

**\*\*Haus mit zwei Wohneinheiten in Bernhardsthal\*\***



**Objektnummer: 13807**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2275 Bernhardsthal
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,30
<b>Kaufpreis:</b>	128.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	70,00 €

## Ihr Ansprechpartner

**Karolina Demic**

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

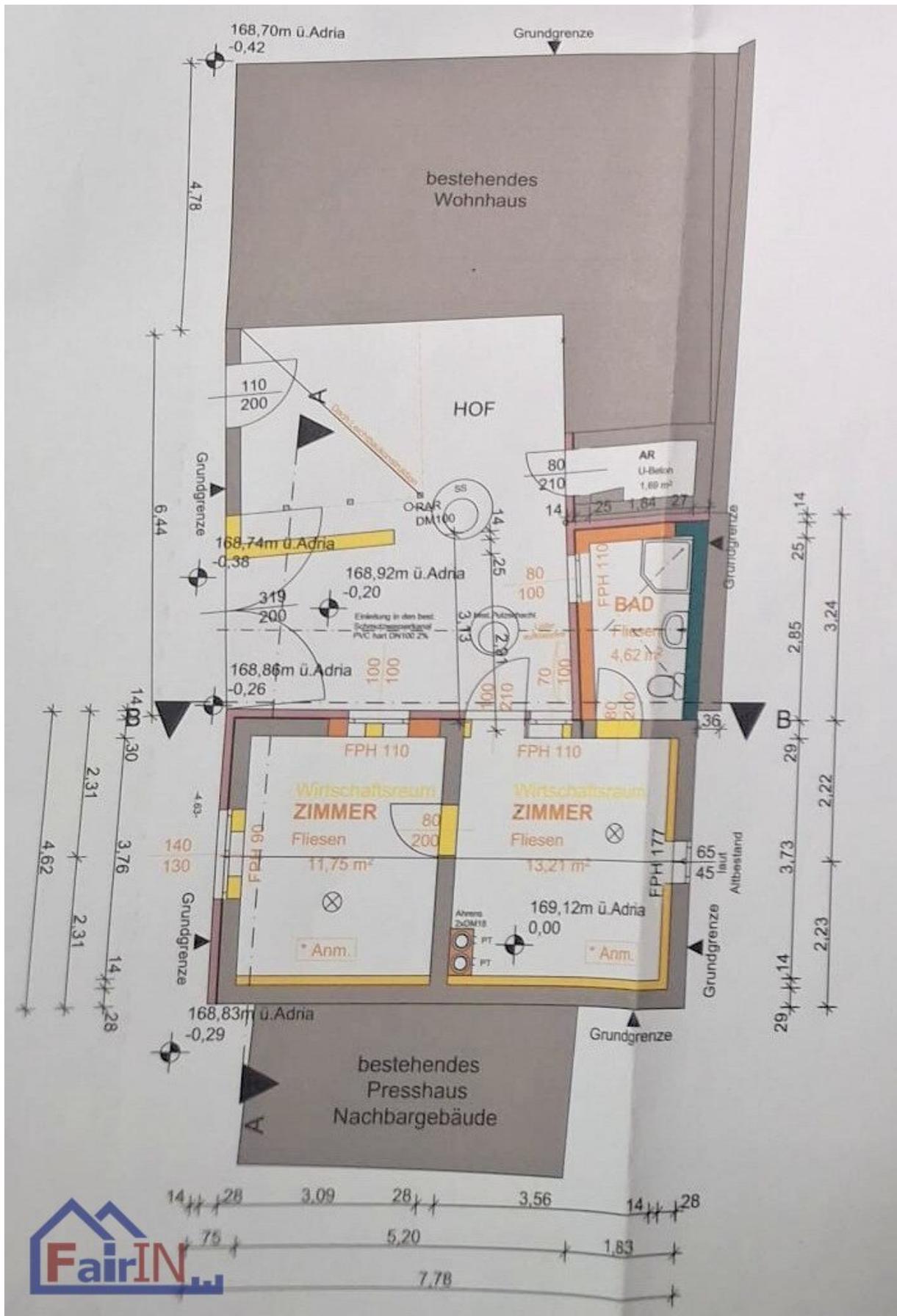
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Gemeinde Bernhardsthal, Niederösterreich! Dieses ansprechende Haus bietet Ihnen die Möglichkeit, in zwei separaten Wohneinheiten zu leben oder zu vermieten. Die Wohneinheiten sind durch einen gemeinsamen Hof voneinander getrennt, der zusätzlichen gemeinsamen Platz bietet.

- Die Wohneinheit 1 wurde erst kürzlich 2024 modernisiert und besteht aus einem Wohnzimmer mit Anschlüssen für eine neue Küche, ein Badezimmer (unsaniert) mit Badewanne, Toilette, Bidet und einem praktischen Fenster. Hier gibt es noch ein kleines Dachgeschoss - welches als Abstellfläche genutzt werden kann.
- Die Wohneinheit 2 ist im Istzustand und kann mit ein wenig Liebe und Kreativität neugestaltet werden. Beide Wohneinheiten werden durch einen gemeinsamen Hof getrennt.

Die Lage des Hauses ist ein weiterer Pluspunkt. Bernhardsthal bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die Busverbindung, die Sie schnell zu den umliegenden Städten bringt. Zudem sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in der Nähe. Ob Arzt, Schule, Kindergarten oder Supermarkt – alles ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. So genießen Sie die Vorzüge der ländlichen Idylle, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Nutzen Sie diese Chance und verwandeln Sie dieses Haus mit zwei Wohneinheiten in Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Investition. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Vielseitigkeit und dem Charme dieser Immobilie begeistern. Ihr neues Kapitel in Bernhardsthal wartet auf Sie!

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich unter **0676/ 930 56 76** jederzeit gerne zur Verfügung.

### Ihr persönlicher Ansprechpartner:

Frau Karolina Demic

Mobil: 0676/ 930 56 76

E-Mail: demic@fairin.at

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://WWW.FAIRIN.AT) VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

\_\_\_% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

*Alle Angaben zu dieser Wohnung basieren auf den Informationen des Eigentümers, für Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Der Immobilienmakler erklärt, dass er - entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers - einseitig nur für den Vermieter tätig ist.*

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Krankenhaus <10.000m  
Apotheke <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <6.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap