651 m² Grund für Ihre Wohnideen: Landhaus mit ca. 94 m² in Unterretzbach



Objektnummer: 6891/361

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2074 Unterretzbach
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	94,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 311,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,69
Kaufpreis:	95.000,00 €

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


58
























Alpina















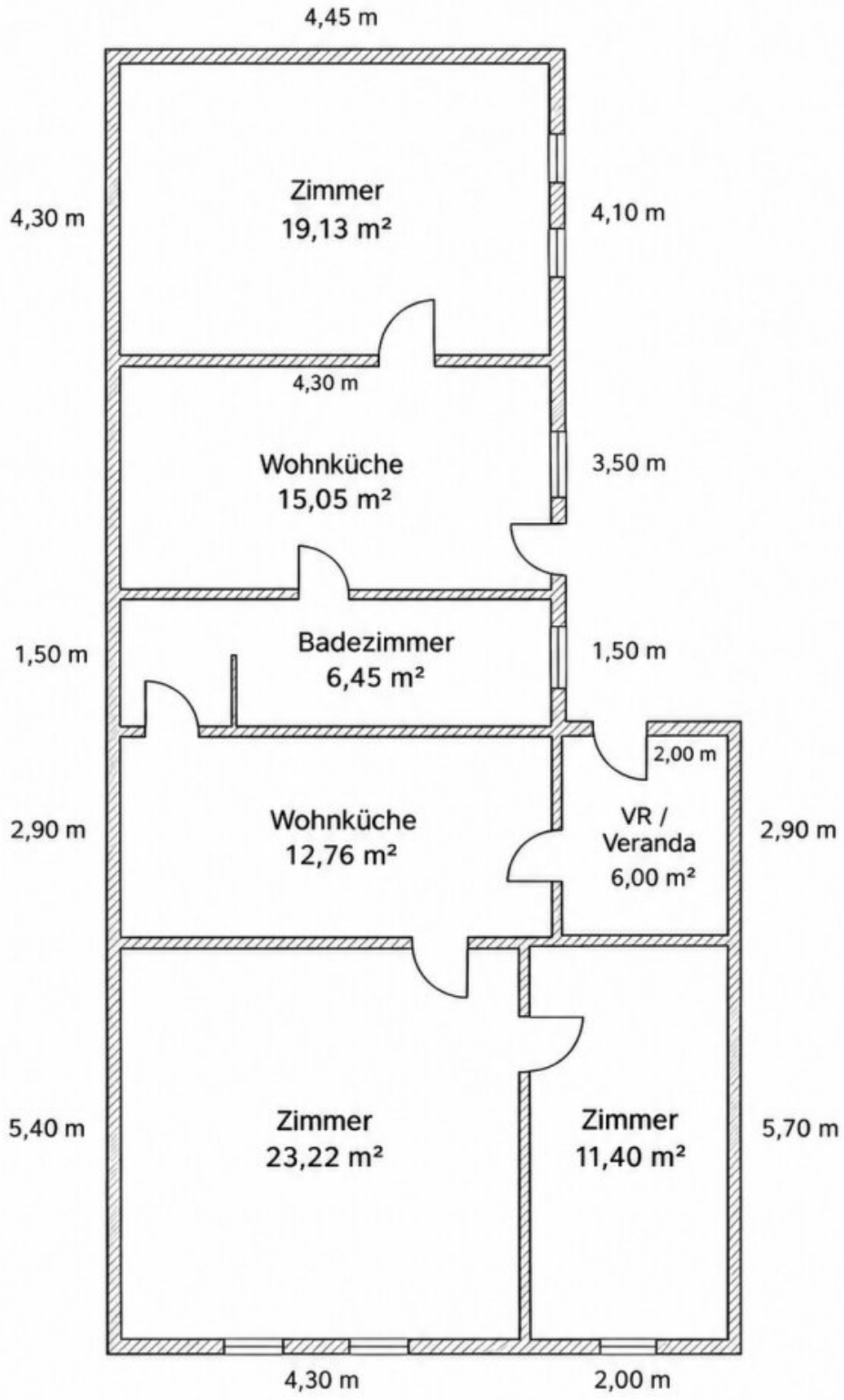












Die angegebenen Maße und Flächen wurden von uns bemessen
und verstehen sich als ungefähre Angaben.
Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

Objektbeschreibung

In 2074 Unterretzbach steht dieses um ca. 1900 errichtete Haus auf einem 651 m² großen Grundstück zum Verkauf. Mit ca. 94 m² Wohnfläche, vier Zimmern und mehreren Nebenräumen richtet sich die Liegenschaft an Menschen, die ein bestehendes Haus nach eigenen Vorstellungen sanieren möchten.

Neben dem Wohnbereich bietet das Anwesen eine Werkstatt, einen Lagerraum, einen Heizraum und einen Stadel mit rund 60 m². Diese zusätzlichen Flächen schaffen Platz für Werkzeug, Gartengeräte und unterschiedliche Hobbyinteressen. Der 140 m² große Garten ergänzt das Raumangebot im Freien. Von hier führt ein Abgang zum gewölbten Weinkeller – einem besonderen Bestandteil der Liegenschaft.

Das Haus ist sanierungsbedürftig; die vorhandene Holzzentralheizung ist derzeit nicht funktionstüchtig (ein neuer Heizkessel wird aber demnächst eingebaut). Entsprechende Arbeiten sind bei der Planung einer künftigen Nutzung zu berücksichtigen.

Eckdaten

- **Grundstücksfläche:** 651 m²
- **Wohnfläche:** ca. 94 m²
- **Zimmer:** 4
- **Baujahr:** ca. 1900
- **Zustand:** sanierungsbedürftig
- **Heizung:** Holzzentralheizung, derzeit nicht funktionstüchtig, ein neuer Heizkessel wird aber demnächst eingebaut
- **Garten:** 140 m²
- **Keller:** gewölbter Weinkeller mit Abgang vom Garten
- **Nebengebäude:** Werkstatt: 14,2 m², Lagerraum: 13 m², Heizraum: 16,5 m², Stadel: 60 m²
- **Zufahrt:** Ein direkter Parkplatz vor dem Haus ist nicht vorhanden. Durch das Einfahrtstor kann jedoch mit dem Auto auf das Grundstück gefahren werden.

Raumaufteilung

Der Wohnbereich umfasst:

- Vorraum in Form einer Veranda
- Küche
- Vier Zimmer
- Badezimmer inklusive WC

Lage & Anbindung

Die Liegenschaft befindet sich in Unterretzbach, einem Ortsteil der Gemeinde Retzbach im niederösterreichischen Bezirk Hollabrunn. Das Umfeld gehört zum Retzer Land, dessen Landschaft von Weinbau und Kellergassen geprägt ist. Das dörfliche Wohnen lässt sich hier mit Freizeitaktivitäten in der umliegenden Weinlandschaft verbinden.

Für den Alltag ergänzen die Einrichtungen in Retz das Angebot in Unterretzbach, insbesondere bei der schulischen Versorgung. Der eigene Bahnhof schafft darüber hinaus eine öffentliche Verbindung nach Retz und in Richtung Wien.

Infrastruktur

Nahversorgung

Der Nah&Frisch-Markt Hager in Unterretzbach bietet Lebensmittel, regionale Produkte und frisches Gebäck. Die Ordination von Dr. Sandra Sprung in der Dr.-Seebauer-Straße 1 ergänzt die allgemeinmedizinische Versorgung im Ort.

Bildung

Der Landeskindergarten Unterretzbach und die Tagesbetreuung für Kleinkinder befinden sich in der Dorfstraße 17. Die Volksschule Retz und die Mittelschule Retz ergänzen das Bildungsangebot im benachbarten Retz.

Verkehrsanbindung

Vom Bahnhof Unterretzbach bestehen mit dem REX3 Verbindungen nach Znojmo/Znaim sowie über Retz und Hollabrunn nach Wien.

Über die L1027 sind die B35 und die B303 erreichbar. Die B303 führt zum Anschluss an die S3 bei Guntersdorf Richtung Hollabrunn und Wien.

Gastronomie und Freizeit

Der Sonnenheuriger Schleinzer-Hollweger und der Heurige Winter in Unterretzbach laden zu ihren jeweiligen Ausschankzeiten zur Einkehr ein.

Für sportliche Ausflüge bietet sich die Weinradroute Chardonnay an, die Retzbach mit dem Pulkautal verbindet.

Der Retzer Erlebniskeller vermittelt bei Führungen Einblicke in die historische Keller- und Weinbaukultur.

Die Weingärten und Kellergassen des Retzer Landes bieten zudem einen landschaftlichen Rahmen für Ausflüge und Erholung im Freien.

Preise & Details

Kaufpreis: EUR 95.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

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