

## **Der Fluss im Blick, die Ruhe im Herzen - Charmantes Haus mit Flussblick, ruhiger Lage und Potenzial**



**Objektnummer: 6674/265**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4452 Ternberg                |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 133,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 9,95 m²                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 415,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 4,33                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 95.000,00 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Felbermair**

IMMOVENCE GmbH  
Kaiser-Josef-Platz 28  
4600 Wels

T +43 676 6230465







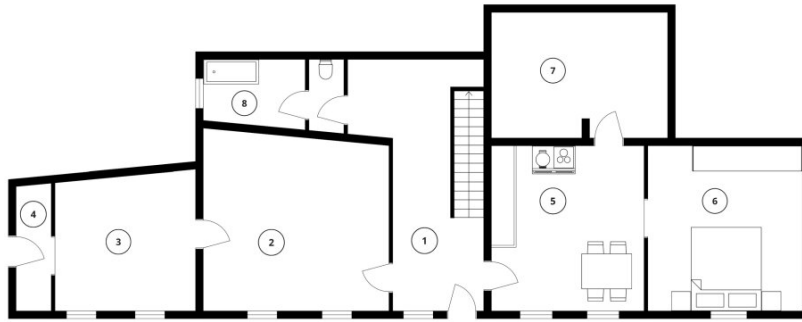






## GRUNDRISSPLAN

ERDGESCHOSS



### Der Fluss im Blick, die Ruhe im Herzen

Charmantes Haus mit Flussblick, ruhiger Lage und Potenzial



Adresse: Schiffweg 1, 4452 Ternberg

|    |            |                          |
|----|------------|--------------------------|
| 01 | VORRAUM    | ca. 5,59 m <sup>2</sup>  |
| 02 | WOHNEN     | ca. 15,93 m <sup>2</sup> |
| 03 | ZIMMER     | ca. 8,56 m <sup>2</sup>  |
| 04 | VORRAUM    | ca. 2,18 m <sup>2</sup>  |
| 05 | KÜCHE      | ca. 12,61 m <sup>2</sup> |
| 06 | SCHLAFEN   | ca. 13,87 m <sup>2</sup> |
| 07 | KELLER     | ca. 9,95 m <sup>2</sup>  |
| 08 | BADEZIMMER | ca. 9,18 m <sup>2</sup>  |

**Wohnfläche:** ca. 67,13 m<sup>2</sup>

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Jänner 2026

Verkauf:

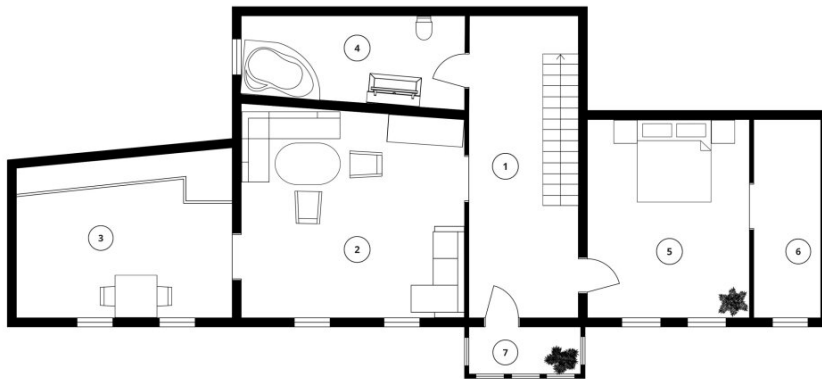


**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

## GRUNDRISSPLAN

OBERGESCHOSS



### Der Fluss im Blick, die Ruhe im Herzen

Charmantes Haus mit Flussblick, ruhiger  
Lage und Potenzial



Adresse: Schiffweg 1, 4452 Ternberg

|    |            |                          |
|----|------------|--------------------------|
| 01 | VORRAUM    | ca. 9,61 m <sup>2</sup>  |
| 02 | WOHNEN     | ca. 17,07 m <sup>2</sup> |
| 03 | KÜCHE      | ca. 10,58 m <sup>2</sup> |
| 04 | BADEZIMMER | ca. 8,95 m <sup>2</sup>  |
| 05 | SCHLAFEN   | ca. 13,89 m <sup>2</sup> |
| 06 | ZIMMER     | ca. 5,71 m <sup>2</sup>  |

**Wohnfläche:** ca. 65,81 m<sup>2</sup>

|    |        |                         |
|----|--------|-------------------------|
| 07 | Loggia | ca. 2,10 m <sup>2</sup> |
|----|--------|-------------------------|

Die Grundrisse wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: Jänner 2026

Verkauf:



**IMMOQUELLE**

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels  
+43 660 7056199  
office@immoquelle.at  
www.immoquelle.at

# Objektbeschreibung

## Der Fluss im Blick, die Ruhe im Herzen

### Charmantes Haus mit Flussblick, ruhiger Lage und Potenzial

Willkommen in Ternberg - wo die Natur dein Nachbar ist und ein neues Zuhause auf frische Ideen wartet. Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, in unmittelbarer Nähe zur Enns ein persönliches Wohnprojekt zu verwirklichen - perfekt für Paare, kreative Köpfe oder naturverbundene Familien, die das Ursprüngliche lieben und Potenzial erkennen.

Auf rund 133 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, erstreckt sich ein Gebäude mit gewachsener Substanz und ist bereit, für das nächste Kapitel. Insgesamt sechs Zimmer bieten dabei genug Platz für individuelle Wünsche, kreative Nutzungen oder Mehrgenerationenideen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gemütliches Wohnzimmer, flankiert von Küche, Schlafzimmer und Bad. Im Untergeschoss eröffnet sich die Möglichkeit, einen stilvollen Weinkeller mit Gewölbecharakter zu gestalten - für alle, die Stauraum mit Atmosphäre verbinden möchten.

Die Treppe führt Sie hinauf ins Obergeschoss, wo sich neben einem weiteren Bad auch ein helles Wohnzimmer mit Kachelofen, eine zusätzliche Küche sowie ein weiteres Schlafzimmer befinden. Besonders charmant: Ein abgeschlossener Balkonraum, der sich mit etwas Fantasie in ein Lesezimmer oder ruhigen Rückzugsort verwandeln lässt.

Das Grundstück mit rund 574 m<sup>2</sup> ist ein echtes Highlight: Ein weitläufiger Garten lädt zu Obstbäumen, Hängematten und lauen Sommerabenden ein - und das Beste: Sie haben direkten Zugang zum Wasser!

Ob ein Picknick am Ufer oder einfach nur die Füße im kühlen Nass - dieser Ort schenkt Momente, die in der Stadt selten geworden sind.

Das Haus verfügt über eine eigene Kläranlage, eine Ofenheizung und Kunststofffenster. Ein Stellplatz ist vorhanden, der Zugang erfolgt über eine ruhige Nebenstraße. Aufgrund des Sanierungsbedarfs eignet sich die Immobilie ideal für handwerklich Begabte oder alle, die sich ein Haus nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Lage in Ternberg verbindet ländliche Idylle mit guter Anbindung - nur ca. 10 Minuten trennen Sie vom Bahnhof, die Region bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Wanderwege, Flusslandschaften und eine gesunde Prise Lebensqualität.



Ein Ort für Menschen, die das Ursprüngliche schätzen, Ruhe suchen und sich nach einem Zuhause mit Weitblick sehnen.

### **Interesse geweckt?**

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

-----

Martin Felbermair

Telefon: +43 676 6230465

E-Mail: felbermair@immoquelle.at

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Rechtshinweis**

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Inserat nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz. Wir sind als Doppelmakler für Verkäufer und Käufer tätig. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen.

### **Haftungsausschluss für 3D-Visualisierung**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung. IMMOVENCE GmbH übernimmt

keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen. Auf ein allfälliges wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis wird hingewiesen.

## **© Copyright 2026 / Urheberrecht 2026**

Die von der IMMOVENCE GmbH erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung von der IMMOVENCE GmbH. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

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 <500m

Apotheke <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <7.000m

Polizei <9.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap