

**?WEIHNACHTSAKTION !!! ??? Barrierefreie 3 Zimmer
Wohnung mit eigenem Gartenabteil, Balkon und Stellplatz!**



Balkon

Objektnummer: 453

Eine Immobilie von db immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Ternitz
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Garten:	40,24 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	129,21 €
Heizkosten:	46,74 €
USt.:	24,09 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises

Ihr Ansprechpartner



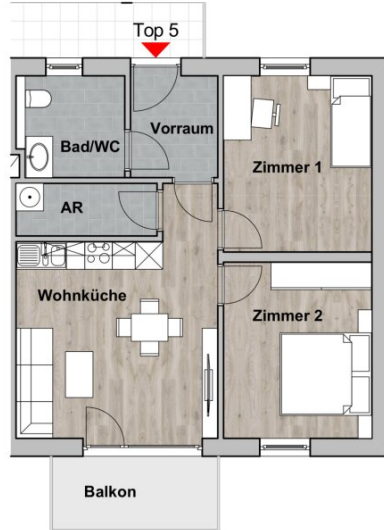
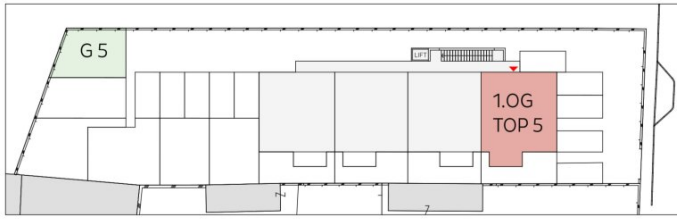
Sandra Huemer





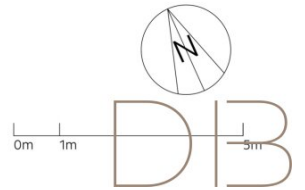


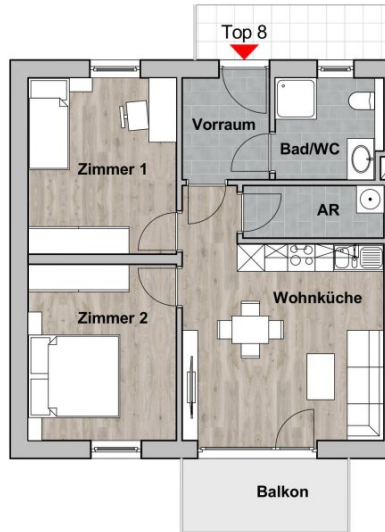
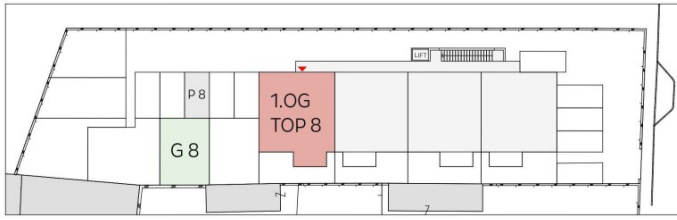




Wohnhaus 1.OG	
Raum	Fläche
VR	4,22 m ²
Bad/WC	5,14 m ²
AR	3,53 m ²
WoKü	20,70 m ²
Zimmer 1	12,42 m ²
Zimmer 2	12,42 m ²
Nutzfläche Top 5	58,43 m²
Balkon	5,76 m²
Parkplatz	1

SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMASSE
 MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% MÖGLICH
 EINRICHTUNGSVORSCHLAG (DIE MÖBLIERUNG IST NICHT IM PREIS ENTHALTEN)
 VORBEHALTLICH EV. ÄNDERUNGEN AUS STATISCHEN, TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN ERFORDERNISSEN





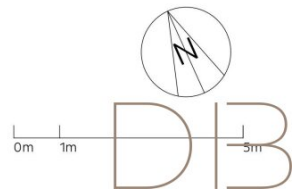
Wohnhaus 1.OG Top 8

Raum	Fläche
VR	4,22 m ²
Bad/WC	5,14 m ²
AR	3,53 m ²
WoKü	20,70 m ²
Zimmer 1	12,42 m ²
Zimmer 2	12,42 m ²

Nutzfläche Top 8 58,43 m²

Balkon	5,76 m ²
Garten	39,35 m ²
Parkplatz	P 8

SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMASSE
 MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% MÖGLICH
 EINRICHTUNGSVORSCHLAG (DIE MÖBLIERUNG IST NICHT IM PREIS ENTHALTEN)
 VORBEHALTLICH EV. ÄNDERUNGEN AUS STATISCHEN, TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN ERFORDERNISSEN



Objektbeschreibung

?? Der Verkaufspreis von **165.000€** ist eine **Weihnachtsaktion** welche für Kaufangebote ohne Vorbehalt bis 31.12.2025 gilt! Danach tritt wieder der ursprüngliche Preis von 179.000€ in Kraft. Nähere Informationen gerne bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

ERSTBEZUG im Neubau - Perfekte Anlegerwohnung! Betriebskosten INKLUSIVE HEIZKOSTEN! Noch 2 Einheiten verfügbar!

Diese ca 60 m² große Wohnung bietet Ihren Mietern höchsten Wohnkomfort und ist ideal für Menschen, die barrierefreies Wohnen schätzen. Die Immobilie zeichnet sich durch ihr modernes Ambiente, Funktionalität und eine massive Bauweise aus, die sowohl für Energieeffizienz als auch für nachhaltigen Wohnkomfort sorgt. Erwähnenswert ist auch dass mit österreichischen Firmen zusammen gearbeitet und somit die heimische Wirtschaft unterstützt und auf Qualität Wert gelegt wurde! (Fenster, Türen...)

Ausstattung im Überblick:

- **Wohnfläche:** ca 60 m²
- **Zimmer:** 3
- **Abstellraum**
- **Garten:** 40,24 m²
- **Balkon:** 5,76 m²
- **Parkplatz**

Die Wohnung umfasst zwei Schlafzimmer, eine Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon sowie ein Bad mit Walk-in Dusche. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

Der Garten ist über das Stiegenhaus oder den Lift erreichbar.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, die für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Die hervorragende Wärmedämmung trägt zum niedrigen Energieverbrauch bei.

Bei einer Netto Miete von 600€ und einem Kaufpreis von 184.000,00€ wäre eine ca 4% Rendite möglich.

Zentrale Lage und Infrastruktur:

Das 2024 fertiggestellte Wohnhaus mit insgesamt 10 Parteien liegt in Ternitz, umgeben von herrlichen Wander- und Fahrradwegen. Trotz der idyllischen Lage genießen Ihre Mieter eine ausgezeichnete Infrastruktur mit schnellen Verbindungen zu Geschäften, Schulen, Freizeiteinrichtungen und Autobahn.

* Videobesichtigung möglich - bitte erfragen Sie den Link *

Zusätzliche Information:

Im Haus steht noch eine weitere Wohnungen im ersten Liftstock mit 3 Zimmer, Balkon und eigenem Gartenabteil zum Verkauf.

Betriebskosten sind INKLUSIVE Heizkosten angegeben.

Ich freue mich auf einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen und stehe für Fragen gerne zur Verfügung!

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>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap