

**DB IMMOBILIEN | 3 Einheiten + Bauland: Wohnen,
vermieten oder entwickeln – 1.310 m² in Ternitz**



Gebäude

Objektnummer: 462

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Ternitz
Baujahr:	1956
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	236,16 m ²
Nutzfläche:	345,73 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Terrassen:	1
Garten:	1.000,00 m ²
Keller:	114,30 m ²
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	157,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

















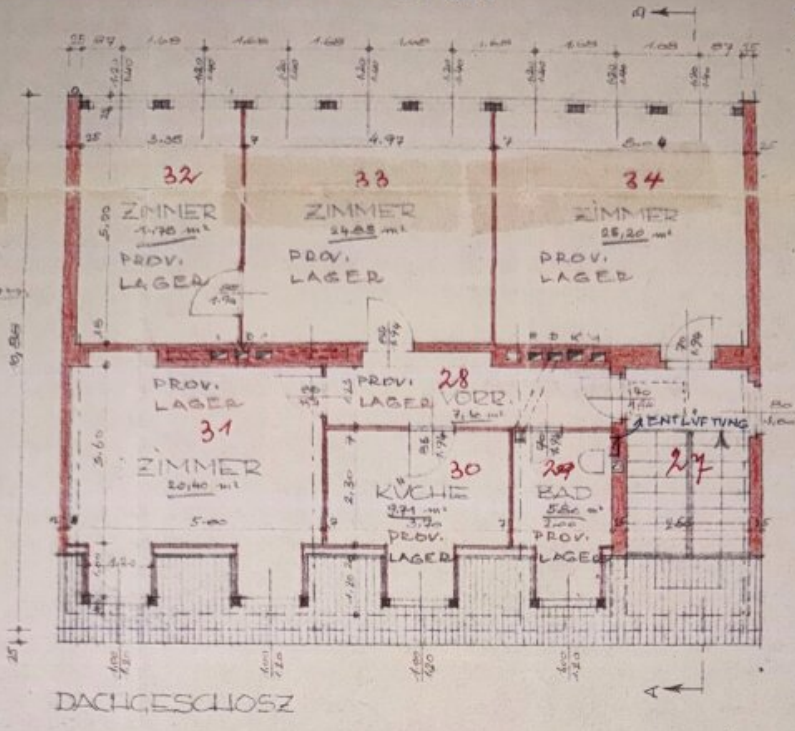


Grundfläche = 1.653 m²

Grundfläche bei teilweiser Befreiung =
 $87,5 - \frac{1.653 \times 87,5}{1.791} = 87,5 - 81$

Nutzfl. Wohn...

76,75
24,95
25,20
5,80
9,77
20,40
7,70
<u>109,81</u>
170,2

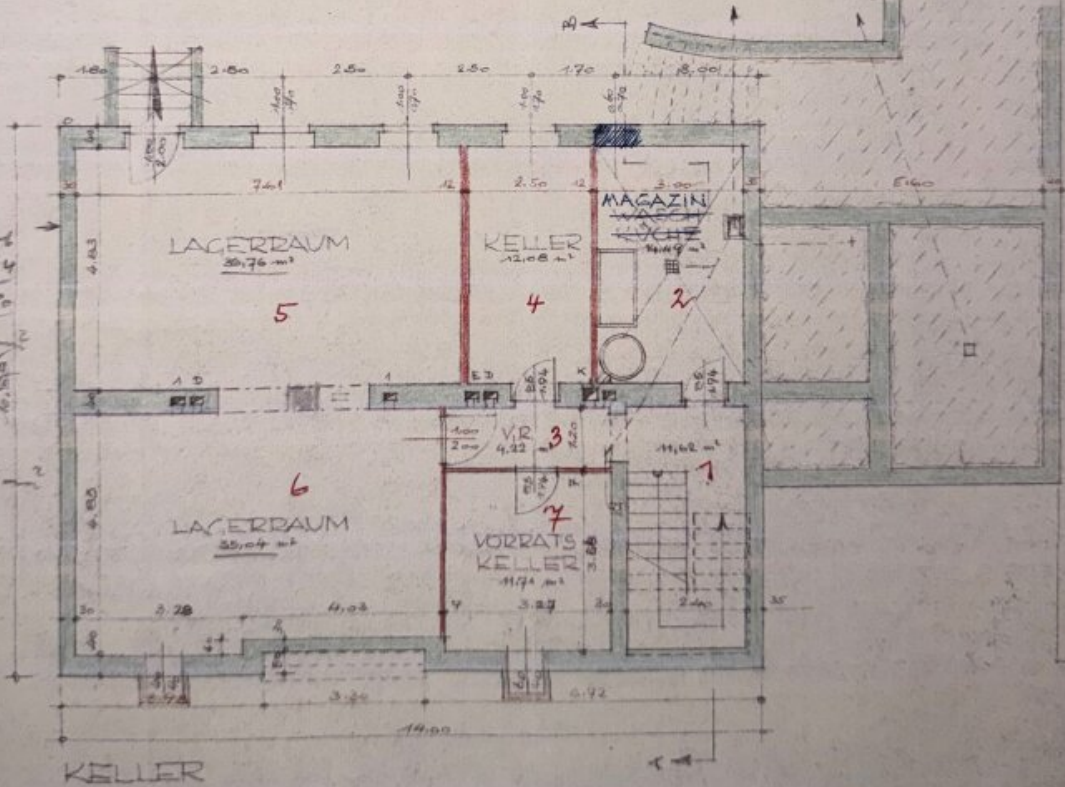


DACHGESCHOSS

fl. Beitr. ab

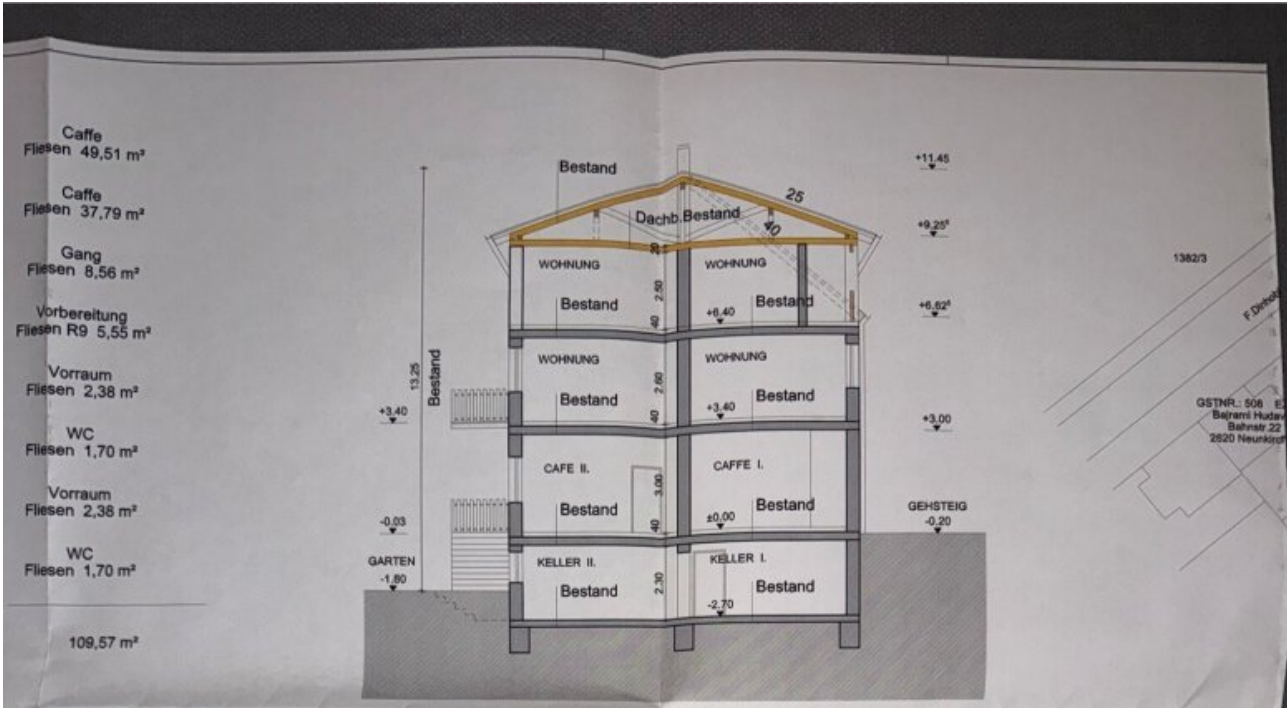
36,76
35,04
71,80
~ 72
14,90
16,30
<u>76</u>

Wage 76 m²



KELLER

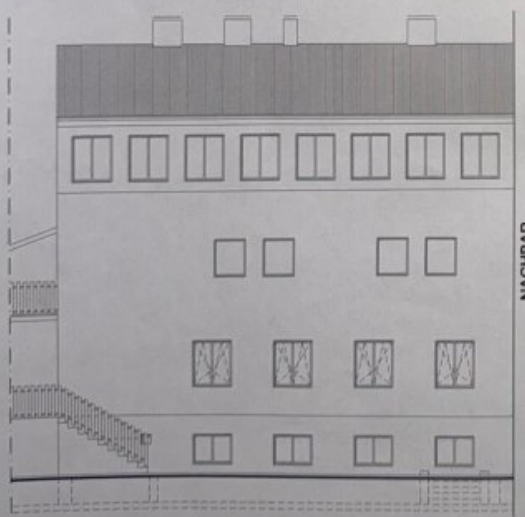




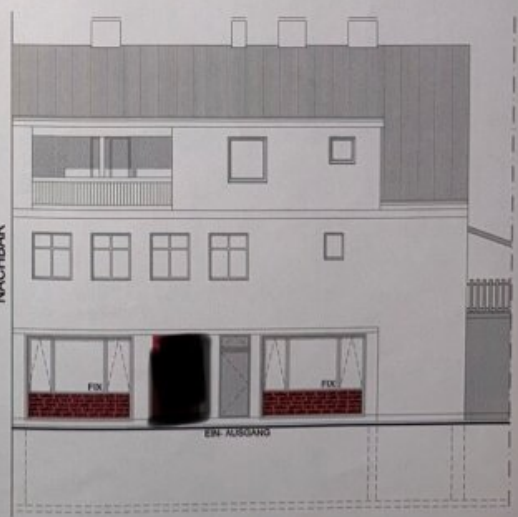
SCHNITT A-A - 1:100

GRUNDRISS
GESCHOSS - 1:100

12 m²
 11 m²
 02 m²
 79 m²
 38 m²
 88 m²
 32 m²
 82 m²
 1:100



GARTENANSICHT - 1:100



STRASSENANSICHT - 1:100



Objektbeschreibung

Wohnen, vermieten oder weiterentwickeln – dieses vielseitige Objekt vereint gleich mehrere Möglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von 1.310 m².

In zentraler Lage von Ternitz erwartet Sie ein Wohn- und Gewerbeobjekt mit zwei separaten Wohneinheiten, einer zusätzlichen Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie weiterem Bauland mit Entwicklungspotenzial.

? Das bietet Ihnen diese Immobilie:

- **Zwei großzügige Wohneinheiten** mit jeweils ca. 130 m²
- **Sonnige Terrasse (über 50 m²)** mit Westausrichtung
- **Loggia** in der zweiten Einheit
- **Zusätzliche Gewerbefläche** im Erdgeschoss (derzeit als Café genutzt)
- **1.310 m² Grundstück** mit Baulandanteil
- **Vier getrennte Zähler** – ideal für Vermietung oder Mehrparteienutzung

? Ihre Möglichkeiten auf einen Blick:

? Eigennutzung + Vermietung

Eine Einheit selbst bewohnen, die zweite vermieten und zusätzliche Einnahmen generieren.

? Anlageobjekt

Mehrere Einheiten bieten attraktive Vermietungsoptionen mit Entwicklungspotenzial.

? Gewerbe & Wohnen kombinieren

Ideal für Selbstständige oder Unternehmer.

? **Projektentwicklung**

Der Baulandanteil eröffnet laut Eigentümer die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses.

? **Zustand & Modernisierungen**

Das Haus wurde laufend instand gehalten und in wesentlichen Bereichen bereits modernisiert:

- Dach samt Dachstuhl erneuert
- Leitungen und Heizsystem größtenteils erneuert
- Fenster und Türen modernisiert

? In einzelnen Bereichen sind Anpassungen bzw. Fertigstellungen einzuplanen – eine ideale Gelegenheit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

? **Das gewisse Extra**

Die Kombination aus **bestehender Substanz, mehreren Nutzungseinheiten und zusätzlichem Baupotenzial** macht diese Liegenschaft besonders interessant für alle, die mehr als nur ein klassisches Einfamilienhaus suchen.

? **Interesse geweckt?**

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Details oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap