

Geräumige Wohnung auf 2 Ebenen mit großem Gartenanteil und Swimmingpool in BERNDORF



**NOVEL
REAL**

Objektnummer: 6327

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	224,79 m ²
Nutzfläche:	234,13 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	538,00 m ²
Keller:	5,68 m ²
Heizwärmebedarf:	G 323,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,63
Kaufpreis:	592.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Hofer

No
Do
10

T
H
F

Ge
Ve







NOVEL
REAL



NOVEL
REAL

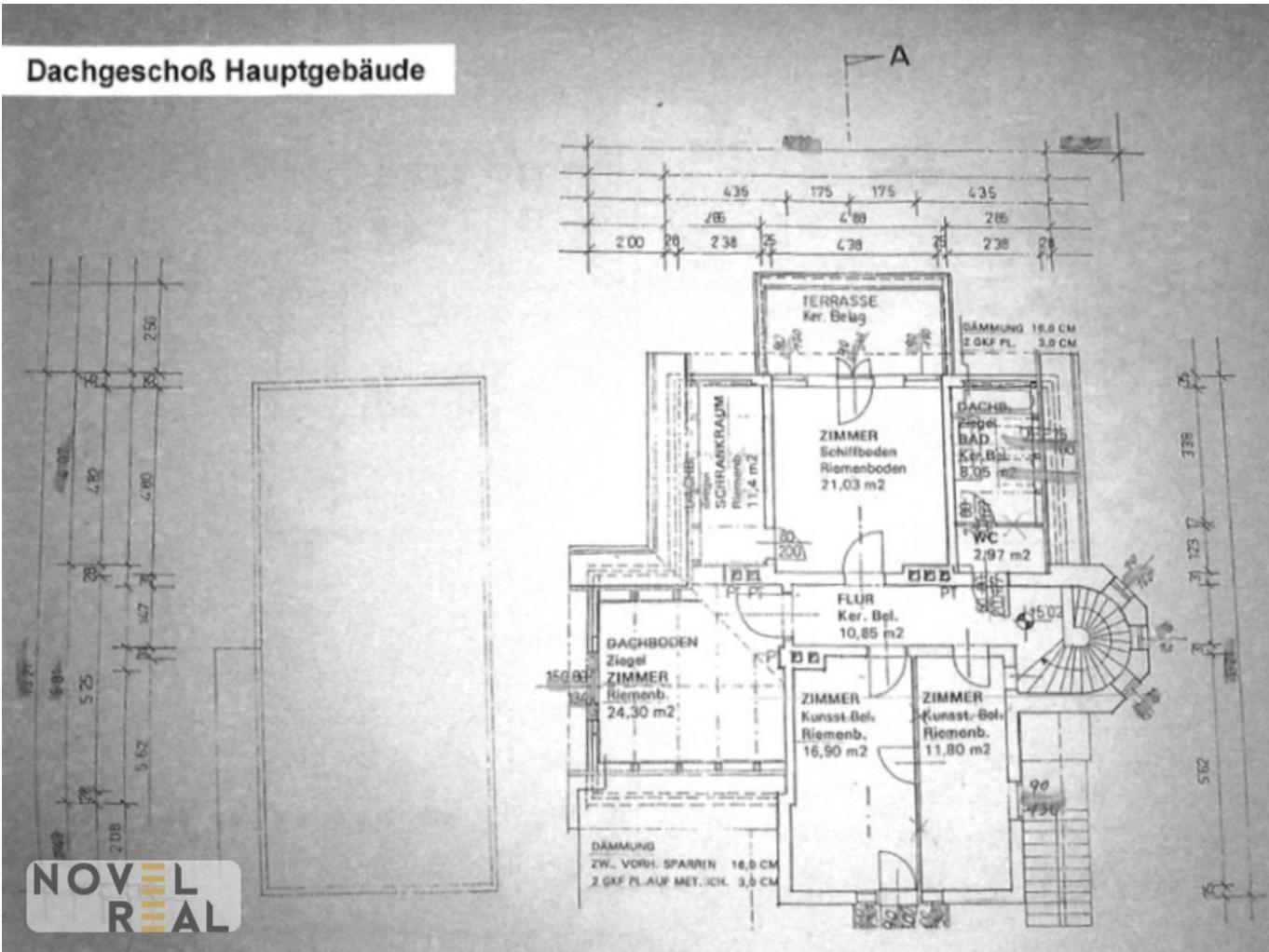




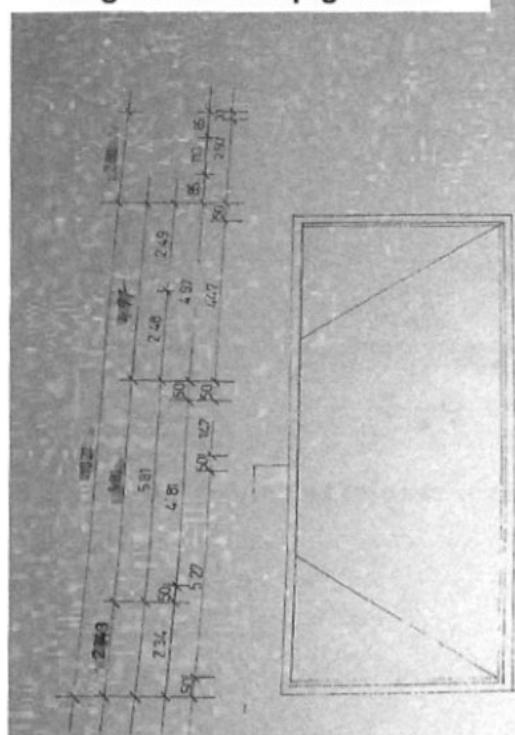




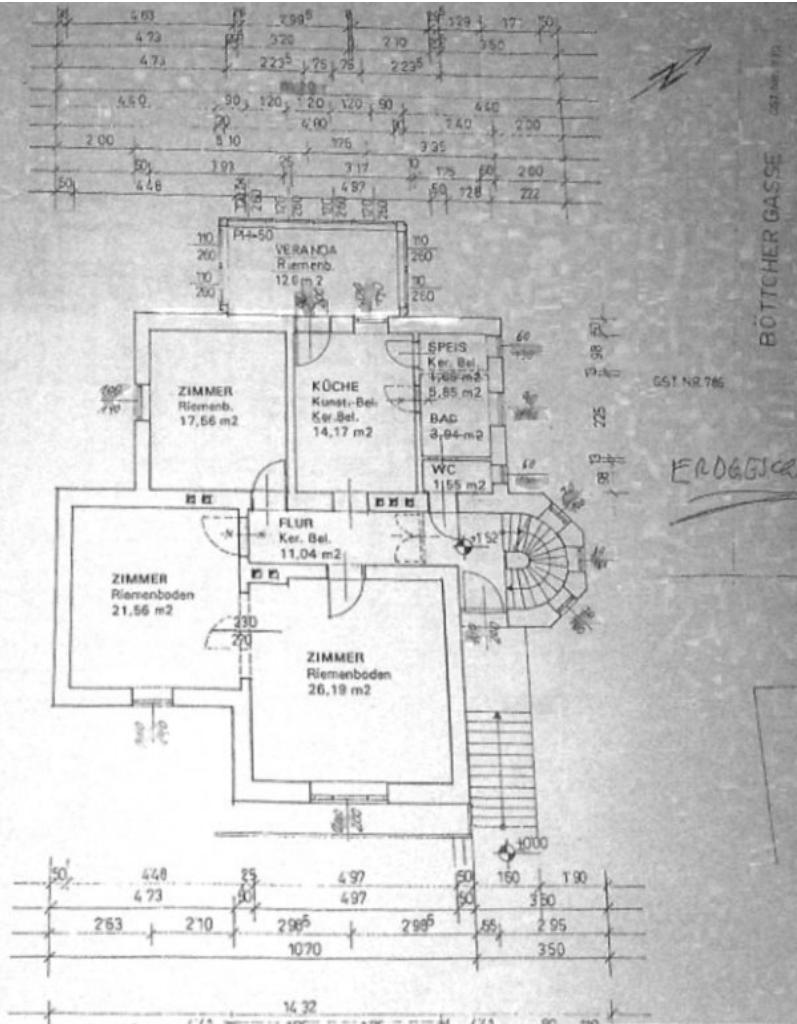
Dachgeschoß Hauptgebäude



Erdgeschoß Hauptgebäude



NOVEL
GRUNDREAL ERDGESCHOSS



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine außergewöhnliche **6-Zimmer-Wohnung** in einem liebevoll renovierten **Stilaltbau aus dem frühen 20. Jahrhundert**. Ein besonderes Highlight ist der rund **500 m² große, sonnige Gartenanteil in absoluter Ruhelage**, der höchste Lebensqualität garantiert. Zur Wohnung gehören ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück mit eigener Einfahrt sowie ein Geräteschuppen, die im Kaufpreis bereits enthalten sind.

Genießen Sie entspannte Stunden im idyllischen Garten mit **überdachtem Swimmingpool** – eine private Oase der Ruhe mitten im Grünen.

Die Wohnung erstreckt sich über das **Erdgeschoß sowie das Dachgeschoß** einer **sanierten Jugendstil-Villa**.

Der Zugang zum Hauptgebäude erfolgt über eine kuze Außentreppe in das leicht über Straßenniveau liegende Erdgeschoß.

Die stilvolle Villa präsentiert sich in **ausgezeichnetem Zustand** und begeistert mit **originalen, hochwertigen Parkettböden** in den Wohnräumen. Die **voll ausgestattete Küche** bietet großzügigen Platz und ideale Bedingungen für ambitionierte Hobbyköche. Beheizt wird die Wohnung durch die im Jänner 2026 erneuerte **Gas-Zentralheizung**.

Wohlfühlen auf 2 Etagen:

Erdgeschoß:

Großzügiger Wohnsalon mit offenem Kamin (ca. 26 m²)

Esszimmer (ca. 22 m²)

Büro / Gästezimmer (ca. 18 m²)

voll ausgestattete Einbauküche (ca. 14 m²)

Abstellraum / Speis (ca. 10 m²)

Wintergarten (Veranda) (ca. 12 m²)

WC (ca. 2 m²)

Flur (ca. 11 m²)

Dachgeschoß:

Masterbedroom (ca. 21 m²) mit direktem Ausgang auf die nord-westlich ausgerichtete Terrasse (ca. 10 m²)

begehbarer Schrankraum (ca. 11 m²)

Schlafzimmer (ca. 29 m²) mit Südost Balkon (ca. 5 m²) - Teilung in zwei Zimmer (17 m² und 12 m²) möglich

Kinderzimmer (ca. 24 m²)

Badezimmer mit Wannenbad und Toilette (ca. 11 m²)

Untergeschoß:

Lagerraum (ca. 6 m²)

**Alle Flächenangaben gerundet - ohne Gewähr.*

Hervorragende Infrastruktur

Die Infrastruktur ist hervorragend: **Zwei Volksschulen, ein Bundesrealgymnasium sowie ein Polytechnikum** sind bequem fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich **Allgemeinmediziner, Zahnärzte** und ein **Tierarzt** in unmittelbarer Nähe.

Ein vielfältiges Angebot an **Sport- und Freizeitmöglichkeiten**, darunter Sportanlagen, ein Erlebnisbad, eine Therme sowie ein **Golfplatz in der Umgebung**, lässt für Freizeit- und Erholungssuchende keine Wünsche offen.

**Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.*

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede

Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH.

Hiermit weisen wir auf das Bestehe eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap