EXPOSÉ



WIEN · CASA UNIFAMILIAR

Mit viel Liebe renoviertes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, in Ternitz – nur ca. 40min von Wien!

249.990 €	170 m²	260 m²	1916
EN VENTA	SUPERFICIE	TERRENO	AÑO DE CONSTRUCCIÓN

DESCRIPCIÓN

Mit viel Liebe renoviertes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, in Ternitz – nur ca. 40min von Wien!

249.990 €
EN VENTA

Superficie	170 m²	Tipo de inmueble	Casa unifamiliar
Terreno	260 m²	Oferta	En venta
Año de construcción	1916	Referencia	O2100168961

Dieses im **Jahr 1916 massiv erbaute Wohnhaus** verbindet den soliden Charme der Jahrhundertwende mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit einer Grundstücksfläche von ca. 260 m² bietet die Liegenschaft einen pflegeleichten Außenbereich und eignet sich perfekt für Familien, als Generationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Gebäude teilt sich in zwei getrennte Einheiten auf. Das großzügige Erdgeschoss verfügt über ca. 110 m² Wohnfläche und bietet viel Platz für den Lebensmittelpunkt. Das Obergeschoss beherbergt eine gemütliche, eigenständige Wohneinheit mit ca. 60 m², die ideal für Jugendliche, Großeltern oder als separate Mieteinnahmequelle genutzt werden kann.
Natürlich können die beiden Geschoße auch miteinander verbunden, und als eine Einheit genutzt werden.

Die Immobilie wurde zwischen den Jahren 2013 und 2018 umfassend und liebevoll modernisiert, sodass wohl der moderne Komfort genutzt wird, jedoch der ursprüngliche Charme erhalten blieb. Wichtige Meilensteine der Substanz- und Werterhaltung wurden dabei bereits erfolgreich umgesetzt:

- **Neues Dach:** Komplette Erneuerung für optimalen Schutz und Langlebigkeit.
- **Neue Fenster:** Moderne, energieeffiziente Fenster sorgen für guten Schallschutz und niedrige Heizkosten.
- **Moderne Elektrik:** Ein neuer Strom-Verteilerkasten und neue Leitungen wurden installiert und bringen die Anlage auf den aktuellen Sicherheitsstandard.

Dank dieser großen Investitionen präsentiert sich das Haus in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand, bei dem die kostenintensiven Großgewerke bereits erledigt sind.

Die Liegenschaft besticht durch ihre **ausgezeichnete, zentrale Lage** in der Stadtgemeinde Ternitz. Hier verbindet sich urbaner Komfort mit der Ruhe einer gewachsenen Wohngegend. Alle Wege des täglichen Bedarfs lassen sich in kürzester Zeit erledigen.

Für weitere Fragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, steht Ihnen Fr. Cornelia Langer unter 0664 23 30 115 oder c.langer@immo.express gerne zur Verfügung.

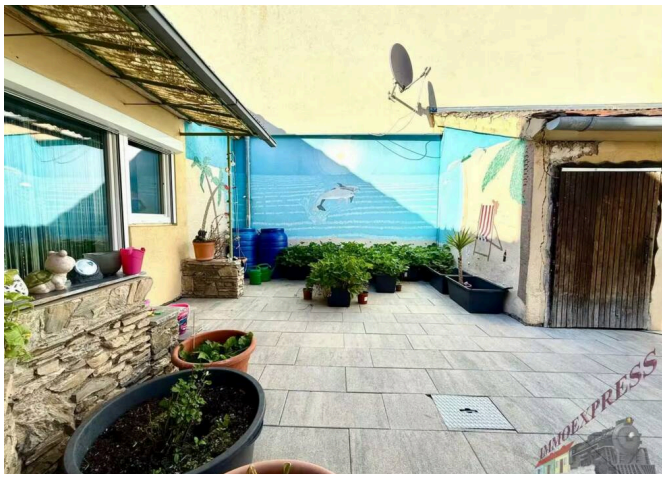
Nebenkostenübersicht:
3,5% Grunderwerbsteuer
(1,1% Eintragungsgebühr)
3,0% + 20% USt. Maklerprovision
1,5% + 20% USt. Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter der Immo-Express.
Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

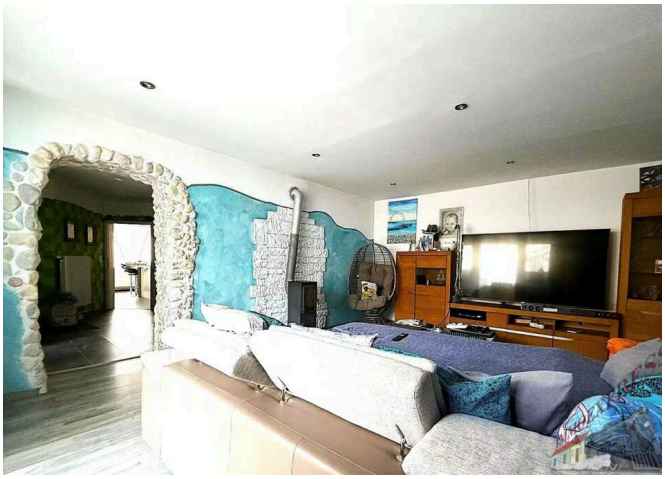
IMPRESIONES



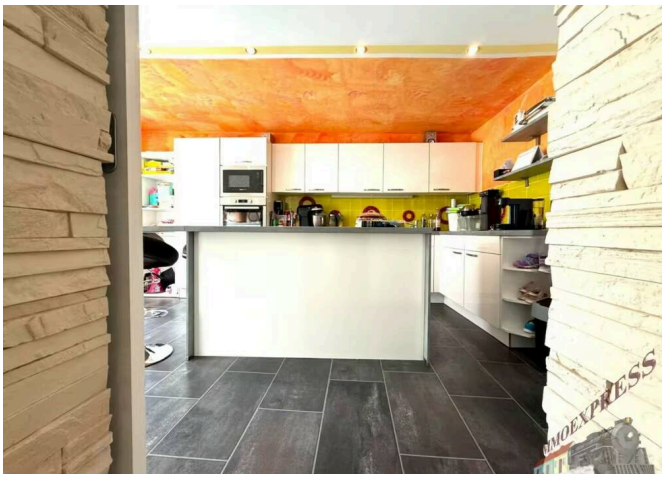


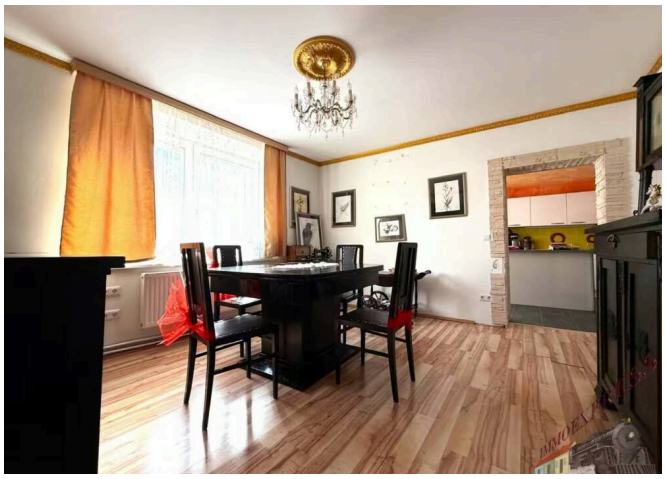


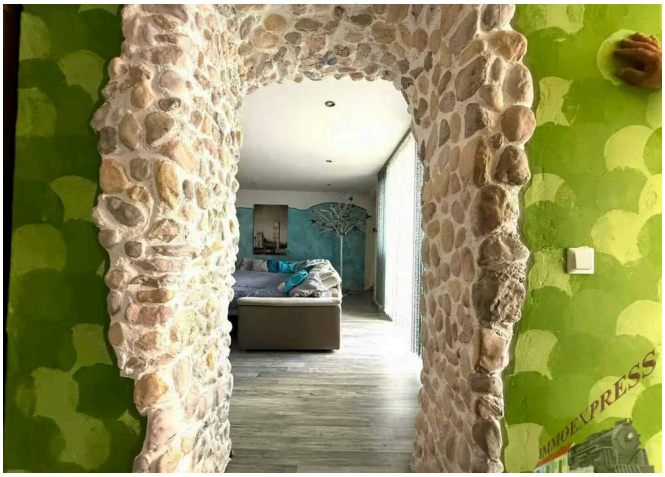


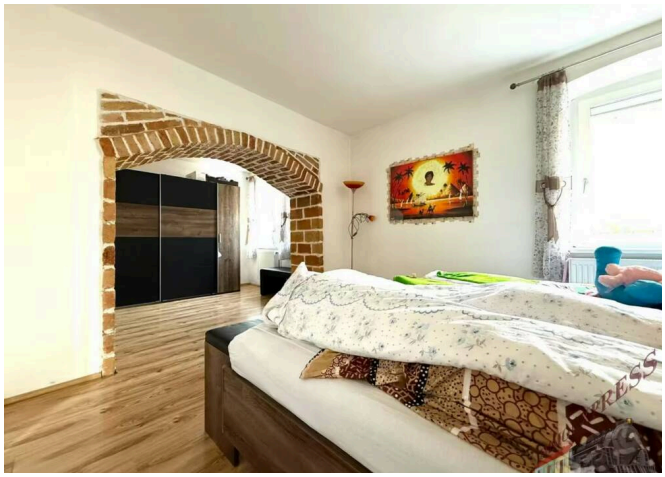












EQUIPAMIENTO

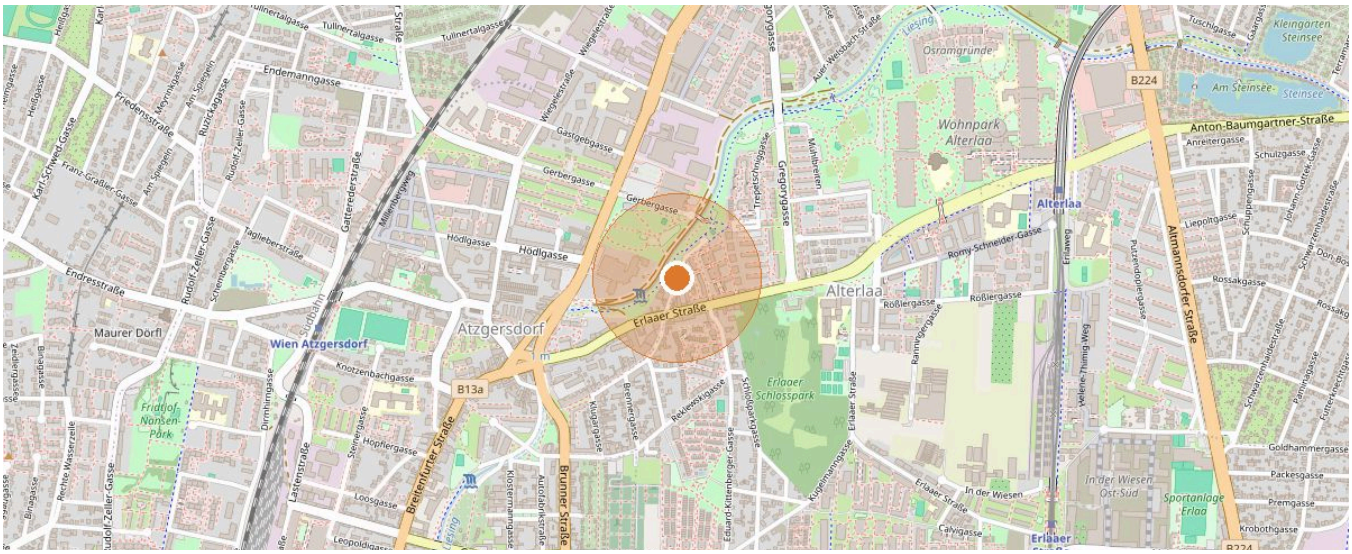
- Edificio antiguo
- Totalmente urbanizado
- Sótano parcial
- Totalmente amueblado

MÁS DETALLES

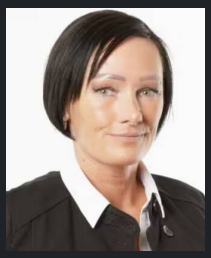
Distrito	**Wien**
Barrio	**23. Liesing**
Ubicación	**W Süden**
Gastos de comunidad mensuales	**100 €**
Gastos de explotación sin IVA	**100 €**
Gastos mensuales sin IVA	**100 €**
Comisión del comprador	**3 % exkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Observaciones sobre el precio	**Fijo**
Superficie habitable	**170 m²**

Superficie total	**170 m²**
Fuente de energía de la calefacción	**Gas**
Suelos	**Baldosas**
Cocina	**Completa**
Tipo de ventanas	**PVC**
Observaciones sobre ventanas	**3fach**
Última modernización	**2018**
Disponible a partir de	**Por acuerdo**

UBICACIÓN & SU CONTACTO



1230 Wien · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Cornelia Langer

Móvil: +43 664 23 30 115

Correo: c.langer@immo.express

VER EN LÍNEA

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express · Referencia O2100168961 · Fecha 19.11.2026

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario.