

**Reserviert !!! Traumhafte Landschaft - absolute Ruhelage -  
grosses Landhaus - für kreative Köpfe nur 299.000 €  
Fixpreis**



**Objektnummer: 7939/2300162527**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2560 Berndorf
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	207,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,70
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Gaby Huber

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

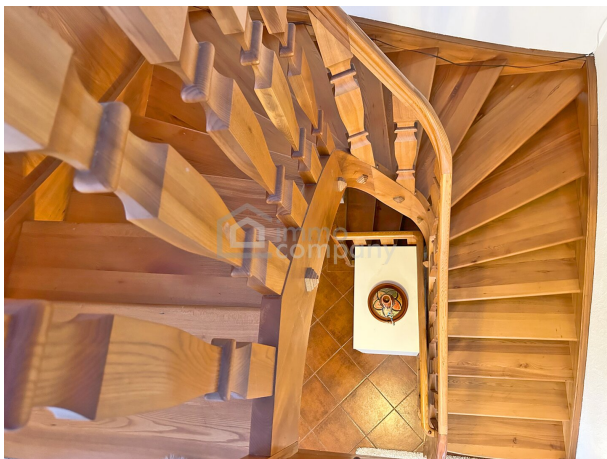
H +43 664 8410770

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

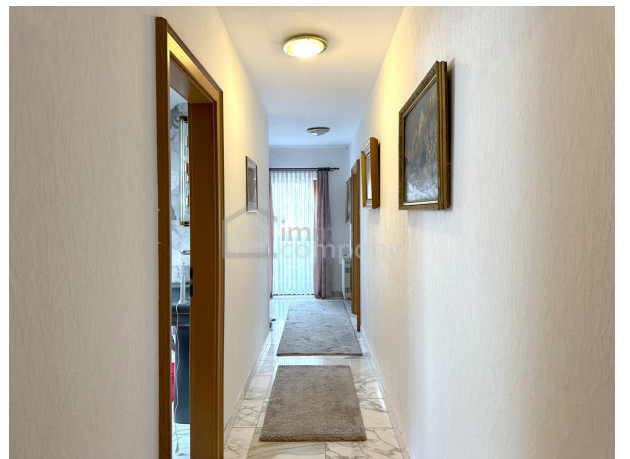








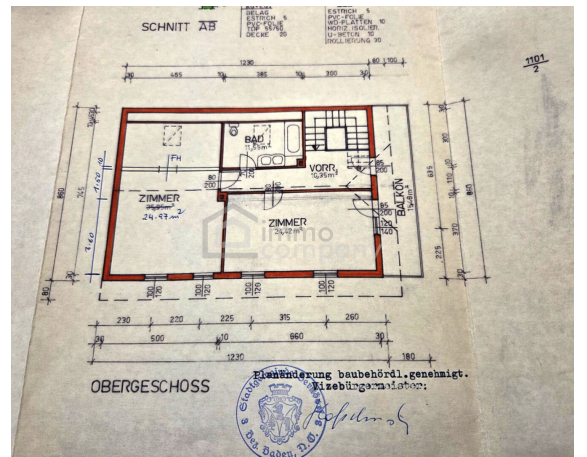
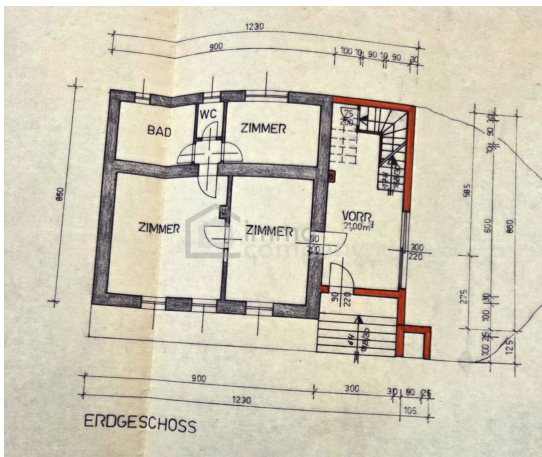














[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Suche **Häuser,**  
**Grundstücke**  
und **Wohnungen**  
für **Vormerkkunden!**

**TOP  
MAKLER  
2025**  
immo-company



**TRIESTINGTAL · MÖDLING · WR. NEUSTADT**

**Gaby Huber: 0664 84 10 770**  
**[gaby.huber@immo-company.at](mailto:gaby.huber@immo-company.at)**



Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

**Wir sind exklusiv mit der Vermarktung beauftragt!**

***Renovierung und Schönheitsreparaturen sind erforderlich,  
dennoch sofort beziehbar!***

**Wenn Sie viel Platz brauchen, und bereit sind die Ärmel hoch zu  
krempel, dann sind Sie hier richtig!**

Dieses charmante Landhaus bei 2560 Berndorf in Niederösterreich besticht durch seine ruhige und idyllische Lage. Umgeben von sanften Hügeln und üppiger Natur bietet es eine perfekte Balance zwischen ländlichem Flair und urbanem Leben. Berndorf selbst überzeugt mit einer guten Infrastruktur, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung an die Stadt Wien. Genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Lebens, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Wien machen diesen Standort besonders attraktiv für Pendler, die dennoch die Ruhe der Natur genießen möchten.

Das Landhaus wurde in den 1950 er Jahren in der idyllischen Gemeinde Berndorf erbaut.

1987 wurde das Haus vergrößert.

Grundfläche 203 qm und ca.160 qm Nutzfläche eine Garage für zwei PKW,s ist ebenfalls vorhanden.

Die Heizung ist neuwertig ( ca. 2. Jahre ) mit aufrechter Garantie.

Ein gemütlicher Schwedenofen sorgt für wohlige Wärme an kalten Winternächte und für ein angenehmes Raumklima .

Nicht an das Kanalnetz angeschlossen - stattdessen gibt es eine Senkgrube.

Ein ca.200qm großer Waldrand ist dazu gepachtet. Pachtzins im Jahr 100 Euro.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich aktuell auf 200 Euro während die Heizkosten bei ca. 140 Euro liegen

**Kaufpreis: 299.000 Fixpreis**

**Ihr neues Zuhause erwartet Sie!**

**Bitte, melden Sie sich für diese Liegenschaft nur - wenn Sie auch die Finanzierung gesichert haben.**

**Oder nehmen Sie unser Finanzierungs – Service in Anspruch.**

**Lassen Sie sich von unseren Finanzierungspartnern ein unverbindliches und kostenloses Angebot vorlegen.**

**Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.**

**Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis,**

**dass nur ANFRAGEN mit der ANGABE**

**der vollständigen NAMEN & ANSCHRIFT & TELEFONNUMMER bearbeitet werden.**

**Wir benötigen für Objektanfragen:**

**O Ihren vollständigen Namen**

**O Ihre vollständige Anschrift**

**O Telefonnummer und Mailadresse**

**Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Wir freuen uns über Ihre geschätzte Anfrage per Mail - vielen Dank!**

**Eine Besichtigung lohnt sich - die ist immer unverbindlich und kostenlos.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung**

**Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap