

**FamilienTRAUM mit Wohlfühlgarantie | 2014 saniert |
676m² Grundstücksfläche**



Objektnummer: 1538/158

Eine Immobilie von GOHN Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Franz-Weigl-Gasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Ternitz
Baujahr:	1976
Zustand:	Voll_saniert
Nutzfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	3
Keller:	55,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 58,80 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

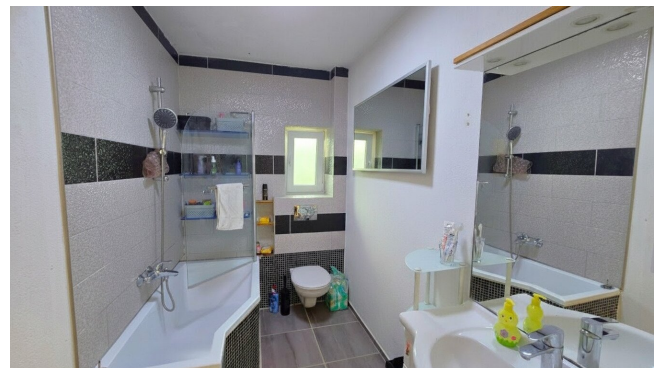


Ing. Matthias Gohn

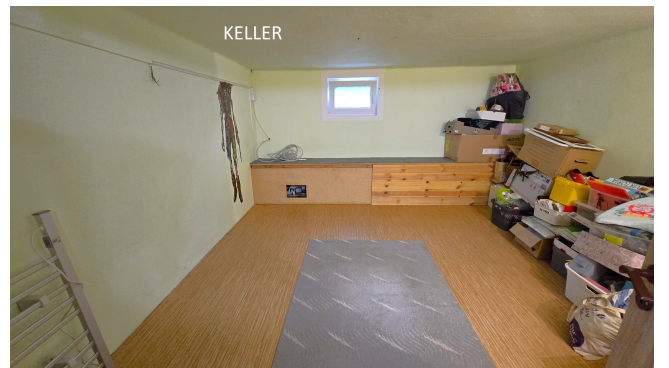
GOHN Immobilien GmbH
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermansdorf

T +43 660 576 12 29















Ing. Matthias Gohn, BA
Geschäftsführer
GOHN Immobilien GmbH

+43 660 576 12 29
office@gohn.immo
www.gohn.immo
In den Krautgärten 52a
2362 Biedermannsdorf



GOHN Immobilien



Objektbeschreibung

Zum **Verkauf** steht ein **beagliches Familiendomizil**, in einer **ruhigen Seitengasse** mit **Ausblick auf den Semmering**, welches **2014 umfangreich saniert wurde**.

Die **Raumaufteilung** bietet ausreichend Platz in allen Geschossen, der **eigenständig ausgebaute Keller** bietet weitere Räume und Nutzungsmöglichkeiten.

Der **liebevoll gepflegte Garten** mit Sträuchern, Beeten und einem Freilaufgehege sowie der Pavillon laden zum **Entspannen und Genießen** ein.

Die **hervorragende Lage** wird durch die Nähe zum **Bahnhof Ternitz** (Zug nach Wien ~45min) sowie die gute Anbindung an die umliegende Infrastruktur – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen – optimal ergänzt.

ECKDATEN ZUM HAUS:

- EG ~65m² | OG ~40m² | Keller ~55m²
- Dachausbau mit komplett neuem Dach
- Neuer Putz & 20cm EPS-W 30 Dämmung
- Fenster komplett neu mit 3-fach-Verglasung
- Leitungen & Elektrik im Zuge der Sanierung 2014 ebenfalls erneuert

Jederzeit per virtuellem 360° Rundgang besichtigen: <https://floorfy.com/tour/2638326>

Weitere Highlights:

- **~8.000l Wasserspeicher (Regenwasser) zur Gartenbewässerung**
- KEIN Gas - hochwertige **Infrartheizkörper** in Kombination mit guter **Wärmedämmung**
 - Stromkosten gesamt zuletzt nur ca. 126€ monatlich
- Keller verfügt über einen **direkten Zugang** vom Garten
- **vollwertige Garage** verfügbar (aktuell als Werkzeugschuppen genutzt)
- zusätzlicher **Geräteschuppen** ebenfalls vorhanden

JETZT NOCH SCHNELL BUNDESFÖRDERUNG BIS 30.06.2026 SICHERN:

Ersparnis der Grundbuch- und Pfandrechtsgebühr in Höhe von bis zu 2,3% vom Kaufpreis - sparen Sie sich nur noch kurze Zeit Tausende €uros die nicht bezahlt werden müssen, wenn Sie einen Hauptwohnsitz anmelden!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.