

Lebens(t)raum im Retzer Land - Großzügiges Einfamilienhaus mit großem Garten in Hofern



Objektnummer: 6891/263

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2070 Hofern
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	212,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Keller:	113,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Ullrich

ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4









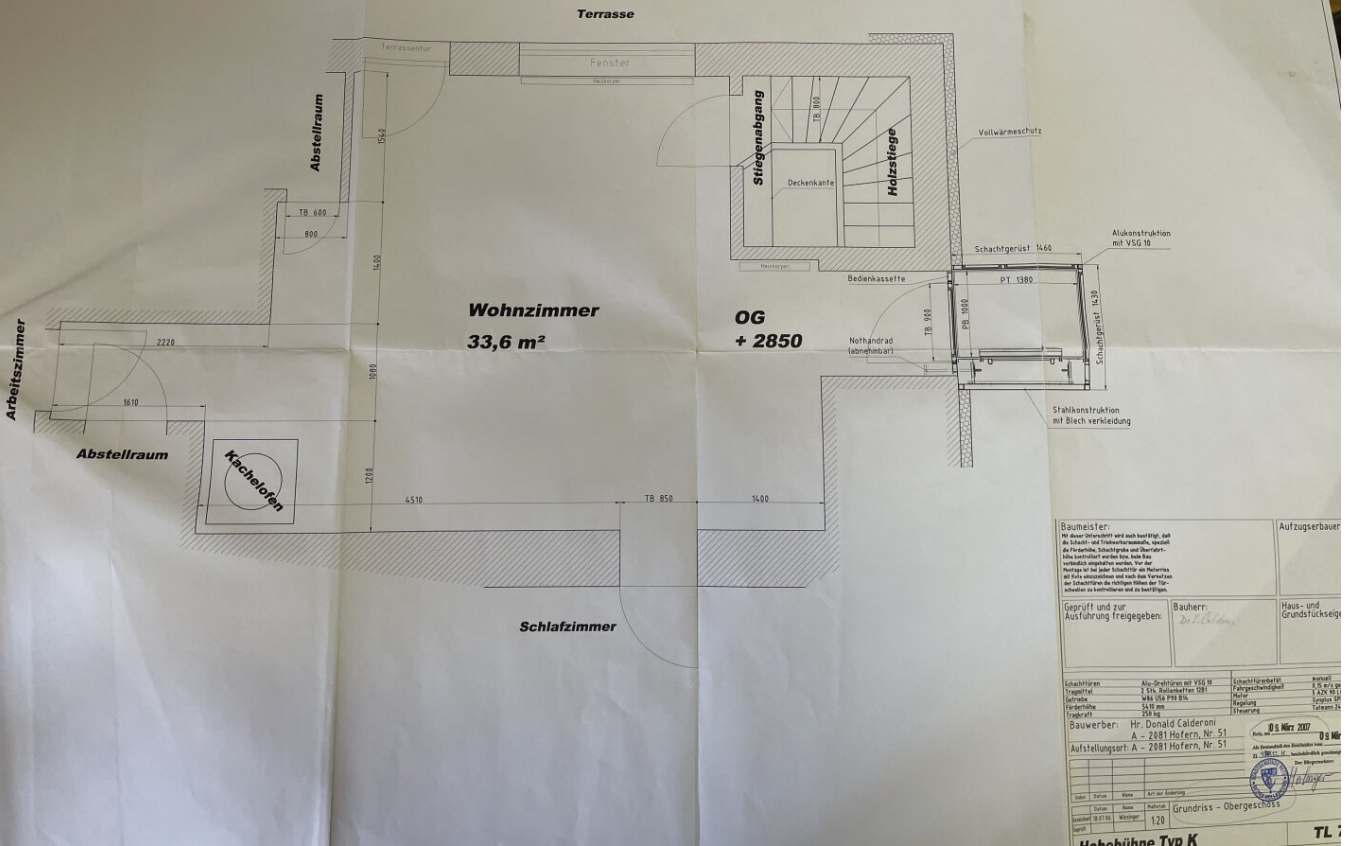








Teilgrundriss - Obergeschoss



Baumeister: _____ Aufzugerbauer

Hr. dieser Zeichnung wird nachbestätigt, dass die Statik- und Entwurfsarbeiten, besonders die Fundamente, Schichtgründe und Überbauverhältnisse, vollständig sind und dass die Ausführung der Bauarbeiten nach den im Plan enthaltenen Angaben erfolgt. Für die Festlegung der Lage der Schichten sind die Angaben der Statik zu berücksichtigen und zu befestigen.

Geprüft und zur Ausführung freigegeben: Bauherr: *Dr. F. Calderoni* Haus- und Grundstücksbesitzer

Schichtgründe	Alu-Schichtgründe mit VSG 10	Schichtgründe	ausgew.
Tragfähigkeit	2,00, Bodenklasse 1981	Füßergeschwindigkeit	1,0 m/s
Gefälle	1/100, 1/100, 1/100	Plan	1:200, 1:200
Deckenstärke	150 mm	Regelung	1:200, 1:200
Tragkraft	150 kN	Stärkung	1:200, 1:200

Bauverber: Hr. Donald Calderoni
A - 2181 Hofen, Nr. 51
Aufstellungsart: A - 2181 Hofen, Nr. 51

08 März 2007

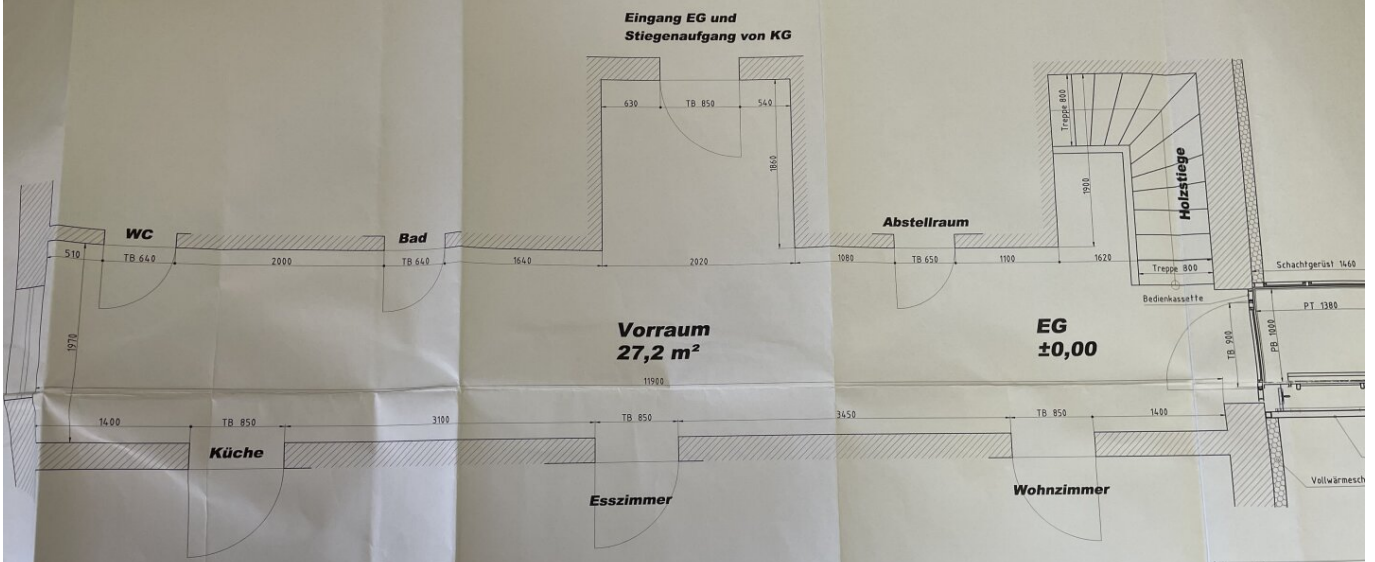
Als Bestandteil des Bauverber ist zu betrachten, was nachfolgend genannt ist. Die Zeichnungen sind zu betrachten.

Grundriss - Obergeschoss

Uchokühne TVD K

TL

Teilgrundriss - Erdgeschoss



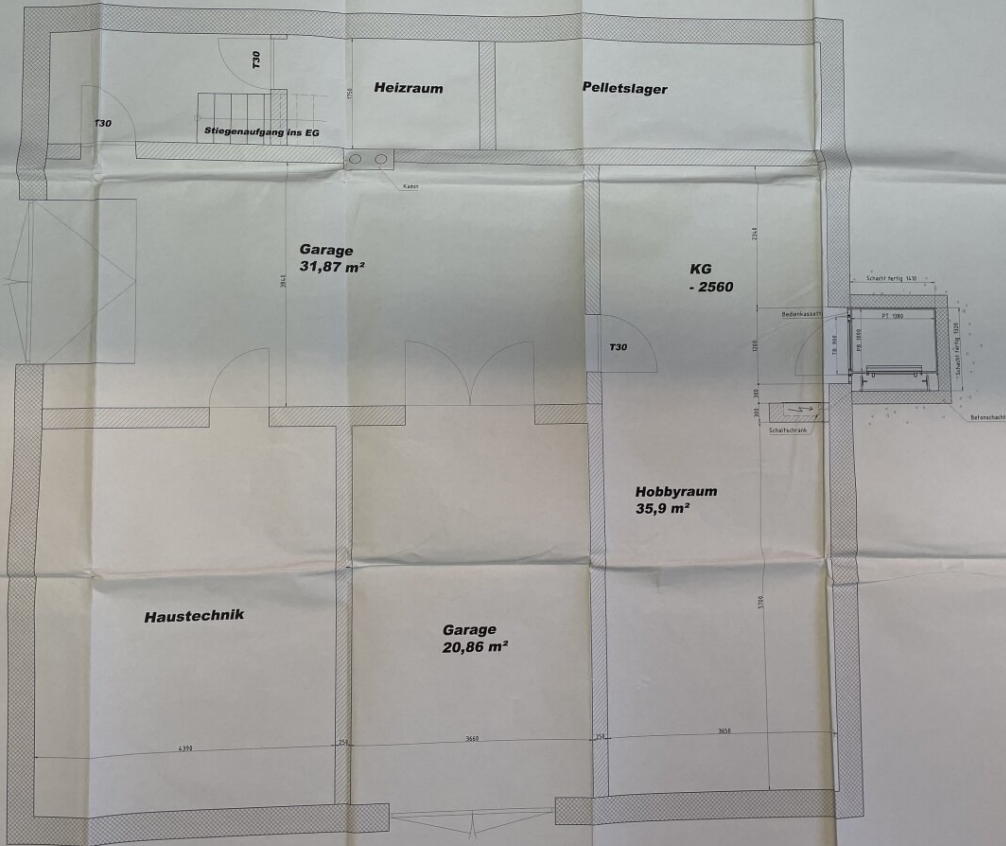
Baumeister:
 In dieser Zeichnung sind auch best. auf die Schicht- und Trichterformen, soweit die Förderhöhe, Schichtgröße und Durchfallhöhe bestimmt sind, die bei der Verfertigung eingehalten werden. Für die Fertigung ist für jeder Schicht die Fertigung mit Feinwaagen und nach dem Verfahren der Schichtform die richtigen Abstände der Schichten zu kontrollieren und zu bestätigen.

Geprüft und zur Ausführung freigegeben:

Schichtform	Ausführung
Trichter	2 Stk. Rundst.
Förderhöhe	1400 mm
Trichter	1000 mm

Bauwerber: Hr. Donald G.
 A - 2881 Hofe
 Aufstellungsort: A - 2881 Hofe

Grundriss - Kellergeschoss - Umbau



17.200

173 Grundriss - Keller

Projektname	
Projektadresse	
Projektbeginn	
Projektende	
Projektziele	
Projektorganisation	
Projektbudget	
Projektstatus	
Projektverantwortung	
Projektmitarbeiter	
Projektbeschreibung	
Projektziele	
Projektorganisation	
Projektbudget	
Projektstatus	
Projektverantwortung	
Projektmitarbeiter	

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus, 1.815m² Grundfläche, Wfl. ca. 212m²

Willkommen in Hofern!

Dieses exklusive Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Wohnfläche, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Mit dem Aufzug gelangt man barrierefrei vom Keller bis in das Obergeschoss.

Raumaufteilung:

- **Kellergeschoss (KG): Fläche: 113,6m²**, Großzügiger Hobbyraum, Technikraum, Pelletslager sowie eine direkt vom Garten begehbbare Garage. Ein besonderes Highlight ist der Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad.
- **Erdgeschoss (EG): Fläche: 105,4m²**, Stiegenaufgang vom Keller mit Wintergarten, ein einladender Vorraum, eine funktionale Küche mit Essbereich, zwei helle Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC und ein Schrankraum mit viel Stauraum.
- **Obergeschoss (OG): Fläche: 106,6m²**, Hier befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit viel Tageslicht, ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres Badezimmer mit großer Badewanne sowie zwei praktische Schrankräume. Zwei Balkone bieten eine traumhafte Aussicht auf die umliegende Landschaft.

Weitere Highlights:

- **Sauna & Dampfbad:** Perfekt für Entspannung und Wohlbefinden im eigenen Zuhause.
- **Aufzug:** Alle Etagen sind bequem über einen Aufzug erreichbar – ideal für jede Lebenssituation.
- **Großer Garten:** Der weitläufige Außenbereich bietet viel Platz für Erholung, Gartenprojekte oder Freizeitaktivitäten.
- **Balkone mit Ausblick:** Zwei Balkone im Obergeschoss ermöglichen einen wunderschönen Panoramablick.
- **Parkmöglichkeiten:** Eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten

ausreichend Platz für Fahrzeuge. Ein Carport könnte im Garten gebaut werden.

Besonderheiten:

- Hochwertige Bauweise mit solider Substanz.
- Ideale Raumaufteilung für Familien oder Paare.
- Laufend instand gehalten – sofort bezugsfertig.

Lage und Anbindung:

Hofern liegt im Retzer Land in unmittelbarer Nähe zur Weinstadt Retz. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Outdoor-Aktivitäten ein. Die nächste Zugverbindung ist ebenfalls in Retz. Die Bushaltestelle mit Verbindungen nach und von Retz ist direkt vor der Haustüre.

Bitte beachten Sie, dass sich die Immobilie direkt an der Landstraße B30 befindet.

Preise

Kaufpreis: EUR 290.000,-

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

Kontakt & Besichtigung: Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!