

## **Grossfamilien-HIT mit fabelhaftem Panoramablick !!!**



Haus Gartenseitig

**Objektnummer: 7939/2300160106**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2560 Berndorf
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	178,20 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	343,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	95,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,93
<b>Kaufpreis:</b>	470.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	68,31 €
<b>USt.:</b>	6,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Kusbach**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44

2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410020

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

gstermin zur





Wir vermitteln gerne auch Ihre Immobilie

Werbung auf über 70 Internet-Portalen



**IHRE IMMOBILIENBERATERIN**  
in der Region:  
**Susanne Kusbach**  
0699 / 184 100 20  
susanne.kusbach@immo-company.at





**www.immo-company.at**





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind **Exklusiv** mit der Vermittlung dieses großzügigen Einfamilienhauses beauftragt.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Berndorf, Niederösterreich! Dieses wunderschöne Einfamilienhaus offeriert Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Leben wünschen. Die Immobilie welche 1985 errichtet und 2015 mit einem großzügigen Anbau erweitert und saniert wurde, bietet mit einer Gesamtfläche von 273,56m<sup>2</sup> genügend Raum für Ihre Familie und Ihre individuellen Bedürfnisse.

Jedem sein Plätzchen, geräumige 6 Zimmer warten auf Ihre neuen Bewohner. Der offene Küchen - Wohnbereich mit großzügig geplanter und modern voll ausgestatteten Einbauküche lädt alle zum gemütlichen Beisammen sein ein. Köstlichkeiten zubereiten und gleichzeitig mit Ihren Gästen in der großzügigen Wohnküche kommunizieren.

Der Blick aus dem Fenster ist eine Wohltat für die Seele und lässt Sie den stressigen Alltag vergessen. Genießen Sie an den warmen Tagen schöne Stunden auf Ihrem Balkon mit fantastischem Panoramablick.

An alle Großfamilien - keine Panik zu den morgendlichen/abendlichen Stoßzeiten, für einen reibungslosen Ablauf ist mit 3 Bädern und 4 separaten Toiletten gut gesorgt.

Im Keller,-Untergeschoss welches ebenerdig in den Garten hinaus führt, befindet sich ein zweiter großer Wohnraum mit gemütlicher Sitzecke, einer Bar und einem Kaminofen. Viel Platz zum Feiern oder einfach nur Freunde einladen zu Grill und Gartenparty's.

Der Swimmingpool ist ein echter Garant für Spaß, Entspannung und bietet Erfrischung an heißen Tagen.

Erdgeschoss:

- Vorraum mit Garderobe
- Offene Küche
- Wohnzimmer
- 3 Zimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche und Fenster

- 2 WC's

Kellergeschoss:

- 2 Gästezimmer

- Badezimmer mit Dusche

- 2 WC's

- Großer Aufenthaltsraum mit Kaminofen, Bar, Sitzecke

- Büro

- Wirtschaftsraum

- Heizraum mit großzügigem Stauraum

Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme an kalten Wintertagen und bietet Ihnen ein angenehmes Wohngefühl das ganze Jahr über.

In der kalten Jahreszeit verbringen Sie dann gesellige und kuschelige Abende gemeinsam vor dem Kamin.

Die Immobilie bedarf etwas an Renovierung, insbesondere der Bäder. Jedoch mittels Updates kann es schon morgen Ihr Traumhaus sein.

Zwei PKW Stellplätze, ein Carport und eine Garage sorgen dafür, dass Sie immer einen sicheren Parkplatz für Ihr Fahrzeug haben.

Die Lage des Hauses ist ideal für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, ein Arzt, eine Schule und ein Kindergarten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Auch Supermärkte und eine Bäckerei sind schnell und bequem zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt. So können Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte gelangen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute



einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Traumhaus präsentieren zu dürfen.

**Wir sind Ihnen auch gerne bei der Finanzierung behilflich!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap