

**TRAUMHAFTES EINFAMILIENHAUS in Berndorf!
Exklusives Wohnen mit Panoramablick, Wellnessbereich
und modernster Technik!**



Objektnummer: 1757/215

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1906
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	170,00 m ²
Nutzfläche:	176,66 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	872,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 144,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	419.900,00 €
Betriebskosten:	175,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig
Lindengasse 1









Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig



Immobilien Sablatnig









Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Sonnenhang von Berndorf! Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint moderne Haustechnik, luxuriöse Ausstattung und eine unverbaubare Ruhelage in Perfektion.

Das im Stil hochwertiger Architektur errichtete Haus bietet ca. 170 m² Wohnfläche, verteilt auf 7 helle, großzügige Zimmer. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen ein behagliches Wohngefühl. Ob Familie, Homeoffice oder großzügiges Wohnen – hier ist alles möglich.

Ein besonderes Highlight ist die Kombination aus moderner Technik und stilvollem Wohnkomfort:

- **Photovoltaikanlage mit Speicher (2023)**
- **Luftwärmepumpe (2021)**
- **Warmwasser-Aufbereitung durch Solaranlage**
- **Schwedenofen für wohlige Winterabende**
- **Klimaanlage in mehreren Räumen**
- **Vollwärmeschutz & Außenjalousien**
- **Alarmanlage & Grandewasseranlage für höchste Lebensqualität**

Exklusive Innenausstattung

- Fußbodenheizung & Radiatoren
- Echtholzparkett & edle Marmorböden
- Stuckdecken im gesamten Wohnbereich
- Moderne Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- Wellnessbad mit Tageslicht, Wanne & Dusche

- Separater **Wellnessbereich** mit **Sauna, Dampfkabine, Whirlpool & Solarium**

Außenbereich zum Verlieben

Der uneinsehbare Gartenbereich bietet Privatsphäre pur – ideal für Familien und Ruhesuchende.

- **Kleiner Stahlpool mit Sandfilter & UV-Wasseraufbereitung**
- **Terrasse mit Granitboden – perfekt für Sonnenstunden**
- **Granitbrunnen im repräsentativen Eingangsbereich**
- **Garage & Nebengebäude für Lager oder Hobby**
- **Gepflegter Südhang mit unverbaubarem Grünblick**
- **Sackgassenlage – nahezu kein Verkehr!**

Möbel & Inventar – Ablöse

Für die **hochwertige Innenausstattung, das gesamte Mobiliar und Inventar** wird eine **pauschale Ablöse von 25.000 €** verlangt.

Im Preis inkludiert sind unter anderem:

- **Einbaumöbel und Bücherregale**
- **Beamer mit Leinwand und weitere EDV-Ausstattung**
- **Sauna, Whirlpool, Solarium und Dampfkabine**
- **Gartenmöbel und Gartenwerkzeuge**
- **Diverse Einrichtungsgegenstände laut detaillierter Möbelliste**

Die vollständige Inventar- und Möbelliste wird auf Anfrage gerne zur Verfügung gestellt.

Lage

Berndorf bietet nicht nur Ruhe und Natur, sondern auch perfekte Infrastruktur:

- Bushaltestelle & Bahnhof **ca. 3 Gehminuten**
- Supermarkt **in 3 Gehminuten erreichbar**
- Schulbus direkt vor dem Haus
- Apotheke & Arzt **in 3 Autominuten**
- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Fazit

Dieses Haus vereint höchste Wohnqualität, nachhaltige Technik und eine Lage, wie man sie nur selten findet. Der Zustand ist absolut gepflegt – einziehen und wohlfühlen! Überzeugen sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter [**+43 \(0\)678 129 30 10**](tel:+4306781293010) gerne zur Verfügung.

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 <2.500m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

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

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap