

## **Sanierte 4 Zimmer Wohnung im Haus mit einem großen Garten**



**Objektnummer: 3081**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bernsteinstraße 339
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2275 Bernhardsthal
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	1.700,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 128,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Gesamtmiete	584,30 €
Kaltmiete (netto)	444,00 €
Kaltmiete	531,18 €
Betriebskosten:	87,18 €
USt.:	53,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Yelena Nikolayeva**

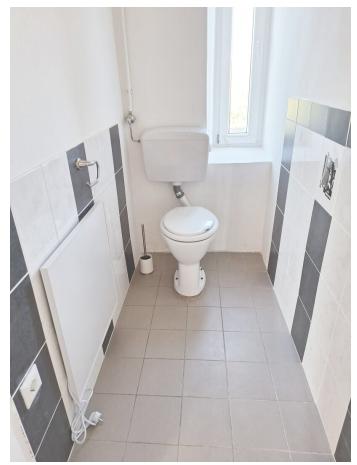
Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/  
1010 Wien, 01. Bezirk

T +4312632555  
H 066488319007

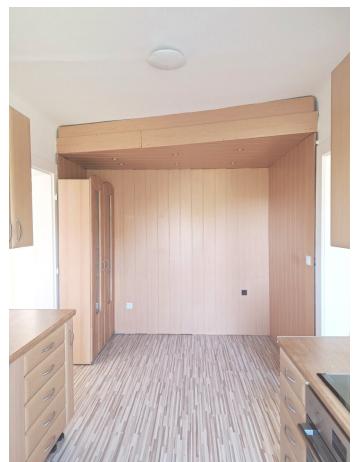
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



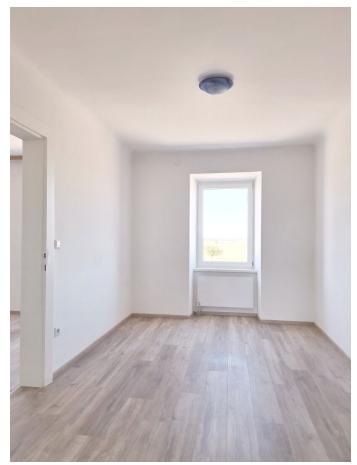






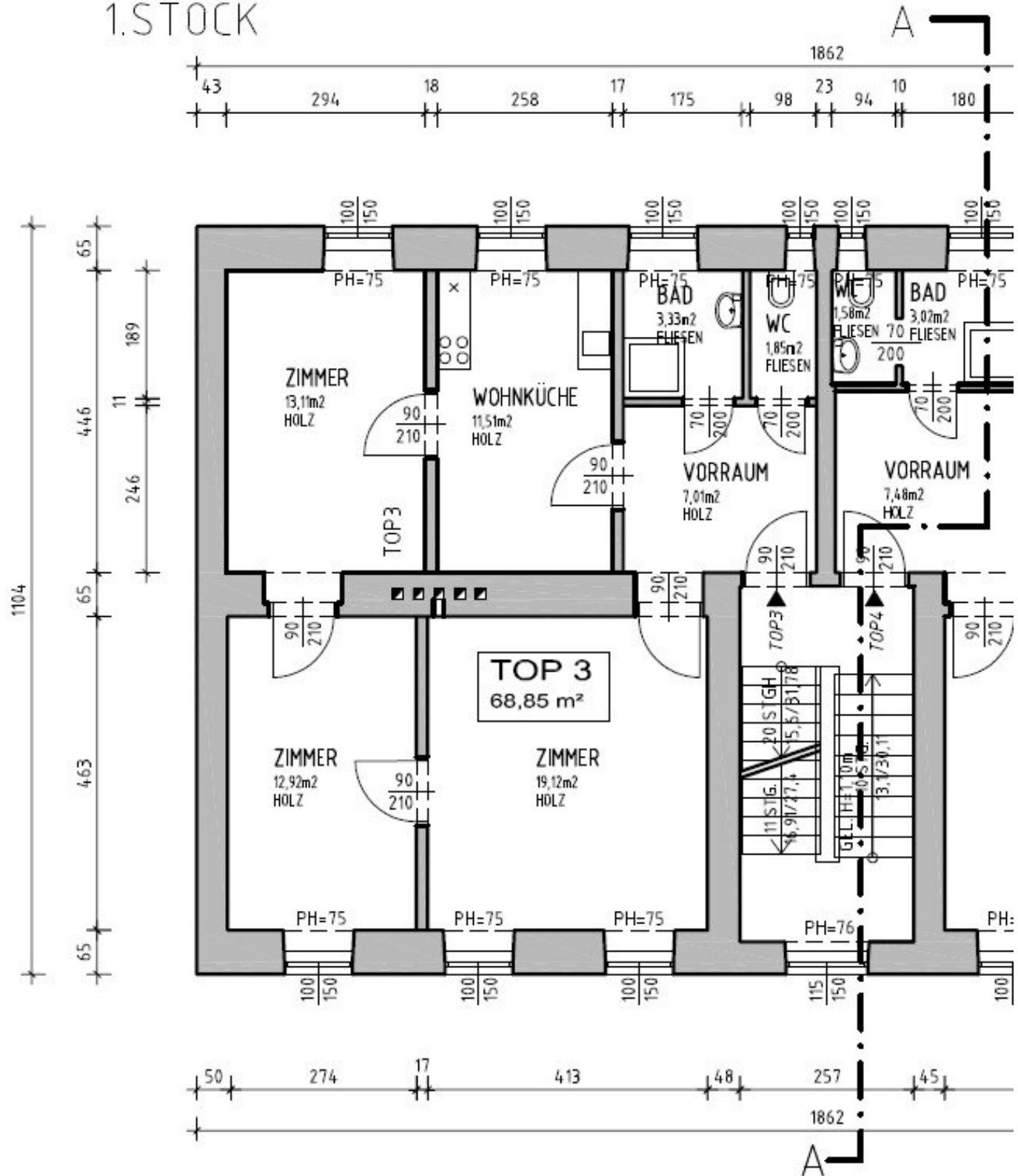








## 1. STOCK



# Objektbeschreibung

Eine schöne 4 - Zimmer Wohnung, Top 3, plus vollausgestatete Küche, Bad und WC im neuwertigen Zustand. Die Anwesenheit ist von der öffentlichen Versorgung von Wasser, Heizung und Kanalleitung unabhängig. Auf einem 1790 m<sup>2</sup> Grundstück befindet sich eigene Wasserquelle mit regelmäßig geprüften guten Wasserqualität und eine eigene Kläranlage.

Gemeinschaftseinlagen zum Mitbenutzen: Garten.

Es gibt eine Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler in der Küche und im Bad; Kaminanschluss; Kücheneinrichtung.

Die Wohnung befindet sich im 1 Stock. Das Haus besteht aus besteht aus einem Vollkeller und drei Obergeschosse.

Für eine Besichtigung kontaktieren Sie bitte Herrn Koch unter der Nummer +43 699 11 049 533

## Ausstattung:

**Eingangstür:** Sicherheitstür

**Innentüren:** Holztüren in Holzzargen

**Fenster:** Kunststoffisolierglasfenster

**Wände:** gemalt, gefliest

**Decken:** gemalt tlw. abgehängt mit Holzvertäfelung

**Böden:** Fliesen, Laminat

**Heizung:** Festbrennstoffofen, Warmwasserboiler

**Ausstattung:** Lichtstrom, Waschmaschinen-/ Geschirrspülanschluss

**Sanitäreinrichtung:** Stand-WC mit Spülkasten ober Putz, Waschbecken, Dusche, Warmwasserboiler

Es gibt derzeit 8 Wohnungen im Haus.

Bernhardsthal ist der ideale Ausgangspunkt für Radtouren durch die sanft-hügelige Landschaft des Weinviertler Dreiländerecks.

Nur 2 Minuten zu Fuß entfernt liegt der größte Landschaftsteich des Weinviertels. Mit seinen 25 ha Wasserfläche lädt er zum Wandern und Tretbootfahren ein. Eine Besonderheit dieses Teiches ist die Teilung durch die Eisenbahnziegelbrücke der Kaiser- Ferdinand-Nordbahn. Sie stammt aus dem Jahre 1839 und ist das älteste erhaltene Bahnbauwerk Österreichs.

Weinviertel hat mit 13.000 ha ist Österreichs größte Weinbaugebiet, das mit seinen Weinradwegen oder Kellergassen bekannt. Weit über die Grenzen Österreichs berühmt ist der Grüne Veltliner des Weinviertels.

Der östliche Teil des Weinviertels, wo sich Bernhardsthal befindet, liegt ober den schönen Leiser Bergen und grenzt an die Nachbarländer Tschechien und Slowakei. Der Osten der Region umschließt das sanft-hügelige Land um Laa, mit der einzigen Therme des gesamten Weinviertels. Durch das Zusammentreffen verschiedener Kulturen erfährt man hier ganz besondere Wein-, Kultur-, und Naturerlebnisse. Wie der Name der Region schon sagt, sind die Leiser Berge mit dem Buschberg, der höchsten Erhebung des Weinviertels, ein Teil des östlichen Weinviertels. Der ideale Ort um die Wanderschuhe oder das Mountainbike auszupacken.

Landschaftlich besonders reizvoll sind auch die March-Thaya-Auen. Dem Gebiet wird nachgesagt, dass es zu den schönsten und interessantesten Aulandschaften Mitteleuropas zählt. Die beiden Flüsse March und Thaya lassen sich am besten per Kanu und Kajak erkunden. Weinerlebnis der besonderen ArtGroße Teile dieser Region bilden die Weinstraße Weinviertel Veltlinerland.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.075m

Apotheke <9.675m

Krankenhaus <9.650m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.775m

Kindergarten <1.875m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.175m

Bäckerei <6.700m

**Sonstige**

Geldautomat <2.050m

Bank <2.050m

Post <6.825m

Polizei <1.925m

**Verkehr**

Bus <1.850m

Bahnhof <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap