

**WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN!**



IMG\_3350-HDR

**Objektnummer: 3814\_485**  
**Eine Immobilie von RE/MAX GOLD**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2070 Mitterretzbach
<b>Baujahr:</b>	ca. 2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	458.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Jasmina Ibrahimbegovic

RE/MAX GOLD  
Anton Ehrenfried Straße 7a  
2020 Hollabrunn

T +43 699 106 54 170 170  
H +43 699 106 54 170

























## Objektbeschreibung

Zum Kauf gelangt hier ein ca. 107 m<sup>2</sup> großes Einfamilienhaus, das auf einem ca. 644 m<sup>2</sup> großen Eigengrund ca. 2021 erbaut wurde. Dieses komfortable ELK Traumhaus, konzipiert und errichtet nach neuesten Standards, bietet Ihnen Wohnqualität für Generationen. Modernste bautechnische Besonderheiten wurden bereits während der Bauphase berücksichtigt und in den Bau integriert. Das moderne Haus liegt in einer ruhigen Umgebung mit optimaler Südwest Ausrichtung.

Die Zufahrt zu dem Wohnhaus erfolgt über die Wohnstraße, der gepflasterte PKW-Stellplatz ermöglicht bequemes Parken direkt auf dem Grundstück. Das Carport könnte nachgerüstet werden – Vorbereitungen/Fundamente sind bereits getroffen.

Das Haus bietet eine umweltfreundliche Beheizung durch die Luftwärmepumpe als Fußbodenheizung. Der Garten mit einer großzügigen Terrasse befindet sich auf der Südwestseite des Hauses. Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Raffstores und Fliegengitter sowie niedrige Energiekosten sind weitere Highlights, die für den Erwerb dieser perfekt ausgestatteten Liegenschaft sprechen.

### RÄUMLICHKEITEN:

ERDGESCHOSS: Geräumiger Vorraum, Toilette, Küche mit integriertem Abstellraum, großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse über die große Glastür.

OBERGESCHOSS: Gang, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, Toilette

### Highlights:

- großzügige Terrasse – Travertin Boden
- Naturgarten
- Gartenhaus
- Feuerstelle
- unterirdischer Wassertank (Regenwasser - Gartenbewässerung)
- Inventar: Tischlermöbel, Küche mit Miele Geräte, Zirbenholz Betten
- niedrige Energiekosten

LAGE: Die Liegenschaft befindet sich in einer angenehmen Ruhelage, da es sich hier nicht um eine Durchzugsstraße handelt. Mitterretzbach ist eine Ortschaft bei Retz im Bezirk Hollabrunn. In Retz, das nur 4 Minuten mit dem Auto entfernt ist, findet man mehrere Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und einen Bahnhof. In der Bezirkshauptstadt Hollabrunn, das ca. 25 Minuten mit dem Auto entfernt ist, befinden sich mehrere Schulen, ein Spital, ein Einkaufszentrum (KaufEin), Kindergärten, Volksschulen, ein Freibad, Freizeitzentrum, Post, Banken und zahlreiche Gastronomieangebote. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien macht den Ort auch für PendlerInnen besonders interessant, mit den Zügen der ÖBB kommen Sie im Stundentakt nach Wien. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 31.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:  
Klasse Heizwärm B  
bedarf:  
Faktor Gesamten 0.65  
ergieeffizienz:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie Jasmina Ibrahimbegovic, MBA von RE/MAX GOLD! Wir sind Ihre Immobilienexperten und freuen uns schon auf Sie.