

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



Gebäude

**Objektnummer: 462**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

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



















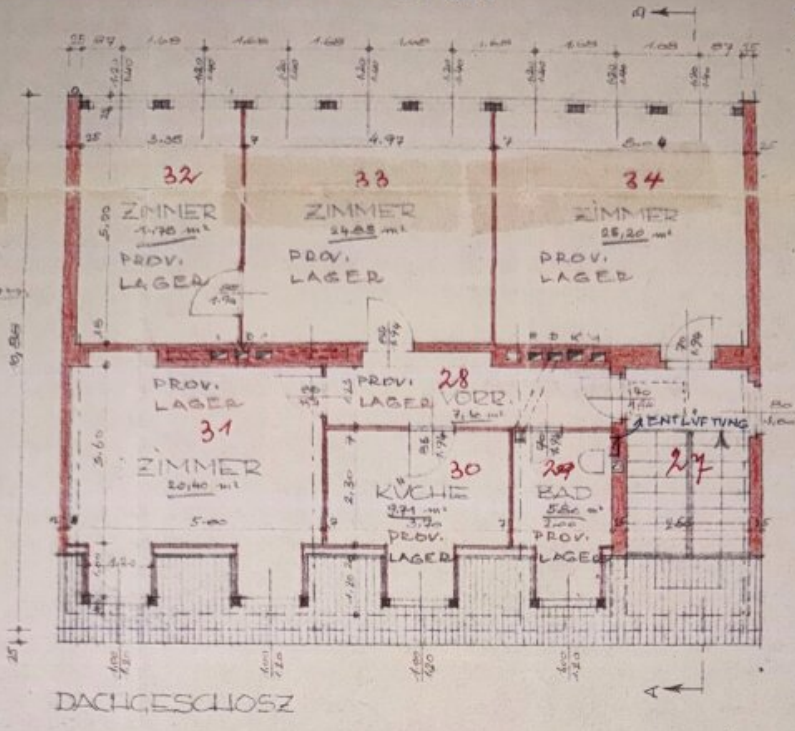


Grundfläche = 1.653 m<sup>2</sup>

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

Nutzfl. Wohn...

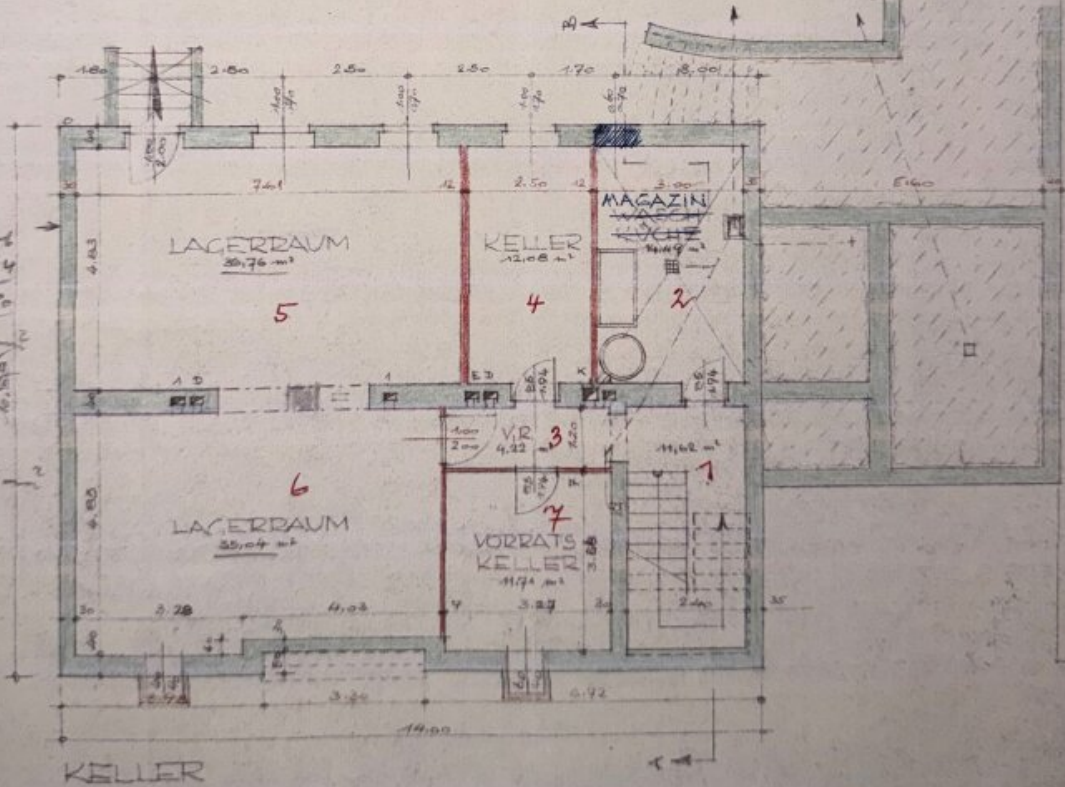
76,75
24,95
25,20
5,80
9,77
20,40
7,70
<u>109,81</u>
170,2



DACHGESCHOSS

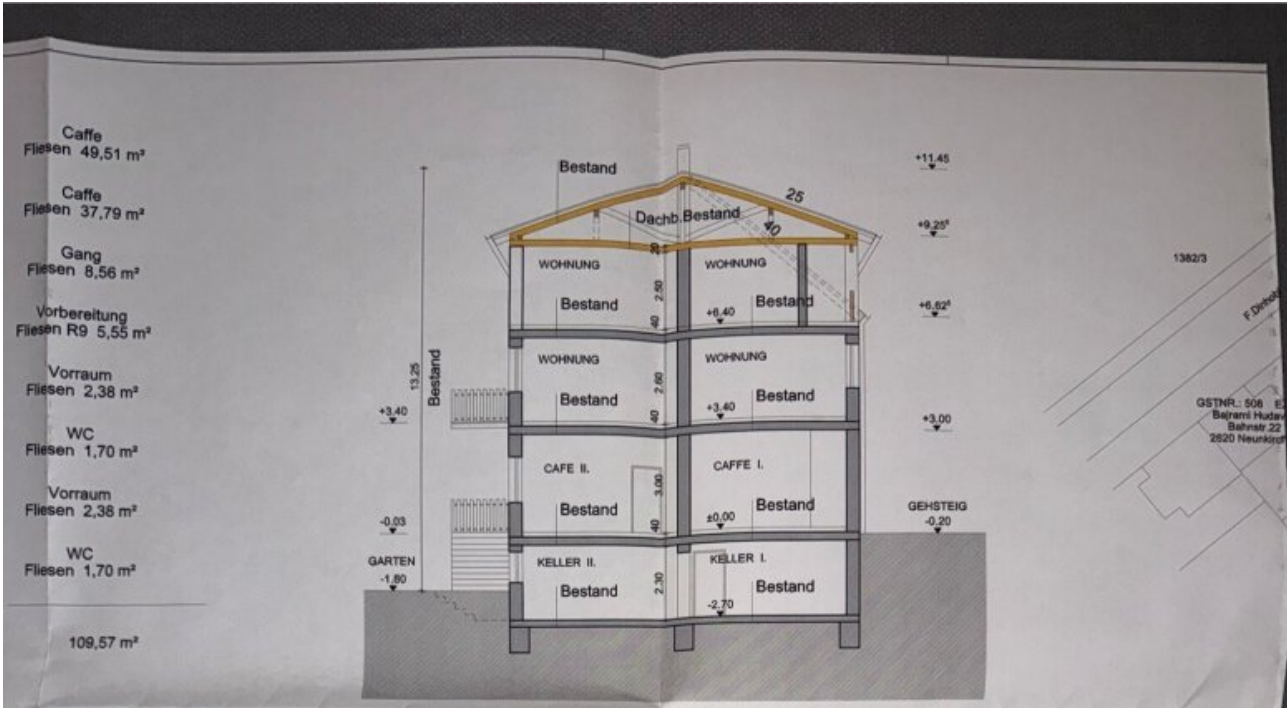
fl. Beitr. ab

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



KELLER





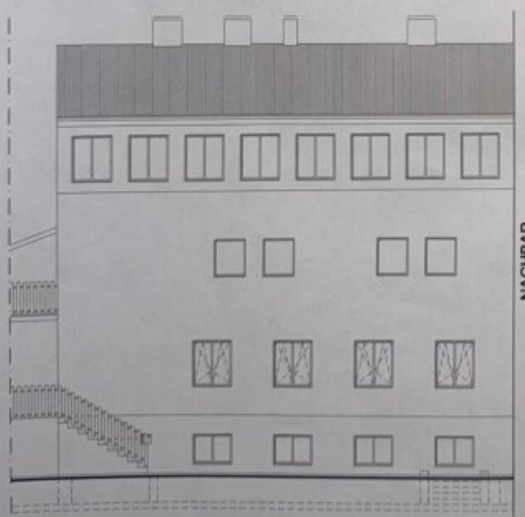
- Caffe Fliesen 49,51 m<sup>2</sup>
- Caffe Fliesen 37,79 m<sup>2</sup>
- Gang Fliesen 8,56 m<sup>2</sup>
- Vorbereitung Fliesen R9 5,55 m<sup>2</sup>
- Vorraum Fliesen 2,38 m<sup>2</sup>
- WC Fliesen 1,70 m<sup>2</sup>
- Vorraum Fliesen 2,38 m<sup>2</sup>
- WC Fliesen 1,70 m<sup>2</sup>
- 109,57 m<sup>2</sup>

1382/3  
 F. D...  
 GSTNr.: 508 E3  
 Bajrami Hude  
 Bahstr. 22  
 2820 Neunkirch

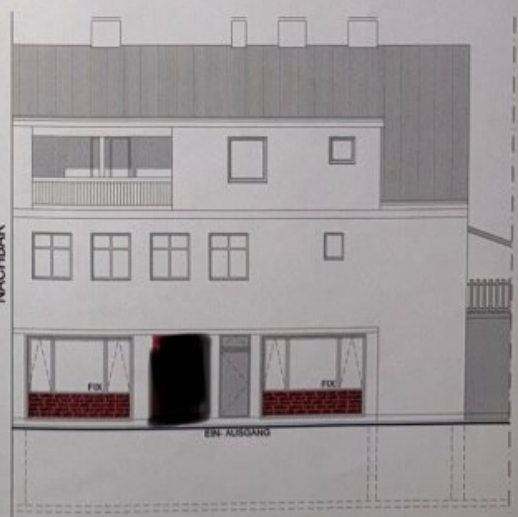
SCHNITT A-A - 1:100

GRUNDRISS  
 ESCHOSS - 1:100

- 12 m<sup>2</sup>
- 11 m<sup>2</sup>
- 02 m<sup>2</sup>
- 79 m<sup>2</sup>
- 38 m<sup>2</sup>
- 88 m<sup>2</sup>
- 32 m<sup>2</sup>
- 82 m<sup>2</sup>
- 1:100



GARTENANSICHT - 1:100



STRASSENANSICHT - 1:100



# Objektbeschreibung

## Großzügiges 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 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup>**, ein aktuell geführtes **Café mit ca 110m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup> 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