

**FamilienTRAUM mit Wohlfühlgarantie | 2014 saniert |  
676m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	3
Keller:	55,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 58,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	330.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

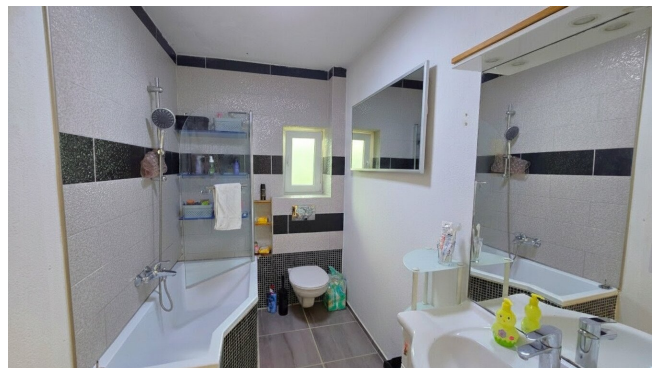


**Ing. Matthias Gohn**

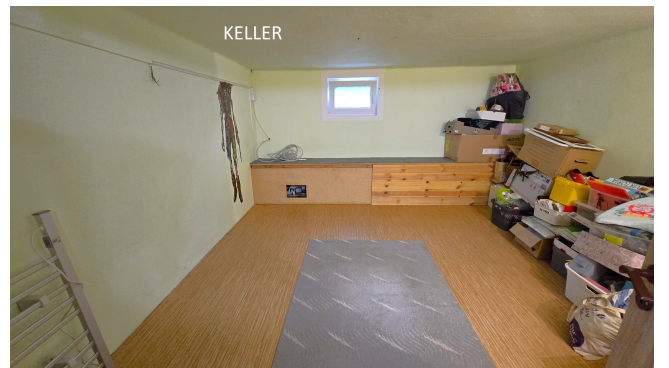
GOHN Immobilien GmbH  
In den Krautgärten 52a  
2362 Biedermansdorf

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 ausgebaut 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 ~65m<sup>2</sup> | OG ~40m<sup>2</sup> | Keller ~55m<sup>2</sup>
- 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 zuletzt für Großfamilie ca. 126€ monatlich
  
- Keller verfügt über einen **direkten Zugang** vom Garten
  
- **vollwertige Garage** verfügbar (aktuell als Werkzeugschuppen genutzt)
  
- zusätzlicher **Geräteschuppen** ebenfalls vorhanden

-----  
Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.