

## Viel Raum mit Weitblick



**Objektnummer: 3464**

**Eine Immobilie von S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2630 Ternitz
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Wohnfläche:</b>	120,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	106,03 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 290,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,34
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Karin LOCSMANDI**

S-COMMERZ Immobilienvermittlung GmbH  
Hauptplatz 10  
2620 Neunkirchen

T +43 50100672791

H +43 50100672791



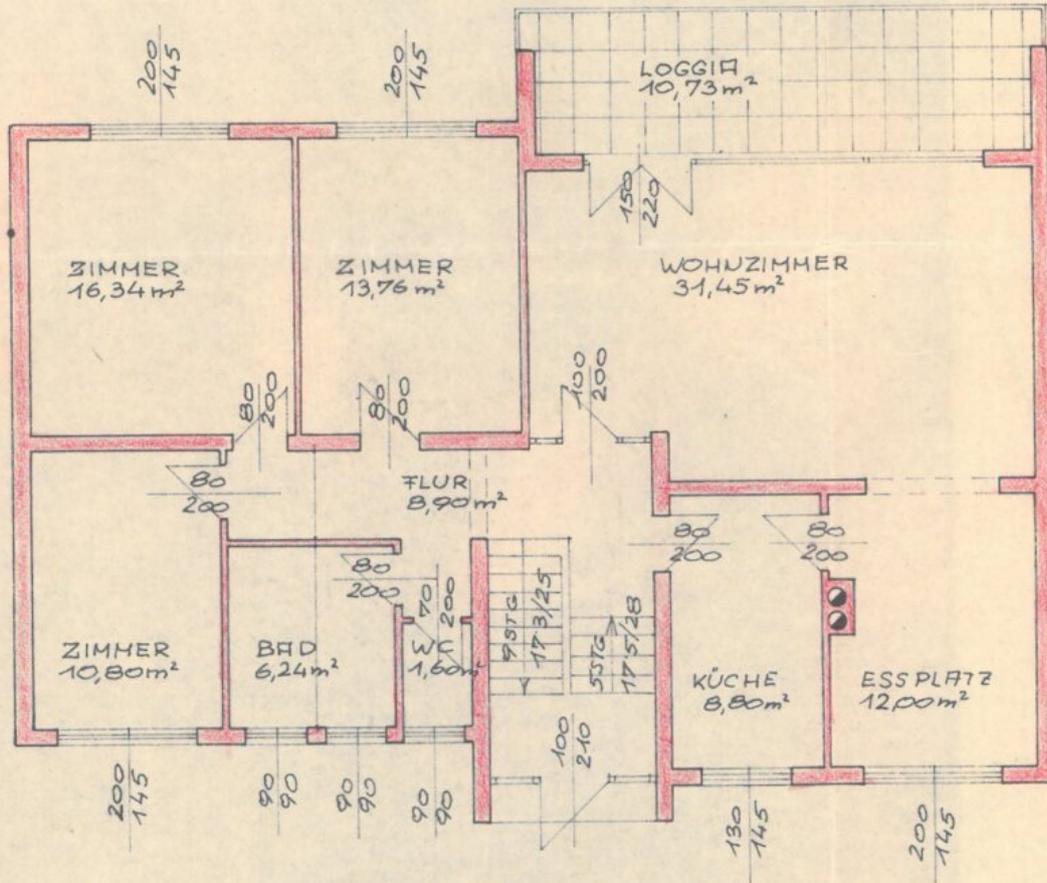






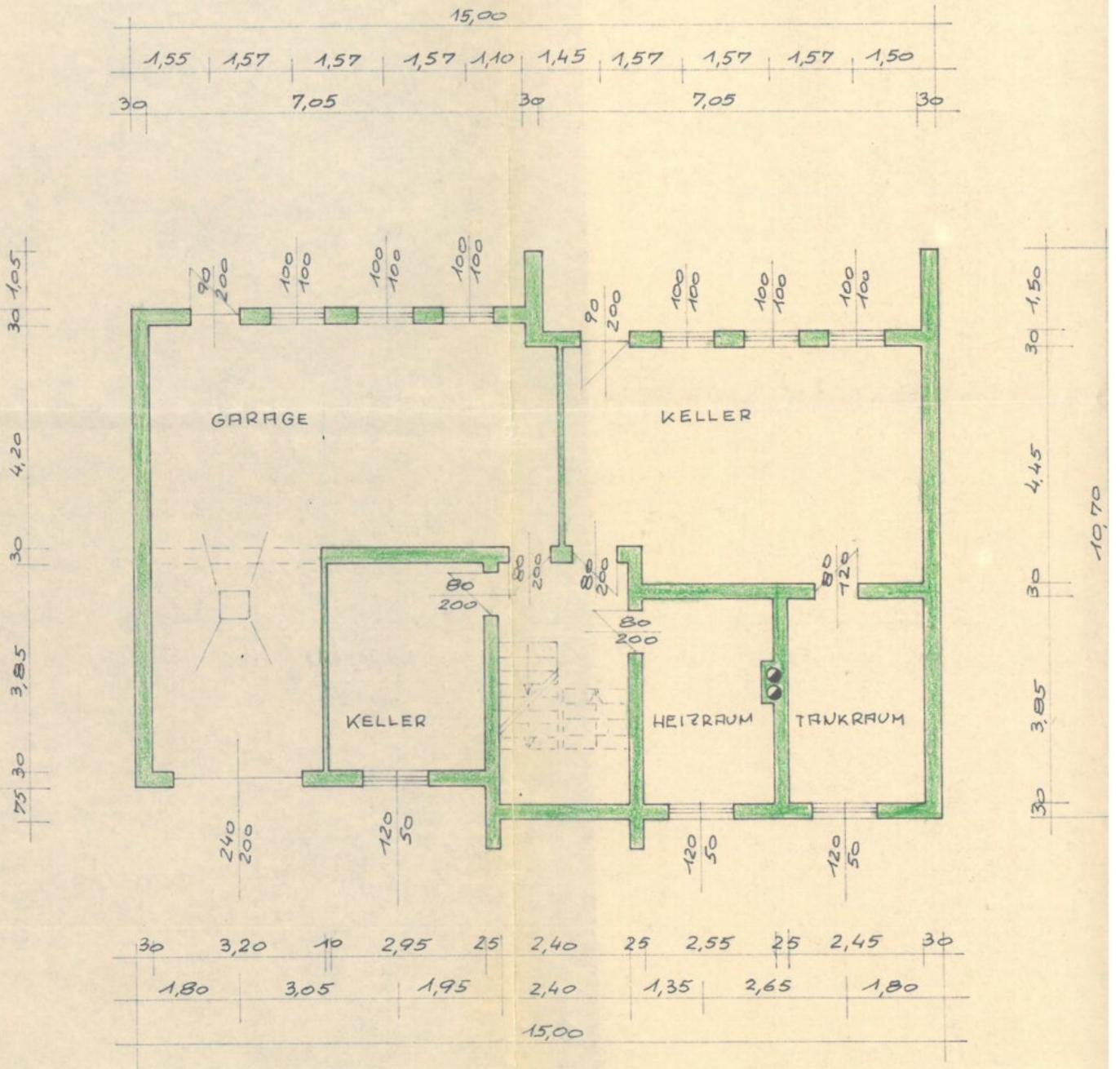


	15,00							
	2,70	3,35	1,60	1,00	5,65	1,00		
	25	3,80	10	3,20	10	7,30	25	



25	4,50	25	10,75
25	4,00	25	10,75
25	1,50	25	1,50

25	2,70	10	2,40	10	1,00	25	2,40	25	2,20	10	3,00	25
	1,60	2,10	1,15	1,15	80	2,40	2,60	1,35	2,65	1,80		
						15,00						



# Objektbeschreibung

## Charmantes Wohnhaus mit Potenzial – Weitblick inklusive!

Dieses Haus bietet nicht nur Raum zum Leben, sondern auch Raum für Ihre Ideen! Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung: Ein **großzügiges Wohnzimmer mit Loggia** lädt zum Entspannen ein, während der separate Essbereich und die Küche für gesellige Stunden sorgen. Drei weitere Zimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste. Das **Badezimmer ist mit Eckbadewanne, Dusche und Bidet** ausgestattet, das WC liegt separat.

Das Untergeschoss überrascht mit vielen Extras: Eine geräumige, **beheizbare Kellerstube mit direktem Ausgang in den Garten** schafft eine gemütliche Atmosphäre. Eine Sauna mit eigenem Duschbereich sowie weitere großzügige Lagerräume und eine Garage runden das Platzangebot ab.

### Besonders reizvoll:

Die außergewöhnliche Hanglage ermöglicht es, dass das Erdgeschoss ebenerdig zur Straße liegt, während Sie rückseitig aus dem Keller direkt in den Garten treten. Von hier aus genießen Sie – ebenso wie von der Loggia – einen wunderbaren Weitblick!

### Übersicht Erdgeschoss:

- Wohnzimmer rd. 31 m<sup>2</sup>
- Loggia rd. 10,73 m<sup>2</sup>
- Essplatz rd. 12 m<sup>2</sup>
- Küche rd. 9 m<sup>2</sup>
- Flur rd. 9 m<sup>2</sup>
- WC rd. 2 m<sup>2</sup>
- Badezimmer rd 6 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 rd. 11 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 rd. 16 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 rd. 14 m<sup>2</sup>

### Übersicht Kellergeschoss:

- Garage rd. 44,05 m<sup>2</sup>
- Kellerstüberl rd. 31 m<sup>2</sup>
- Raum mit Sauna, Dusche und WC rd. 11 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 1 rd. 9 m<sup>2</sup>
- Kellerraum 2 rd. 10 m<sup>2</sup>

Das Haus ist solide gebaut, benötigt aber eine Modernisierung, um sich den heutigen Wohnstandards anzupassen. Ein ideales Projekt für alle, die sich ihren Wohntraum mit Charakter und Perspektive verwirklichen möchten!

**Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de) - <https://s-commerz-immobilienvermittlung.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap