

**Gartenliebe - Charmantes Einfamilienhaus mit ca. 99,10 m<sup>2</sup>  
Wfl. auf 1.027 m<sup>2</sup> Grund!**



**Objektnummer: 3125**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2630 Ternitz
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	99,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	29,48 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 153,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,12
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	59,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

12.060,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Florian Skalnik, BSc MBA**

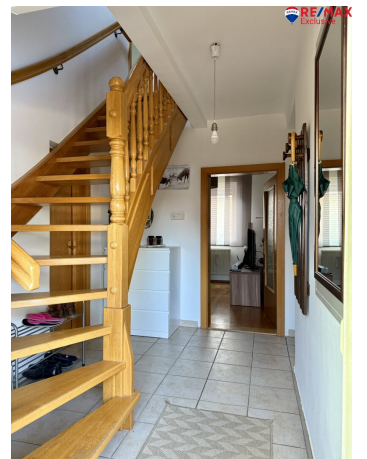
RE/MAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6  
2700 Wiener Neustadt



























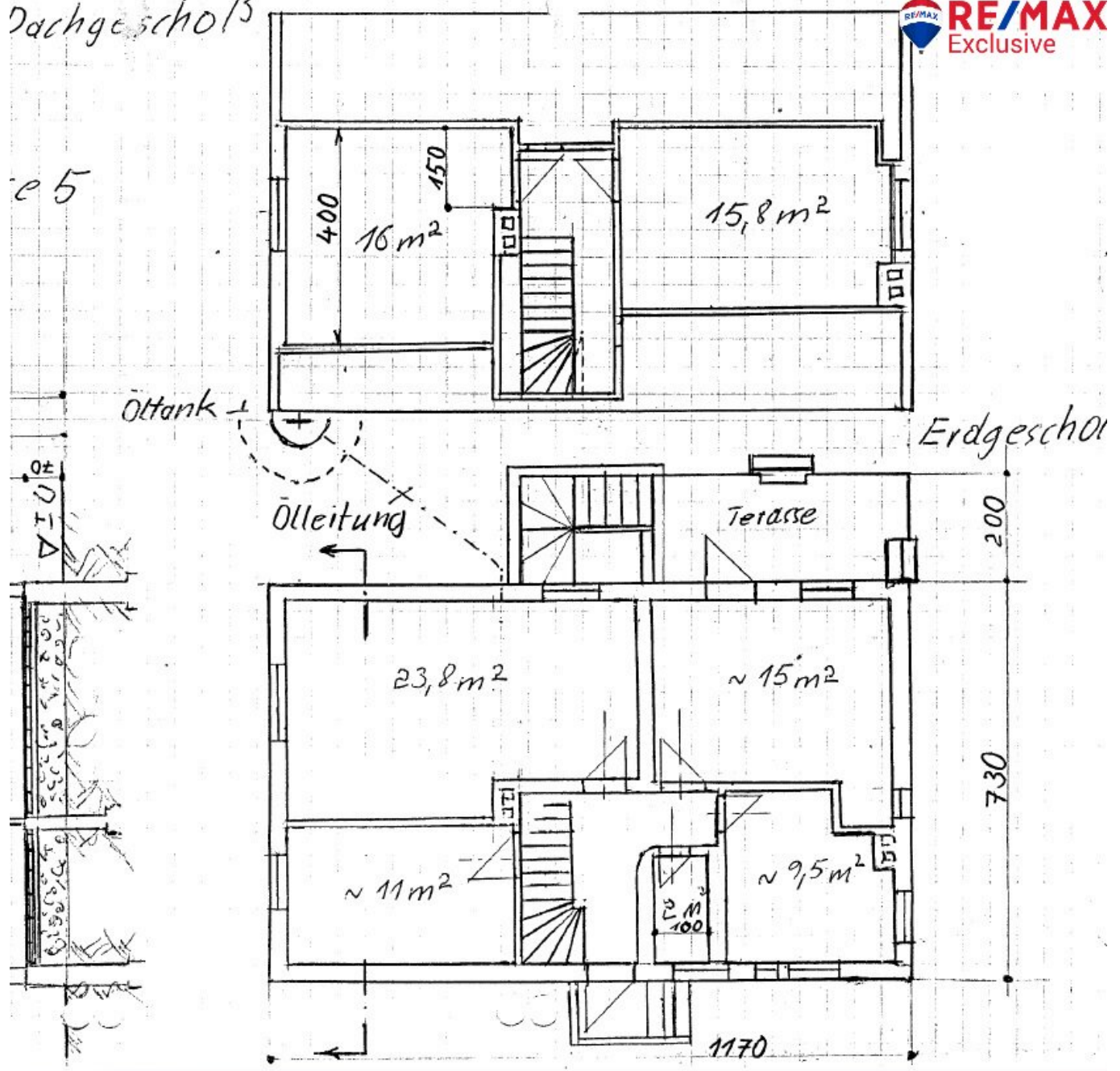




Dachgeschoss



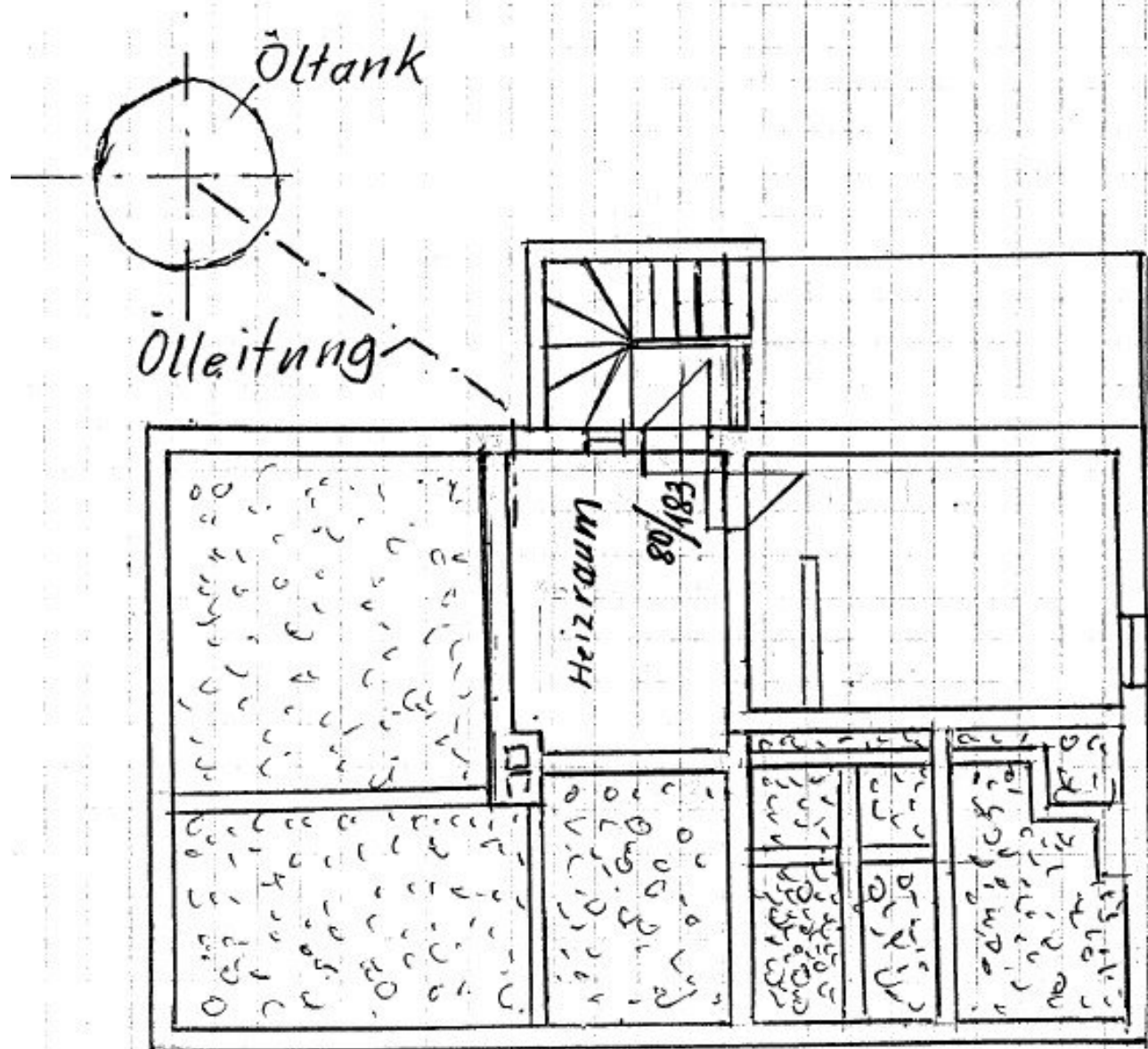
e 5



Keller

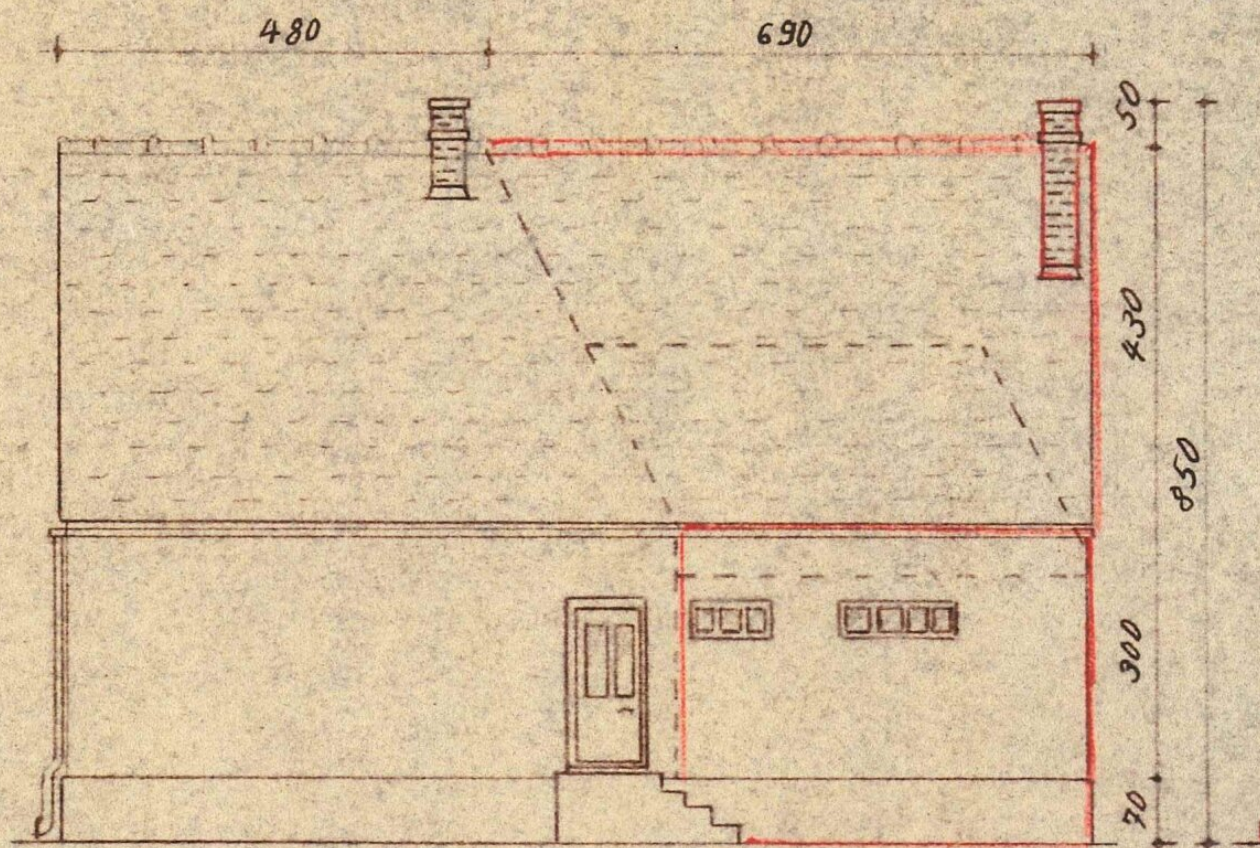


RE/MAX  
Exclusive



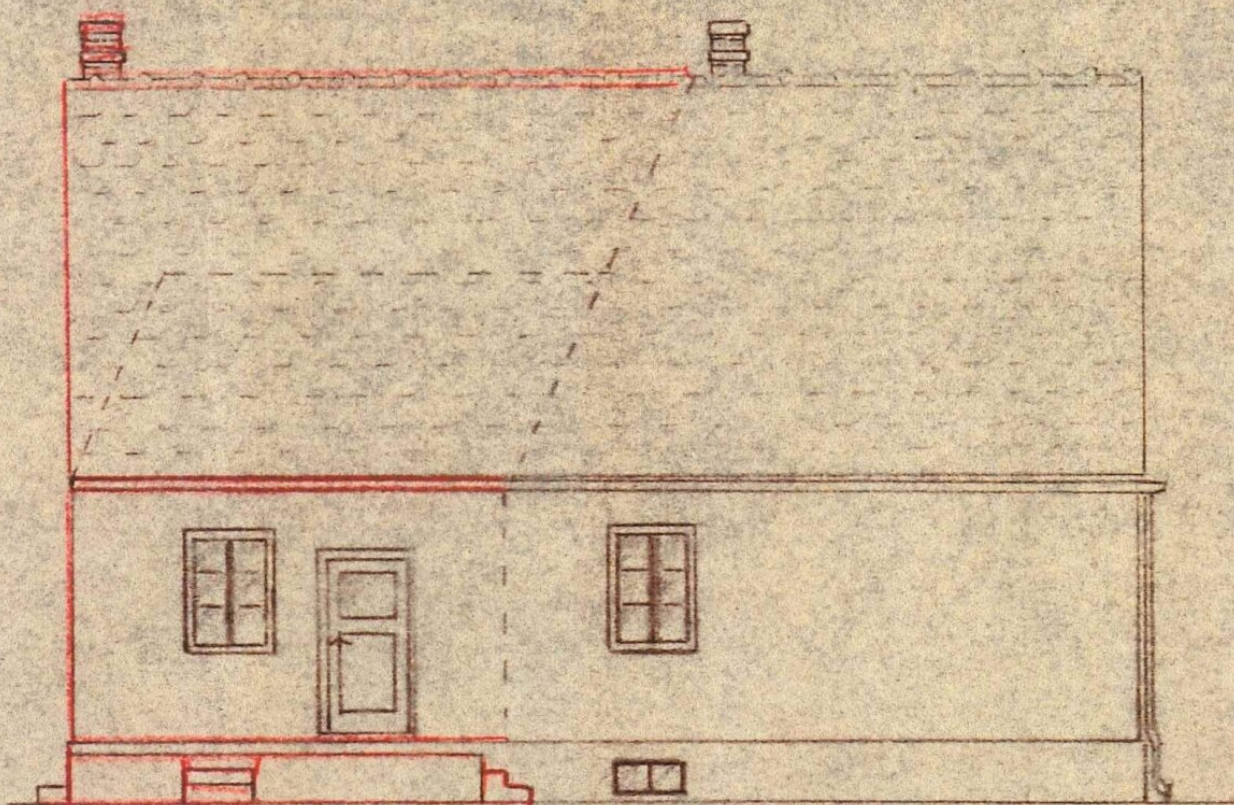


# Straßenansicht



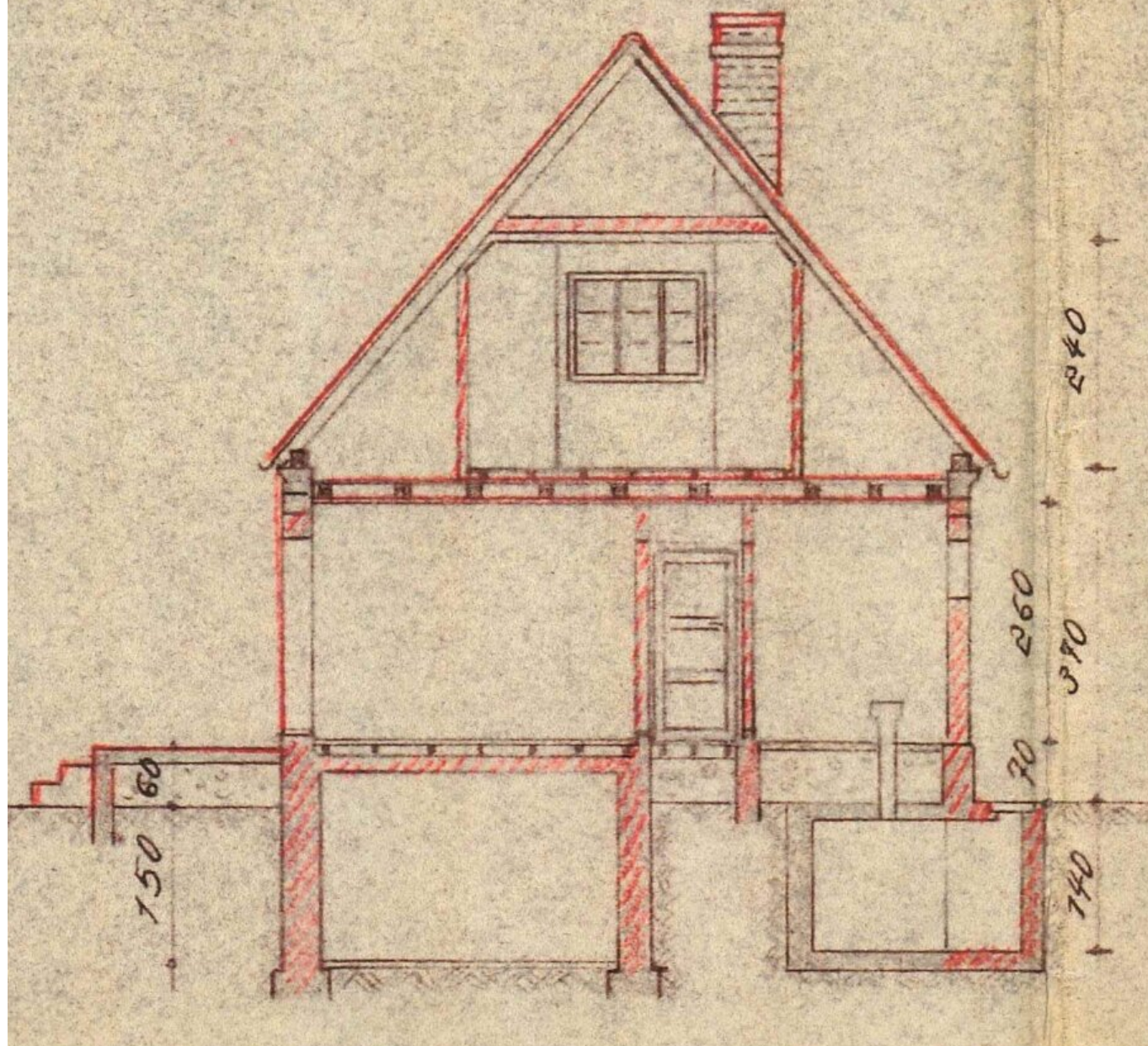


# Gartenansicht





# Schnitt AB



## Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus in **Ternitz** vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit laufenden Sanierungen und einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück – ein echtes Paradies für Gartenliebhaber, Ruhesuchende und Familien.

Das im Jahr **1949 errichtete Haus** wurde bereits um **1950 um ein Obergeschoss erweitert** und bietet heute eine **Wohnfläche von ca. 99,10 m²**. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional.

Ein besonderes Highlight ist das **1.027 m² große Grundstück**, das zur Gänze als **Bauland** gewidmet ist. Hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten – vom großzügigen Garten über Selbstversorgung bis hin zu Erweiterungen oder Nebengebäuden.

In den vergangenen Jahrzehnten wurden laufend **Investitionen und Sanierungen** vorgenommen:

- **Wasser- und Stromleitungen** im gesamten Haus wurden **1996 erneuert**
- die **Küche** stammt aus dem Jahr **2015**
- eine großzügige **Terrasse** wurde **2022** errichtet und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein
- das **Satteldach mit Bramac-Eindeckung** sorgt für langlebigen Witterungsschutz
- **Kunststofffenster mit Isolierverglasung** (ca. 1990, K-Wert 1,3)
- **gedämmte Blechfassade** auf Lattung

Für wohlige Wärme sorgt eine **Ölzentralheizung** (Baujahr 1976), ergänzt durch eine **Brauchwasserwärmepumpe aus 2009**.

Zusätzlich besteht die **Option zur Errichtung eines Kamins**, wodurch sich die Möglichkeit einer gemütlichen Zusatzheizung und eines besonders wohnlichen Ambientes bietet.



Eine **Garage mit ca. 13,9 m²** (Errichtung 1960) bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für Ihr Fahrzeug.

**Kaufpreis: € 335.000,--**

**Besichtigungen:** jederzeit nach Terminvereinbarung möglich

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

### **Gewährleistung:**

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <5.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap