

## **Gepflegtes Familienhaus in Berndorf in schöner Grünruhelage**



**Objektnummer: 16602**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2560 Berndorf
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	154,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	94,00 €
<b>USt.:</b>	9,40 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

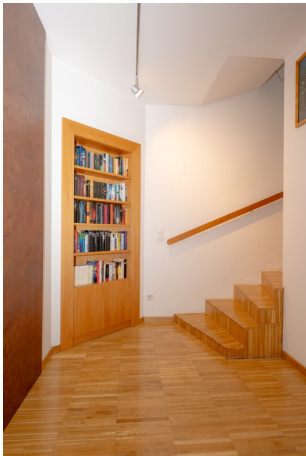
## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

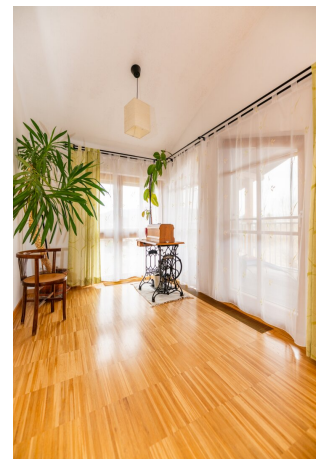








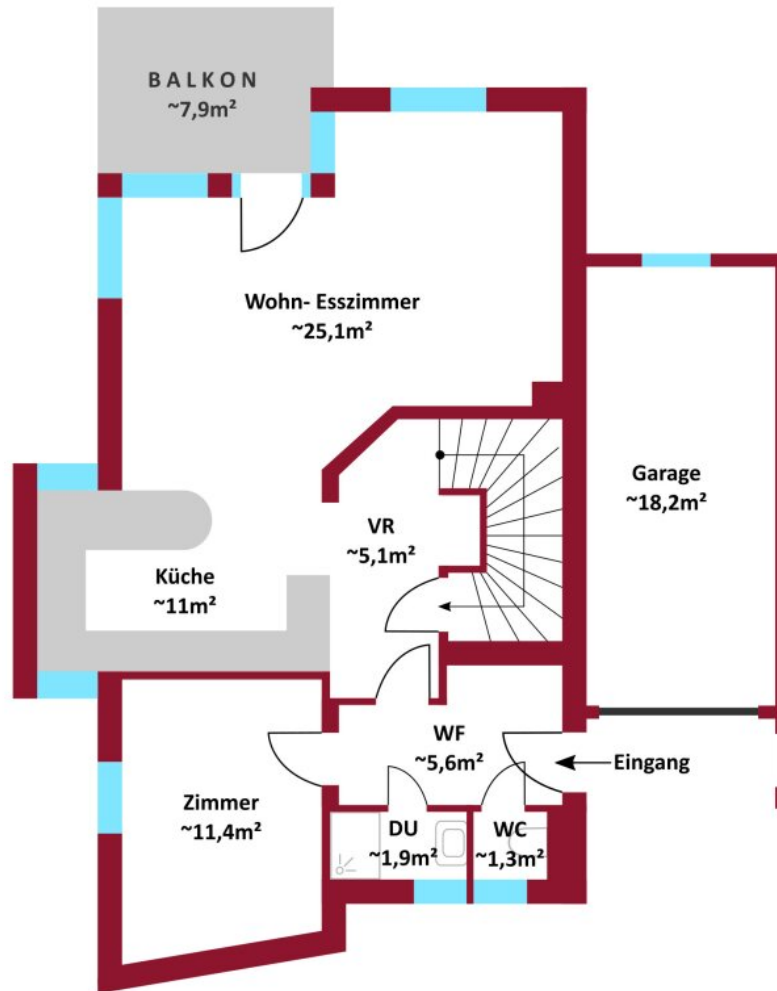


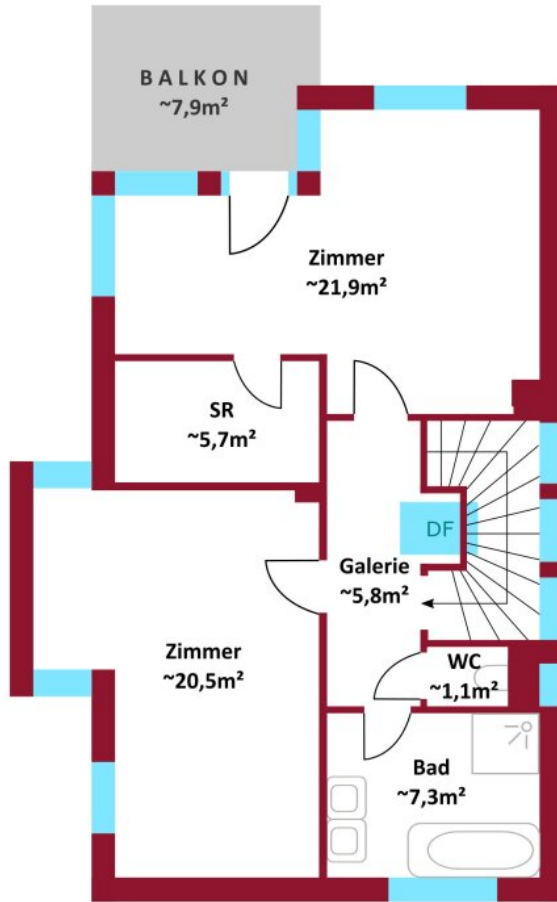


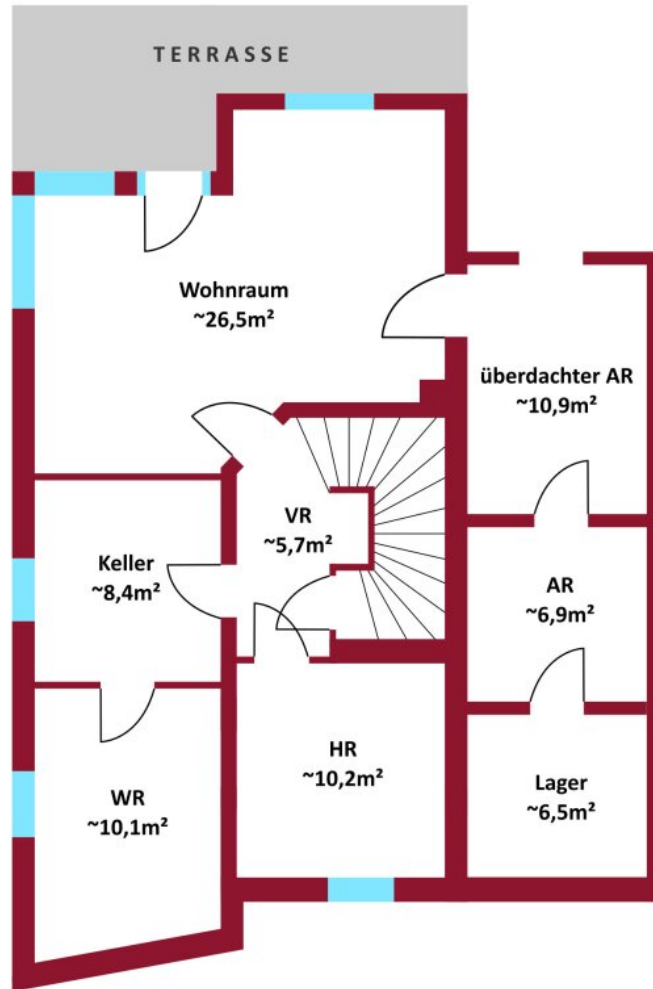












## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> verteilt auf vier lichtdurchflutete Zimmer im Erdgeschoß und Obergeschoß und einem zusätzlichen großen Wohnraum (26,5 m<sup>2</sup>) im tieferen Geschoß mit vorgelagerter Terrasse bietet dieses Haus ausreichend Platz für alle Ihre Wohnräume. 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 m<sup>2</sup>) und einen weiteren Wohnraum (11,4 m<sup>2</sup>), Dusche und Gästetoilette vor.

Im oberen Geschoss sind zwei große Räume (je ca. 21 m<sup>2</sup>), 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 keine Wärmeverluste befürchten.

Der liebevoll gestaltete Garten lädt zum Verweilen und Entspannen auf mehreren Sitzplätzen 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 m<sup>2</sup>, 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, Friseur, Fitnesscenter, Eisdielen, Geschäfte für Schuhe, Schmuck, Blumen und Accessoires 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 Centrex (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!**

**Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe**

ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**Marianne Pargan**

**Akad. Immobilientreuhänderin**

[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

**Alexander Ringsmuth Immobilien**

<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**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap