

**Wunderschöne, generalsanierte Wohnung im  
Palazzo/Weinviertel !**



Küche

**Objektnummer: 1134**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2070 Retz
<b>Baujahr:</b>	1583
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	114,80 m²
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	169,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.292,29 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	990,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.174,81 €
<b>Betriebskosten:</b>	184,81 €
<b>USt.:</b>	117,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien















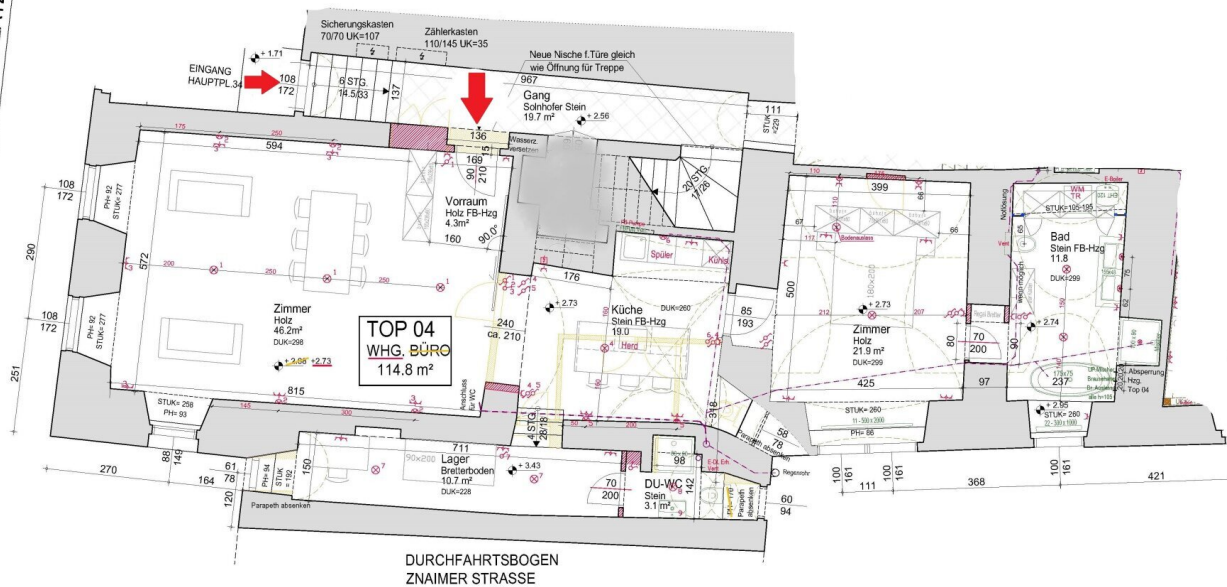








HAUPTPLATZ





## Objektbeschreibung

**In der Stadt Retz im Weinviertel** (80 km nördlich von Wien gelegen) gelangt ab sofort diese tolle Wohnung zur Vermietung.

Die Wohnung wurde soeben generalsaniert und hochwertig ausgestattet und befindet sich im Hochparterre in einem im 16. Jahrhundert erbauten Palazzo und überzeugt durch seine sensationelle Lage direkt am Hauptplatz.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

### **Raumaufteilung:**

- Zimmer 1 im Stil eines Lofts: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: ca. 22 m<sup>2</sup>
- Einbauküche: ca. 19 m<sup>2</sup>
- Bad: freistehende Wanne + Dusche + Doppelwaschtisch + WC (ca. 12 m<sup>2</sup>)
- Bad: Dusche + Waschtisch + WC (ca. 3 m<sup>2</sup>)
- Kabinett: ca. 11 m<sup>2</sup>

**Die Zimmer sind nicht getrennt begehbar.**

### **Kosten:**

Die Heizung beträgt derzeit monatlich netto € 117,56 zzgl. 20 % Ust. somit € 141,07.

**Die Gesamtmiete inklusive Heizung und Umsatzsteuer kommt derzeit monatlich auf € 1.433,36.**

**Wir weisen darauf hin, dass bei Anmietung Bearbeitungskosten der Hausverwaltung von maximal € 500,00 anfallen.**

**Ausstattung:**

- Einbauküche
- Solnhofener Naturstein in der Küche und den Sanitärräumen.
- In den Zimmern wurde ein Parkettboden in Eiche Fischgrät in einer Stärke von 22 mm verlegt.
- Gaszentralheizung

**Infrastruktur:**

- Die Stadt Retz verfügt über einen wunderschönen Hauptplatz und über eine gut funktionierende wunderbare Infrastruktur.
- In der Stadt sind sämtliche Geschäfte (Hofer, Spar, Billa, Penny, Bipa, Hartlauer, Red Zac, Apotheke) des täglichen Bedarfs sowie ein Kino, ein Freibad und Tennisplätze vorhanden.
- Ärzte und Schulen sind ebenfalls präsent.
- Mit dem Zug erreicht man in einer Stunde den Bahnhof Floridsdorf.

**Laut Energieausweis vom 16.7.2024**

weist dieser einen Heizwärmebedarf von 169,9 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr auf.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.