

**Modernes Wohnhaus mit hochwertiger Ausstattung ab  
EUR 1.300,00 in Obermarkersdorf**



**Objektnummer: 6891/255**

**Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2070 Retz
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	133,41 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,61
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Ullrich**

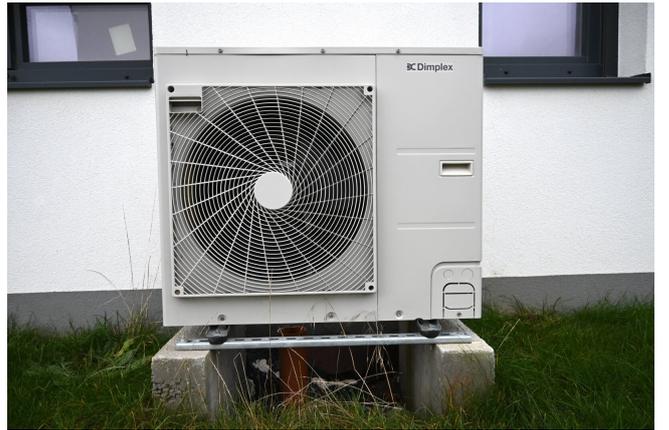
ullrich-immo GmbH  
Kirchenstraße 4  
2070 Retz

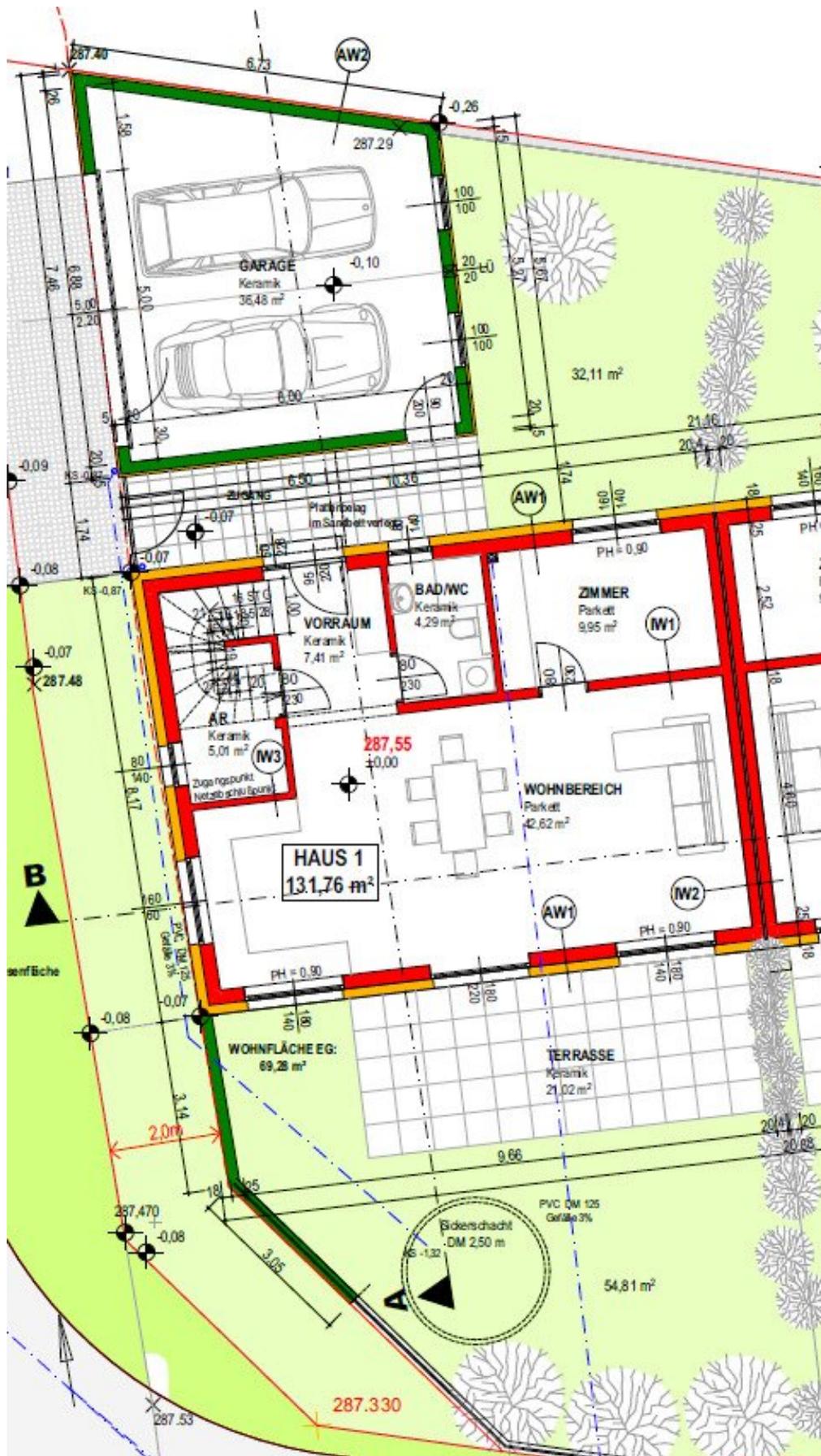


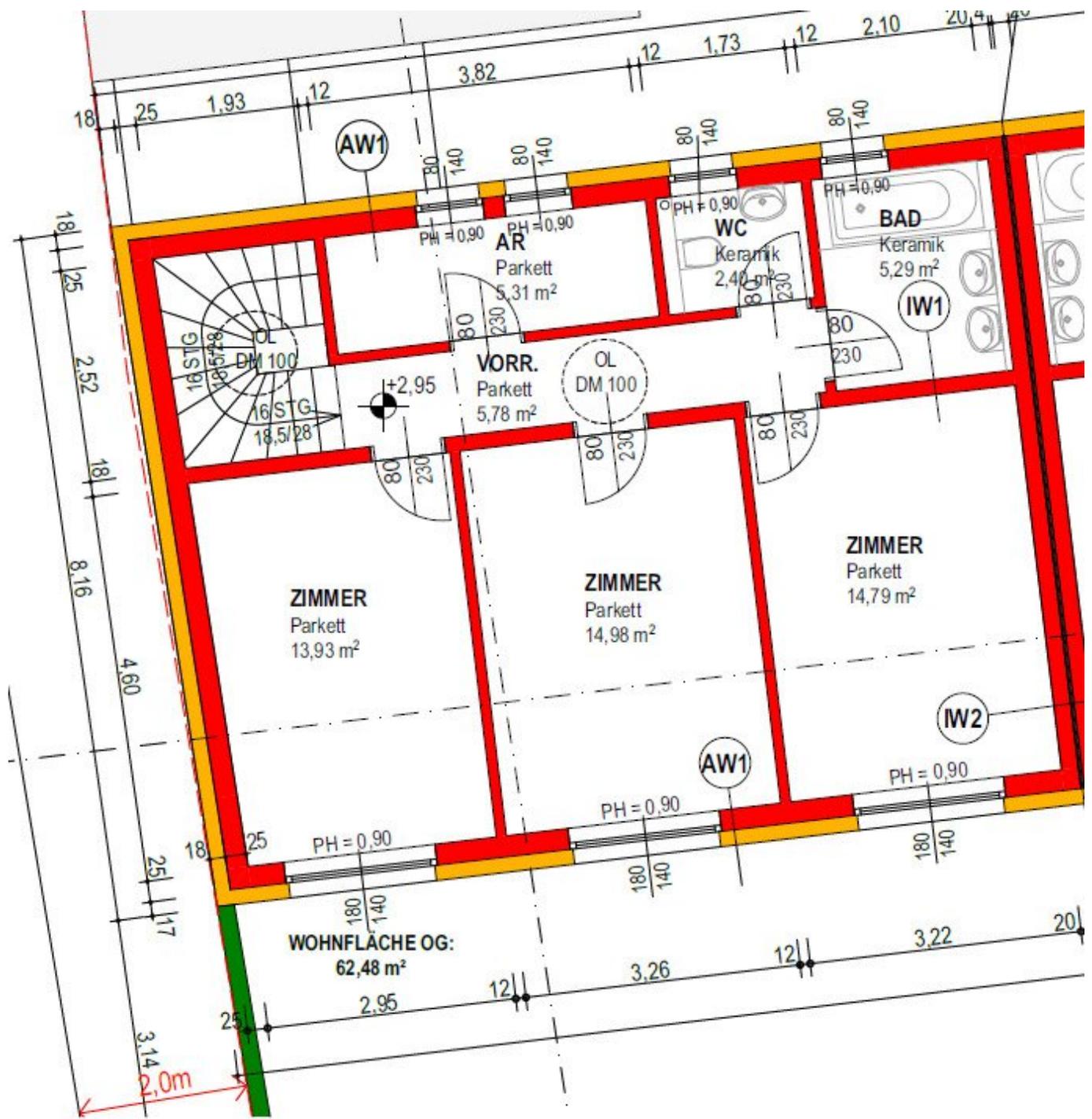




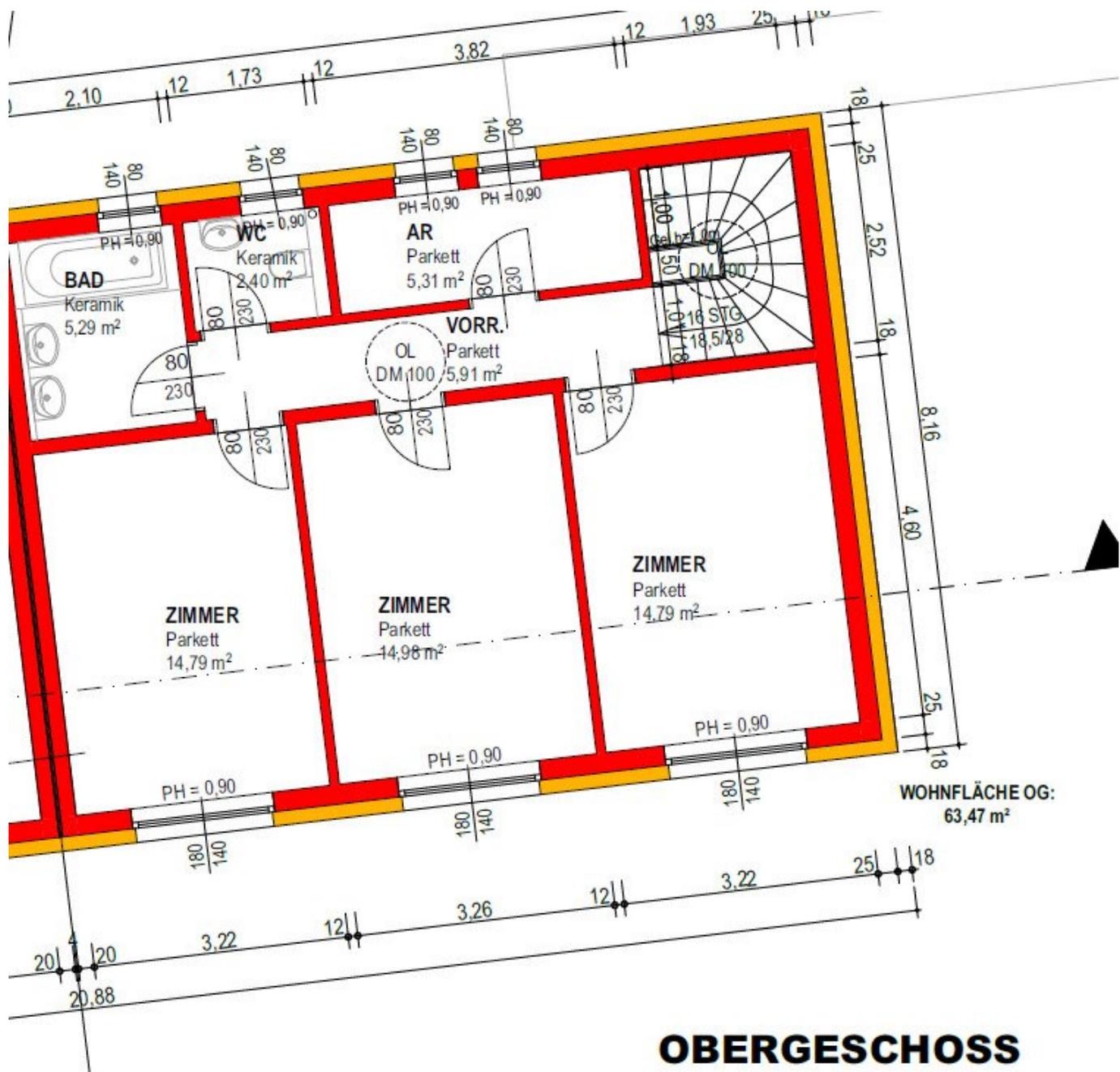












2.10 12 1.73 12 3.82 12 1.93 25

140 80 140 80 140 80 140 80

PH = 0,90 PH = 0,90

**BAD**  
Keramik  
5,29 m<sup>2</sup>

**WC**  
Keramik  
2,40 m<sup>2</sup>

**AR**  
Parkett  
5,31 m<sup>2</sup>

**VORR.**  
Parkett  
5,91 m<sup>2</sup>

**ZIMMER**  
Parkett  
14,79 m<sup>2</sup>

**ZIMMER**  
Parkett  
14,98 m<sup>2</sup>

**ZIMMER**  
Parkett  
14,79 m<sup>2</sup>

DM 100 DM 100

100 50 100 100

18 5/28 18 5/28

80 230 80 230 80 230

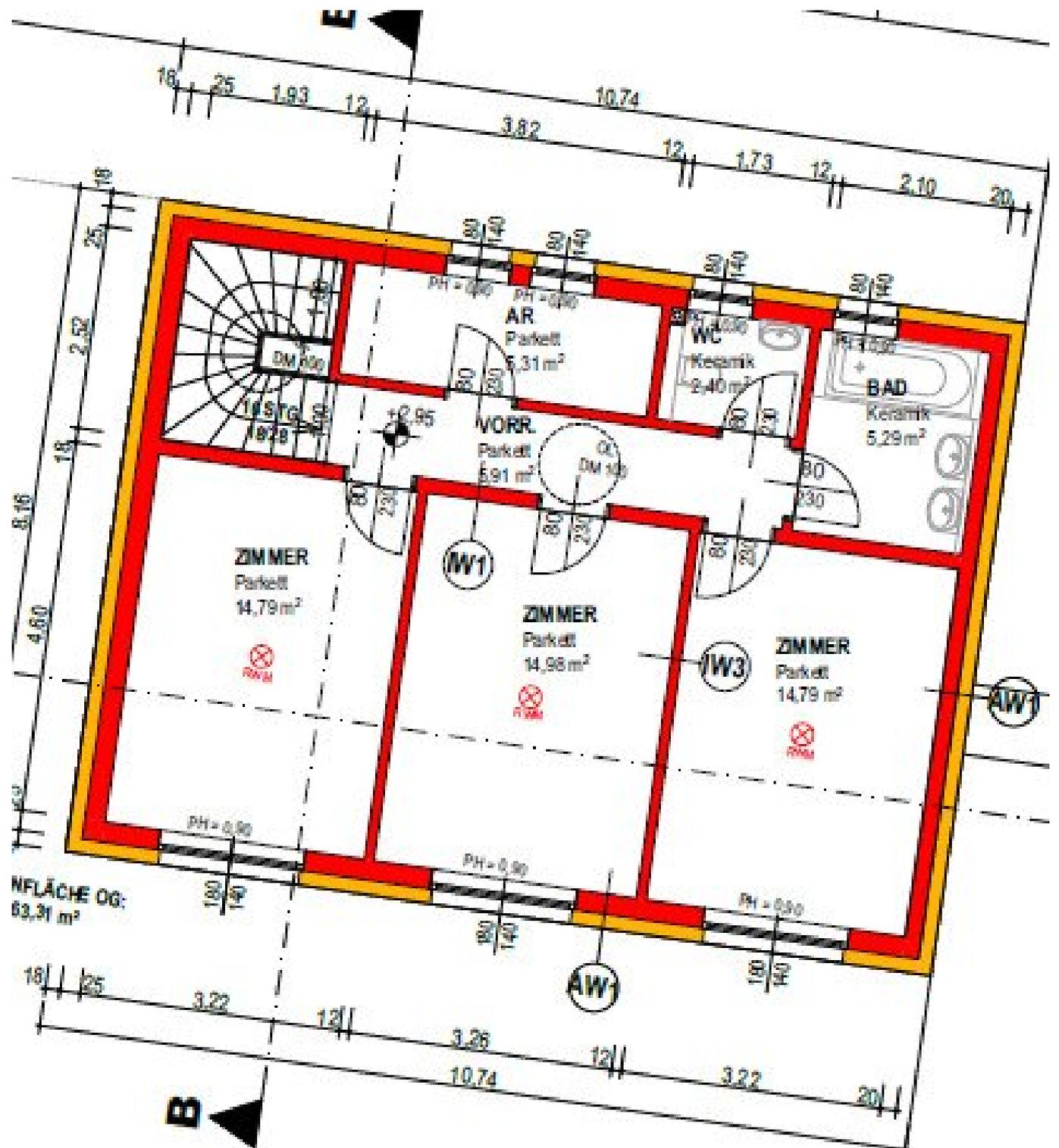
PH = 0,90 PH = 0,90 PH = 0,90

180 140 180 140 180 140

18 25 2,52 18 8,16 4,60 25 18

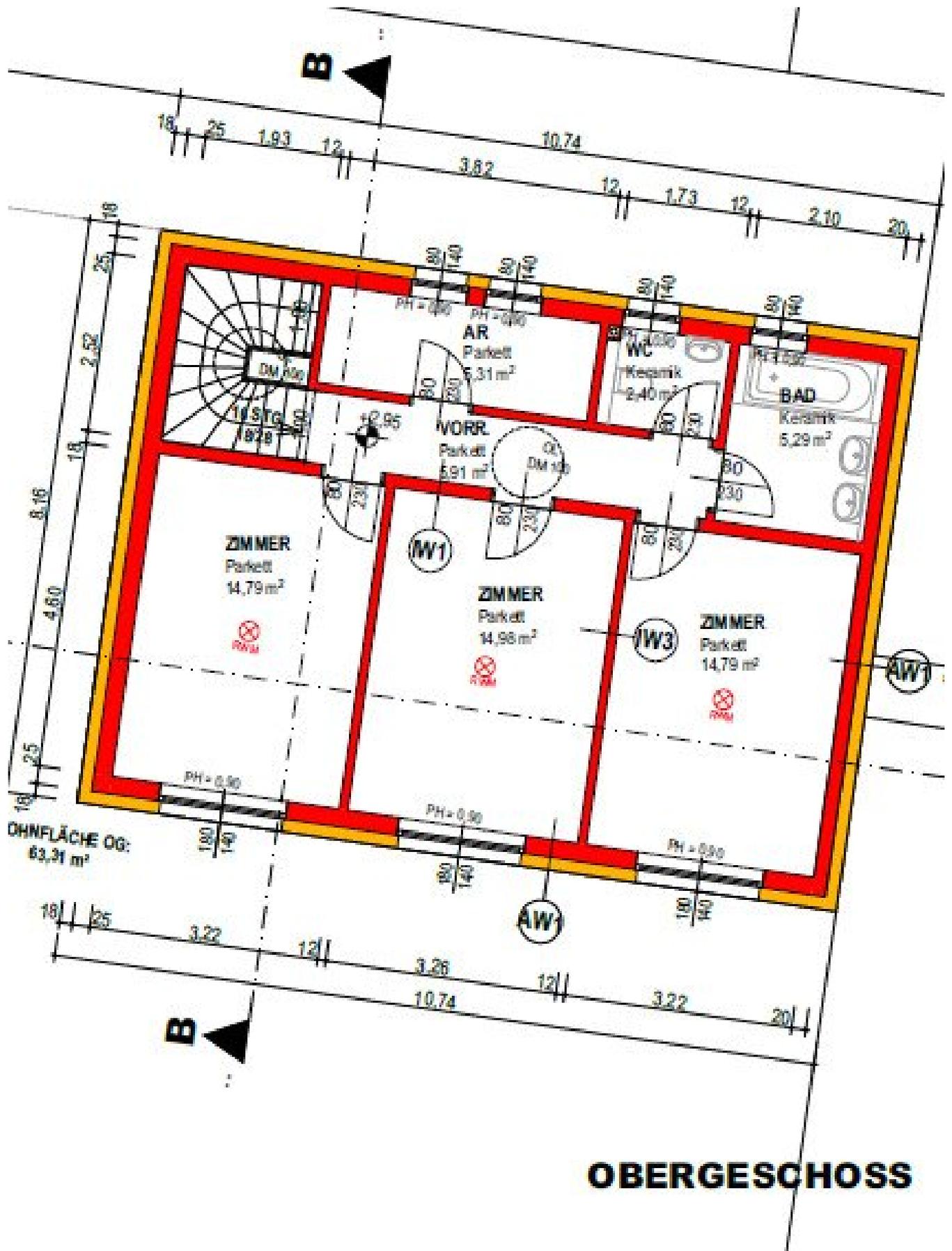
20 20 20,88 3,22 12 3,26 12 3,22 25 18

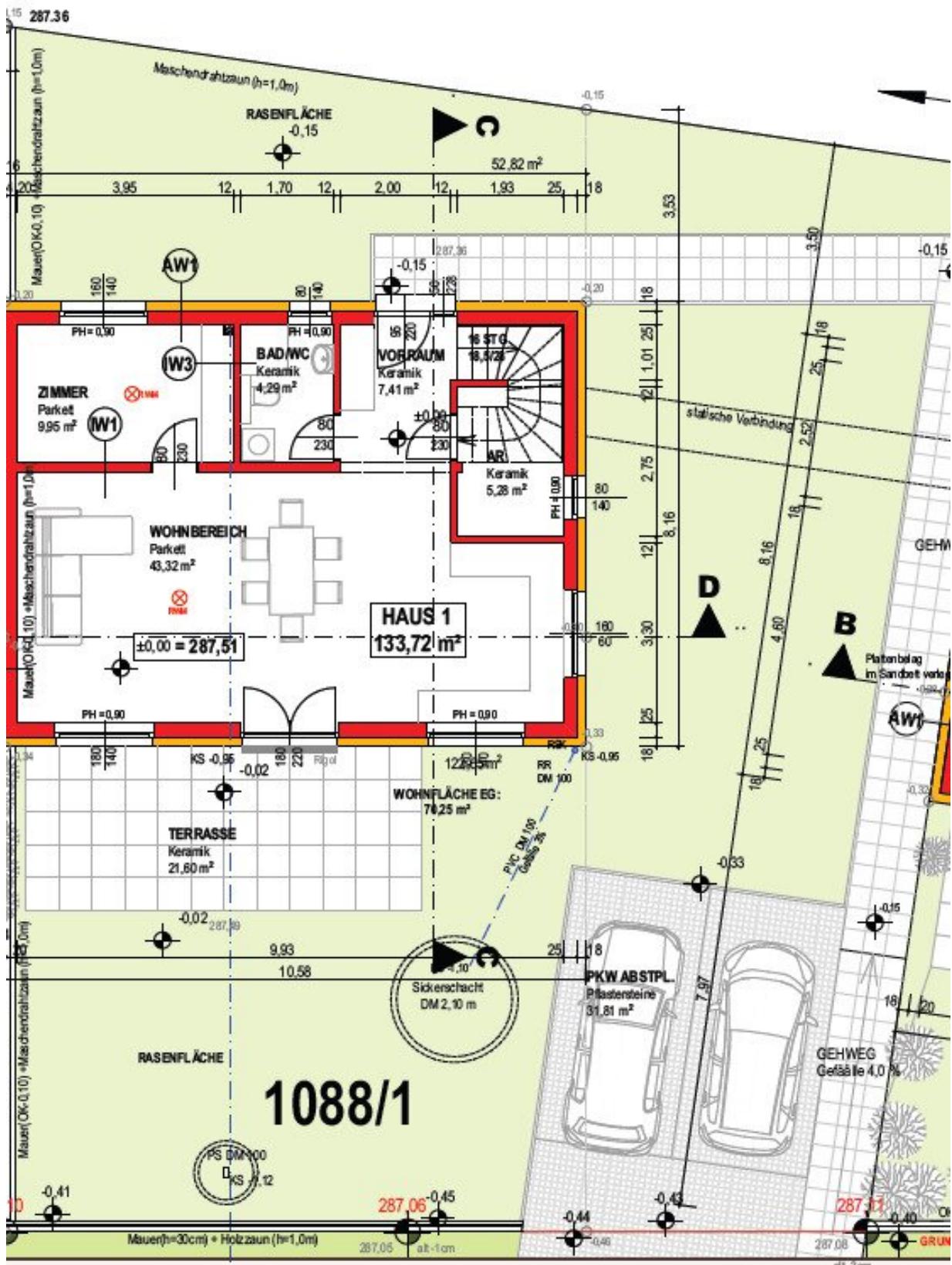


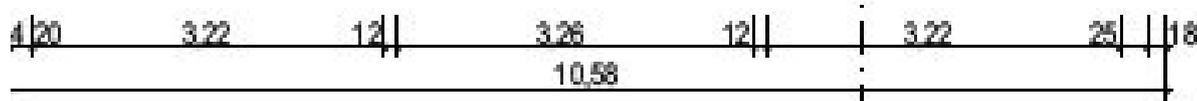
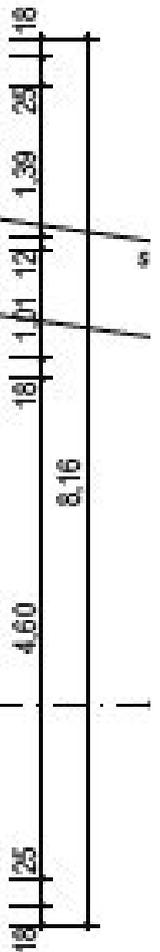
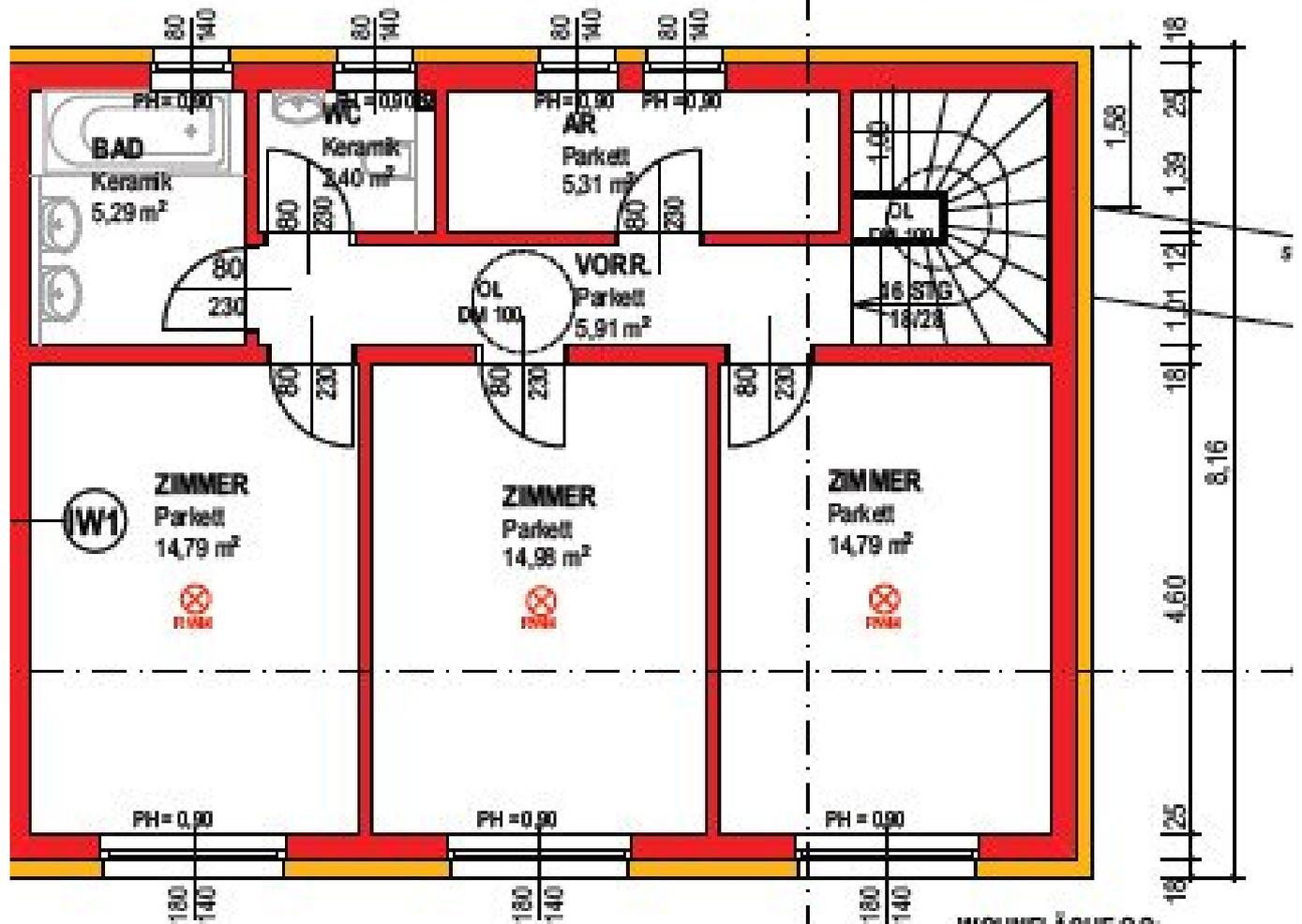


**OBERGESCHOSS**

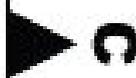








WOHNFLÄCHE OG:  
63,47 m<sup>2</sup>



**OBER**

# Objektbeschreibung

## 4 Moderne Häuser mit Terrasse, Garten und KFZ-Stellplätzen in Obermarkersdorf

Dieses exklusive Neubauprojekt umfasst 4 hochwertige Häuser mit großzügiger Wohnfläche und durchdachter Raumaufteilung.

Jedes Haus wird belagsfertig oder schlüsselfertig (Aufpreis EUR 32.500,-) angeboten und überzeugt mit moderner Ausstattung, energieeffizienter Bauweise und einem komfortablen Wohnambiente.

Ideal für Familien oder Paare, die stilvolles Wohnen im Grünen suchen.

Kaufpreise variieren je nach Ausstattung und Größe: EUR 299.000,- - EUR 330.000,-

Finanzierungsbeispiel: **monatliche Rate ab EUR 1.300,-** (Laufzeit 30 Jahre, Zinssatz 3,6% p.a., Eigenmittel: EUR 65.000,-)

Im Folgenden werden alle 4 Häuser beschrieben, um sich einen groben Überblick zu verschaffen:

### Haus 1 bereits verkauft!

### Haus 2

- **Zimmer:** 5
- **Wohnfläche (WNFL):** ca. 133m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 21,02 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** 224,44 m<sup>2</sup>
- **2 KFZ-Stellplätze**
- **Preis belagsfertig:** € 299.000,-

## **Haus 3**

- **Zimmer:** 5
- **Wohnfläche (WNFL):** ca. 133m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 21,60 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** 192,19 m<sup>2</sup>
- **1 KFZ-Stellplatz**
- **Preis belagsfertig:** € 330.000,-

## **Haus 4**

- **Zimmer:** 5
- **Wohnfläche (WNFL):** ca. 133m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 21,60 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** 185,81 m<sup>2</sup>
- **2 KFZ-Stellplätze**

- **Preis belagsfertig:** € 299.000,-

## Haus 5

- **Zimmer:** 5
- **Wohnfläche (WNFL):** ca.133 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 21,60 m<sup>2</sup>
- **Gartenfläche:** 177,57 m<sup>2</sup>
- **2 KFZ-Stellplätze**
- **Preis belagsfertig:** € 299.000,-

## Ausstattungshighlights:

- **Energieeffizienz:** Beheizung mittels moderner Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- **Fenster:** 3-fach verglaste Fenster für optimale Wärme- und Schalldämmung
- **Sonnenschutz:** Elektrische Außenrollläden
- **Freiflächen:** Eigene Terrassen und großzügige Gärten für jede Einheit

- **Modernität:** Offene Wohn-/Essbereiche und lichtdurchflutete Räume

## Lage:

Das Neubauprojekt befindet sich im malerischen Ort Obermarkersdorf. Eingebettet im Retzer Land ist Obermarkersdorf ein Geheimtipp für Naturliebhaber und Ruhesuchende, die dennoch eine gute Anbindung an urbane Zentren schätzen. Die Region Retzer Land ist bekannt für ihre Weingärten, gut ausgebauten Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Ausflugsziele wie die Retzer Windmühle, das historische Stadtzentrum von Retz und den Nationalpark Thayatal.

## Infrastruktur:

- **Nahversorgung:** Im nahegelegenen Retz (ca. 5 Autominuten entfernt) finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Schulen.
- **Bildung:** Kindergärten und Schulen sind sowohl im Ort als auch in den umliegenden Gemeinden gut erreichbar.
- **Verkehrsanbindung:** Obermarkersdorf liegt verkehrsgünstig, mit einer schnellen Anbindung an die S3 und einer Bahnanbindung in Retz. Wien ist in ca. 1 Stunde erreichbar
- **Gastronomie:** Das Wirtshaus FRANZ JOSEPH im Obermarkersdorfer Zentrum hat sich in den letzten Jahren zu einem hervorragenden Lokal etabliert und lädt mit seinen ausgezeichneten Speisen zum Verweilen ein.

## Kaufpreise im Überblick:

**Haus 2:** EUR 299.000,-

**Haus 3:** EUR 330.000,-

**Haus 4:** EUR 299.000,-

**Haus 5:** EUR 299.000,-

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