

**Koffer packen und einziehen - Bezugsfertige Immobilie  
inkl. Küchenparadies und vielen weiteren Highlights.**



**Objektnummer: 6352/1966**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2630 Ternitz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	410.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

















Gjokaj  
EQ  
07.04.2020  
1:100

**INGENIEUR**  
DIPLOMIERTER INGENIEUR FÜR ARCHITEKTUR  
VEREINIGUNG DER INGENIEURE IN KOSOVO





# Objektbeschreibung

## **Leben im Einklang mit der Natur an einem Ort, welcher keine Wünsche offen lässt...**

Die Kombination aus idyllischer Ruhelage im Grünen sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadt machen diese Wohnimmobilie zu etwas ganz Besonderem. Gesamt 144,03m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche mit traumhafter Gartenoase und sonniger Terrasse sorgen auf Anhieb für Begeisterung.

### **Fakten im Überblick:**

- > Zeitloses Design mit moderner Technik
- > Ziegelmassiv Bauweise inkl. 20cm Fassadendämmung
- > Klimaanlagevorbereitung in beiden Etagen
- > Exzellente Anbindung zur Bundesstraße B17 und Schnellstraße S6
- > Inklusive DAN - Küche samt neuwertiger Küchengeräte
- > Überdachte Terrasse und Garten mit Süd-/ Ostausrichtung
- > Wohlfühlatmosphäre durch lichtdurchfluteter Räume & hoher Decken
- > Zwei zugeordneter PKW - Stellplätze hinter dem Haus
- > Heizungssystem Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung

### **Erdgeschoss:**

- > Vorraum, Gäste WC mit Dusche und Technikraum
- > Schafzimmer/ Büro und Wohn-/ Essbereich mit Küche
- > Eigengarten mit überdachter Terrasse und Süd-/ Ostausrichtung

### **Obergeschoss:**

- > Drei Schlafzimmer zentral vom Vorraum begehbar
- > Tageslicht Badezimmer mit Toilette und Dusche

### **Kostenübersicht:**

Kaufpreis: € 410.000, -

zzgl. Ablöse: € 30.000, -

**Kaufpreis € 440.000, -**

### **Lagebeschreibung:**

Das Haus befindet sich in einer Seitengasse umgeben von einer malerischen Landschaft und spektakulärem Bergpanoramablick. Durch die ideale Infrastruktur im Ort sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten wie, Billa, Hofer, DM Drogerie Markt, Apotheke usw. bequem in nur wenigen Minuten zu erreichen. Die Stadt Ternitz bietet nicht nur eine Vielzahl von netten Cafés, Restaurants und Bars, sondern auch eine ideale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und der Autobahn. Besonders angenehm für Familien mit Kindern ist die unmittelbare Nähe zum NÖ Landeskindergarten sowie der Volksschule.

Sie sind neugierig geworden und an einer Führung durch diese traumhafte Immobilie interessiert? Dann vereinbaren sie jetzt Ihren Besichtigungstermin unverbindlich unter [+43 677 61510881](tel:+4367761510881)

**Alles aus einer Hand, denn als gewerbliche Vermögensberater bieten wir Ihnen zusätzlich die passende Finanzierung Ihrer Traumimmobilie zu den besten Konditionen!**

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <2.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap