



# INVESTORENPAKET

## SCHULSTRASSE

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg

# WILLKOMMEN.

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg



**Willkommen am Tor der Kalkalpen. Hier im lebenswerten Ternberg haben Sie die Möglichkeit, in ein Immobilienpaket mit enormem und vielseitigem Potenzial zu investieren.**

Zum Verkauf stehen 5 moderne Wohnungen, welche sich in einem 2017 errichteten Objekt befinden. Die Wohnungen fassen zwischen 69 und 92 m<sup>2</sup> und sind modern ausgestattet.

Zu jeder Wohnung zählt ein Kellerabteil sowie ein Parkplatz. Besonders hervorzuheben ist die zentrale und gut angebundene Lage im Zentrum von Ternberg. Nicht zuletzt überzeugen alle Wohnungen durch ihre freundliche und lichtdurchflutete Gestaltung mit hellen Räumen, sondern auch mit atemberaubendem Ausblick ins Voralpenland.

# DEM ALLTAG ENTFLIEHEN.

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg



Zusammengefasst ergeben die fünf Wohneinheiten mit ihrer perfekten Lage, dem interessanten Standort sowie den vielseitigen Nutzungsoptionen ein stimmiges Anlagepaket, das ihr Immobilienportfolio ideal ergänzen kann.

**Durch ihre Größen und Aufteilungen sind die Wohnungen flexibel nutzbar für eine breite Zielgruppe. Singles und Paare oder auch kleine Familien aller Altersgruppen finden hier einen lebenswerten Platz. Derzeit sind alle Wohnungen erfolgreich vermietet, was für eine besonders interessante Rendite spricht.**

Zusätzlich zu den klassischen Vermietoptionen ist auch ein Kurzzeitmietmodell für die Wohnungen denkbar. Auch als Ferienimmobilien oder Zweitwohnsitze lassen sich die Objekte ausgezeichnet verwerten, so werden die Zielgruppen und die Nutzungsoptionen abermals vergrößert.



# Vielseitig.

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg



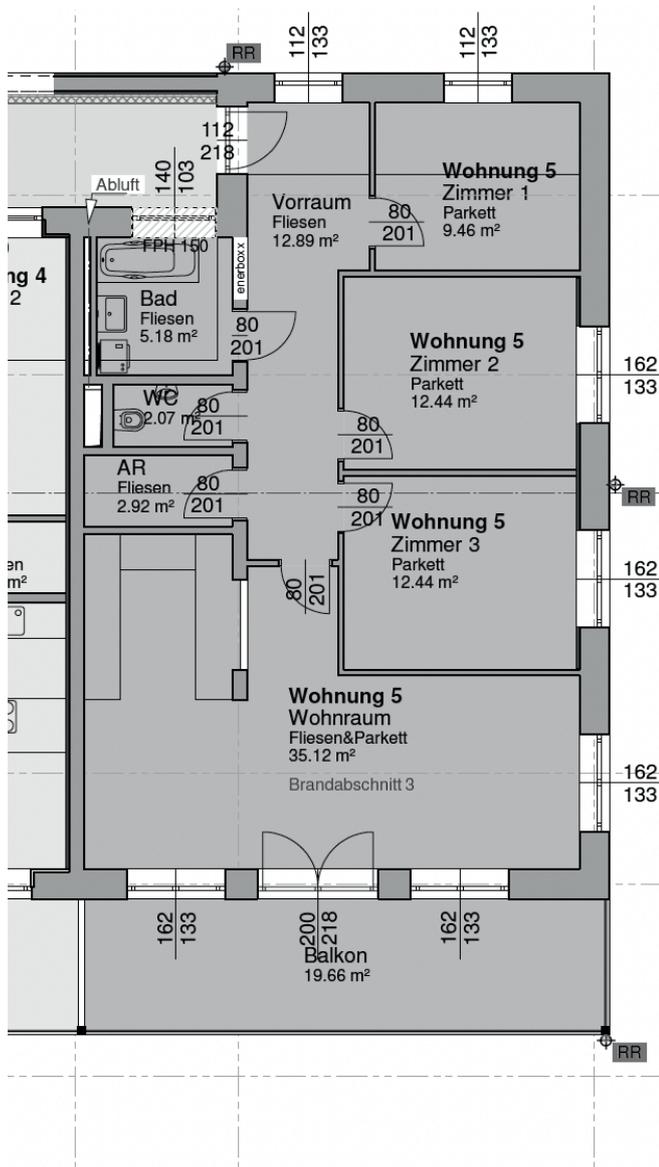
# HIGHLIGHTS.

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg

- **Anlagepaket mit Top Rendite**
- **Qualitative Bauweise, 50 cm Ziegelstärke**
- **Parkplätze genügend öffentlich vorm Wohnhaus zur Verfügung**
- **inkl. Küche**
- **Zentrale und Ruhige Lage**
- **Perfekt auch für Kurzzeitmiete und Ferienwohnungen**
- **Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge**

# WOHNUNG 5

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg



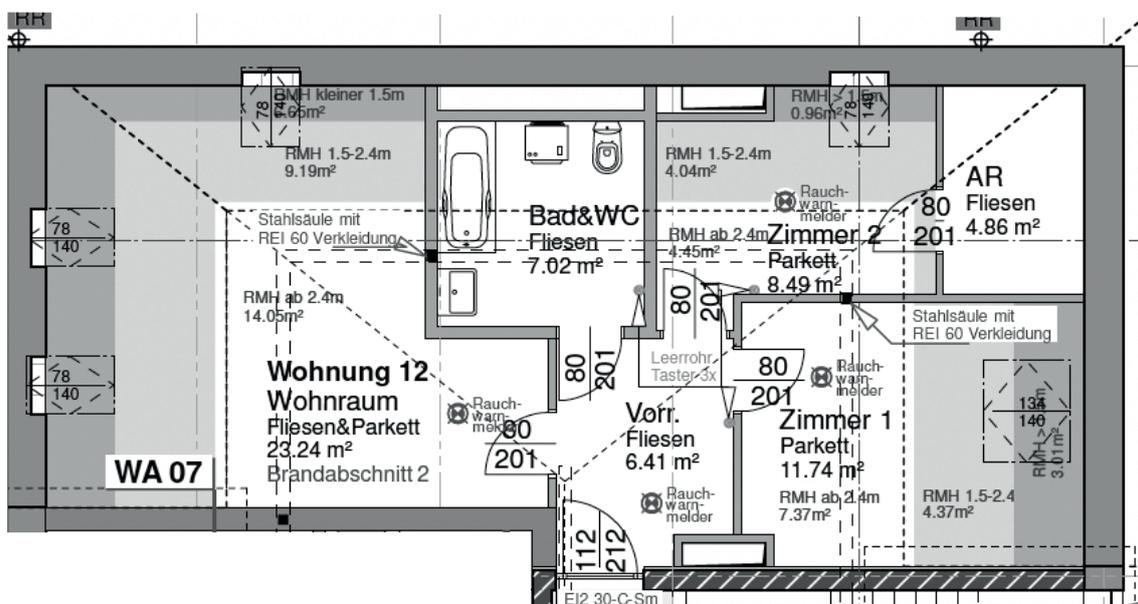
Vorraum:	12,98 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	9,46 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	12,44 m <sup>2</sup>
Zimmer 3:	12,44 m <sup>2</sup>
Wohnen:	35,12 m <sup>2</sup>
AR:	2,92 m <sup>2</sup>
WC:	2,07 m <sup>2</sup>
Bad:	5,18 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 92,52 m<sup>2</sup>**

Balkon: 19,66 m<sup>2</sup>

# WOHNUNG 12

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg

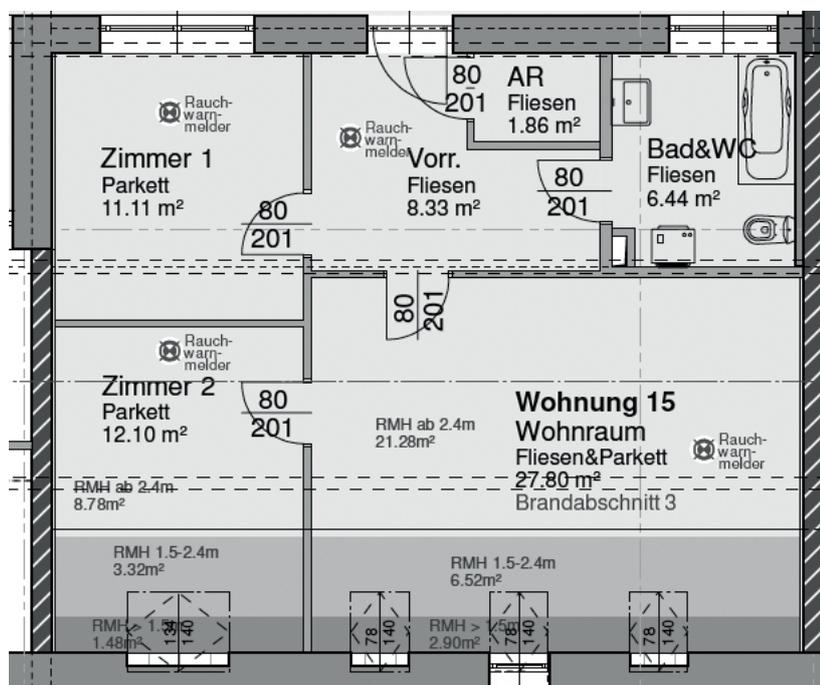


Vorraum:	6,41 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	11,74 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	8,49 m <sup>2</sup>
Wohnen:	23,24 m <sup>2</sup>
AR:	4,86 m <sup>2</sup>
Bad & WC:	7,02 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 72,38 m<sup>2</sup>**

# WOHNUNG 15

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg

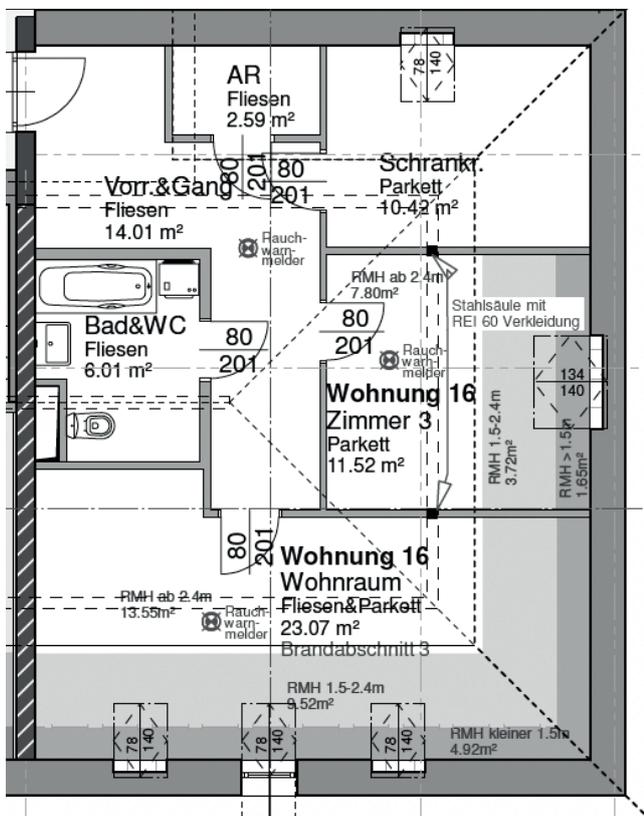


Vorraum:	8,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	11,11 m <sup>2</sup>
Zimmer 2:	12,10 m <sup>2</sup>
Wohnen:	27,80 m <sup>2</sup>
AR:	1,86 m <sup>2</sup>
Bad & WC:	6,44 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 72,02 m<sup>2</sup>**

# WOHNUNG 16

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg



Vorraum:	14,01 m <sup>2</sup>
Zimmer 1:	11,52 m <sup>2</sup>
Schrankraum/Zimmer:	10,42 m <sup>2</sup>
Wohnen:	23,07 m <sup>2</sup>
AR:	2,59 m <sup>2</sup>
Bad & WC:	6,01 m <sup>2</sup>

**GESAMT: 74,19 m<sup>2</sup>**



# Preis.

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg

## EUR 1.200.000

Monatseingang	Betriebskosten	Bruttomiete	Nettomiete	Jahresnettomieteinnahmen
€ 10.260,00	€ 2.500,00	€ 7.760,00	€ 6.827,27	€ 81.927,24

Verkaufswerte Eigentumseinheiten, CETE GmbH					
	Eigentümer	WNF m2	Verkaufspreise einzeln	Preise/m <sup>2</sup>	Paketpreis
Top 5 / OG	CeTe	92,52 m <sup>2</sup>	€ 370.080,00	€ 4.000,00	
Top 12 / Fremdenzimmer	CeTe	72,38 m <sup>2</sup>	€ 224.378,00	€ 3.100,00	
Top 15 / DG	CeTe	72,02 m <sup>2</sup>	€ 237.666,00	€ 3.300,00	
Top 16 / DG	CeTe	74,19 m <sup>2</sup>	€ 229.989,00	€ 3.100,00	
Top 17 / Fremdenzimmer	CeTe	69,22 m <sup>2</sup>	€ 242.270,00	€ 3.500,00	
		<b>380,33 m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.304.383,00</b>		<b>€ 1.200.000</b>

GST-Nr.: 1434/1, 1435/1

EZ:

KG-Nr.: 49235

Energieausweis:

HWB<sub>SK</sub> 27 Energieklasse B  
f<sub>GEE</sub> 0,63 Energieklasse A+

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

# LAGE & ENTFERNUNGEN.

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg



- Arzt/Apotheke: 93 m / 1 min ..... 
- Volksschule: 150 m / 2 min ..... 
- Friseur: 160 m / 2 min ..... 
- Nahversorger: 150 m / 2 min ..... 
- Gastronomie: 100 m / 1 min ..... 
- Freibad: 1 km / 2 min ..... 

# TERNBERG.

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg

**3.321 Einwohner**  
**62 km<sup>2</sup> Fläche**



## DAS TOR ZUM NATIONALPARK KALKALPEN

**Eingebettet in einen weiten Talkessel bilden Ternberg und Trattenbach das Tor zum romantischen Ennstal und in den Nationalpark Kalkalpen.**

Nur 12 km von der historischen Romantikstadt Steyr entfernt...

...genießt man die wunderschöne Natur der malerischen Vor-alpenlandschaft,

...erlebt man beeindruckende Panoramablicke,

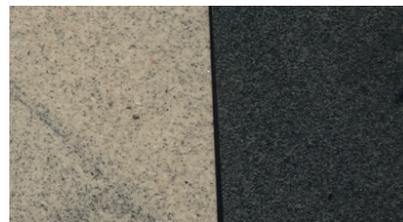
...erkundet man die alte Tradition der Messererzeugung im Tal der Feitelmacher – Immaterielles Kulturerbe der UNESCO,

...schmeckt man die bodenständige Kulinarik genussvoller Köstlichkeiten aus der Region in den vielfältigen Gastronomie- und Unterakunftsbetrieben,

...entdeckt und nutzt man das tolle und abwechslungsreiche Sport- und Freizeitangebot

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg



## Türen

Alle Türen sind Kunex-Qualitätstüren. Die Türen sind laminatbeschichtet und mit unterschiedlichsten Dekors erhältlich. Als Variante ist beispielsweise das Modell "Focus" aus der Kunex-Palette. Zwischen Wohnraum und Vorraum zwecks Belichtung mit Glasausschnitt ausgeführt.

## Böden

Wahlweise Laminat (Grundausrüstung), Vinyl oder Parkett in unterschiedlichsten Dekorvarianten.

In WC/Bad sind Fliesenböden vorgesehen.



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Schulstraße 3 • 4452 Ternberg

## Bad/WC

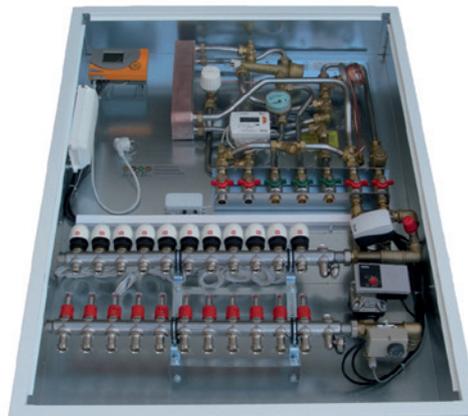
---

Wand und Bodenfliesen in verschiedenen Varianten (weiß, weiß mit Struktur, anthrazith, grau). Fliesen bis 150cm Höhe, bei der Dusche bis 200cm, Duschen sind barrierefrei plan, ohne jegliche Stufen ausgeführt. Standard WC Tiefspüler und alle Wasseranschlüsse im WC und Bad. Anschlüsse (Elektro+Wasser) für Waschmaschine/Trockner.



## Heizung - Wohnungsstationen

---



In jeder Wohnung wird separat der Wasser und Wärmeverbrauch gezählt. Das Wasser wird mittels Durchlauferhitzerprinzip immer nur im Bedarfsfall erhitzt. Die Verteilung für die Fußbodenheizung ist ebenfalls in den Wohnungsstationen integriert. Für die einzelnen Wohnungseigentümer fallen daher immer nur die Heizkosten der eigenen Wohnung plus ein geringer Anteil für einige wenige Allgemeinflächen die beheizt werden (Vorraum im EG, WC-Anlage mit WW im KG).

# KONTAKT



Jetzt gleich  
**Beratungsgespräch**  
vereinbaren!



**immobilien**  
bär

**Katharina Bräuer**

**M** +43 660 10 77 697

**E** [katharina.braeuer@immobaer.at](mailto:katharina.braeuer@immobaer.at)

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

[www.immobaer.at](http://www.immobaer.at)

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

## WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.