

**?Wohnen mit Weitblick in Unternalb bei Retz –
Bezugsfertiges Haus mit Garten und Garage**



Objektnummer: 6891/273

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2070 Unternalb
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	144,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	279.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



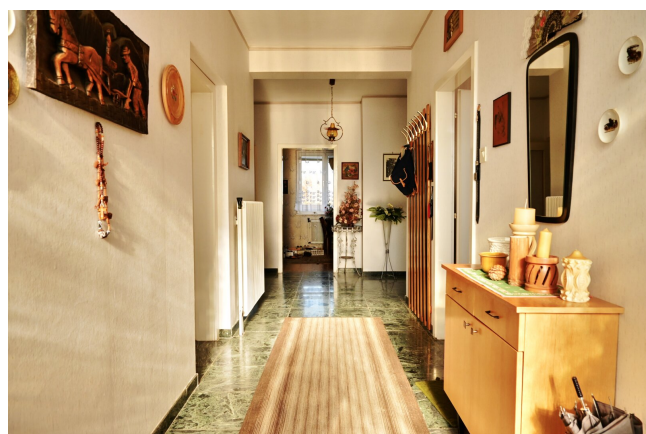
Alexander Ullrich

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

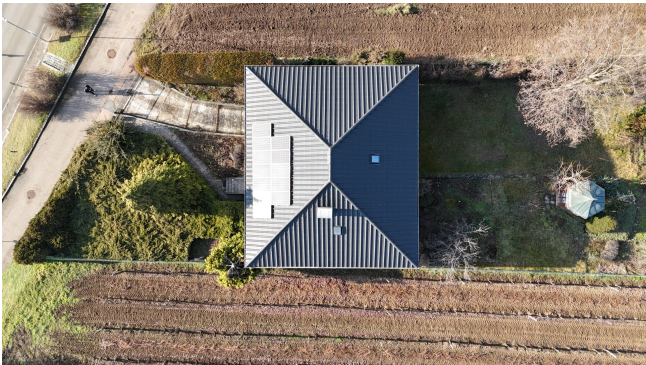






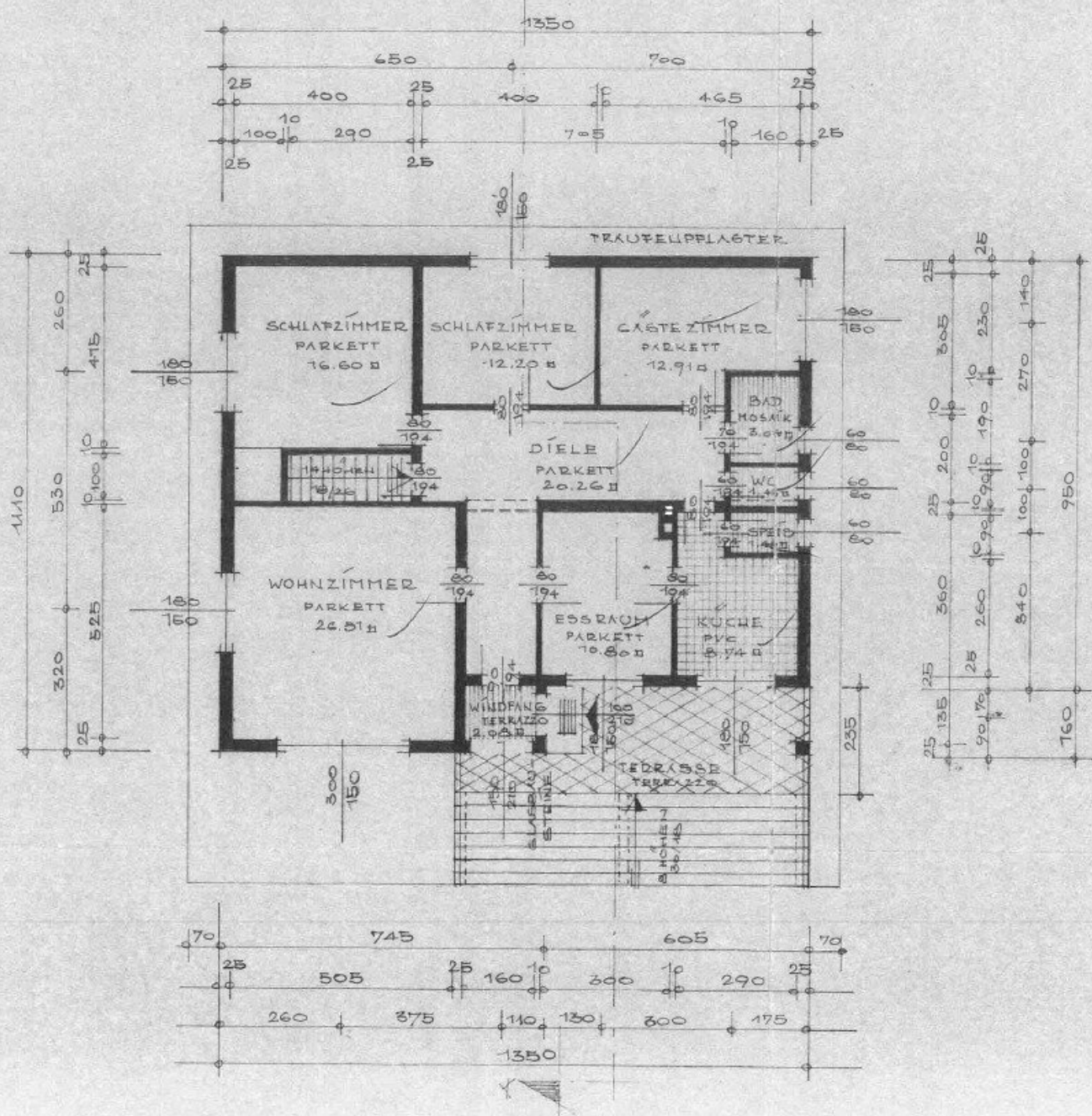




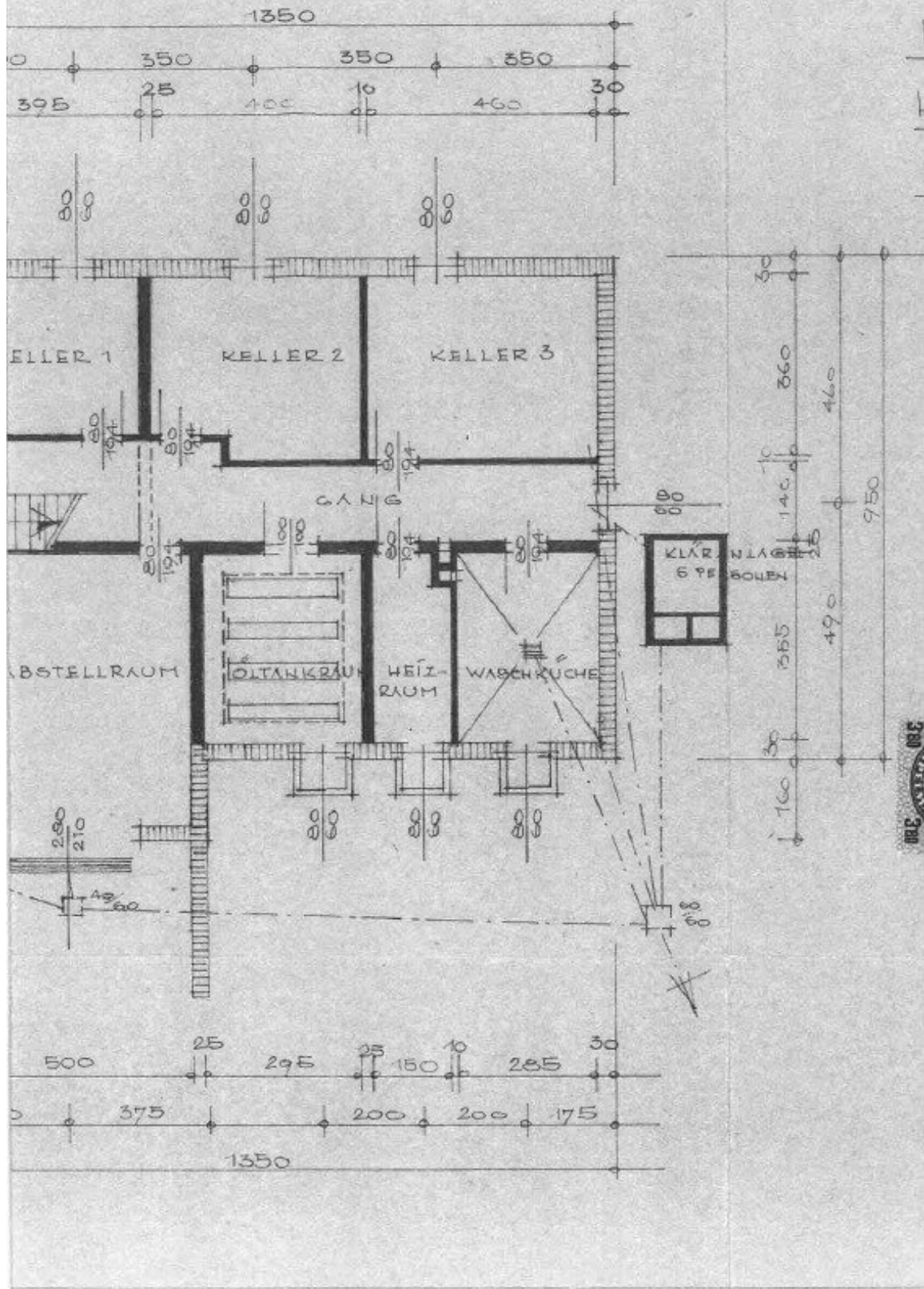




ERDGESCHOSSGRUNDRISS



058 GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Einfamilienhaus, 924 m² Grundfläche, Wfl. ca. 144 m², 5 Zimmer

Willkommen in Unternalb! Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen Ortschaft Unternalb, nur wenige Minuten von der Weinstadt Retz entfernt. Mit einer Wohnfläche von rund 144 m² auf einem ca. 924 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie viel Platz für Familien, Paare oder Ruhesuchende mit Platzbedarf.

Eckdaten:

- **Grundstücksfläche:** ca. 924 m²
- **Wohnfläche:** ca. 144 m²
- **Zimmer:** 5 (inkl. 2 Kabinettzimmer)
- **Heizung:** Fernwärme, Ölheizung, Holzofen
- **Besonderheiten:** Dachboden, PV-Anlage, Vorgarten, Garten hinter dem Haus, Garage und Einfahrt

Willkommen in Unternalb! Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in der ruhigen Ortschaft Unternalb, nur wenige Minuten von der Weinstadt Retz entfernt. Mit einer Wohnfläche von rund 144 m² auf einem ca. 924 m² großen Grundstück bietet diese Immobilie viel Platz für Familien, Paare oder Ruhesuchende mit Platzbedarf.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):

- Vorraum mit direktem Zugang zu allen Wohnräumen
- Funktionale Küche mit angrenzendem Esszimmer
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Ein Schlafzimmer sowie zwei Kabinettzimmer – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Badezimmer mit Wanne und Waschbecken

- Separates WC für zusätzlichen Komfort

Kellergeschoss (KG):

- Vorraum mit Zugang zu mehreren funktionalen Nebenräumen
- Zwei weitere Räume, nutzbar als Lager, Hobbyräume oder Werkstatt
- Heizraum mit Fernwärmeanschluss, Ölheizung
- Eigener Tankraum
- Direkter Zugang zur integrierten Garage

Weitere Highlights:

- **Dach & Photovoltaik:** Das Dach wurde vor etwa 5 Jahren erneuert und ist mit einer PV-Anlage ausgestattet – ideal für energieeffizientes Wohnen.
- **Außenbereich:** Ein gepflegter Vorgarten sorgt für einen einladenden ersten Eindruck, der Garten hinter dem Haus bietet Raum für Erholung, Gemüseanbau oder Spielmöglichkeiten.
- **Parkmöglichkeiten:** Garage, Einfahrt

Grundstück & Widmung: Aktuell befindet sich ein Umwidmungsverfahren in Absprache mit der Gemeinde Retz im Laufen. Im Zuge dessen wird entlang des Zauns an der Grenze zwischen Garten und Weingarten eine neue Grundstücksgrenze gezogen. Dies wurde bereits bei der oben angeführten Grundstücksgröße berücksichtigt.

Lage & Infrastruktur: Das Haus befindet sich in **Unternalb** und ist keine Autominute von der Weinstadt Retz entfernt. Die Gemeinde liegt im Bezirk Hollabrunn unmittelbar neben Retz. Unternalb ist Teil der Gemeinde Retz. Der nächste Bahnhof, welcher zu Fuß zu erreichen ist, befinden sich ebenfalls in Retz. So ist man mit der Bahn in weniger als einer Stunde in der Hauptstadt Österreichs, Wien. Diverse Höhere Schulen befinden sich in Retz bzw. in der ca. 30 Bus- oder Bahnminuten entfernten Bezirkshauptstadt Hollabrunn. Für private Hobbies kann man in Unternalb Rad fahren, Tennis oder Fußball spielen. Einrichtungen, wie das Fitnessstudio, Sportplatz Retz, sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Kaufpreis: € 279.900,00

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

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!