Zwei Wohneinheiten unter einem Dach – Haus in Niederfladnitz mit ca. 135 m² Wohnfläche, Garten und Garage



Objektnummer: 6891/356

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2070 Retz
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	100,00 m²
Kaufpreis:	115.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ullrich

ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz

T +43 664 242 20 62
H 0664 2422062

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur




















66











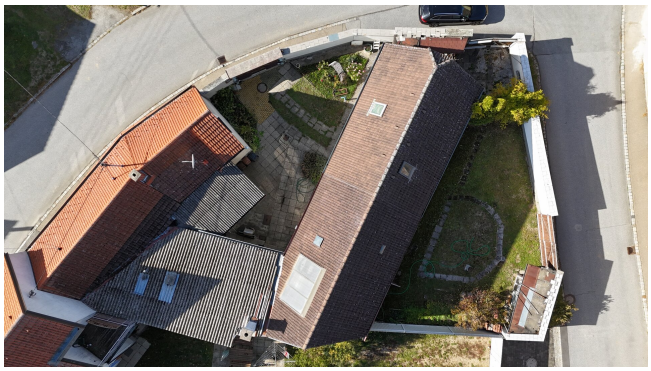







Eurolyt
Howal

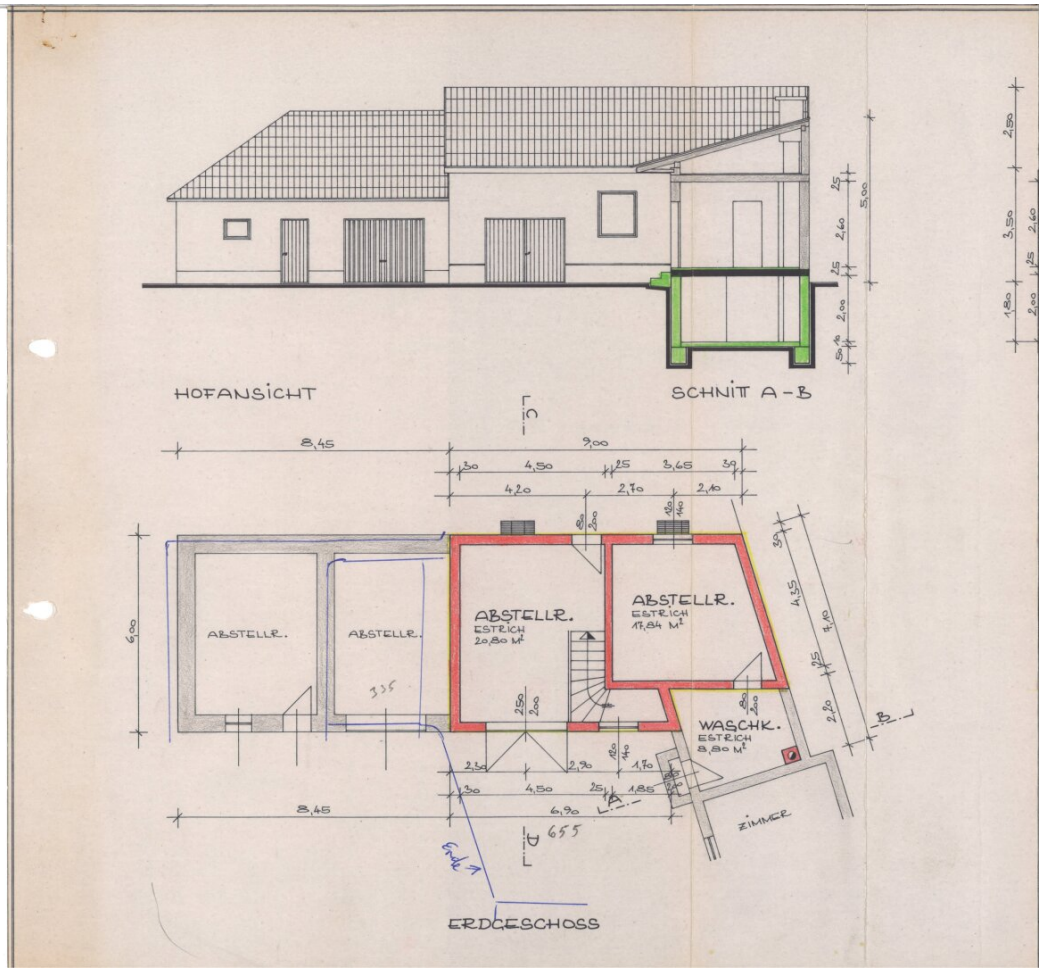


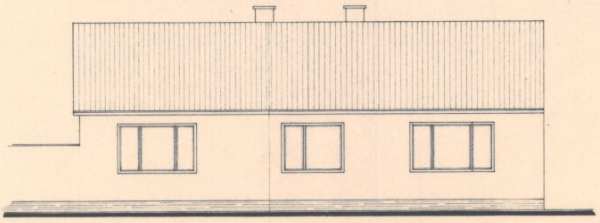




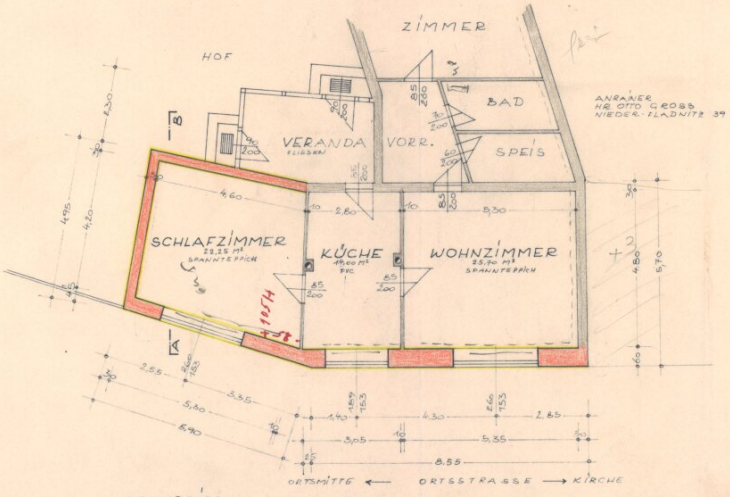





HOFANSICHT
SCHNITT A-B
ABSTELLR.
ABSTELLR.
ABSTELLR.
ESTRICH
20,80 M²
ABSTELLR.
ESTRICH
17,84 M²
WASCHK.
ESTRICH
3,80 M²
ZIMMER
ERDGESCHOSS

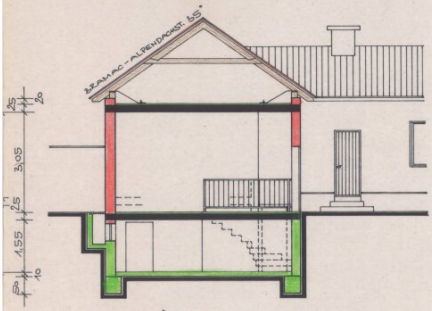


STRASSENANSICHT

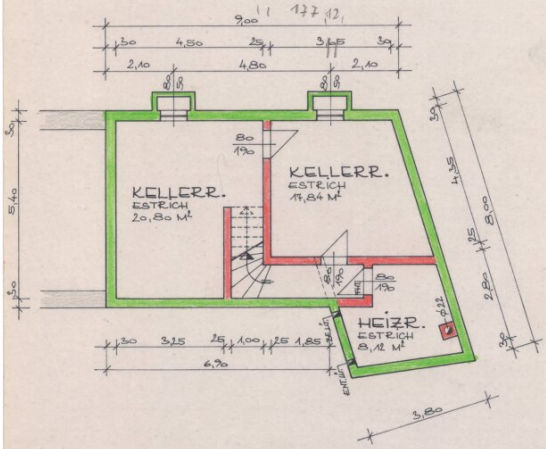


GRUNDRISS

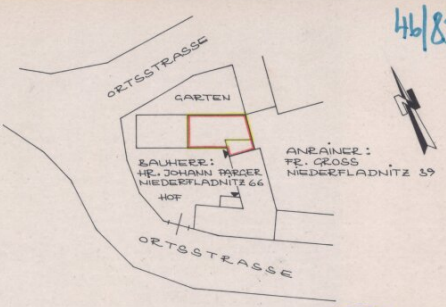
46/83



SCHNITT C - D



KELLERGESCHOSS



LAGE MSST. 1:500

DER BAUWERBER :

Parger Johann

DER BAULEITER :

FRIEDRICH WALZER
Baumeister
Pf. Johann-[illegible]gasse 2-6
2070 Retz Tel. 02942/2264

DER BAUVERHANDLUNG VORGELEGEN AM : 01.12.83

FRIEDRICH WALZER.
BAU- UND ZIMMERMEISTER
HOCH-, TIEF- UND STAHLBETONBAU.
RETZ/N.Oe., JOSEF-SCHNABL-26, TEL. 2264

EINREICHPLAN ÜBER DIE ERRICHTUNG VON KELLER- UND ABSTELLRÄUMEN FÜR HERRN JOHANN PARGER IN 2081 NIEDERFLADNITZ NR. 66

PARZELLE NR.	34	VERB. FL.	66,73 M²
EINLAGEZAHL		UMB. RAUM	340,32 M³
KAT. GEM.	NIEDER-FLADNITZ	NUTZFL.	47,44 M²
AUSMASS D. BAUGR.			

DATUM:	NAME	MASZSTAB:	PLAN NR.:
24.11.1983	Sch.	1:100	83 o 64

Objektbeschreibung

Dieses Haus in Niederfladnitz bietet auf einem 516 m² großen Grundstück zwei miteinander verbundene Wohneinheiten mit insgesamt ca. 135 m² Wohnfläche. Vier Zimmer, zwei Küchen, zwei Badezimmer und zwei WCs schaffen die Grundlage für ein Zusammenleben mit eigenen Wohnbereichen – beispielsweise für mehrere Generationen. Die Verbindung innerhalb des Hauses ermöglicht den Wechsel zwischen den Einheiten, ohne ins Freie gehen zu müssen.

Zum Haus gehören ein kleiner Innenhof, eine überdachte Veranda und ein ca. 100 m² großer Garten hinter dem Gebäude. Eine zusätzliche Einfahrt erschließt den Gartenbereich. Die Hauseinfahrt verfügt über ein elektronisch gesteuertes Einfahrtstor.

Eine Garage für ein Auto, eine Werkstatt und der Keller mit Heizraum und Lagerräumen ergänzen das Platzangebot. Damit stehen neben den Wohnräumen auch Flächen für Aufbewahrung, handwerkliche Arbeiten und Hobbys zur Verfügung.

Eckdaten

- **Grundstücksfläche:** 516 m²
- **Wohnfläche:** insgesamt ca. 135 m²
- **Wohneinheiten:** zwei, innerhalb des Hauses miteinander verbunden
- **Zimmer:** insgesamt vier
- **Heizung:** Ölzentralheizung mit 4.000-Liter-Tank sowie Heizmöglichkeit mit festen Brennstoffen
- **Wärmeabgabe:** Heizkörper; Fußbodenheizung im Vorraum und Badezimmer
- **Fenster:** Kunststofffenster
- **Keller:** Heizraum und Lagerräume
- **Außenbereiche:** kleiner Innenhof, überdachte Veranda und ca. 100 m² Garten hinter dem Haus
- **Zufahrt:** elektronisches Einfahrtstor sowie zusätzliche Einfahrt zum Garten

Raumaufteilung

Die beiden Wohneinheiten umfassen gemeinsam:

- Vier Zimmer
- Zwei Küchen
- Zwei Badezimmer
- Zwei WCs
- Vorraum
- Überdachte Veranda

Im Keller befinden sich der Heizraum und Lagerräume. Garage und Werkstatt ergänzen die Wohn- und Nebenflächen.

Lage & Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich in Niederfladnitz, einer Ortschaft der Stadtgemeinde Hardegg im niederösterreichischen Bezirk Hollabrunn. Der Standort verbindet das Leben in einer ländlichen Gemeinde mit den Natur- und Freizeitangeboten der Nationalparkregion Thayatal. Ergänzende Versorgungsangebote finden sich in den umliegenden Orten und im regionalen Zentrum Retz.

Für öffentliche Wege steht im Ort eine Regionalbusverbindung zur Verfügung. Der Bahnhof Retz dient als Umstiegspunkt für die Weiterfahrt mit der Bahn. Die Einrichtungen der Gemeinde verteilen sich auf mehrere Ortschaften; Kindergarten und Volksschule befinden sich beispielsweise in Pleissing.

Infrastruktur

Nahversorgung

Mit dem **Nah&Frisch-Markt Effler** besteht in Niederfladnitz eine Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf. Der Markt wurde als Hybridmarkt eingerichtet und ermöglicht ergänzend zum bedienten Einkauf einen Selbstbedienungsbetrieb mittels Bankomatkarte zu den dafür vorgesehenen Zeiten. Das erleichtert die Versorgung im Ort und bietet zusätzliche zeitliche Flexibilität.

Für Arzneimittel und pharmazeutische Beratung steht im regionalen Umfeld die **Apotheke zum weißen Engel**, Sandweg 4 in Retz, zur Verfügung. Der Apothekenbesuch lässt sich damit mit weiteren Erledigungen in Retz verbinden.

Bildung

Der **NÖ Landeskindergarten Pleissing** und die **Volksschule Hardegg-Pleissing** sind am gemeinsamen Bildungsstandort in Pleissing angesiedelt. Die Volksschule ist Partnerschule des Nationalparks Thayatal und verbindet den Unterricht mit naturbezogenen Projekten. Ergänzend besteht in Pleissing ein Unterrichtsstandort der Musikschule Retzer Land.

Verkehrsanbindung

Die Haltestelle **Niederfladnitz Kriegerdenkmal** wird von der Regionalbuslinie **875** bedient. Diese bietet direkte Fahrten zum **Bahnhof Retz** sowie je nach Kurs Verbindungen über Pleissing und Weitersfeld beziehungsweise über Hardegg in Richtung Drosendorf. Die Streckenführung unterscheidet sich nach Fahrt und Verkehrstag.

Gastronomie und Freizeit

Für einen Gasthausbesuch bietet sich im Gemeindegebiet das **Gasthaus „Zum Thayatal“ in Waschbach** an. Der **Heurige Weinbau Klaus Glück in Pleissing** ergänzt das Angebot für eine regionale Jause zu den jeweiligen Ausschankzeiten. In Hardegg steht mit dem **Gasthaus Thayabrücke – Salettl** ein weiteres Ausflugsziel für eine Einkehr zur Verfügung.

Für Sport und sommerliche Erholung bietet das **Waldbad Hardegg** Möglichkeiten zum Schwimmen sowie Volleyball und Tischtennis. Das saisonale Angebot eignet sich für aktive Nachmittage und gemeinsame Freizeit mit der Familie.

Naturerlebnis und Wissensvermittlung verbindet das **Nationalparkhaus Thayatal in Merkersdorf**. Es ist Ausgangspunkt für Wanderungen und bietet Ausstellungen sowie einen Nationalparkfilm. Die Wanderangebote im Thayatal ermöglichen Bewegung und Erholung in der charakteristischen Wald- und Flusslandschaft der Region.

Preise & Details

Kaufpreis: EUR 115.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der

angebotenen Immobilie.