

**Blick auf die Gutensteiner Alpen + Ideal für 2 Familien +
überdachter Pool + 6 Zimmer + 2 Küchen und 2 Bäder +
großes Carport**



Objektnummer: 1587/65019

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	172,00 m²
Nutzfläche:	225,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	536,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 194,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,89
Kaufpreis:	430.000,00 €
Provisionsangabe:	

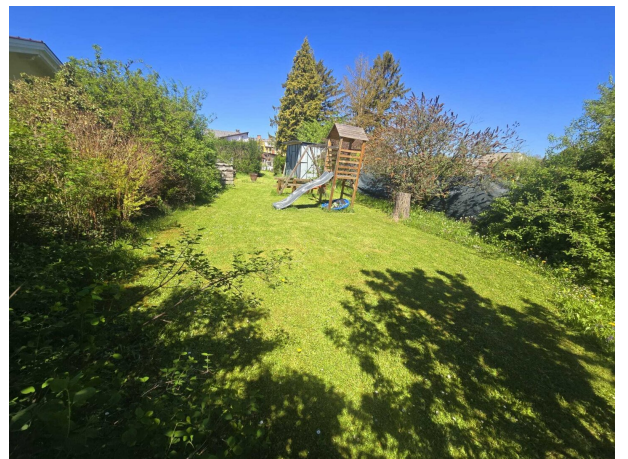
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



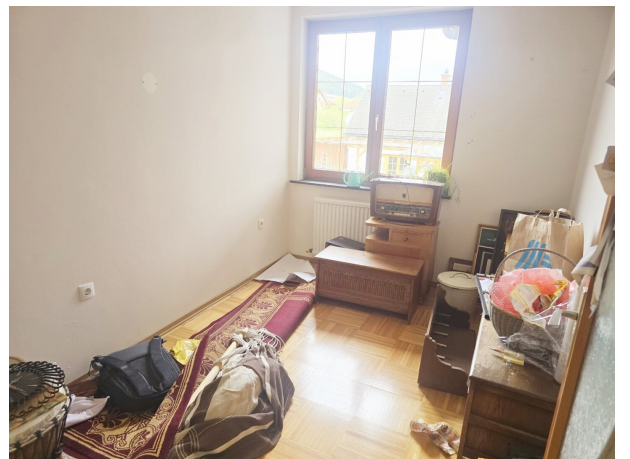
Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

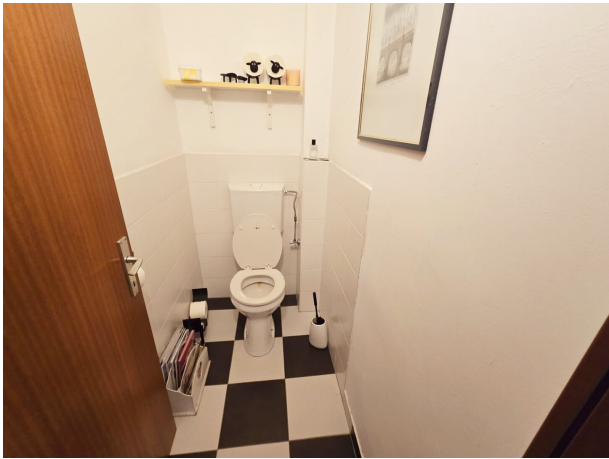




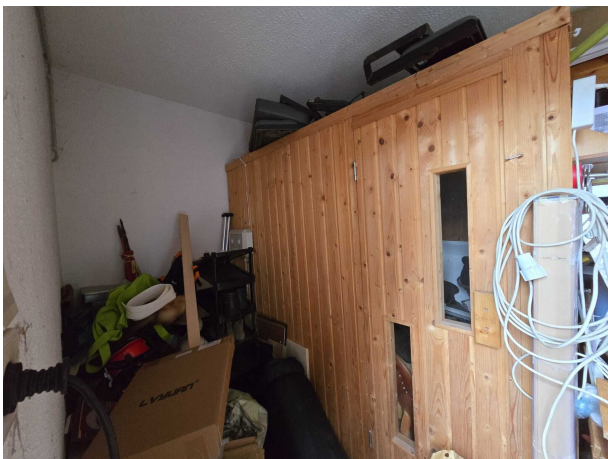














Objektbeschreibung

Diese großzügige Liegenschaft in Berndorf bietet mit ca. **172 m² Wohnfläche** und einem rund **836 m² großen Grundstück** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist derzeit in **zwei separate Wohneinheiten** unterteilt, was es ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten macht. Besonderes ist der **überdachte Pool**, der die Badesaison verlängert. Für Fahrzeuge steht ein praktisches **Carport** zur Verfügung. Die **12 m² große Terrasse** lädt zu gemütlichen Sommerabenden ein.

- **Wohnfläche:** ca. 172 m²
- **Grundstücksgröße:** ca. 836 m²
- **Zimmer:** 6 Wohnräume (verteilt auf 2 Einheiten)
- **Ausstattung:** 2 Küchen, 2 Badezimmer, 2 WCs
- **Außenbereich:** Terrasse (12 m²), überdachter Pool, Carport

Das Haus besticht durch eine klare Aufteilung. Jede der beiden Einheiten verfügt über drei Wohneinheiten sowie eigene Sanitär- und Küchenbereiche.

ERDGESCHOSS: 86m³

Zimmer 22,20m²

Zimmer 12,50m²

Zimmer 11,30m²

Küche 13,50m²

Veranda 06,40m²

Veranda 04,18m²

Vorraum 09,00m²

Bad 04,30m²

WC 2,00m²

OBERGESCHOSS: 90.8m²

Wohnzimmer.36,40m²

Schlafzimmer:16.70m² Zugang überdachte Terrasse 12m²

Schlafzimmer:8,50m²

Küche:10.40m²

Bad: 4,80m²

WC:2m²

Vorraum:12m²

KELLER:

Heizraum und Sauna13,40m²

Kurzfasung:

- **Wohnfläche:** ca. 172 m²
- **Grundstücksgröße:** ca. 836 m²
- **Zimmer:** 6 Wohnräume (verteilt auf 2 Einheiten)
- **Ausstattung:** 2 Küchen, 2 Badezimmer, 2 WCs
- **Außenbereich:** Terrasse (12 m²), überdachter Pool, Carport

Ausstattung:

- **Fenster:** Holzfenster mit 2-fach Verglasung.
- **Dämmung:** Die Fassade verfügt über einen Thermoputz (ohne zusätzliche Kerndämmung).
- **Heizung:** Aktuell erfolgt die Beheizung über einen effizienten **Holzvergaser**, der im Kellerraum untergebracht ist. Für die Warmwassererzeugung ist eine moderne **Wärmetauscherpumpe** installiert. Ein Gasanschluss ist bereits im Haus vorhanden(derzeit inaktiv), was einen einfachen Umstieg auf eine Gas-Brennwerttechnik ermöglicht.
- **Lage & Infrastruktur**
 - Die Liegenschaft befindet sich in der traditionsreichen "Krupp-Stadt" Berndorf.
 - **Natur & Freizeit:** Die Lage an der Hernsteiner Straße bietet einen schnellen Zugang zu den Wanderwegen des Triestingtals.
 - **Kultur:** Das bekannte [Stadttheater Berndorf](#) und die einzigartigen Stilklassen sind Wahrzeichen der Stadt.
 - **Versorgung:** Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an Wien und Baden ist durch die B18 und die Bahnverbindung gegeben.

KAUFPREIS: € 430.000,- lastenfrei

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap