

## **Platz für Visionen – Haus mit bis zu 3 Wohneinheiten und großem Grundstück**



**Objektnummer: 8230/206**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2560 Berndorf                |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 183,13 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 197,47 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7,50                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 5,27 m²                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>G</b> 253,40 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>G</b> 3,58                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 75,00 €                      |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 250,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Liam Lewis-Weber**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

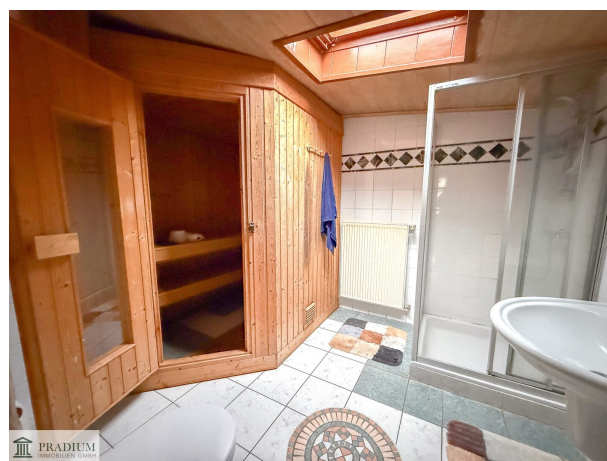
















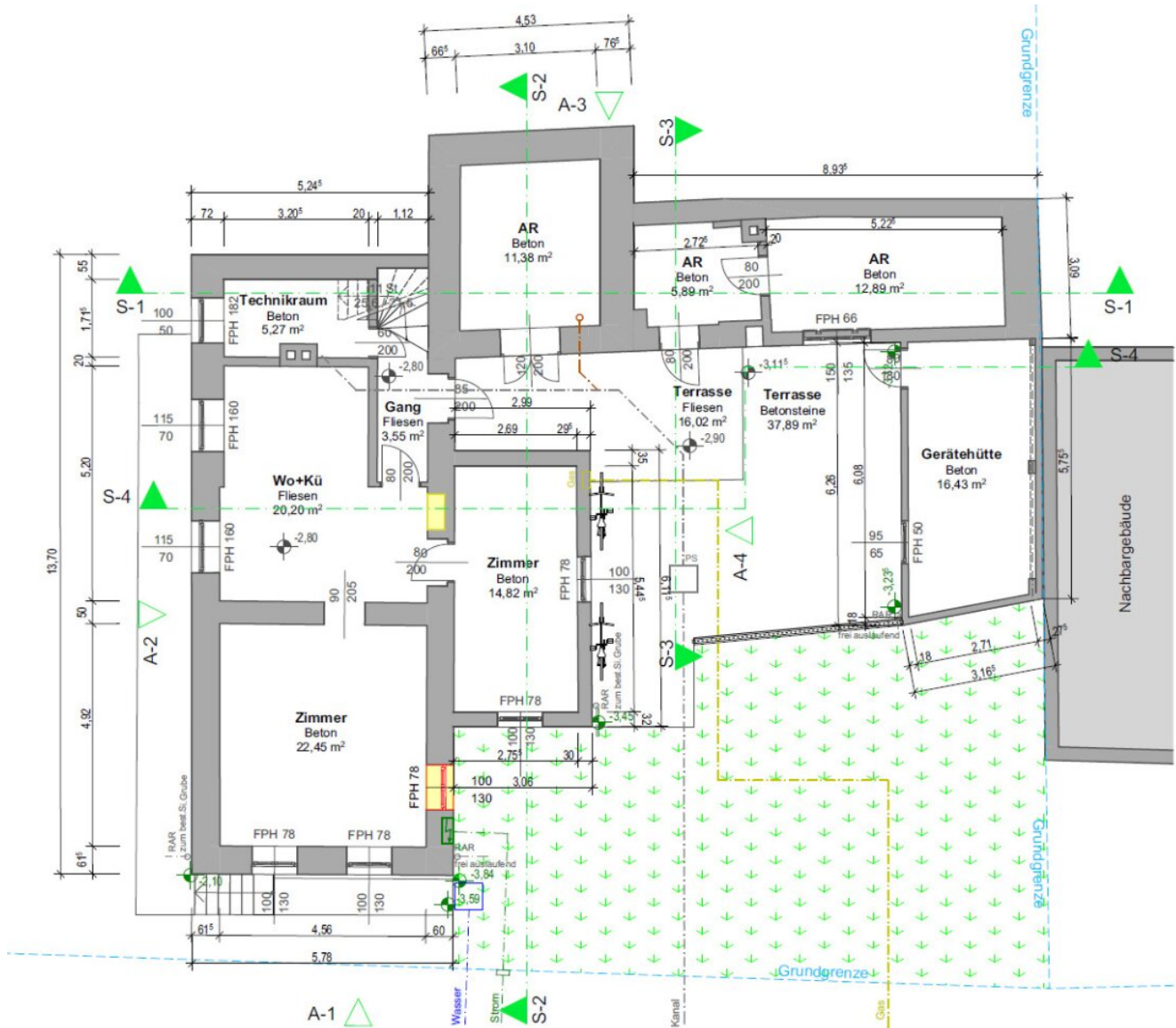




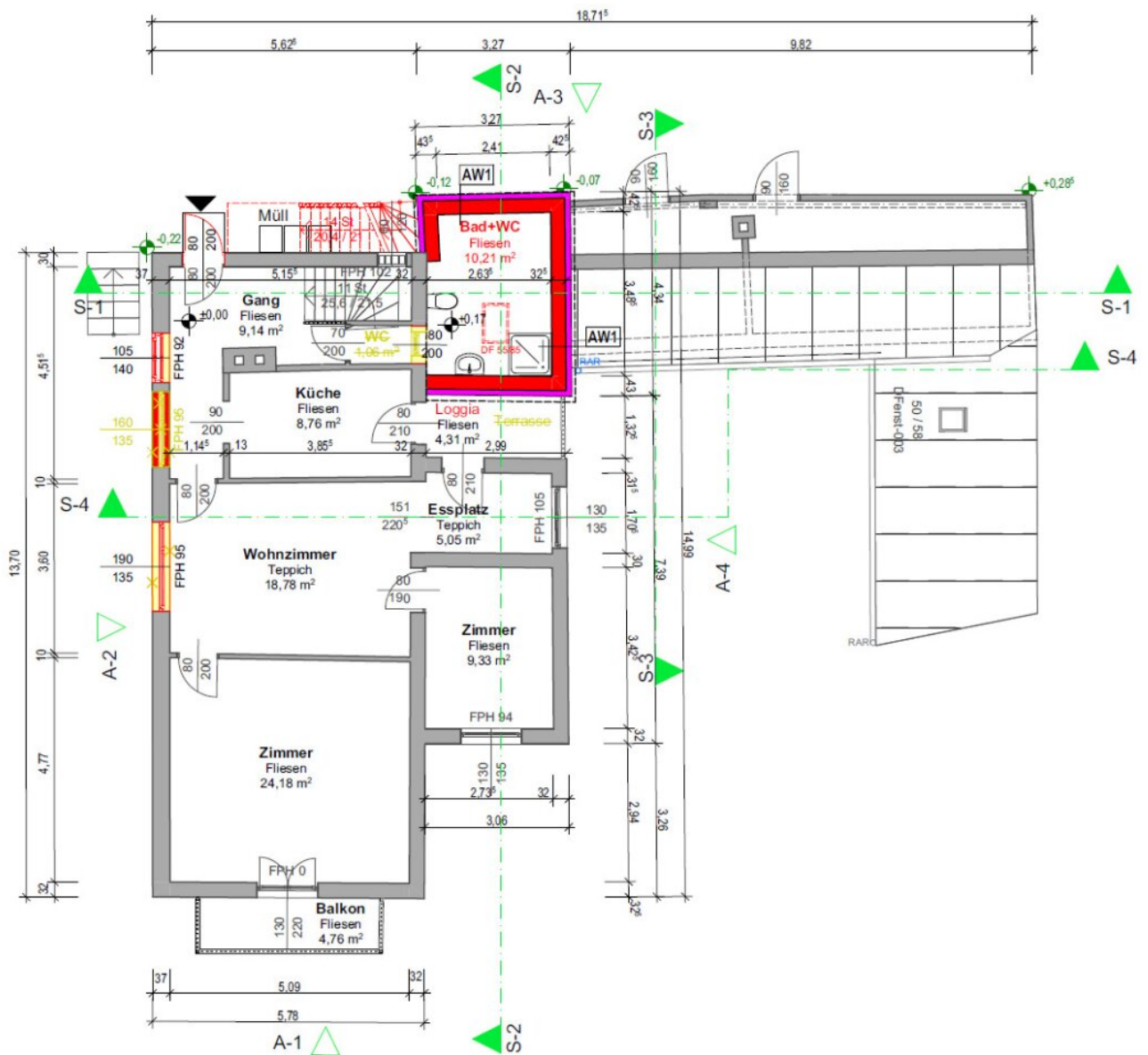




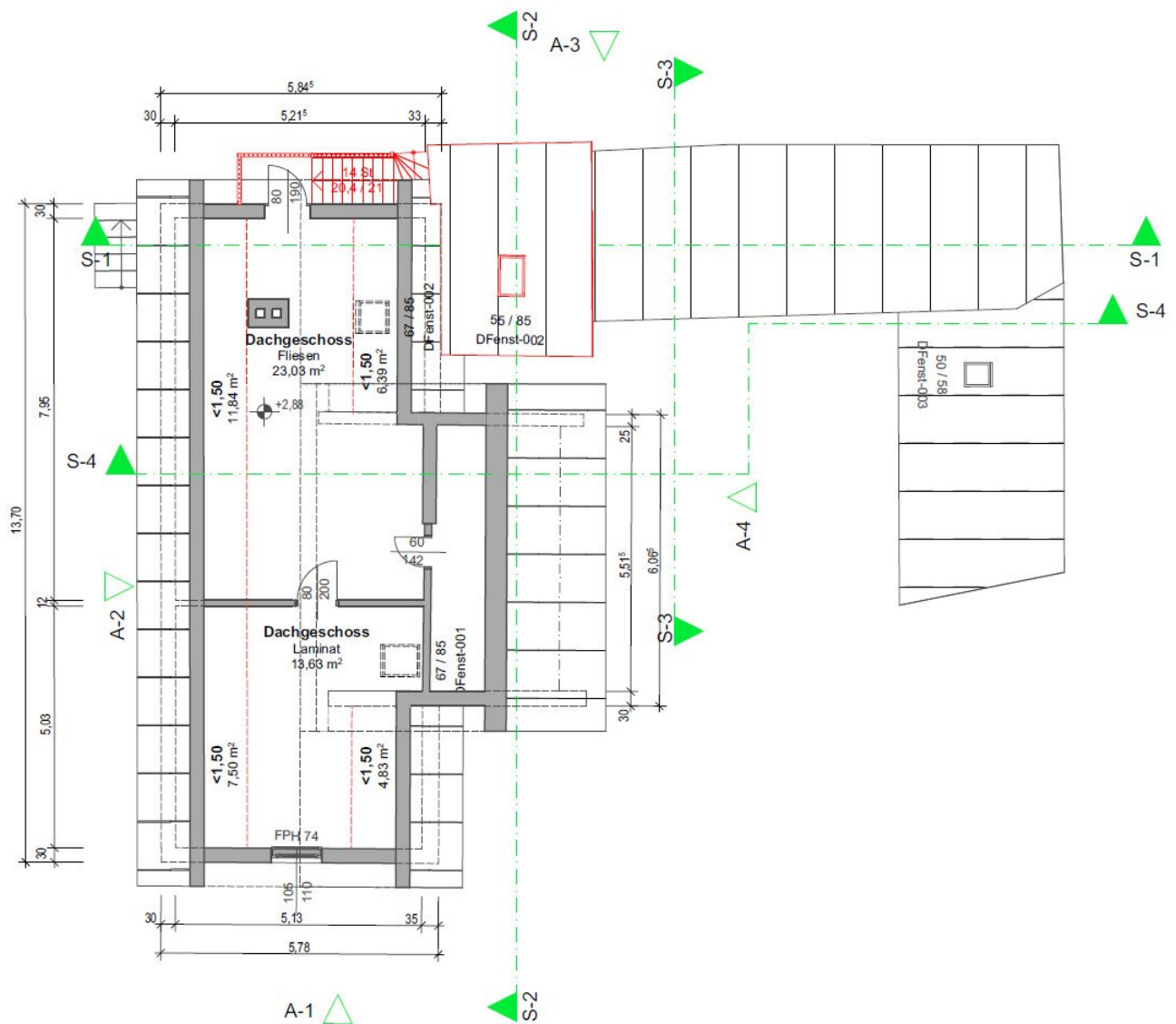


















## Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne Liegenschaft in St. Veit bei Berndorf** besticht durch ihre erhöhte Lage und den herrlichen Blick über den ruhigen Ort. Auf einem großzügigen **Grundstück von ca. 835 m<sup>2</sup> in sonniger Südwestlage** eröffnet sich ein vielseitiges Angebot für Eigennutzer, Investoren oder Projektentwickler. Das bestehende Haus erstreckt sich über **drei Etagen** und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Ob als großzügiges Einfamilienhaus, zur **Schaffung von bis zu drei eigenständigen Wohneinheiten** oder als Basis für ein Neubauprojekt – hier stehen Ihnen zahlreiche Optionen offen. Laut Bebauungsplan ist eine **Bebauung von bis zu ca. 40 %** der Grundstücksfläche möglich, während das Grundstück derzeit lediglich zu etwa **20 % bebaut** ist. Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage: Direkt hinter dem Grundstück erstreckt sich ein Feld, das für zusätzliche Privatsphäre sorgt. Der **liebevoll angelegte Garten mit gewachsenem Baumbestand** rundet dieses attraktive Angebot ab und schafft eine idyllische Atmosphäre zum Entspannen und Genießen.

### Highlights auf einen Blick

- **Großzügige Liegenschaft mit vielseitigem Nutzungspotenzial** – ideal für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen oder Investoren
- **Möglichkeit von bis zu 3 Wohneinheiten** durch getrennte Zugänge und Küchenanschlüsse
- **Ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 7,5 Zimmern** – flexibel nutzbar und gut aufgeteilt
- **Sonnige Südwestlage** mit angenehmem Wohnklima und viel Tageslicht
- **Wunderschöner Grün- und Weitblick** durch angrenzende Feldlage hinter dem Grundstück
- **Großzügige Terrassenfläche im Erdgeschoss** mit direktem Zugang zu Nebengebäuden und Garten
- **Balkon im Obergeschoss mit Südwest-Ausrichtung** – ideal für Abendsonne



- **Zahlreiche Nebengebäude und Lagerräume** für viel Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten
- **Ausgebautes Dachgeschoss mit separatem Zugang** (nicht genehmigt) – zusätzliche Wohnfläche vorhanden
- **Sehr große Grundstücksreserve mit ca. 835 m<sup>2</sup> Fläche**
- **Bebauungsmöglichkeit laut Flächenwidmung bis zu ca. 40 %** – attraktive Option für Neubau oder Erweiterung
- **Ruhige Lage am Ortsrand mit viel Privatsphäre**
- **Hohes Entwicklungspotenzial durch Renovierung oder Neubau**

## **Beschreibung & Nutzungsmöglichkeiten:**

Das Haus überzeugt durch seine **vielseitige Raumaufteilung** und bietet mit insgesamt **ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf **7,5 Zimmern** zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren. Die Liegenschaft ist sowohl über das **Erdgeschoss als auch über das Obergeschoss separat begehbar**, wodurch sich das Haus besonders gut für die Nutzung als **zwei eigenständige Wohneinheiten** eignet. Beide Ebenen verfügen über entsprechende **Küchenanschlüsse**, was eine flexible Gestaltung ermöglicht. Im **Erdgeschoss** stehen Ihnen **drei Zimmer** zur Verfügung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf eine **großzügige Terrasse**, die zum Entspannen einlädt und gleichzeitig Zugang zu den **Nebengebäuden, Lagerräumen sowie einer Gartenhütte** bietet. Diese zusätzlichen Flächen eignen sich hervorragend zur Aufbewahrung oder als Werkstatt- bzw. Hobbybereiche. Das **Obergeschoss** umfasst **2,5 Zimmer** und bietet im Schlafzimmer Zugang zu einem **kleinen Balkon mit südwestlicher Ausrichtung**, von dem aus Sie die Abendsonne genießen können. Das **Dachgeschoss** wurde bereits ausgebaut und verfügt über ein **Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein eigenes Badezimmer**. Es ist über eine **separate Außentreppe** zugänglich, wodurch sich auch hier zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten ergeben. Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau des Dachgeschosses **nicht genehmigt** ist. Die

Liegenschaft verfügt zudem über mehrere **Nebengebäude**, die vielseitig nutzbar sind und zusätzlichen Stauraum bieten. Das Haus befindet sich insgesamt in einem **renovierungsbedürftigen Zustand**, bietet jedoch enormes Potenzial, um mit entsprechender Modernisierung ein **wunderschönes Eigenheim** oder ein attraktives Anlageobjekt zu schaffen. Alternativ eröffnet das großzügige Grundstück auch interessante Perspektiven für Bauträger: Ein **Abbruch des Bestandsgebäudes** sowie eine **Neubebauung mit bis zu ca. 40 % der Grundstücksfläche** sind laut Bebauungsbestimmungen möglich, wodurch sich eine potenzielle Wohnnutzfläche von rund **800 m²** realisieren ließe.

## Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in idyllischer Lage in St. Veit bei Berndorf und bietet ein harmonisches Zusammenspiel aus naturnahem Wohnen und gut erreichbarer Infrastruktur. Eingebettet in eine ruhige, gepflegte Wohngegend, genießen Sie hier ein entspanntes Umfeld mit viel Grün, frischer Luft und einem hohen Maß an Lebensqualität – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber. Die umliegende Landschaft lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Spaziergängen, Wanderungen oder Radtouren ein und schafft einen perfekten Ausgleich zum Alltag. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Stadt Berndorf, wo sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie gemütliche Cafés und Restaurants befinden. Auch die medizinische Versorgung ist bestens gewährleistet: Ärzte, Apotheken und weitere Gesundheitseinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten, Schulen sowie weitere Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage. Die Verkehrsanbindung ist sowohl öffentlich als auch individuell sehr gut: Busverbindungen in der Umgebung bieten Anschluss an das regionale Bahnnetz, wodurch auch umliegende Städte bequem erreichbar sind. Mit dem Auto gelangen Sie rasch nach Berndorf, Baden oder in Richtung Wien, was die Lage auch für Pendler besonders attraktiv macht. Insgesamt vereint diese Lage Ruhe, Natur und eine solide Infrastruktur auf ideale Weise und bietet somit beste Voraussetzungen für ein komfortables und lebenswertes Zuhause.

## Rechtliches:

**Hinweis: Der Ausbau des Dachgeschosses ist nicht behördlich genehmigt. Laut Auskunft des Eigentümers befinden sich sowohl die errichtete Treppe zum Dachgeschoss als auch das ausgebaute Badezimmer im Obergeschoss aktuell im Einreichverfahren. Die ersten Aufzeichnungen zum Baualter des Kernhauses stammen laut Bauakt aus dem Jahr 1928. Das tatsächliche Errichtungsjahr ist jedoch nicht bekannt.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem



Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m

Apotheke <2.500m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <500m

Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Straßenbahn <9.500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap