

**DB IMMOBILIEN | Erstbezug! BARRIEREFREIE 3 Zimmer  
Wohnung mit Balkon und eigenem Gartenabteil!**



eigenes Gartenabteil

**Objektnummer: 417**

**Eine Immobilie von db immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2630 Ternitz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	161,72 €
<b>Heizkosten:</b>	46,74 €
<b>USt.:</b>	26,47 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

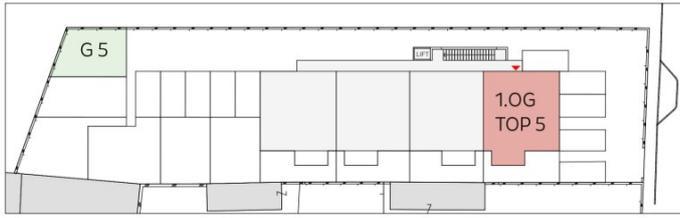


**Sandra Huemer**



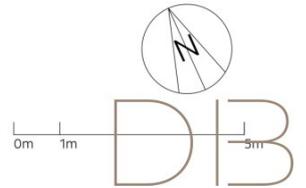






Wohnhaus 1.OG	
Raum	Fläche
VR	4,22 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,14 m <sup>2</sup>
AR	3,53 m <sup>2</sup>
WoKü	20,70 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,42 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	12,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Top 5</b>	<b>58,43 m<sup>2</sup></b>
<b>Balkon</b>	<b>5,76 m<sup>2</sup></b>
<b>Parkplatz</b>	<b>1</b>

SÄMTLICHE MASSE SIND ROHBAUMASSE  
 MASSTOLERANZEN BIS ZU 3% MÖGLICH  
 EINRICHTUNGSVORSCHLAG (DIE MÖBLIERUNG IST NICHT IM PREIS ENTHALTEN)  
 VORBEHALTLICH EV. ÄNDERUNGEN AUS STATISCHEN, TECHNISCHEN ODER RECHTLICHEN ERFORDERNISSEN



# Objektbeschreibung

**\* Videobesichtigung möglich - bitte erfragen Sie den Link \***

Erstbezug im Neubau! – diese ca 60 m<sup>2</sup> große Wohnung bietet höchsten Wohnkomfort und ist ideal für Menschen, die barrierefreies Wohnen schätzen. Die Immobilie zeichnet sich durch ihr modernes Ambiente, Funktionalität und eine massive Bauweise aus, die sowohl für Energieeffizienz als auch für nachhaltigen Wohnkomfort sorgt. Erwähnenswert ist auch dass mit österreichischen Firmen zusammen gearbeitet und somit die heimische Wirtschaft unterstützt und auf Qualität Wert gelegt wurde! (Fenster, Türen...)

## **Ausstattung im Überblick:**

- **Wohnfläche:** ca 60 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Abstellraum**
- **Garten:** 40,24 m<sup>2</sup>
- **Balkon:** 5,76 m<sup>2</sup>
- **Parkplatz**

Die Wohnung umfasst zwei Schlafzimmer, eine großzügige Wohnküche mit direktem Zugang zum Balkon sowie ein Bad mit Walk-in Dusche. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Der Garten ist über das Stiegenhaus oder den Lift erreichbar.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung, die für eine angenehme Raumtemperatur sorgt. Die hervorragende Wärmedämmung trägt zum niedrigen Energieverbrauch bei.

## **Zentrale Lage und Infrastruktur:**

Das 2024 fertiggestellte Wohnhaus mit insgesamt 10 Parteien liegt in Ternitz, umgeben von

herrlichen Wander- und Fahrradwegen. Trotz der idyllischen Lage genießen Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit schnellen Verbindungen zu Geschäften, Schulen, Freizeiteinrichtungen und Autobahn.

### **Zusätzliche Information:**

Im Haus stehen 4 weitere Wohnungen mit 2 oder 3 Zimmern zum Verkauf. 3 davon im ersten Liftstock, alle mit eigenem Balkon und eigenem Gartenabteil. Die andere im Erdgeschoß mit eigenem Gartenabteil und Terrasse! Preis und Informationen auf Anfrage. **Auch als Gesamtpaket verfügbar!**

**Ich freue mich auf einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen und stehe für Fragen gerne zur Verfügung!**

**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://db-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://db-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m

Polizei <2.500m

Post <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap