

**Zinshaus mit drei Eigenständigen Wohnungen mit Garten
in zentraler Lage von Ternitz!**



Objektnummer: 2080

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Ternitz
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	242,19 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Garten:	167,05 m ²
Keller:	8,78 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	278.000,00 €
Provisionsangabe:	

10.008,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michaela Sommer

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

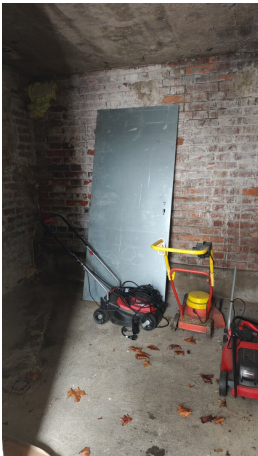
T +43 2635 627 82 14

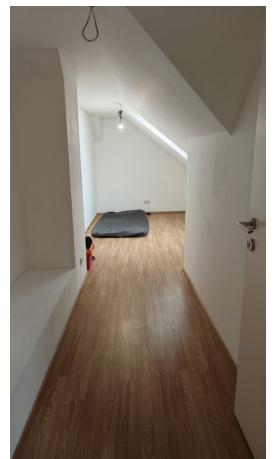
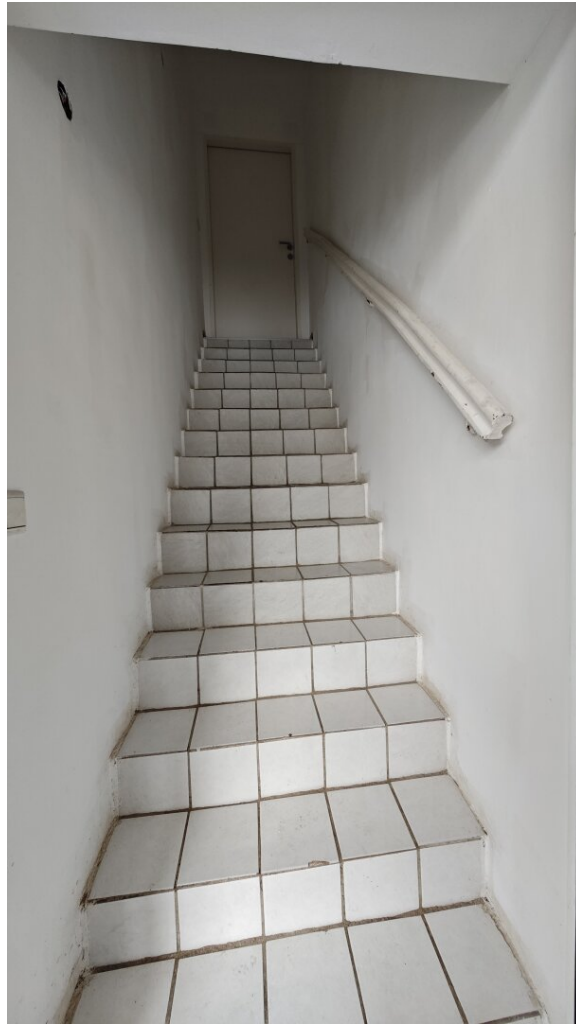










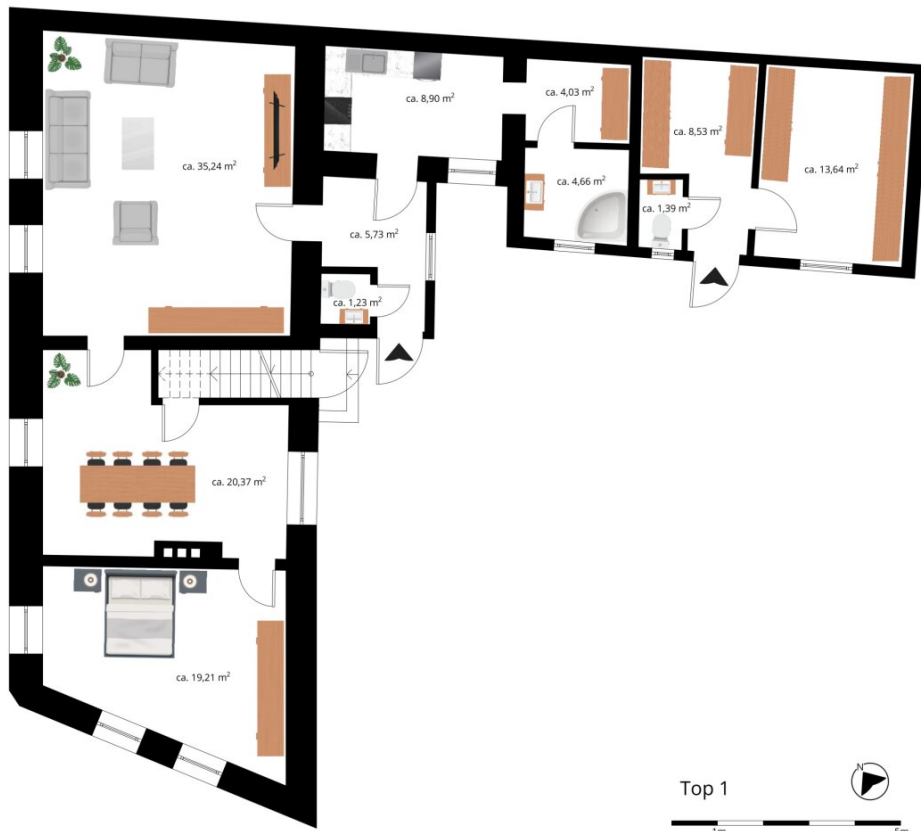










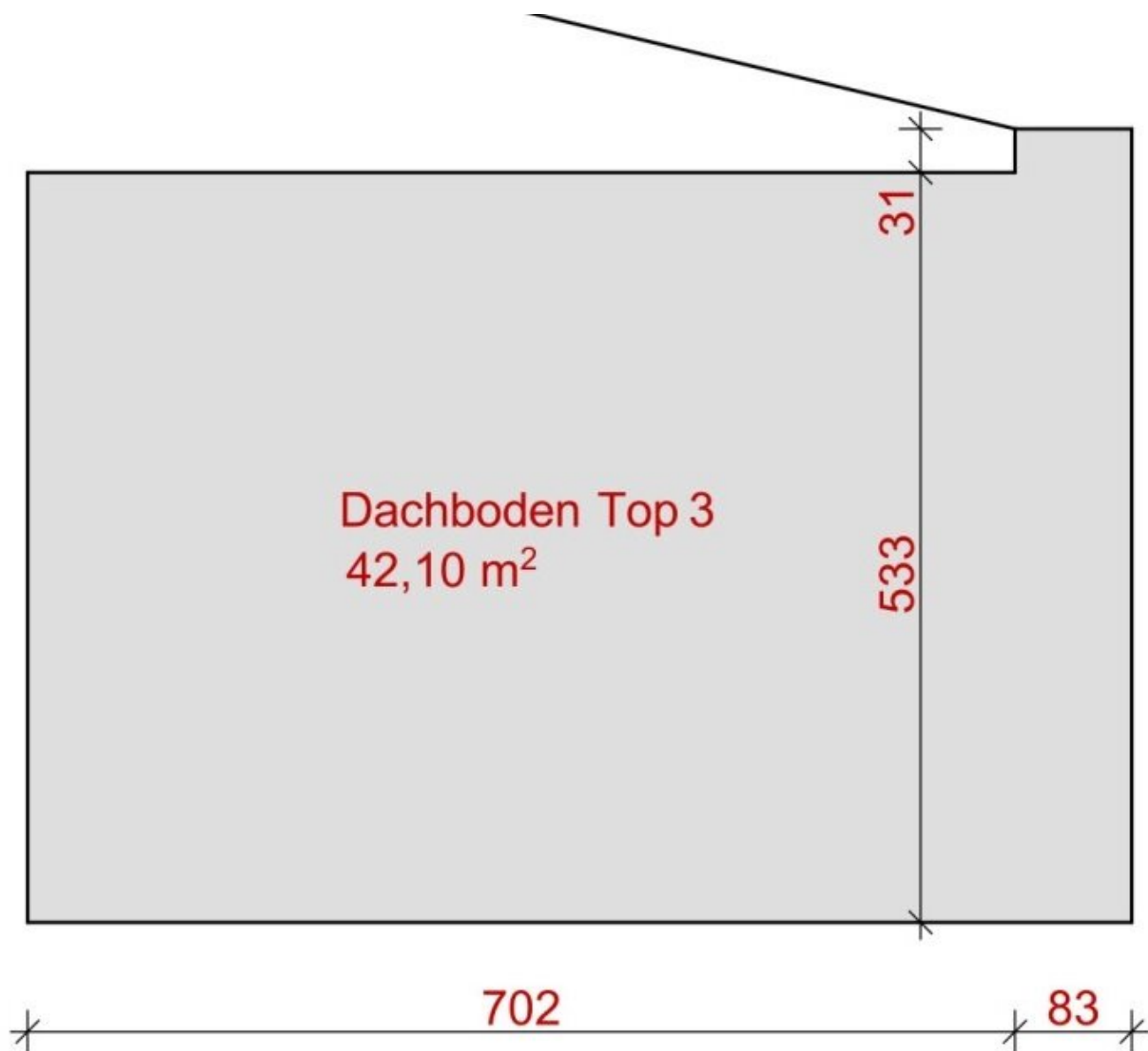




Top 2



1m 5m



Garten Top 3
60,12 m²

ÜBERDACHUNG

Zub. Top 3
Überdachte
Hoffläche
26,66 m²

TOP 3

VORR.
3,29m²
RH 238cm

BAD+WC
2,51m²

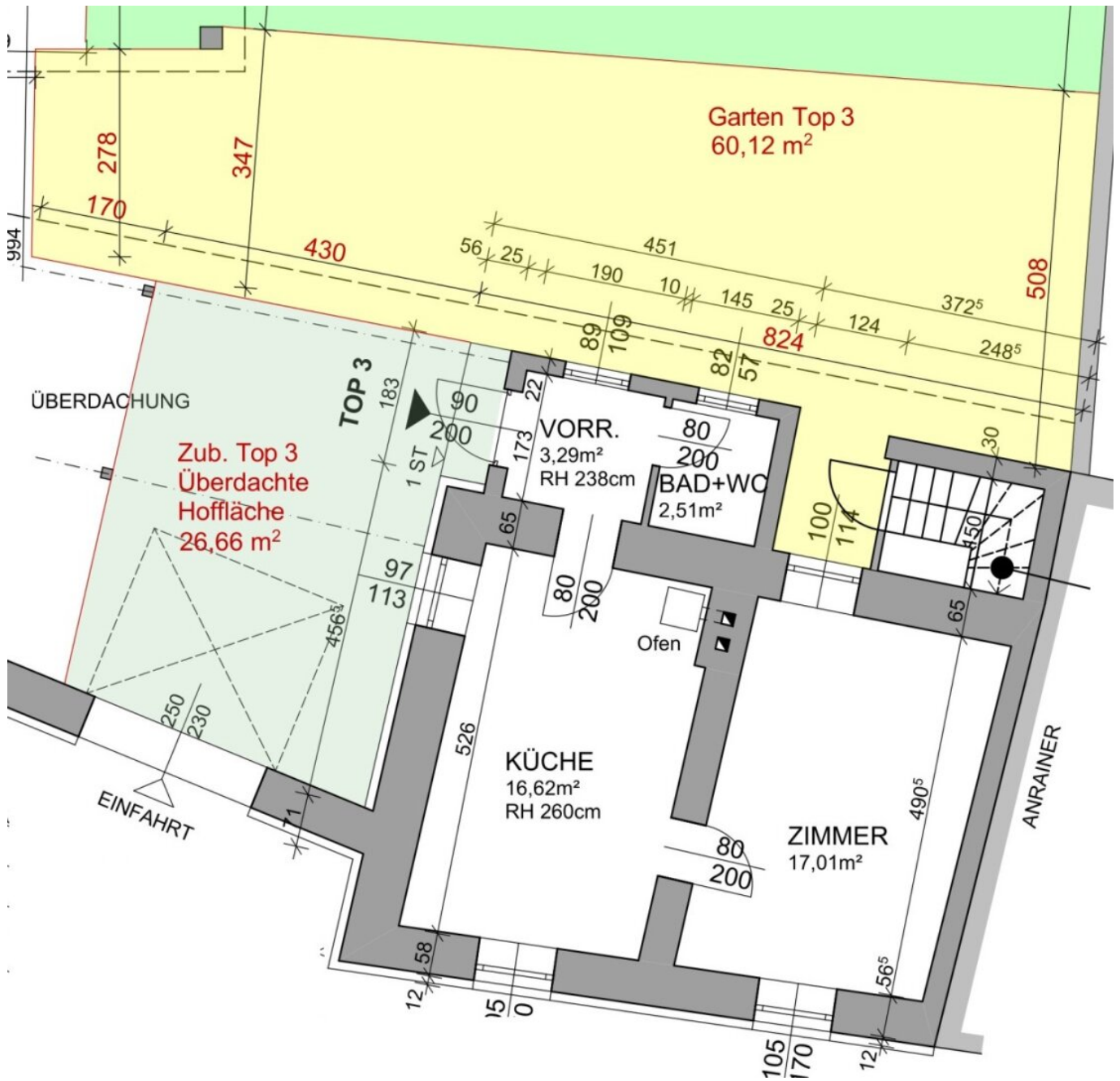
Ofen

KÜCHE
16,62m²
RH 260cm

ZIMMER
17,01m²

ANRAINER

EINFAHRT



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit drei eigenständigen Wohneinheiten auf einem Grundstück in zentraler Lage von Ternitz.

Alle Einheiten verfügen über separate Zugänge und bieten dadurch maximale Flexibilität – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als renditestarkes Investmentobjekt mit Entwicklungspotenzial.

Die Gesamtliegenschaft vereint:

- 3 Wohneinheiten
- Gartenflächen
- Nebengebäude
- Garage
- Keller
- Ausbaupotenzial im Dachboden
- Sanierungschance mit Wertsteigerungsmöglichkeit

Top 1 – Großzügige Erdgeschosswohnung mit Garten & Nebengebäude

Die Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von **ca. 122,93 m²** und ist über einen separaten Eingang vom Innenhof erreichbar.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit großer Eckbadewanne
- Abstellraum

- Küche
- Drei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer
- Keller (ca. 8,78 m², Zugang über eines der Zimmer)

Beheizung: Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung.

Besonderheit:

Direkt angeschlossenes Nebengebäude mit zwei Lagerräumen und WC.

Heizungs- und Wasseranschlüsse sind vorhanden – dadurch attraktives Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum.

Außenflächen:

- Garten im Innenhof: ca. 73,43 m²
- Vorgarten: ca. 33,50 m²
- Überdachter Freibereich (Terrasse/Grillplatz möglich)

Top 2 – Dachgeschosswohnung mit separatem Zugang

Über einen privaten Stiegenaufgang gelangt man in die im Obergeschoss gelegene Wohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 79,83 m²**.

Raumaufteilung:

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

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet angenehmen Wohnkomfort.

Beheizung: Gas-Etagenheizung.

Top 3 – Sanierungsbedürftige Einheit mit Garten, Garage & Dachbodenausbau

Diese Einheit bietet Entwicklungspotenzial und eignet sich ideal zur Sanierung mit anschließender Vermietung oder Eigennutzung.

Zugang: Über Innenhof oder direkt über das Garagentor.

Flächen:

- Wohnfläche: ca. 39,43 m²
- Rohdachboden: ca. 42,10 m² (ausbaufähig)
- Garten: ca. 60,12 m²
- Garage: ca. 26,66 m²

Raumaufteilung:

- Küche
- Vorraum
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Stiegenaufgang zum Dachboden

Zustand:

- Stark sanierungsbedürftig
- Keine Heizung vorhanden
- Elektrik erneuerungsbedürftig
- Aufsteigende Feuchtigkeit (Trockenlegung erforderlich)

- Fassade nicht vorhanden
- Dach sanierungsbedürftig

Gesamtfazit

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, drei getrennte Wohneinheiten in einem Objekt zu erwerben – mit sofort nutzbaren Wohnflächen, separaten Gärten, Garage sowie zusätzlichem Ausbaupotenzial.

Perfekt geeignet für:

- Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Anleger mit Fokus auf Wertsteigerung durch Sanierung und Ausbau

Kaufpreis: € 278.000,00

Nebenkosten:

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbuchseintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

(= € 10.008,00)

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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