

**DB IMMOBILIEN | Großzügiges Wohnhaus mit zwei
Wohneinheiten, einem Café und zusätzlichem Bauland in
Ternitz**



Grundstück

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:	619.000,00 €
Betriebskosten:	157,94 €

Ihr Ansprechpartner



Sandra Huemer

DB IMMOBILIEN
Birkengasse 12
2384 Breitenfurt bei Wien

T +43 676 49 47 222

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













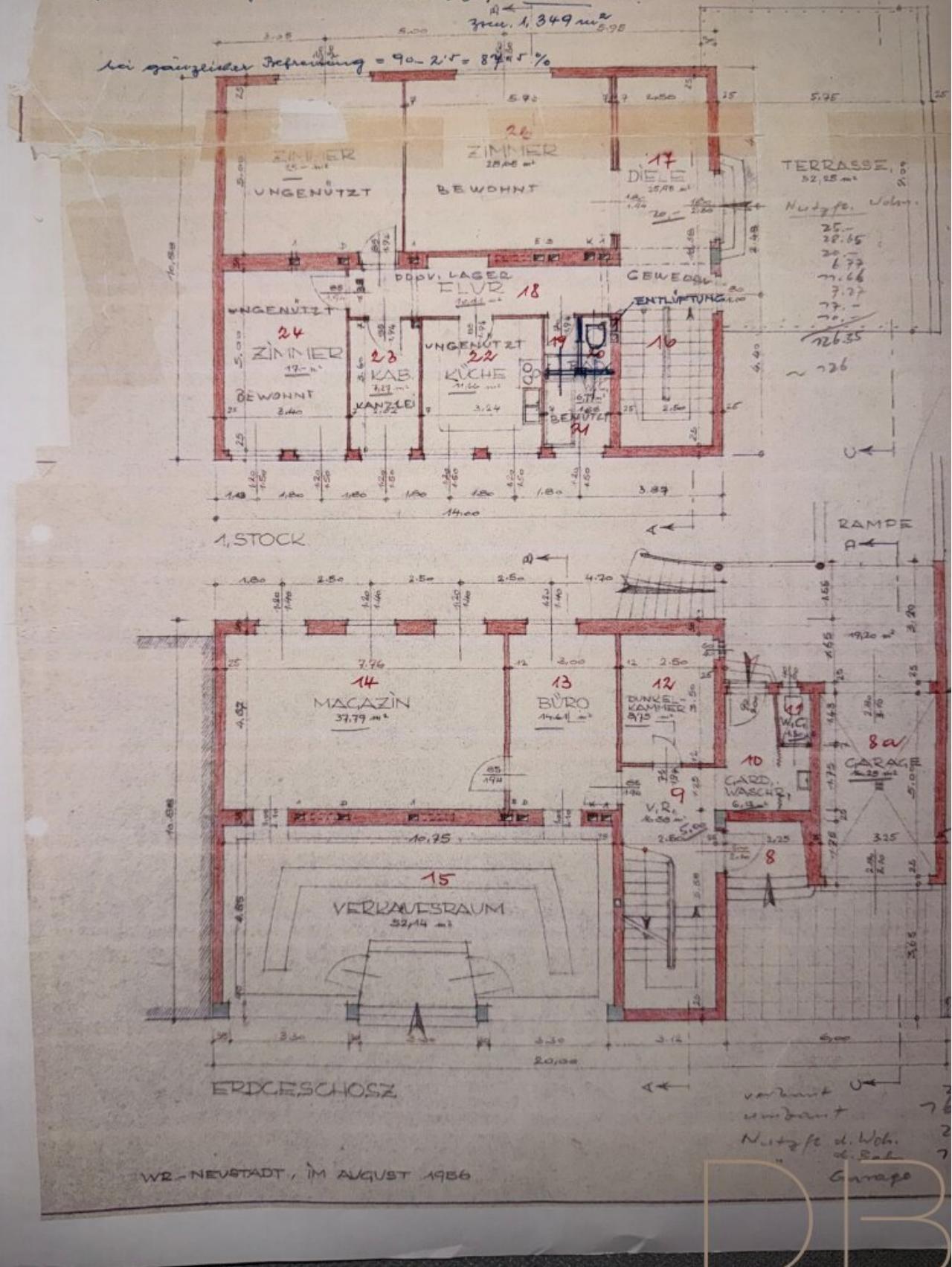


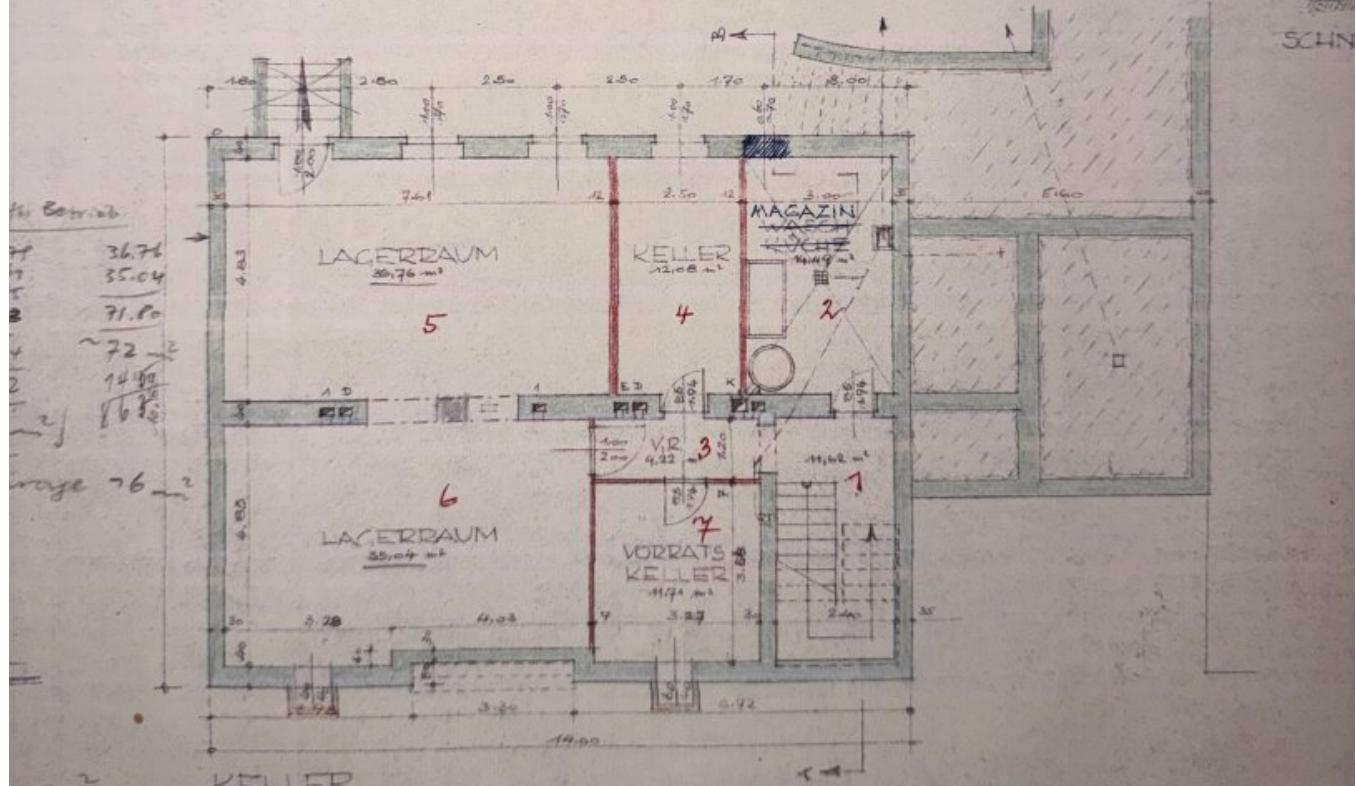
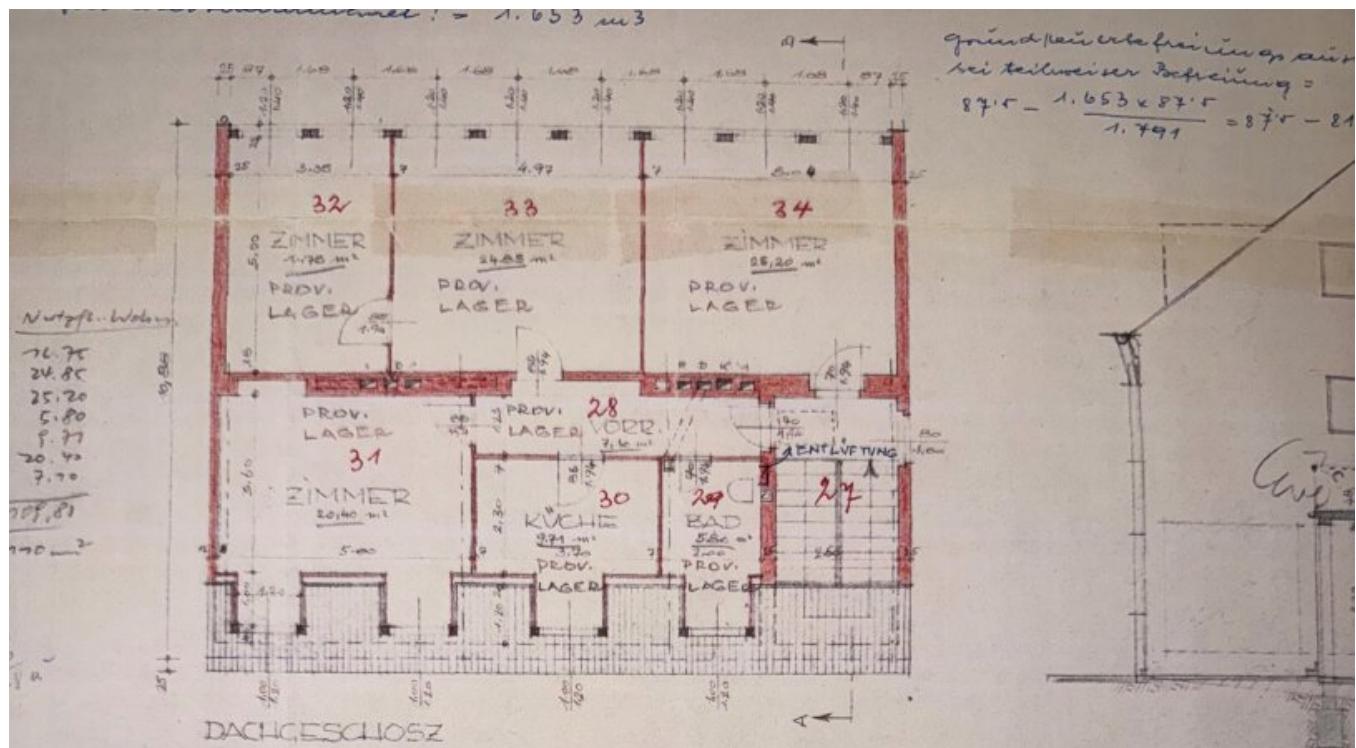


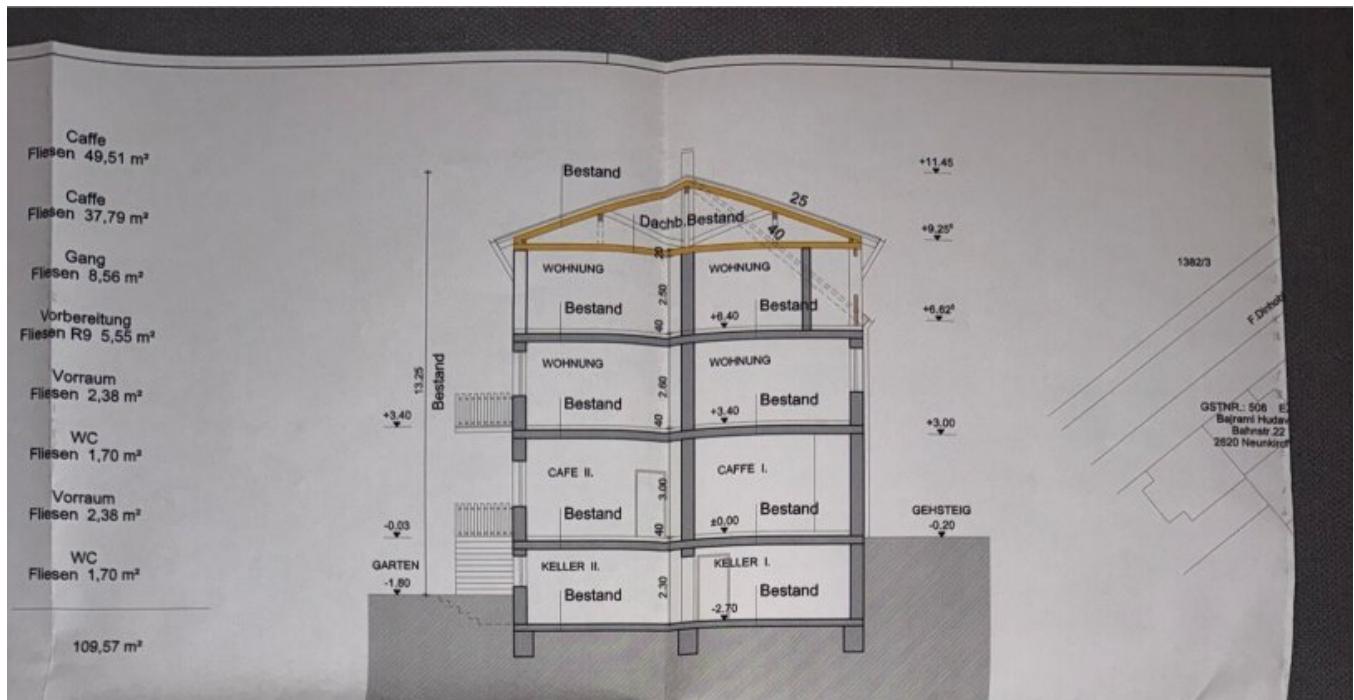
" in der : 1-18, 22-25, 27-34 (gewerbliche Räume)
 Grünstraße u. g. Bürklein, Par. Nr. 592/43 888 m²
 • 509 = 461"

zu 1,349 m²

bei gänzlicher Belebung = 90 - 215 = 874,5 %

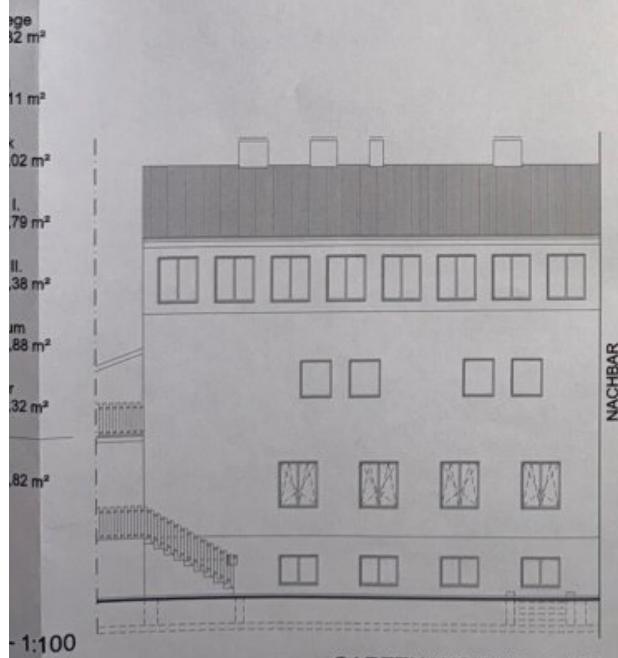






GRUNDRISS
ESCHOSS - 1:100

SCHNITT A-A - 1:100



GARTENANSICHT - 1:100



STRASSENANSICHT - 1:100

Objektbeschreibung

Großzügliches Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, einem Café und zusätzlichem Bauland in Ternitz

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Wohn- und Gewerbeobjekt in zentraler Lage von Ternitz. Das großzügige Grundstück umfasst insgesamt **1.310 m²**, wovon ein Teil als **Bauland** gewidmet ist. Laut Eigentümer besteht die Möglichkeit, auf diesem Bereich **ein Doppelhaus zu errichten** – ideal für Investoren oder Familien, die zusätzlichen Wohnraum schaffen möchten.

Objektbeschreibung

Das Gebäude gliedert sich in **zwei separate Wohneinheiten mit jeweils ca 130 m²**, ein aktuell geführtes **Café mit ca 110m²**, sowie ein **voll unterkellertes** Untergeschoss. Durch die vorhandenen **vier separaten Zähler** kann jede Etage einzeln abgerechnet werden – optimal für Vermietung oder Mehrparteienutzung.

- **1. Wohneinheit:** Helle Räume, Zugang zur über **50 m² großen westseitigen Terrasse** die einen herrlichen Blick und sonnige Abendstunden bietet.
- **2. Wohneinheit:** Gemütliche, helle Einheit mit **nordwestlich ausgerichteter Loggia**, welche erst 2003 errichtet wurde. Hinweis: Der Abfluss sollte erneuert werden.

Das Café im Erdgeschoss kann weiterhin betrieben oder für andere Zwecke genutzt werden – von zusätzlichem Wohnraum bis hin zu Büro- oder Praxisflächen.

Modernisierungen & Zustand

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

- **2008:** Austausch sämtlicher Fenster und Türen
- **2003:** Erneuerung aller Leitungen, Heizrohre, der Pelletsheizung sowie des kompletten Dachs samt Dachstuhl
- **Heizung:** Hauptsächlich Pellets- und Festbrennstoffheizung; eine Ölheizung ist vorhanden, deren Funktion jedoch unbekannt ist. Der Heizkessel sollte erneuert werden.
- **Fassade:** Auf der Rückseite des Hauses sind Fertigstellungsarbeiten erforderlich

Nutzungsmöglichkeiten

Dieses Objekt bietet vielfältige Perspektiven – sowohl privat als auch gewerblich:

- **Anlageobjekt:** Beide Wohneinheiten können vermietet werden. Die aktuellen Bewohner wären nach Absprache bereit, als Mieter zu bleiben.
- **Gewerbe:** Weiterführung des bestehenden Cafés oder alternative Nutzung.
- **Mehrfamilienhaus:** Ideal für größere Familien oder gemeinschaftliches Wohnen.
- **Projektentwicklung:** Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses auf dem Baulandanteil.

Highlights

- Großes, vielseitig nutzbares Grundstück
- Zwei getrennte Wohneinheiten + Gewerbefläche
- Weiteres Bauland mit Bebauungsmöglichkeit
- Große Terrasse und Loggia
- Voll unterkellert
- Separate Abrechnung durch vier Zähler
- Zahlreiche Modernisierungen bereits durchgeführt

Bei Fragen oder einem Besichtigungswunsch stehe ich Ihnen sehr 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>

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