Haus im Grünen



Objektnummer: 16602

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	2003
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	154,00 m²
Nutzfläche:	225,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	72,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 51,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	94,00 €
USt.:	9,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Schoiswohl





















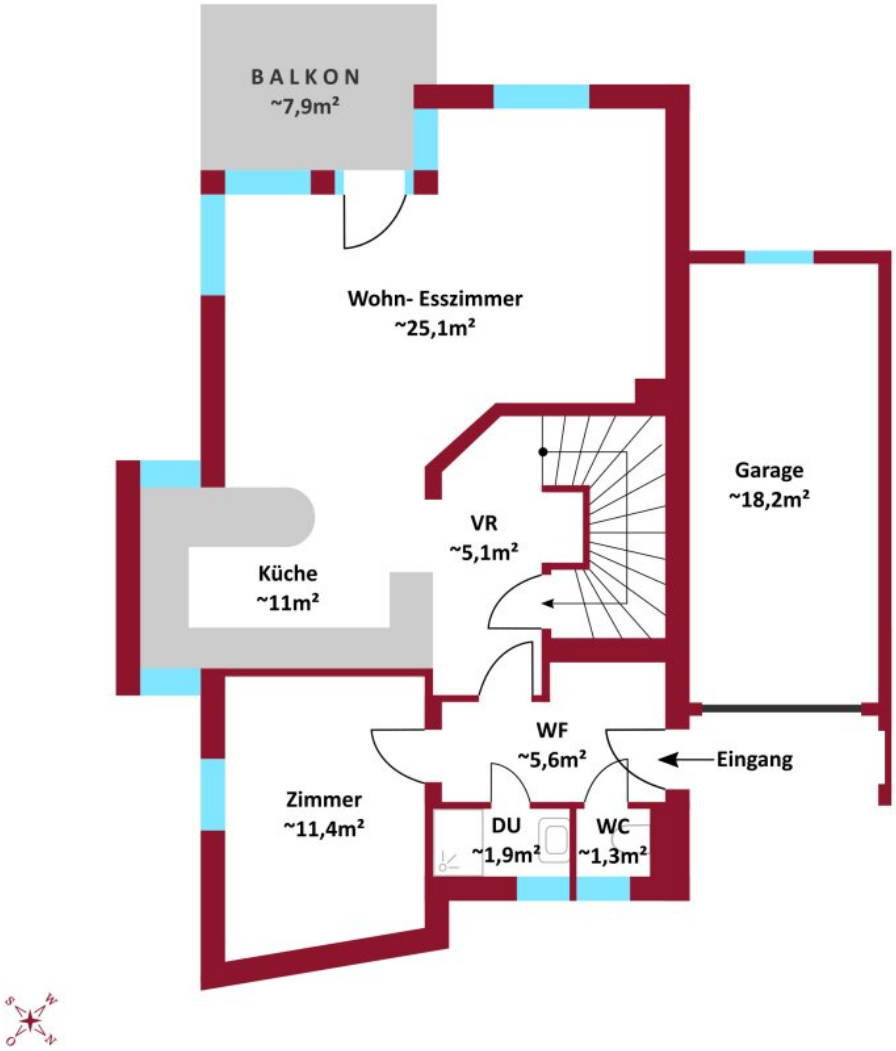


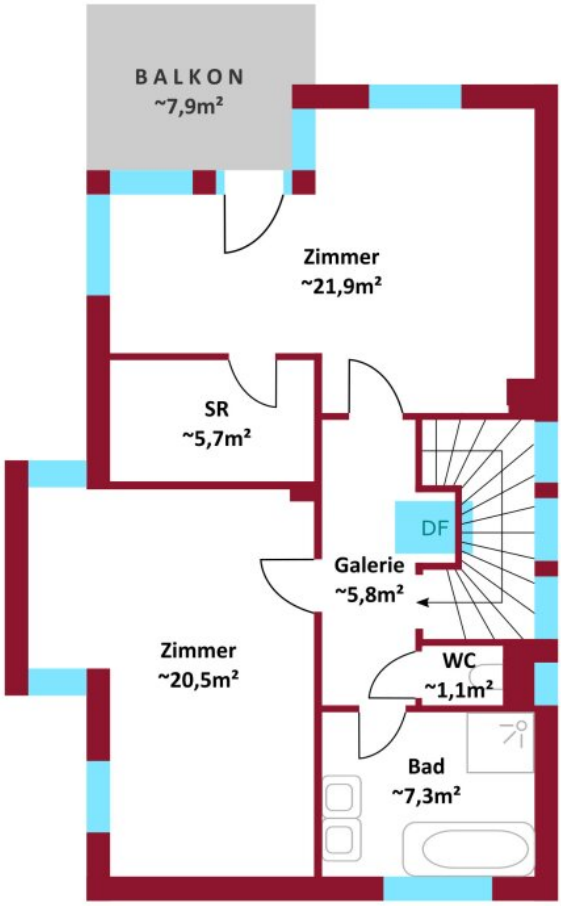


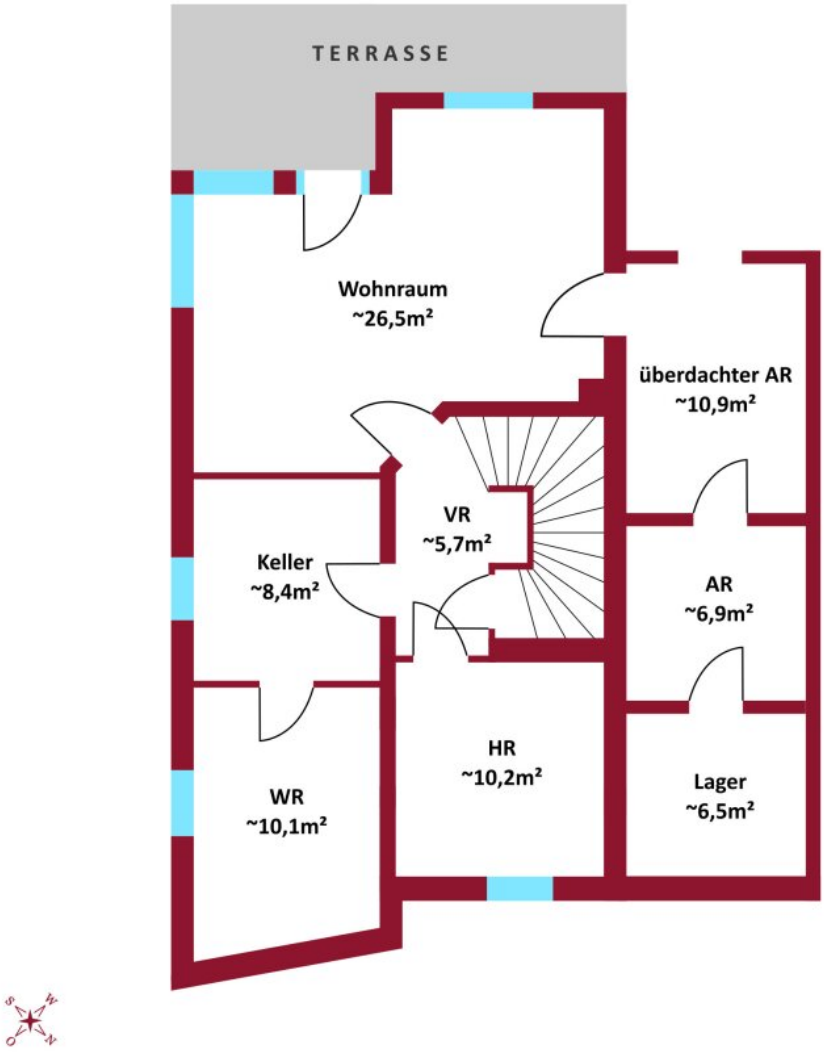







BALKON
~7,9m²
Wohn- Esszimmer
~25,1m²
Garage
~18,2m²
VR
~5,1m²
Küche
~11m²
WF
~5,6m²
Eingang
Zimmer
~11,4m²
DU
~1,9m²
WC
~1,3m²


BALKON
~7,9m²
Zimmer
~21,9m²
SR
~5,7m²
DF
Galerie
~5,8m²
Zimmer
~20,5m²
WC
~1,1m²
Bad
~7,3m²


TERRASSE
Wohnraum
~26,5m²
überdachter AR
~10,9m²
VR
~5,7m²
Keller
~8,4m²
AR
~6,9m²
HR
~10,2m²
WR
~10,1m²
Lager
~6,5m²

Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus wird Sie aufgrund der tollen Lage und des durchdachten Grundrisses mit innovativen und umweltbewussten Lösungen begeistern. Hier können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen!

Mit einem großzügigen Raumangebot von 127,62 m² verteilt auf vier lichtdurchflutete Zimmer im Erdgeschoß und Obergeschoß und einem zusätzlichen großen Wohnraum (26,5 m²) im tieferen Geschoß mit vorgelagerter Terrasse bietet dieses Haus ausreichend Platz für alle Ihre Wohnträume. Das gepflegte Haus ist voll unterkellert und durch die Hanglage sind die Räume nach Südwesten im Untergeschoss mit einem Wohnraum ebenso hell und gut ausgestattet wie die oberen beiden Ebenen.

Sie betreten das Haus über den Vorraum im mittleren Geschoss und finden auf dieser Ebene einen großzügigen Wohnraum mit integrierter Küche (36 m²) und einen weiteren Wohnraum (11,4 m²), Dusche und Toilette vor. Dieser Bereich wurde erst 2021 mit neuen Böden ausgestattet.

Im oberen Geschoss sind zwei große Räume (je ca. 21 m²), ein Schrankraum und ein weiteres Badezimmer sowie eine Toilette untergebracht. Beide Ebenen haben einen Balkon nach Südwesten Richtung Garten. Den durchdacht gestalteten Garten auf zwei ebenen Flächen betreten Sie über ein weiteres Wohnzimmer in der unteren Ebene.

Die Innenräume wurden 2020 noch moderner ausgestattet und teilweise mit neuen Bodenbelägen versehen. Die moderne Küche wurde 2020 mit einer Steinplatte versehen. Auch das Badezimmer wurde kürzlich erst renoviert (2021). Die Küche ist mit Miele-Geräten ausgestattet und wurde zum Wohnzimmer geöffnet. Eine Fußbodenheizung in den Nassräumen ergänzt die Radiatoren in den Wohnräumen. Eine Photovoltaikanlage am Dach (6,7kW) wurde 2023 installiert erzeugt in den Sommermonaten Strom im Überfluss und schützt Sie auch im Winter vor hohen Stromkosten. Eine Batterie mit 13 kW speichert die Energie, sodass Sie den Verbrauch tagsüber nach Ihren Bedürfnissen verteilen können.

Die Pelletsheizung ist eine äußerst günstige Heizform und auch aufgrund der guten Dämmwerte müssen Sie kaum Wärmeverluste befürchten.

Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen und Entspannen auf mehreren Sitzplätzen auf verschiedenen Ebenen ein. Genießen Sie sonnige Tage auf der Terrasse oder auf einem der zwei Balkone und lassen Sie den Blick ins Grüne auf sich wirken oder ziehen Sie Ihr eigenes Gemüse in einem der liebevoll in Terrassen angelegten Hochbeete, ein perfekter Ausgleich zum hektischen Alltag.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch kommunikative Plätze im Haus vorhanden sind. Bei Ihrer Gartenparty bietet ein zusätzliches

vom Garten zugängliches Zimmer (mit dahinter liegendem Lagerraum) eine überdachte Möglichkeit zum Feiern. Dieser Raum kann natürlich auch als Lagerraum für Gartengeräte, Griller und Co verwendet werden. Im Keller stehen weitere drei Lagerräume (6/8/10 m², teilweise belichtet) zur Verfügung. Eine Garage und ein Carport (2018 zusätzlich errichtet) für Ihre Fahrzeuge sind ebenfalls vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist optimal – sowohl die Buslinie als auch der Bahnhof sind in einigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen Ihnen eine gute Verbindung nach Bad Vöslau, Leobersdorf und Wiener Neustadt. Für den täglichen Bedarf sind sämtliche Ärzte, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermärkte und Bäckereien ebenfalls nur einen kurzen Fußweg entfernt, wie auch die Fußgängerzone mit Geschäften jeglicher Branche (Boutiquen, Papier, Banken, Cafes, Gastronomie jeder Kategorie, Juwelier, Friseure, Fitnesscenter, Eisdielen, Geschäfte für Schuhe, Schmuck, Blumen uvm.).

Berndorf in Niederösterreich ist ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen. Eingebettet in die sanften Hügel des Triestingtals verbindet die Marktgemeinde naturnahes Wohnen mit überraschend vielfältigen Angeboten für Alltag und Freizeit.

Wer hier lebt, genießt viel Grün direkt vor der Haustür: Wälder, Wander- und Radwege, idyllische Plätze entlang der Triesting und kurze Wege in die Natur machen Berndorf besonders attraktiv für Familien, Ruhesuchende und aktive Menschen. Gleichzeitig sind Wien und Baden gut erreichbar, was Berndorf auch für Pendler interessant macht.

Kunst und Kultur haben einen festen Platz im Gemeindeleben – von Konzerten, Theater- und Kulturveranstaltungen bis hin zu kreativen Initiativen und vielen (Sport)vereinen, die das Jahr über für Abwechslung sorgen. Für Kinder und Jugendliche gibt es ein breites Angebot: Das Centrelax (Schwimmbad), Kindergärten, alle Grundschulen bis hin zu einem Gymnasium, Musikschule, Spielplätze, Sportvereine, Fitnesscenter, Musik- und Freizeitangebote schaffen Raum zum Wachsen, Entdecken und Freunde finden. Aber auch für Pensionisten ist ein vielfältiges Angebot vorhanden.

Die Umgebung lädt zu Ausflügen ein: Ob Wandern im Wienerwald, Radtouren, Naturerlebnisse oder ein spontaner Abstecher zu Burgen, Aussichtspunkten und Heurigen – hier beginnt Erholung direkt vor der Haustür.

Berndorf steht für lebensnahes, entspanntes Wohnen, Gemeinschaft, Naturverbundenheit und ein gutes Maß an Kultur und Aktivität – ein Ort, an dem man sich schnell zuhause fühlt.

Erleben Sie die perfekte Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Idylle. Dieses Haus in Berndorf ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Hier können Sie Ihre Träume verwirklichen!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und den Plänen an! Ich sende Ihnen auch gerne einen aussagekräftigen Film zu,

worin Sie die Vorzüge dieser Immobilie erkennen können.

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Wolfgang Schoiswohl

mail: wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at

Tel.: 0664 345 56 67

http://www.ringsmuth.at/

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap