

**Zinshaus mit drei Eigenständigen Wohnungen mit Garten  
in zentraler Lage von Ternitz!**



Vorderansicht Wohnhaus

**Objektnummer: 2080**

**Eine Immobilie von Schwarzataler Immobilien  
Treuhandgesellschaft m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2630 Ternitz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	242,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Garten:</b>	167,05 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,13
<b>Kaufpreis:</b>	278.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.008,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Sommer**

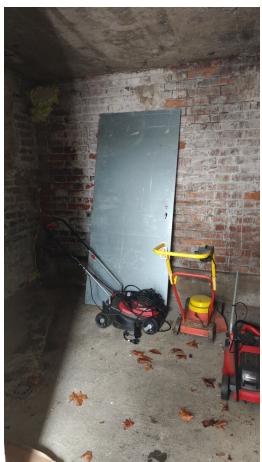
Schwarzataler Immobilien Treuhandgesellschaft m.b.H  
Wiener Straße 9  
2620 Neunkirchen

T +43 2635 627 82 14

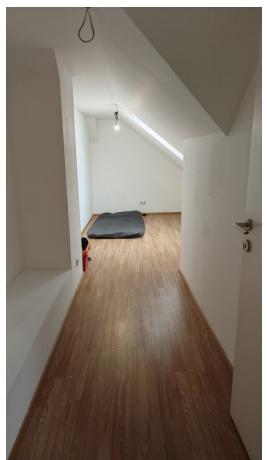
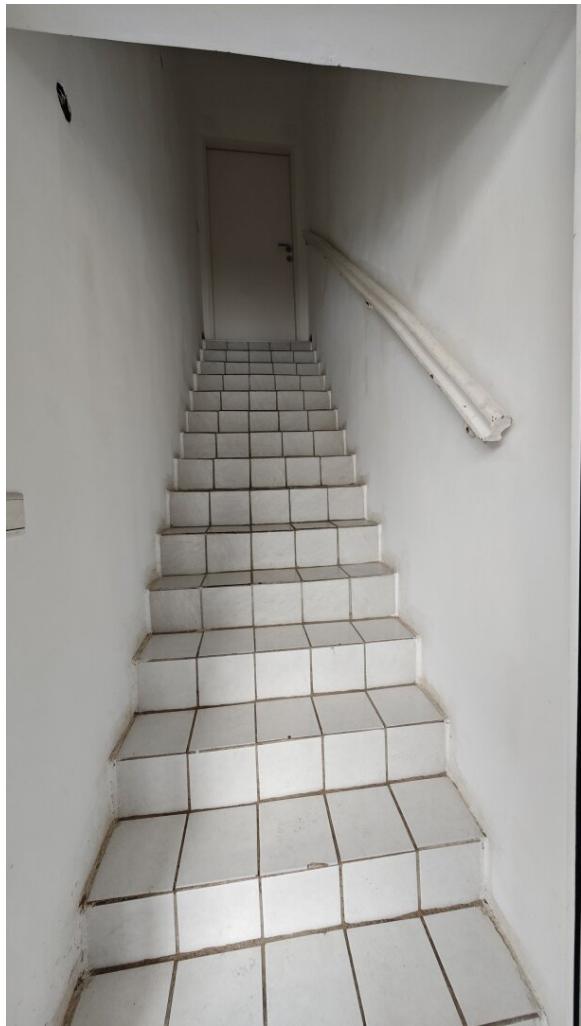
















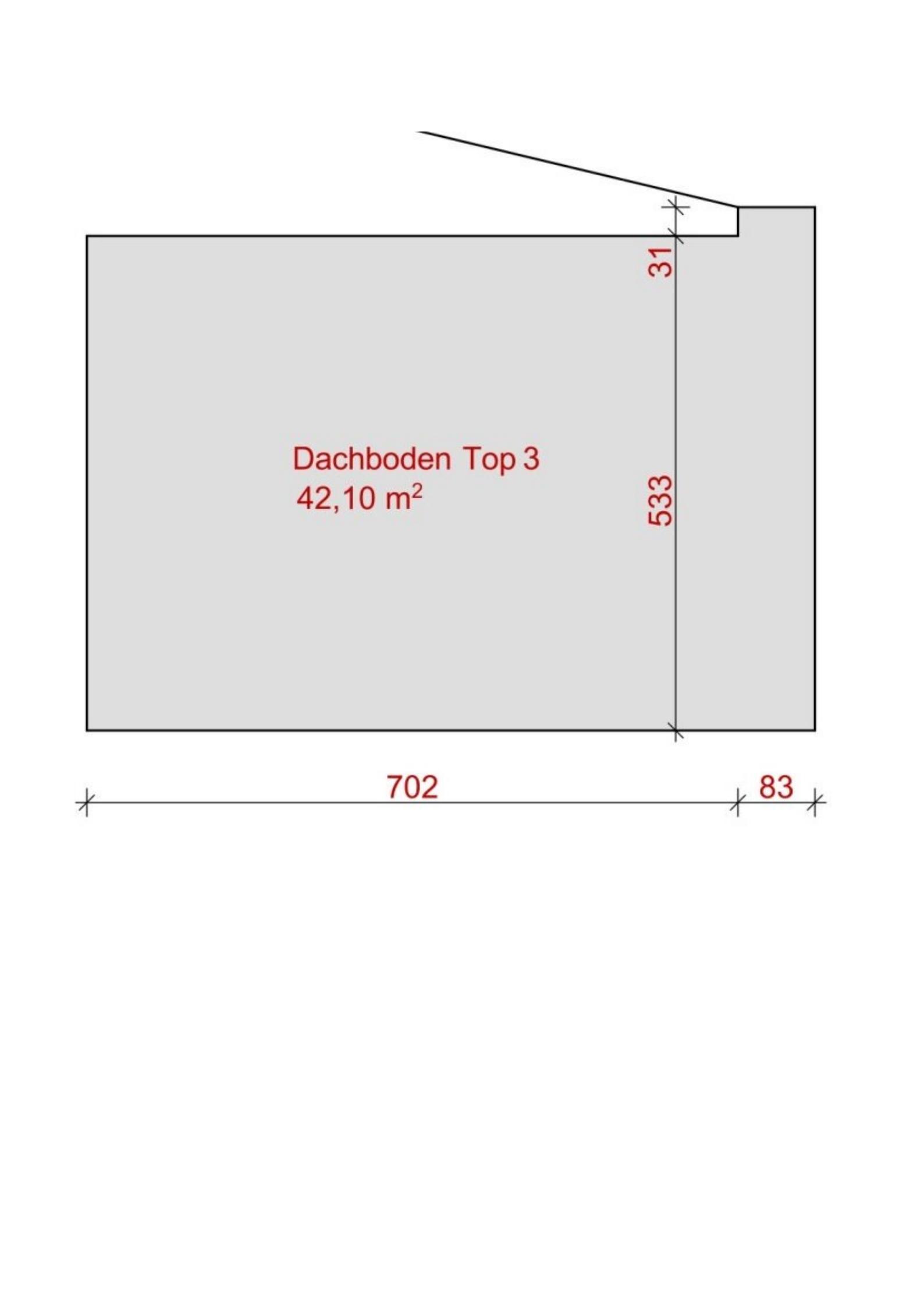












Dachboden Top 3

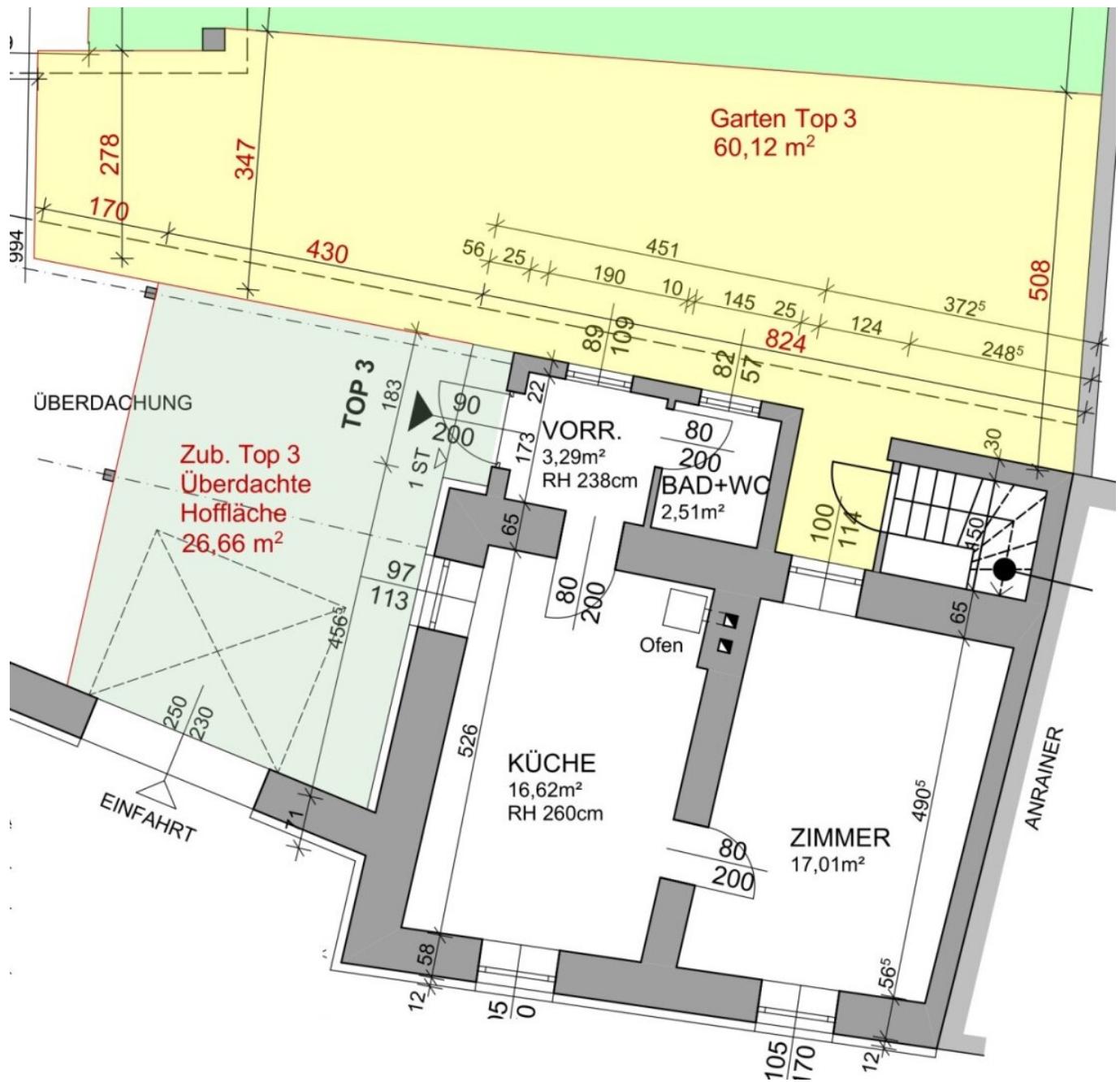
42,10 m<sup>2</sup>

31

533

83

702



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine vielseitig nutzbare Liegenschaft mit drei eigenständigen Wohneinheiten auf einem Grundstück in zentraler Lage von Ternitz.

Alle Einheiten verfügen über separate Zugänge und bieten dadurch maximale Flexibilität – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder als renditestarkes Investmentobjekt mit Entwicklungspotenzial.

Die Gesamtliegenschaft vereint:

- 3 Wohneinheiten
- Gartenflächen
- Nebengebäude
- Garage
- Keller
- Ausbaupotenzial im Dachboden
- Sanierungschlorance mit Wertsteigerungsmöglichkeit

### Top 1 – Großzügige Erdgeschoßwohnung mit Garten & Nebengebäude

Die Erdgeschoßwohnung bietet eine Wohnfläche von **ca. 122,93 m<sup>2</sup>** und ist über einen separaten Eingang vom Innenhof erreichbar.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit großer Eckbadewanne
- Abstellraum

- Küche
- Drei großzügige, lichtdurchflutete Zimmer
- Keller (ca. 8,78 m<sup>2</sup>, Zugang über eines der Zimmer)

**Beheizung:** Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung.

#### **Besonderheit:**

Direkt angeschlossenes Nebengebäude mit zwei Lagerräumen und WC.

Heizungs- und Wasseranschlüsse sind vorhanden – dadurch attraktives Ausbaupotenzial für zusätzlichen Wohnraum.

#### **Außenflächen:**

- Garten im Innenhof: ca. 73,43 m<sup>2</sup>
- Vorgarten: ca. 33,50 m<sup>2</sup>
- Überdachter Freibereich (Terrasse/Grillplatz möglich)

## **Top 2 – Dachgeschosswohnung mit separatem Zugang**

Über einen privaten Stiegenaufgang gelangt man in die im Obergeschoss gelegene Wohnung mit einer Wohnfläche von **ca. 79,83 m<sup>2</sup>**.

#### **Raumaufteilung:**

- Zentraler Vorräum
- Badezimmer mit WC
- Küche
- Drei Schlafzimmer

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet angenehmen Wohnkomfort.

**Beheizung:** Gas-Etagenheizung.

## Top 3 – Sanierungsbedürftige Einheit mit Garten, Garage & Dachbodenausbau

Diese Einheit bietet Entwicklungspotenzial und eignet sich ideal zur Sanierung mit anschließender Vermietung oder Eigennutzung.

**Zugang:** Über Innenhof oder direkt über das Garagentor.

### Flächen:

- Wohnfläche: ca. 39,43 m<sup>2</sup>
- Rohdachboden: ca. 42,10 m<sup>2</sup> (ausbaufähig)
- Garten: ca. 60,12 m<sup>2</sup>
- Garage: ca. 26,66 m<sup>2</sup>

### Raumaufteilung:

- Küche
- Vorräum
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Stiegenaufgang zum Dachboden

### Zustand:

- Stark sanierungsbedürftig
- Keine Heizung vorhanden
- Elektrik erneuerungsbedürftig
- Aufsteigende Feuchtigkeit (Trockenlegung erforderlich)

- Fassade nicht vorhanden
- Dach sanierungsbedürftig

## **Gesamtfazit**

Diese Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, drei getrennte Wohneinheiten in einem Objekt zu erwerben – mit sofort nutzbaren Wohnflächen, separaten Gärten, Garage sowie zusätzlichem Ausbaupotenzial.

Perfekt geeignet für:

- Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Anleger mit Fokus auf Wertsteigerung durch Sanierung und Ausbau

**Kaufpreis: € 278.000,00**

### **Nebenkosten:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Vertragserrichtungskosten
- Vermittlungshonorar: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.  
(= € 10.008,00)

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Polizei <2.500m  
Post <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap