? 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 m²
Nutzfläche:	90,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	711,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,71
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	70,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



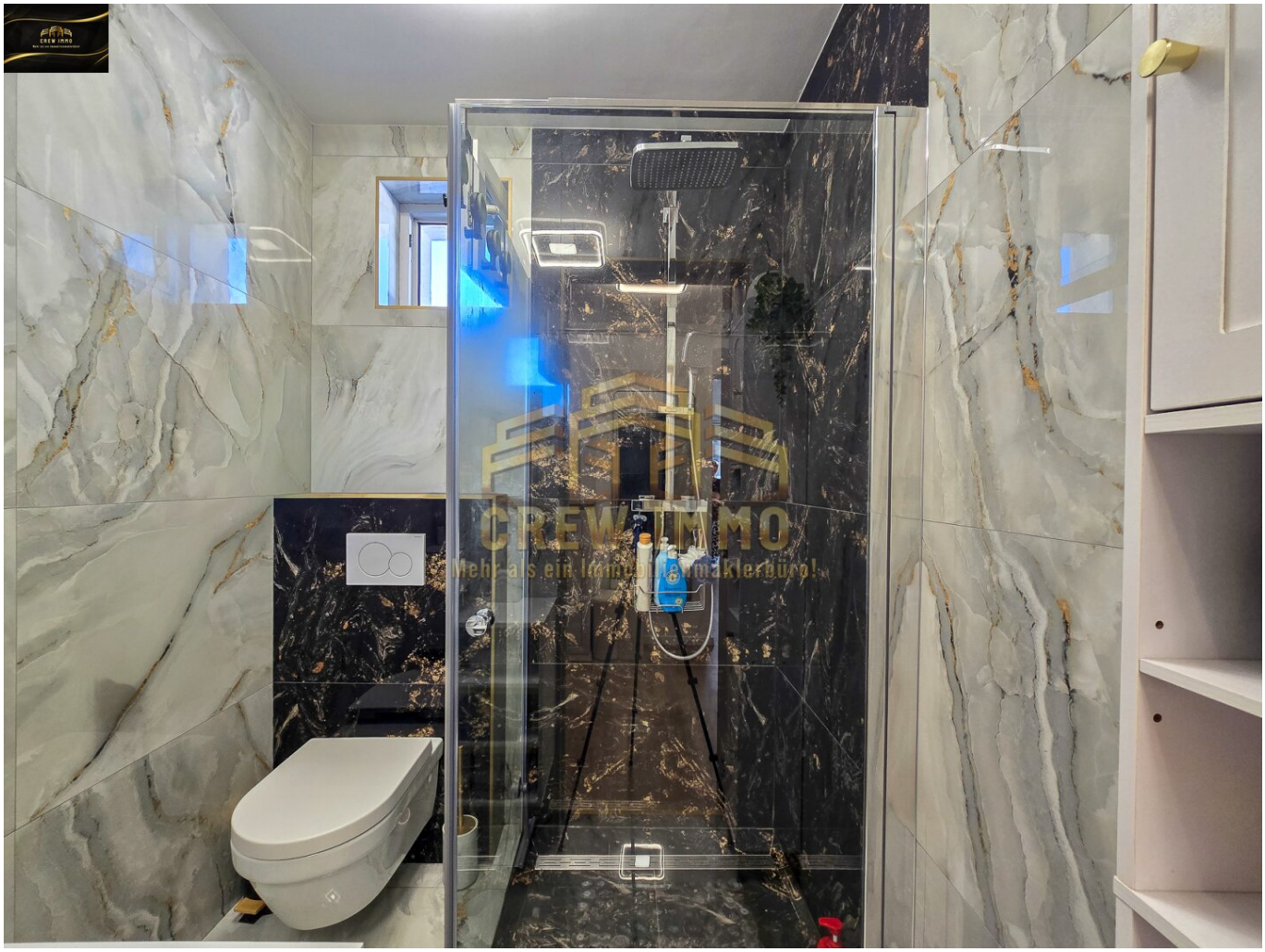
BA Mihai George Micodin

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











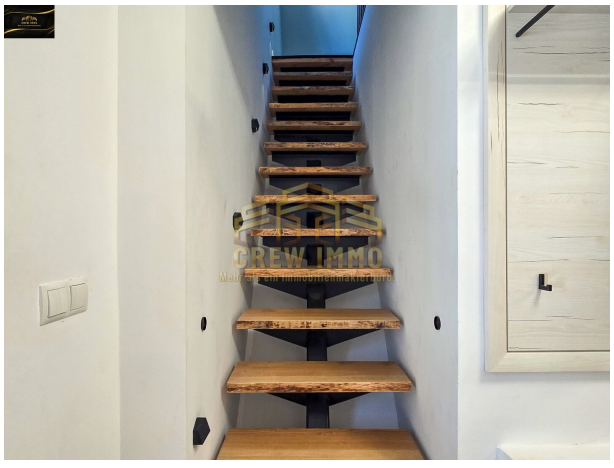










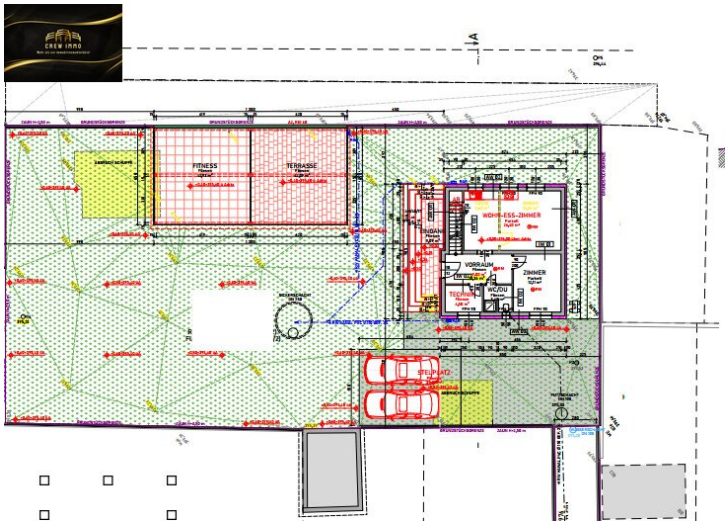


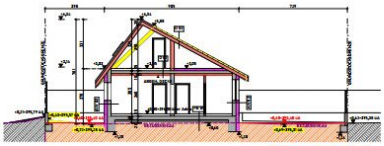




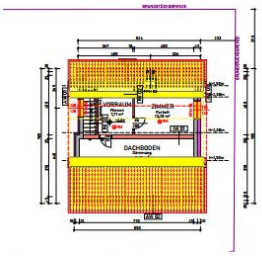








SCHNITT A-A



Verzichtserklärung lt. NÖ BO:
- Auf die Einhaltung der gesetzlichen Belichtungsflächen lt. NÖ BTV 2014 §5 (3) - Anlage 3(OIB-Richtlinie 3) Pkt. 9.1 für die Aufenthaltsräume wird verzichtet.
- Auf die Einhaltung der Schallschutz lt. NÖ BTV 2014 §5 (3) - Anlage 5(OIB Richtlinie 5 für die Aufenthaltsräume wird ausreichend verzichtet.

Anfallende Regenwasser auf den PKW Stellplatz lt. ÖNORM Regelblatt 45
Für Flächen der Kategorie F1 (gemäß Tab.3 lt. ÖNORM Regelblatt 45) und Zufahrten zu Einfamilienhäusern ist eine Versickerung über Flächen mit mineralischem Filter (z. B. Pflaster mit durchlässigen Fugen, poröse Decklage, Schotterflächen) vertretbar

RADONPOTENTIALKLASSE = KEINE

Fußbodenniveau muß 30 cm über HQ 100 liegen.

AUFBAUTEN

WANDAUFBAUTEN

AW.01 - Außenwand Neu 40 40
U = 0,11 W/m²K

2,50 cm	Silikatputz LS
40,00 cm	Dämmung
25,00 cm	HLZ Mauerwerk
1,50 cm	Innenputz

AW.02 - Außenwand NO
U = 0,11 W/m²K

2,50 cm	Silikatputz LS
40,00 cm	Dämmung
25,00 cm	HLZ Mauerwerk
2,50 cm	Silikatputz LS

IW.01 - Innenwand Tragend
U = 1,76 W/m²K

1,50 cm	Innenputz
25,00 cm	HLZ Mauerwerk
1,50 cm	Innenputz

IW.02 - Innenwand Trennwände

1,50 cm	Innenputz
10,00 cm	HLZ Mauerwerk
1,50 cm	Innenputz

DECKENAUFBAUTEN

D.01 - Decke über EG
U = 0,15 W/m²K

2,00 cm	Belag
7,00 cm	Estrich
3,00 cm	EPS Dämmung
21,00 cm	STB Platte
1,50 cm	Innenputz

BODENAUFBAUTEN

EB.01 - Fußboden Erdberührend EG
U = 0,11 W/m²K

1,00 cm	Belag
5,00 cm	Estrich
3,00 cm	EPS Dämmung
8,00 cm	2-lG-Gl. Abdichtung
25,00 cm	STB Platte
- - cm	PAS Folie
30,00 cm	Rollierung

BO.01 - Fußboden Hohengebäude
U = 0,11 W/m²K

1,00 cm	Belag
25,00 cm	STB Platte
- - cm	PAS Folie
30,00 cm	Rollierung

SB.01 - Stiegelaf

6,00 cm	Plattenbelag
2,00 cm	Splittbett
10,00 cm	Stabilisierte Tragschicht
15,00 cm	Rollierung

DACHAUFBAUTEN

D.02 - Dach HQ
U = 0,11 W/m²K

2,00 cm	Dachziegel
4,00 cm	Lattung
2,40 cm	Unterdeckung
24,00 cm	Sparren
10,00 cm	Sparren dzw. Dämmung
15,00 cm	UK Kassettdec dzw. Dämmung
1,50 cm	Innenputz
1,50 cm	GLAS DAT Platte

D.02 - Dach Nebengebäude

8,70 cm	Abdeck
8,50 cm	Abdichtung 2 Lagig
15,00 cm	Ab Unterkonstruktion

Objektbeschreibung

? Einzigartige Symbiose aus Bestandscharakter und modernstem Neubaustandard! ?

?360° Rundgang -

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