

? Zähne putzen, Koffer packen und umziehen!???



Objektnummer: 1833/125

**Eine Immobilie von The Crew Immobilien und Finanzierungen
Dienstleistungen e.U. Mihai-George Micodin BA**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Ternitz
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	75,00 m ²
Nutzfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	711,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

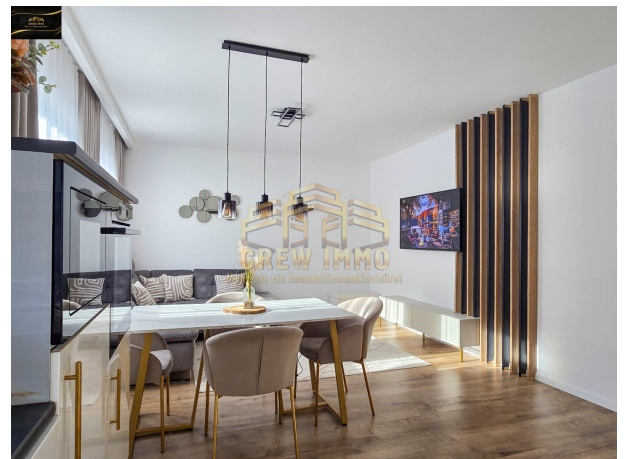
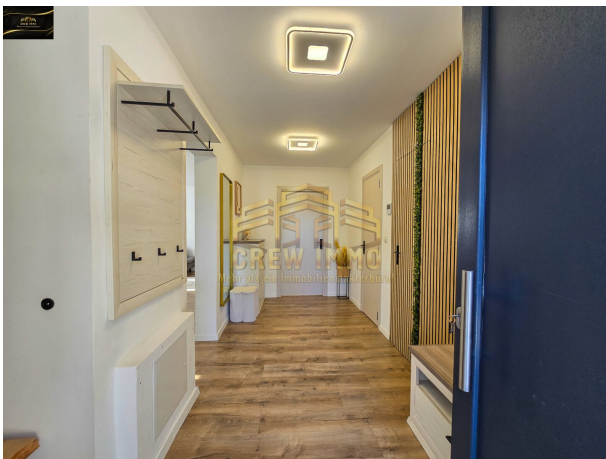
Ihr Ansprechpartner

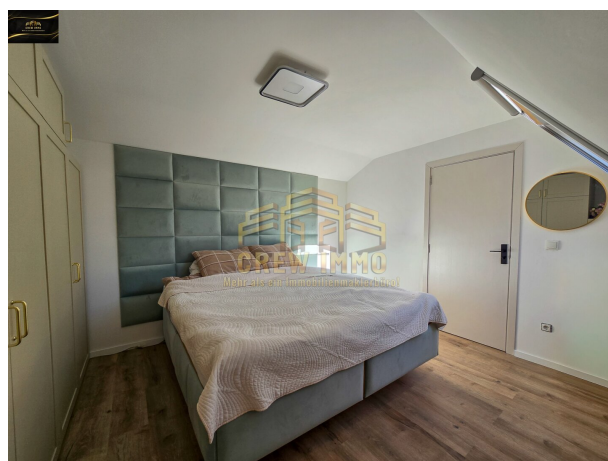
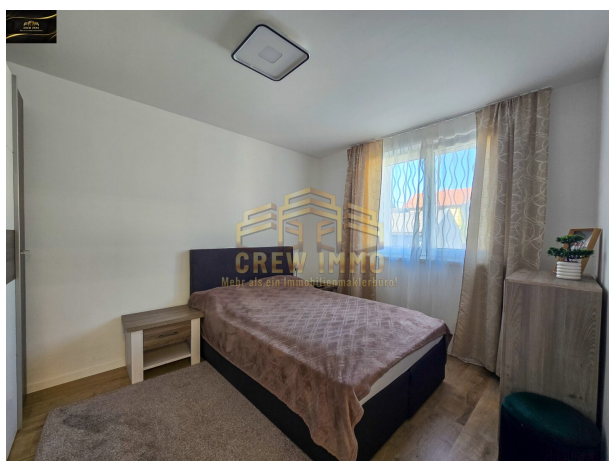


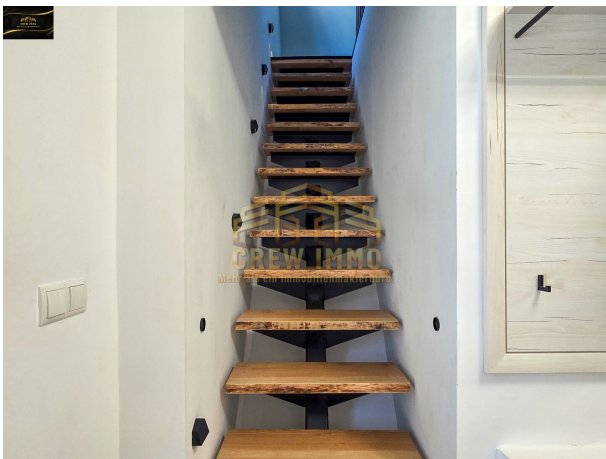
BA Mihai George Micodin

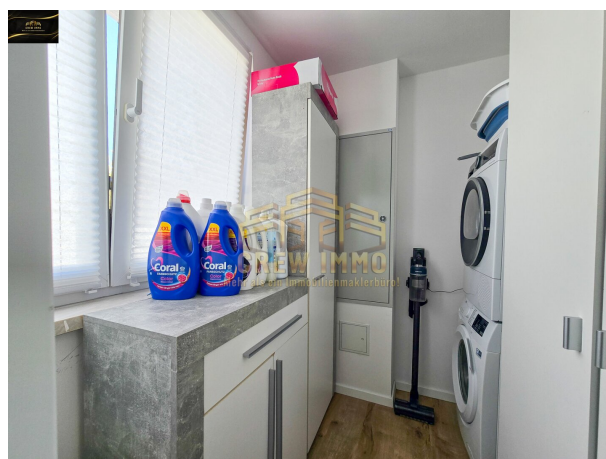
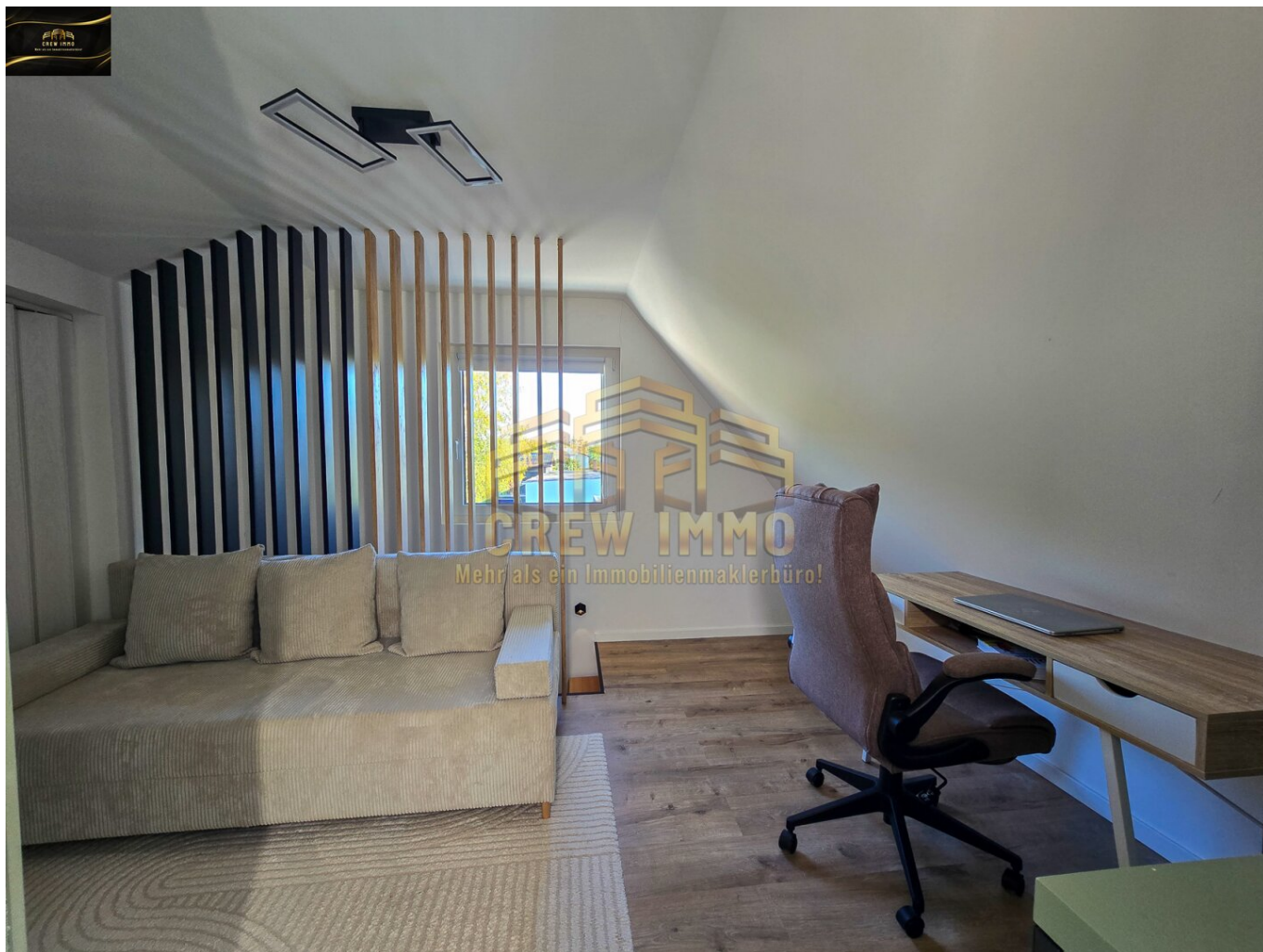
The Crew Immobilien und Finanzierungen Dienstleistungen e.U.
Mariensiedlung 1 / 7 / 3
2625 Schwarza am Steinfeld











Objektbeschreibung

? Einzigartige Symbiose aus Bestandscharakter und modernstem Neubaustandard! ?

?

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Ternitz, Niederösterreich! Dieses wunderschöne, kernsanierte Einfamilienhaus bietet Ihnen auf 75 m² Wohnfläche alles, was Sie sich für ein komfortables und modernes Leben wünschen. Mit drei großzügigen Zimmern ist es ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wert auf ein behagliches Wohnambiente legen.

Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung mit einer hellen Wohnküche im offenen Stil, die zum gemeinsamen Kochen und Verweilen einlädt.

Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und Behaglichkeit, während hochwertige Fliesen und Laminatböden den Räumen ein modernes und stilvolles Flair verleihen.

Das Badezimmer überzeugt mit einem Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt, sowie einer praktischen Dusche – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll gestaltete Garten mit Terrasse, der Ihnen wertvollen Freiraum im Grünen bietet. Hier können Sie sonnige Tage genießen, gemütliche Grillabende veranstalten unten eine überdachte große Terrasse oder einfach die Natur in vollen Zügen auskosten.

Die moderne Luftwärmepumpe sorgt für effiziente und umweltfreundliche Heizung und Warmwasserbereitung – ein Pluspunkt für Nachhaltigkeit und niedrige Betriebskosten.

Raumaufteilung

Haupthaus (75,50 m² Gesamtwohnfläche):

- **Erdgeschoss (54,59 m²):** Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohn-Ess-Zimmer (26,40 m²), separater Vorraum (9,00 m²), ein behagliches Schlafzimmer (12,11 m²), ein modernes Badezimmer mit WC und Dusche (3,42 m²) sowie ein separater Technikraum (4,50 m²).
- **Obergeschoss / Dachgeschoss (20,91 m²):** Zentraler Vorraum (7,71 m²), ein geräumiges Schlafzimmer (13,20 m²) sowie ein angrenzender, gedämmter Dachbodenraum (11,38 m² Nutzfläche).

Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Öffentliche Verkehrsmittel wie der Bus sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert unterwegs sind. Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten sowie Supermarkt, Bäckerei und Einkaufszentrum befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und gewährleisten eine optimale Versorgung im Alltag.

Dieses freistehende Wohnhaus vereint eine gewachsene Historie mit dem energetischen und technischen Komfort der Gegenwart. Ursprünglich im Jahr 1931 als charmantes Wohnhaus errichtet und 1977 um einen Zubau erweitert, wurde die Immobilie im Jahr 2025/2026 einer **vollständigen Kernsanierung** unterzogen.

Nutzen Sie die Gelegenheit, ein bezugsfertiges, modernes Zuhause in einer familienfreundlichen und gut angebundenen Lage zu erwerben.

Ich ersuche um Verständnis, dass ich, aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber und aus Sicherheitsgründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die Ihre persönlichen Daten, d.h. Vor- und Familienname, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, bekannt gegeben haben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

In einem persönlichen und unverbindlichen & kostenlosen Termin können Sie sich einen Eindruck dieser außergewöhnlichen Liegenschaft machen. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Für nähere Auskünfte und/oder eine Besichtigung kontaktieren Sie mich unter

Mihai-George Micodin BA

CEO & Founder

Handy: +436764009306

E-Mail: micodin@crew-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <6.000m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap