

**Attraktives Renditeobjekt in Ternitz: Gepflegtes
Mehrfamilienhaus mit Garten!**



Objektnummer: 2079

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien
Treuhandgesellschaft m.b.H**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Ternitz
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	202,76 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Garten:	106,56 m ²
Keller:	8,78 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	219.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Sommer

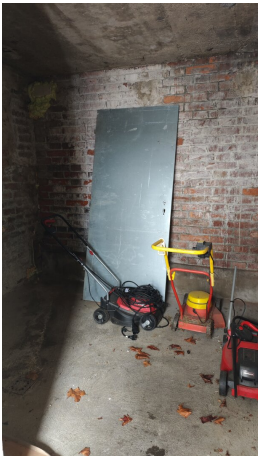
Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H
Wiener Straße 9
2620 Neunkirchen

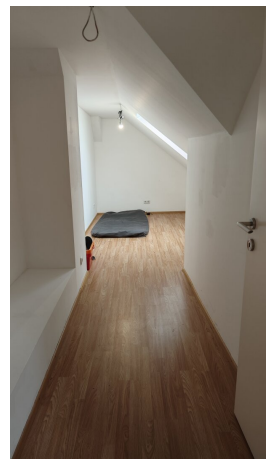
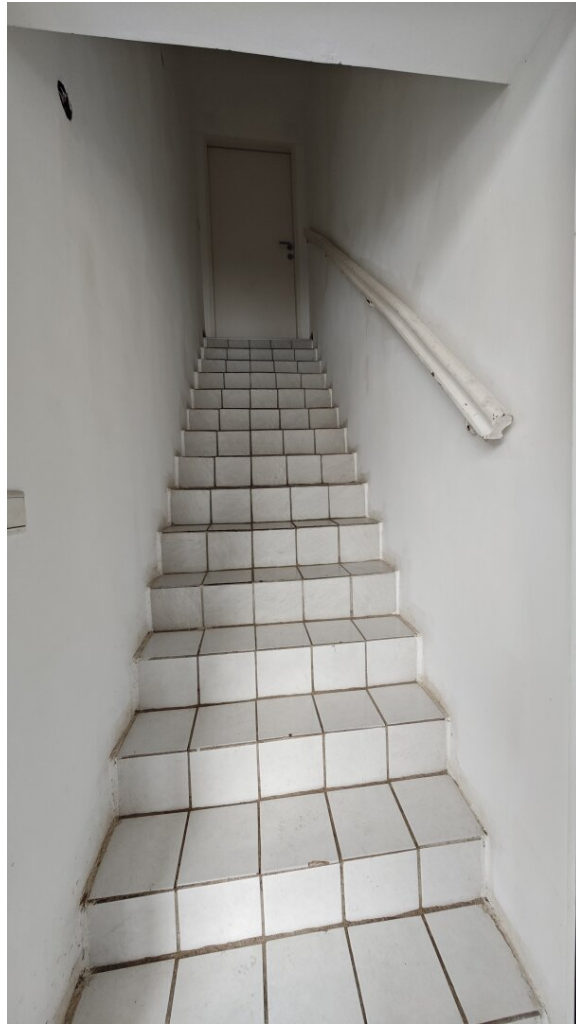










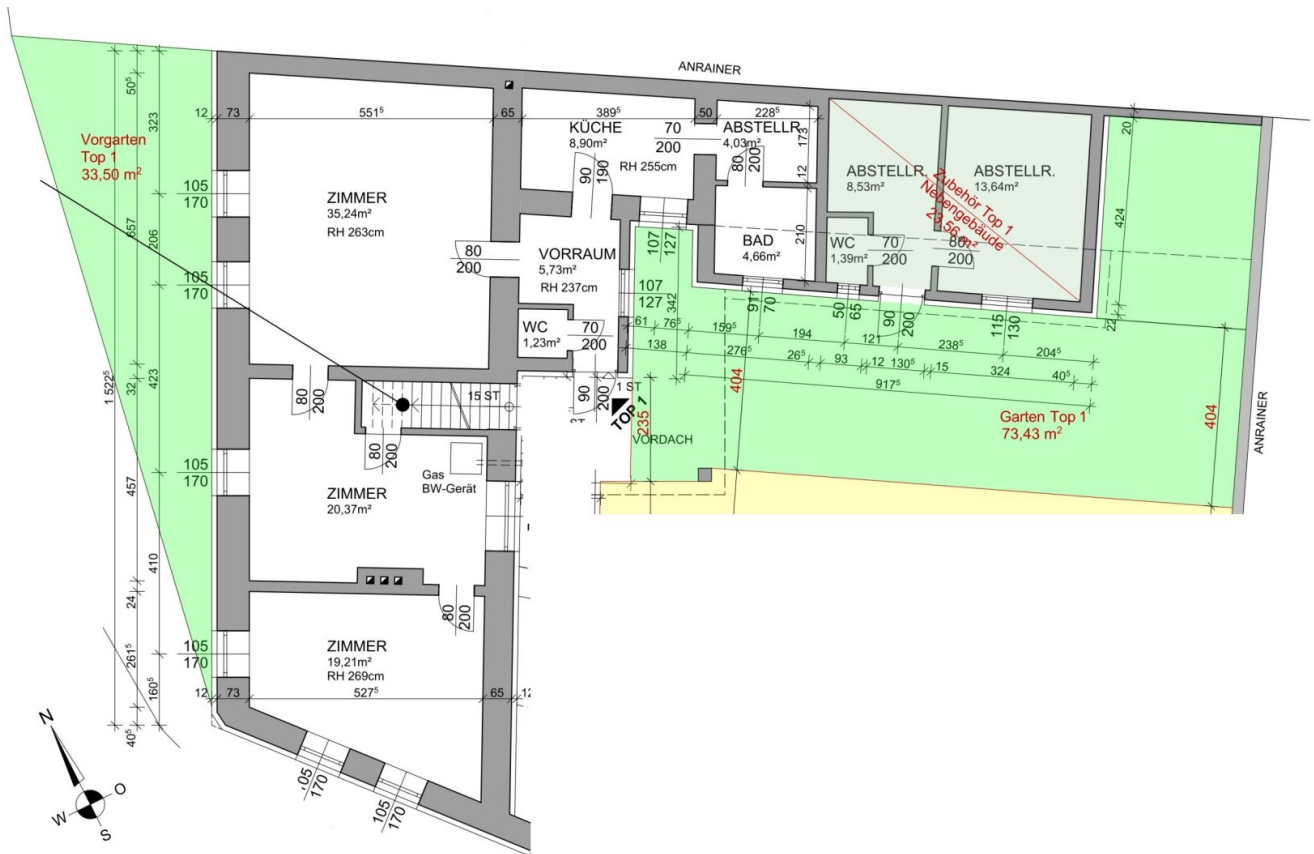












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen zwei eigenständige Wohneinheiten in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Ternitz. Beide Wohnungen befinden sich auf einem Grundstück mit insgesamt drei Einheiten, jeweils mit separatem Eingang.

Wichtiger Hinweis: Die Einheiten Top 1 (Erdgeschoss) und Top 2 (Dachgeschoss) werden ausschließlich gemeinsam verkauft.

Diese Kombination eignet sich ideal für:

- Mehrgenerationenwohnen
- Eigennutzer mit zusätzlicher Vermietungsmöglichkeit
- Anleger mit attraktivem Entwicklungspotenzial

Erdgeschosswohnung mit Garten & Nebengebäude

Die großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund **122,93 m²** und ist über einen separaten Eingang vom Innenhof aus erreichbar.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit großer Eckbadewanne
- Abstellraum
- Küche
- Drei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer

Von einem der Zimmer aus gelangt man in den rund **8,78 m²** großen Keller.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung.

Ein besonderes Highlight ist das zugehörige Nebengebäude im Hof mit zwei Lagerräumen und einem WC. Dieses ist direkt an die Wohnung angeschlossen und bietet Ausbaupotenzial zu zusätzlichem Wohnraum – Heizungs- und Wasseranschlüsse sind bereits vorhanden.

Außenflächen:

- Garten im Innenhof mit ca. **73,43 m²**
- Vorgarten mit ca. **33,50 m²**
- Überdachter Freibereich, ideal als Terrasse oder Grillplatz gestaltbar

Dachgeschosswohnung mit separatem Zugang

Über einen privaten Stiegenaufgang erreichen Sie die im 1. Obergeschoss gelegene Wohnung mit einer Wohnfläche von rund **79,83 m²**.

Raumaufteilung:

- Zentraler Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Küche
- Drei Schlafzimmer

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet ein angenehmes Wohnambiente.

Beheizt wird mittels Gas-Etagenheizung.

Zusätzliche Einheit – Top 3 (separat zu kaufen)

Auf dem Grundstück befindet sich außerdem eine weitere Einheit (**Top 3**), welche sanierungsbedürftig ist und über einen eigenen Garten sowie eine Garage verfügt.

Diese Einheit wird separat zum Verkauf angeboten und ist unter der Objektnummer **2076** abrufbar.

Fazit

Diese Liegenschaft bietet Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung, als Mehrgenerationenlösung oder als solides Investmentobjekt mit weiterem Ausbaupotenzial.

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen und stehen für einen Besichtigungstermin jederzeit zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Kaufpreis: € 219.000,00

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Vertragserrichtung

Vermittlungshonorar:

3 % v. Kaufpreis + 20 % USt. = € 7.884,00

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <3.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.500m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap