

**DB IMMOBILIEN | 3 Einheiten + Bauland: Wohnen,  
vermieten oder entwickeln – 1.310 m<sup>2</sup> in Ternitz**



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 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

DB IMMOBILIEN  
Birkengasse 12  
2384 Breitenfurt bei Wien



















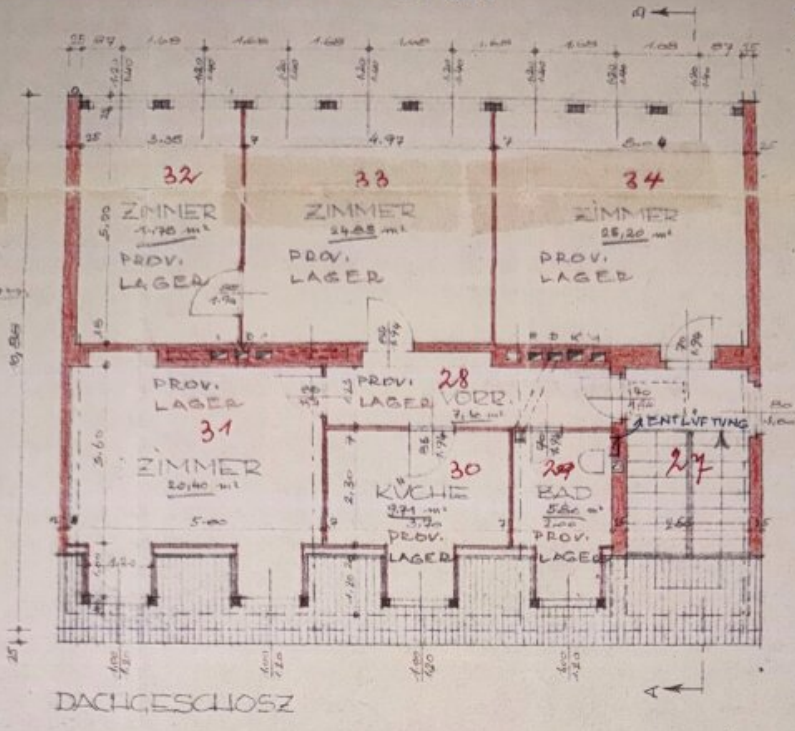


Grundfläche = 1.653 m<sup>2</sup>

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

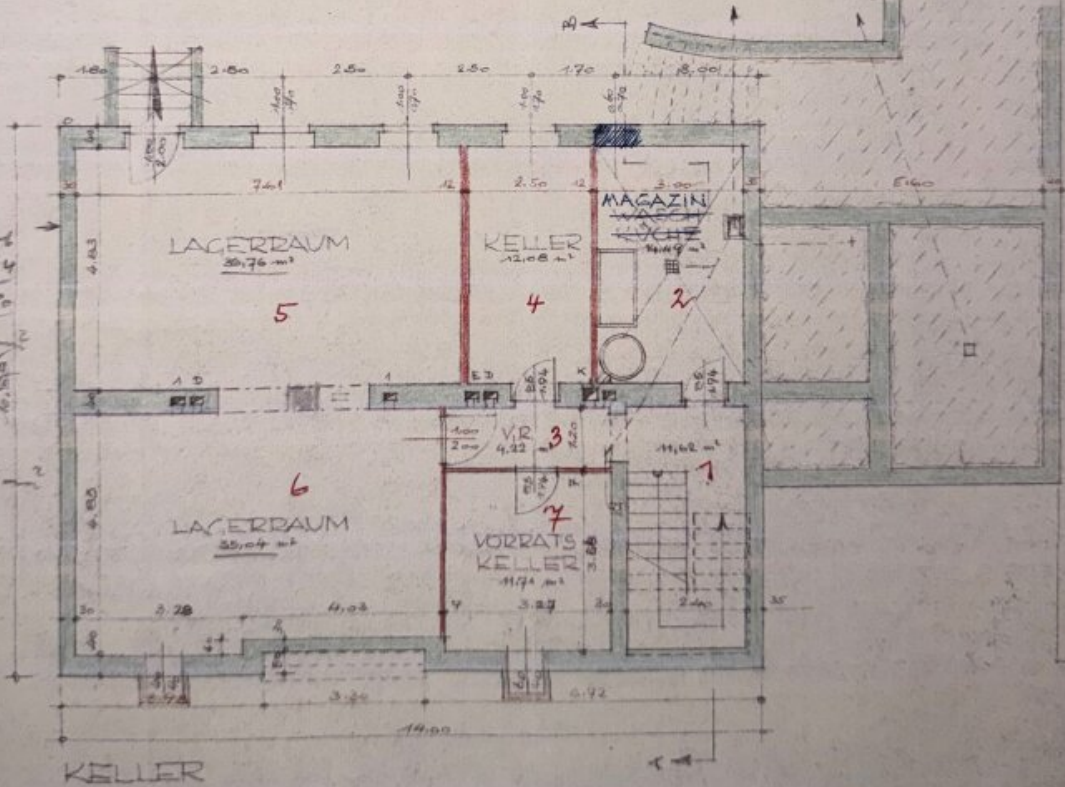


DACHGESCHOSS

fl. Beitr. ab

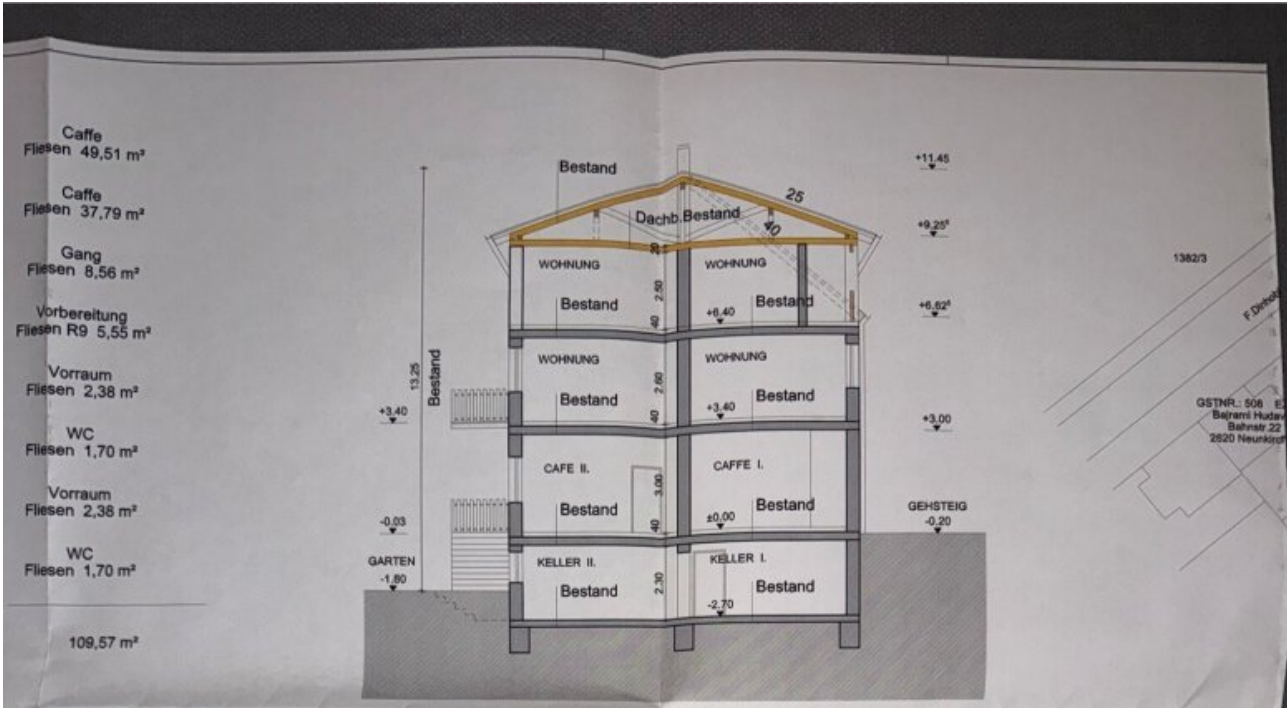
36,76
35,04
71,80
~72
14,90
16,30
<u>76</u>

Wage 76 m<sup>2</sup>



KELLER





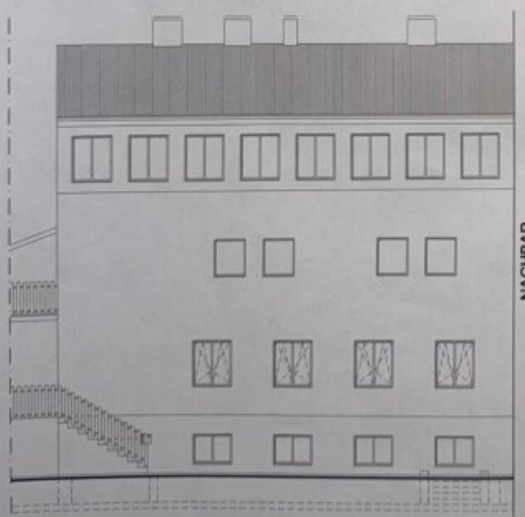
- Caffe Fliesen 49,51 m<sup>2</sup>
- Caffe Fliesen 37,79 m<sup>2</sup>
- Gang Fliesen 8,56 m<sup>2</sup>
- Vorbereitung Fliesen R9 5,55 m<sup>2</sup>
- Vorraum Fliesen 2,38 m<sup>2</sup>
- WC Fliesen 1,70 m<sup>2</sup>
- Vorraum Fliesen 2,38 m<sup>2</sup>
- WC Fliesen 1,70 m<sup>2</sup>
- 109,57 m<sup>2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

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

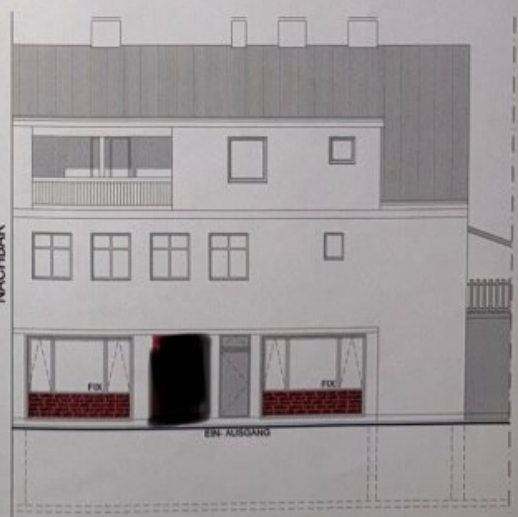
SCHNITT A-A - 1:100

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

**Wohnen, vermieten oder weiterentwickeln – dieses vielseitige Objekt vereint gleich mehrere Möglichkeiten auf einem großzügigen Grundstück von 1.310 m<sup>2</sup>.**

In zentraler Lage von Ternitz erwartet Sie ein Wohn- und Gewerbeobjekt mit zwei separaten Wohneinheiten, einer zusätzlichen Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie weiterem Bauland mit Entwicklungspotenzial.

## ? Das bietet Ihnen diese Immobilie:

- **Zwei großzügige Wohneinheiten** mit jeweils ca. 130 m<sup>2</sup>
- **Sonnige Terrasse (über 50 m<sup>2</sup>)** mit Westausrichtung
- **Loggia** in der zweiten Einheit
- **Zusätzliche Gewerbefläche** im Erdgeschoss (derzeit als Café genutzt)
- **1.310 m<sup>2</sup> Grundstück** mit Baulandanteil
- **Vier getrennte Zähler** – ideal für Vermietung oder Mehrparteienutzung

## ? Ihre Möglichkeiten auf einen Blick:

### ? Eigennutzung + Vermietung

Eine Einheit selbst bewohnen, die zweite vermieten und zusätzliche Einnahmen generieren.

### ? Anlageobjekt

Mehrere Einheiten bieten attraktive Vermietungsoptionen mit Entwicklungspotenzial.

### ? Gewerbe & Wohnen kombinieren

Ideal für Selbstständige oder Unternehmer.

### ? **Projektentwicklung**

Der Baulandanteil eröffnet laut Eigentümer die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses.

### ? **Zustand & Modernisierungen**

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

- Dach samt Dachstuhl erneuert
- Leitungen und Heizsystem größtenteils erneuert
- Fenster und Türen modernisiert

? In einzelnen Bereichen sind Anpassungen bzw. Fertigstellungen einzuplanen – eine ideale Gelegenheit, das Objekt nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

### ? **Das gewisse Extra**

Die Kombination aus **bestehender Substanz, mehreren Nutzungseinheiten und zusätzlichem Baupotenzial** macht diese Liegenschaft besonders interessant für alle, die mehr als nur ein klassisches Einfamilienhaus suchen.

### ? **Interesse geweckt?**

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

**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  
Klinik <8.500m

### **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