

**DB IMMOBILIEN | Erstbezug! BARRIEREFREIE 2 Zimmer  
Gartenwohnung!**



Wohnküche Bsp

**Objektnummer: 419**

**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>	46,56 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	34,04 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 38,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,74
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,19 €
<b>Heizkosten:</b>	37,25 €
<b>USt.:</b>	15,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

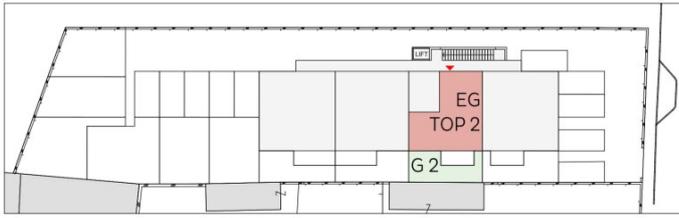
## Ihr Ansprechpartner



**Sandra Huemer**

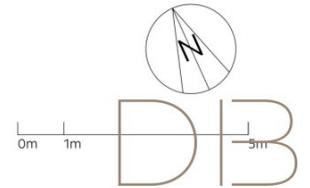






Wohnhaus EG Top 2	
Raum	Fläche
VR	4,11 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,57 m <sup>2</sup>
AR	3,59 m <sup>2</sup>
Wokü	21,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,88 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche Top 2</b>	<b>46,56 m<sup>2</sup></b>
Terrasse	9,00 m <sup>2</sup>
Parkplatz	1

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 47m<sup>2</sup> große Erdgeschosswohnung bietet höchsten Wohnkomfort auf einer Ebene 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 47 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2
- **Abstellraum**
- **Garten:** 34,04 m<sup>2</sup>
- **Terrasse:** 9 m<sup>2</sup>
- **Parkplatz**

Die Wohnung umfasst ein Schlafzimmer, eine Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten sowie ein Bad mit Walk-in Dusche. Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum.

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 ersten Liftstock stehen noch 4 weitere Wohnungen zum Verkauf. Alle mit 3 Zimmern, eigenem Balkon und eigenem Gartenabteil. 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