

**Sanierungsbedürftiges Haus mit Garten &  
Ausbaupotenzial (Dachboden) zu verkaufen!**



**Objektnummer: 2076**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2630 Ternitz
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	39,43 m²
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	60,12 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 338,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,45
<b>Kaufpreis:</b>	58.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

2.088,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michaela Sommer**

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

T +43 2635 627 82 14















Garten Top 3  
60,12 m<sup>2</sup>

ÜBERDACHUNG

Zub. Top 3  
Überdachte  
Hoffläche  
26,66 m<sup>2</sup>

TOP 3

VORR.  
3,29m<sup>2</sup>  
RH 238cm

BAD+WC  
2,51m<sup>2</sup>

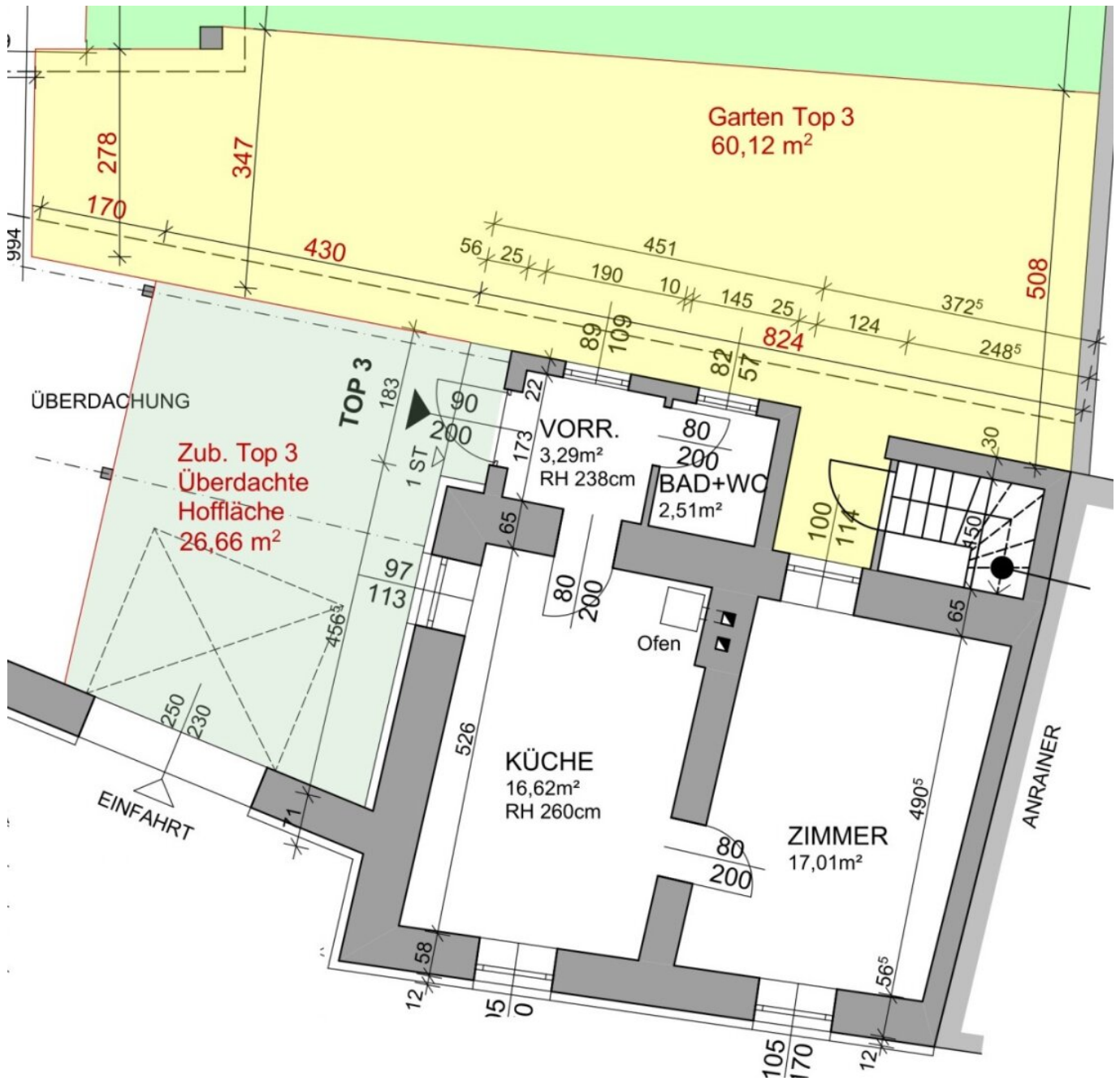
Ofen

KÜCHE  
16,62m<sup>2</sup>  
RH 260cm

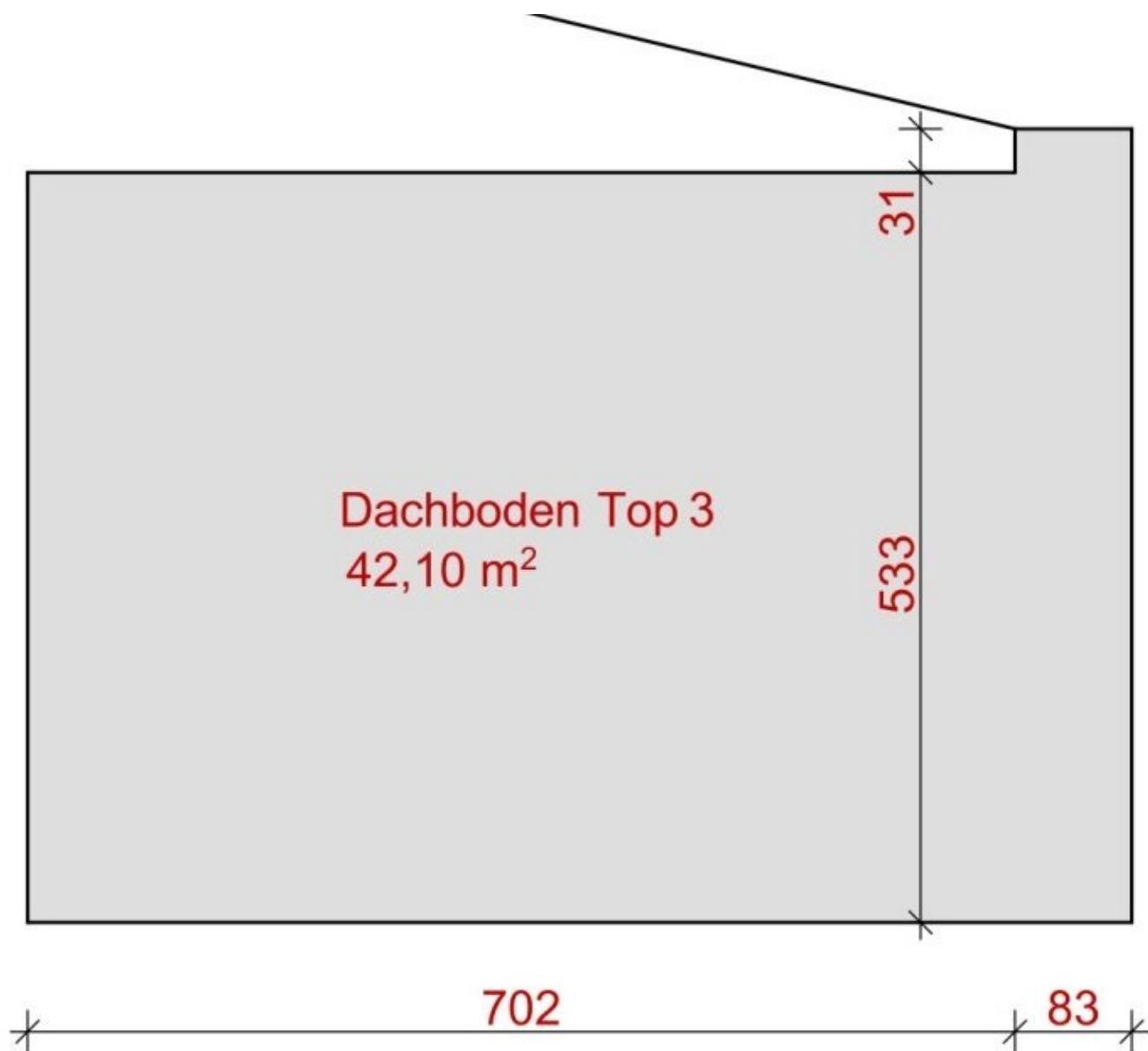
ZIMMER  
17,01m<sup>2</sup>

ANRAINER

EINFAHRT







## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Sanierungsbedürftiges Haus in zentraler Lage von Ternitz, mit viel Entwicklungspotenzial für Handwerker, Investoren oder Eigennutzer mit Vision.

Das Haus befindet sich in einem separaten Gebäude auf einem Grundstück mit insgesamt drei Wohneinheiten, alle mit eigenem Eingang. Das zweite Haus mit zwei Wohneinheiten wird unter der Objektnummer **2079** angeboten.

Der Zugang zum Haus erfolgt entweder über einen allgemeinen Innenhof oder über das hauseigene Garagentor, was zusätzliche Flexibilität bietet.

### Raumaufteilung:

- Küche
- Vorraum
- 1 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Stiegenaufgang zu einem Rohdachboden, der zu zusätzlichem Wohnraum ausgebaut werden kann

### Zustand & Ausstattung:

- stark sanierungsbedürftig
- keine Heizung vorhanden, Gasanschluss ist vorhanden
- Elektrik erneuerungsbedürftig
- aufsteigende Feuchtigkeit, Fassade derzeit nicht vorhanden (Trockenlegung erforderlich)
- Dach sowie Rohdachboden, Sanierung notwendig

### Extras:

- Garten mit ca. 60,12 m<sup>2</sup>



- Ausbaupotenzial durch Dachbodennutzung
- zentrale Lage

Diese Immobilie eignet sich ideal für Käufer, die den Ist-Zustand realistisch einschätzen und das große Potenzial erkennen. Mit entsprechender Sanierung lässt sich hier ein individuelles Wohnobjekt oder ein interessantes Anlageobjekt schaffen.

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

## **Kaufpreis: € 58.000,00**

Nebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragung: 1,1%

Vertragserrichtung

Vermittlungshonorar:

3 % v. Kaufpreis + 20 % USt. = € 2.088,00

## **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