

## Wohnen im Palazzo/Weinviertel



Loft/Wohnküche

**Objektnummer: 866**

**Eine Immobilie von IMMOBILIENJÄGER**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2070 Retz
<b>Baujahr:</b>	1583
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	106,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	169,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	914,66 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	666,74 €
<b>Kaltmiete</b>	831,51 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,77 €
<b>USt.:</b>	83,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



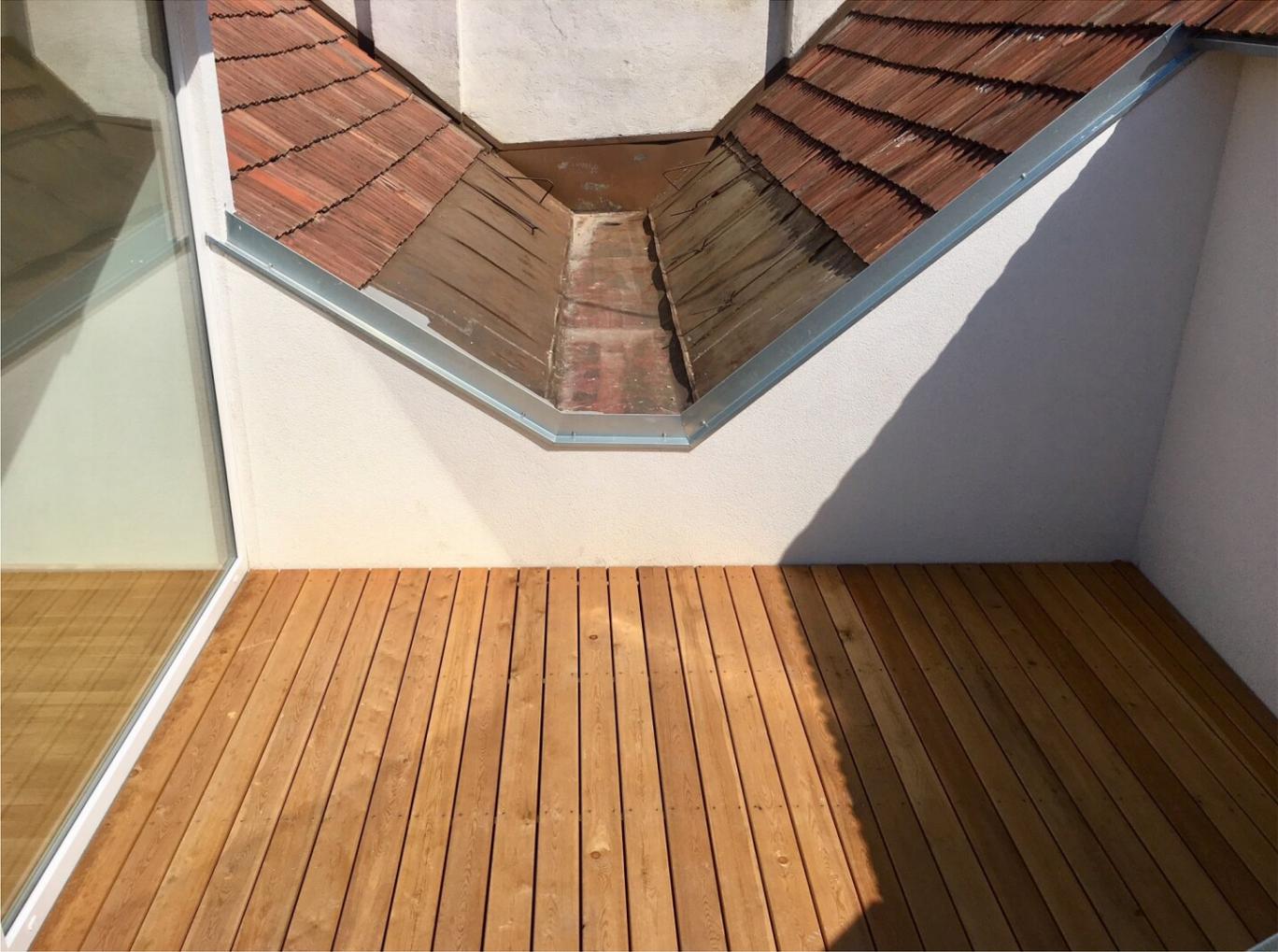
**Mag. Andrea Jäger**

IMMOBILIENJÄGER  
Feldgasse 13  
1080 Wien



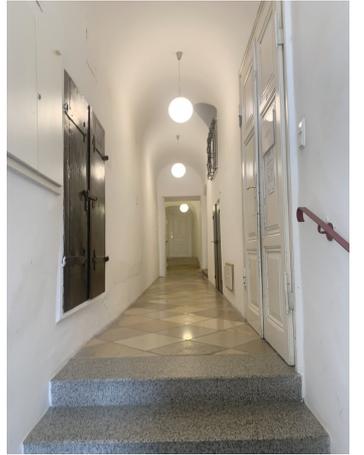
















## Objektbeschreibung

**In der Stadt Retz im Weinviertel** (80 km nördlich von Wien gelegen) **gelangt ab Juni** diese im Jahr 2015 hochwertig generalsanierte Wohnung zur Vermietung. Die Wohnung befindet sich im Mezzanin (ohne Lift !) in einem im 16. Jahrhundert erbauten Palazzo und überzeugt durch ihre sensationelle Lage direkt am Hauptplatz. Sie verfügt über einen exzellenten Grundriss und garantiert durch die eingesetzten Materialien eine einzigartige Qualität. Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

**Die Verwendung und Nutzung als Büro ist möglich!**

**Zwei Stockwerke über der Wohnung steht eine kleine Gemeinschafts-Terrasse zur Verfügung. Welche auch von den übrigen drei Parteien im Haus genutzt werden kann.**

### **Raumaufteilung:**

- Loftwohnküche mit 64,10 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer: 15,60 m<sup>2</sup> + 12,40 m<sup>2</sup>
- Vorzimmer: 5,70 m<sup>2</sup>
- Bad: Wanne + Waschbecken + WC

### **Kosten:**

Die Heizung beträgt netto monatlich € 109,93 zzgl. 20 % Ust. somit € 131,92.

**Die Gesamtmiete inklusive Heizung und Umsatzsteuer kommt somit auf monatlich € 1.046,58.**

**Wir weisen darauf hin, dass bei Anmietung Bearbeitungskosten der Hausverwaltung von maximal € 360,00 anfallen.**

### **Ausstattung:**

- Einbauküche komplett
- Holzboden in den Zimmern
- Solnhofener Naturstein im Vorzimmer und den Sanitärräumen.

### **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.