

**Einziehen & wohlfühlen – modernisierte 3-Zimmer-
Wohnung in ruhiger Wohnlage!**



Objektnummer: 7419/208

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	66,67 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 101,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	160,18 €
Heizkosten:	146,71 €
USt.:	45,66 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

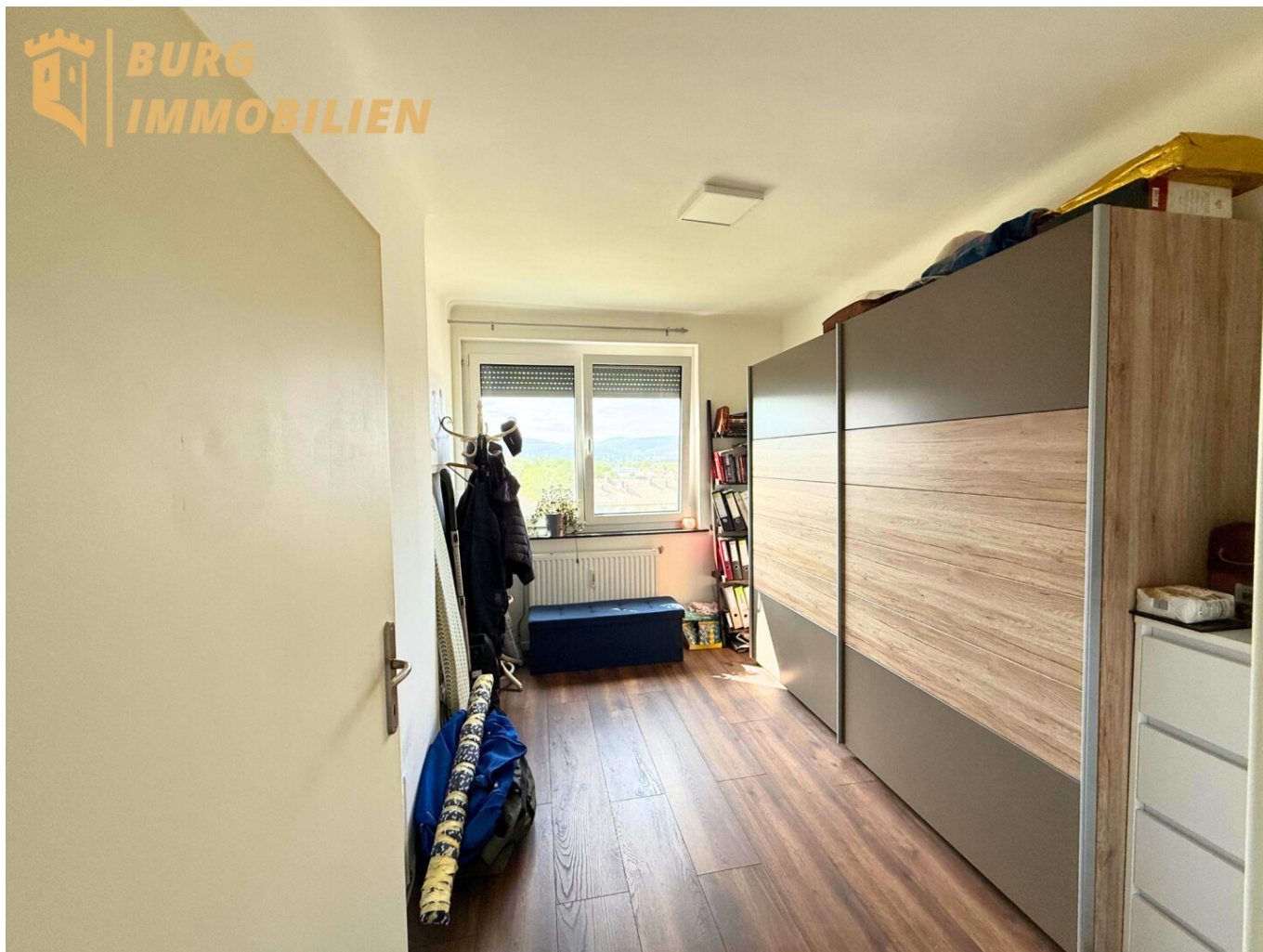
Ihr Ansprechpartner

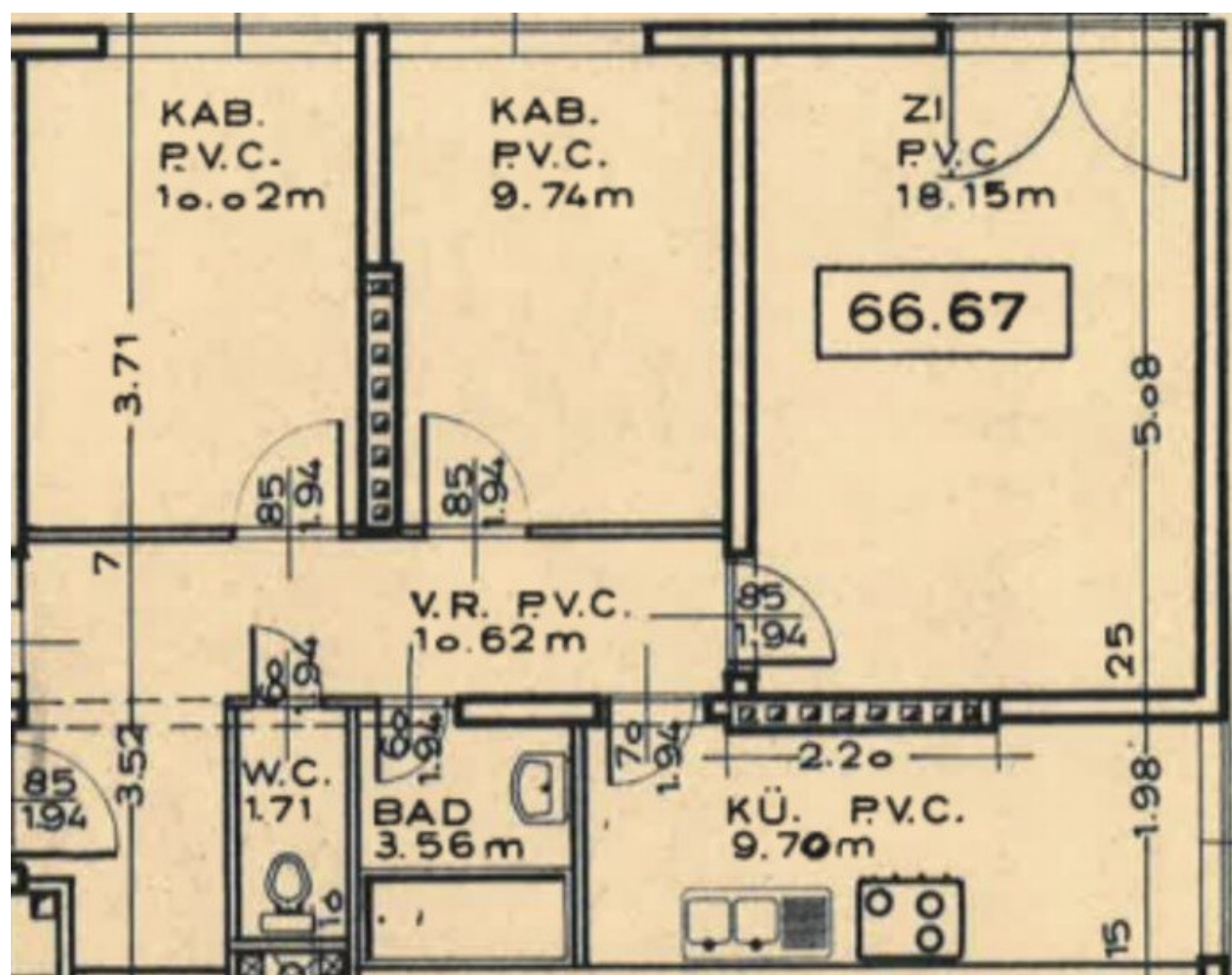


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - RAVENA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 188
1030 Wien







Objektbeschreibung

Diese helle, ca. 68 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhause aus dem Jahr 1968 und wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein angenehmes Wohnambiente in ruhiger Lage von Berndorf.

[Jetzt virtuell besichtigen!](#)

Raumaufteilung:

Ein großzügiger Vorraum mit Platz für eine Sitzecke, Kommode und Stauraum führt zentral zu sämtlichen Wohnräumen. Der Flur erschließt:

- ein **separates WC** mit **Waschmaschinenanschluss**,
- ein modernes **Badezimmer mit Dusche**,
- ein **geräumiges Schlafzimmer** sowie
- ein weiteres Zimmer, das flexibel als **Kinderzimmer, Büro oder Ankleide** genutzt werden kann.

Herzstück der Wohnung ist die großzügige **Küche mit kleiner Sitzecke am Fenster**, die in ein **helles Wohnzimmer** übergeht. Letzteres ist über eine elegante **Glasschiebetür** vom Flur abtrennbar. Zwei praktische **Abstellräume** bieten zusätzlichen Stauraum.

Ausstattung & Zustand:

- 3-fach-verglaste Fenster (2021) mit manuellen Rollos
- **Laminatböden** in den Wohnräumen, **Fliesen** in Küche, Bad und WC
- Decke mit integrierter Beleuchtung (2021)
- **Fernwärmeheizung über Radiatoren**
- **Kaminanschluss** möglich
- **Wasch- und Trockenraum** zur Mitbenutzung

Sanierungen im Überblick:

- 2021: Fenster, Böden, Elektrik, Malerei, abgehängte Decke mit Licht
- 2022: WC und Badezimmer erneuert

Lage:

Die Wohnung befindet sich in guter, ruhiger Wohnlage von Berndorf – nur wenige Gehminuten von Nahversorgern, Schulen, dem Bahnhof und Erholungsflächen entfernt. Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Bahn- und Busanbindung Richtung Wien, Baden und dem Triestingtal.

Energieausweis, und Grundriss folgen in Kürze.

Diese sanierte Wohnung überzeugt durch ihre praktische Aufteilung, zeitgemäße Ausstattung und die attraktive Lage im Grünen – eine perfekte Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und guter Erreichbarkeit.

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, steht Ihnen Frau Nina Ferner sehr gerne unter [_info@burgimmo.at](mailto:info@burgimmo.at) oder telefonisch unter [+43 660 922 77 16](tel:+436609227716) zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap