

**Hier beginnt Ihr neues Zuhause – Wohnen mit Charme in
Ternitz, Ortsteil Pottschach**



Objektnummer: 470

Eine Immobilie von Immobilienservice Hofer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2630 Pottschach
Wohnfläche:	140,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 203,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,16
Kaufpreis:	325.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

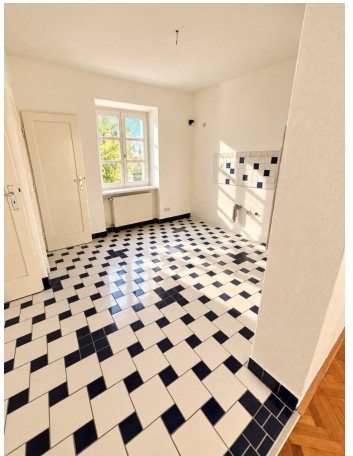
Ihr Ansprechpartner

Michaela Hofer

ImmobilienService Hofer
August-Fabbri-Straße 7
2640 Gloggnitz

T +43 676 691 39 04

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit besonderem Charme, viel Platz für die ganze Familie und einem wunderschönen Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt.

Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Haushälfte in der Stadtgemeinde Ternitz, im beliebten Ortsteil Pottschach.

Dieses Haus bietet Ihnen nicht nur ein angenehmes Wohngefühl, sondern auch ein hohes Maß an Privatsphäre, großzügige Räumlichkeiten und eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus zentraler Lage, einem geschützten Garten und der unmittelbaren Nähe zur Natur.

Hier können Sie Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen und ein Zuhause ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten.

Ein Garten, der begeistert

Ein besonderes Highlight dieser Liegenschaft ist zweifellos der wunderschöne Garten mit einer Fläche von rund 602 m².

Dieser befindet sich auf der Rückseite des Hauses und ist von der Straße aus nicht einsehbar. Hier genießen Sie Ihre Privatsphäre und haben ausreichend Platz für gemütliche Grillabende, entspannte Stunden im Grünen oder gemeinsame Zeit mit der Familie.

Direkt hinter dem Garten befindet sich ein Waldgrundstück, das für eine besonders angenehme und naturnahe Atmosphäre sorgt.

Ob als Spielparadies für Kinder, Rückzugsort zum Entspannen oder für alle, die gerne Zeit im Freien verbringen – dieser Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Die Zufahrt erfolgt über eine Privatstraße. Ein Servitutsvertrag sichert das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Großzügiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung

Mit einer Wohnfläche von rund 140 m², verteilt auf zwei Ebenen, bietet diese Haushälfte ausreichend Platz für die ganze Familie.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss verfügt über einen Vorraum, eine Küche sowie zwei weitere Zimmer.

Die Räumlichkeiten lassen sich vielseitig gestalten und bieten eine schöne Grundlage für ein gemütliches Zuhause.

1. Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Vorraum, ein Badezimmer sowie drei weitere Zimmer.

Ein besonderes Highlight auf dieser Ebene ist der Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet.

Durch die insgesamt fünf Zimmer bietet das Haus zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Kellergeschoss – ca. 40,94 m²

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über einen Keller mit rund 40,94 m². Hier befinden sich unter anderem der Öltank sowie weitere Abstellmöglichkeiten.

Beheizt wird das Haus mittels einer Ölzentralheizung.

Dachboden – ca. 76 m²

Ein weiterer interessanter Bestandteil des Hauses ist der derzeit nicht ausgebaute Dachboden mit einer Fläche von rund 76 m².

Dieser bietet zusätzlichen Stauraum und gegebenenfalls weiteres Nutzungspotenzial, vorbehaltlich der baurechtlichen und technischen Möglichkeiten.

Zentral wohnen und die Natur direkt vor der Haustüre genießen

Was diese Immobilie besonders macht, ist ihre attraktive Lage.

Das Haus befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnumgebung und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken, eine Apotheke, Schulen, ein Kindergarten sowie eine Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar.

Hier profitieren Sie von kurzen Wegen im Alltag, ohne auf die Ruhe und die Nähe zur Natur verzichten zu müssen.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist besonders attraktiv.

Der Bahnhof Pottschach ist in rund zehn Gehminuten erreichbar und bietet gute

Zugverbindungen in Richtung Wien und Graz.

Wien erreichen Sie je nach Verbindung in ungefähr einer Stunde, Graz in rund zwei Stunden.

Auch mit dem Auto ist die Liegenschaft gut angebunden. Über die nahegelegene S6 und die A2 bestehen gute Verkehrsverbindungen in Richtung Wien und Graz.

Diese Kombination aus guter Infrastruktur, Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen macht den Standort besonders lebenswert.

Ein Haus mit Charakter und vielen Möglichkeiten

Diese Haushälfte ist kein gewöhnliches Zuhause.

Sie verbindet den besonderen Charme eines Hauses mit großzügigen Wohnräumen, einem wunderschönen, geschützten Garten und einer Lage, die sowohl im Alltag als auch in der Freizeit überzeugt.

Hier haben Sie die Möglichkeit, sich Ihren ganz persönlichen Wohntraum zu erfüllen – mit ausreichend Platz für die Familie, Raum für individuelle Ideen und einem Garten, in dem Sie die schönen Momente des Lebens genießen können.

Sie suchen ein Eigenheim mit Charme, Privatsphäre und einem Garten, der begeistert?

Dann könnte diese besondere Haushälfte in Ternitz-Pottschach genau das richtige Zuhause für Sie sein.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Charakter dieser Liegenschaft – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <6.500m

Klinik <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap