

## Privatsphäre mit Panorama



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

**Objektnummer: 8230/184**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2413 Berg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	192,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	445,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	64,64 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,04
<b>Kaufpreis:</b>	378.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



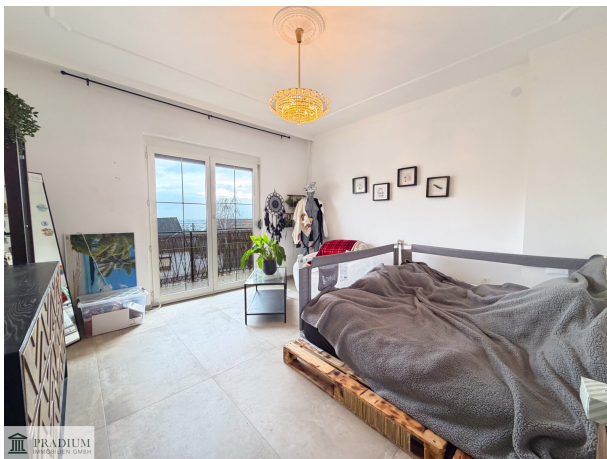
**Oliver Rauch**

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG  
Jochäckergasse 18  
2512 Traiskirchen





 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH

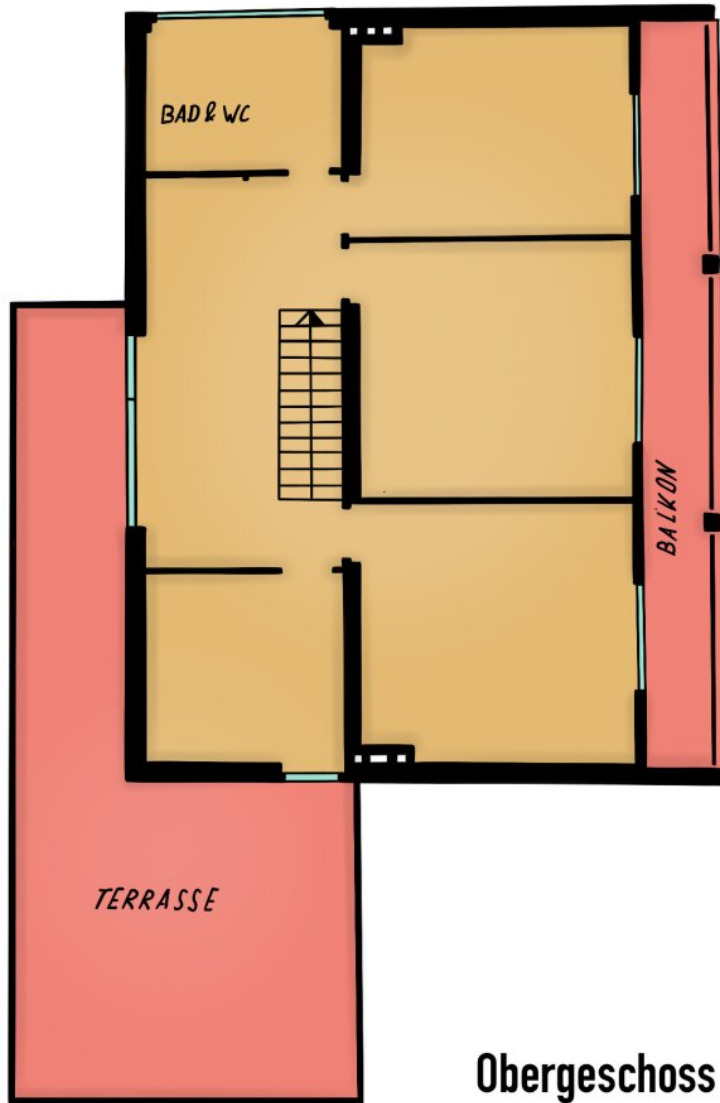




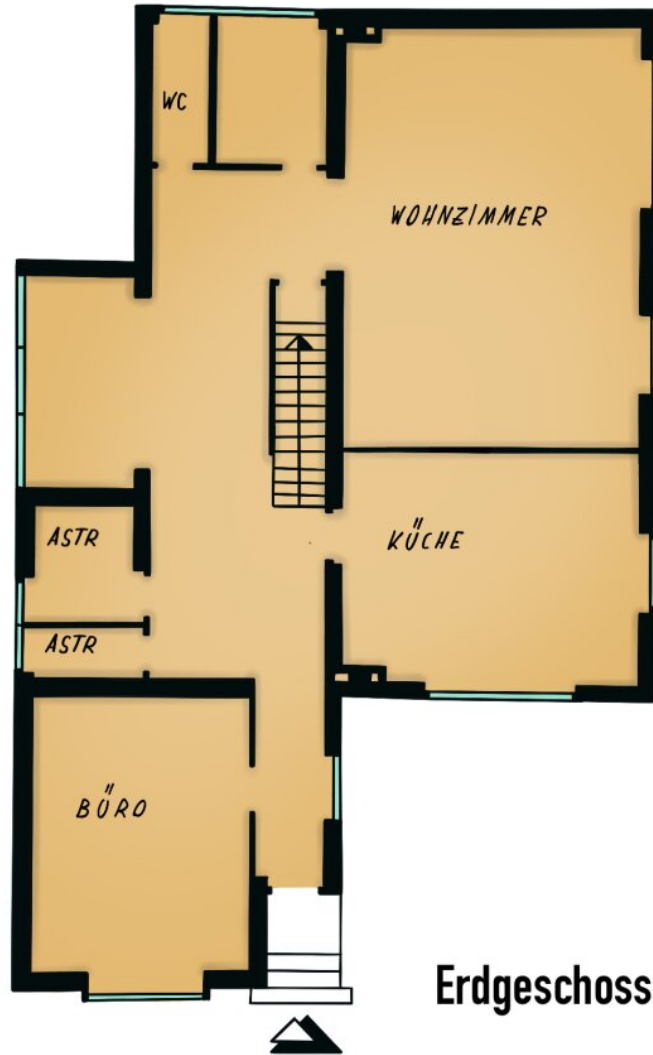
 PRADIUM  
IMMOBILIEN GMBH



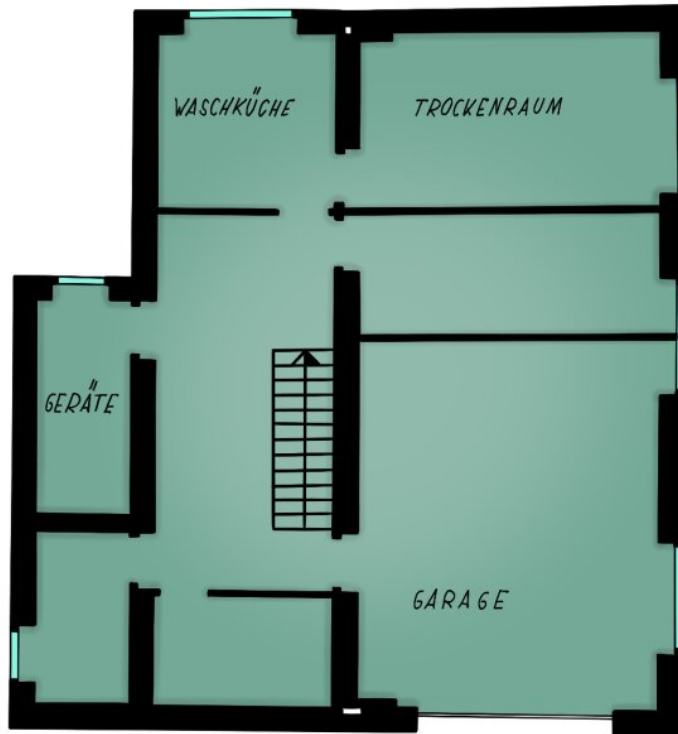
 PRADIUM



**Obergeschoss**



**Erdgeschoss**



**Keller**

## Objektbeschreibung

### Privatsphäre mit Panorama

Es gibt Häuser, die stehen irgendwo.

Und es gibt Häuser, die stehen für etwas.

Dieses hier steht für Abstand. Für Weite. Für das gute Gefühl, die Tür hinter sich zu schließen und wirklich bei sich anzukommen.

**Willkommen in Berg.**

### Ein Platz, der Luft lässt

Auf 600 m<sup>2</sup> Grund thront dieses Einfamilienhaus aus 1970 mit einem klassischem Satteldach, solide gebaut, großzügig gedacht und 2024 in vielen Bereichen neu definiert.

Schon beim ersten Schritt ins Haus merkt man: Hier wurde nicht auf Kante geplant.

Sechs zentral begehbare Zimmer schaffen Struktur und Freiheit zugleich. Jeder Raum ist erreichbar, ohne Umwege, ohne Durchgangszimmer, einfach klar und durchdacht.

Mit rund **115 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss**, **76 m<sup>2</sup> im Obergeschoss** und zusätzlichen **65 m<sup>2</sup> im Keller** plus **29 m<sup>2</sup> Garage** entsteht ein Raumangebot, das sich nicht in Zahlen verliert, sondern im Alltag spürbar wird.

Homeoffice? Atelier? Gästezimmer? Fitnessraum?

Sie müssen sich nicht entscheiden.

### 2024 - Das Jahr der Modernisierung

Während viele Häuser von „Modernisierungspotenzial“ sprechen, wurde hier umgesetzt.

Eine neue Luftwärmepumpe von DAIKIN bringt zeitgemäße Effizienz ins Haus.

Mehrere Räume wurden zusätzlich mit Klimaanlage ausgestattet weil Komfort nicht saisonabhängig sein sollte.

Im Obergeschoss wurde 2024 investiert, nicht improvisiert:

Neue Elektrik. Neue Böden. Ein vollständig erneuertes Bad. Und Fußbodenheizung diese leise Form von Luxus, die man erst vermisst, wenn man sie nicht mehr hat.

**Der bestehende Energieausweis stammt noch aus der Zeit vor diesen Maßnahmen. Die Realität ist also moderner als das Papier.**

## **Die Küche - Statement statt Standard**

2024 wurde hier eine Küche eingebaut, die nicht versucht, dezent zu sein.

**Brasilianischer Granit**, markant, hochwertig, mit Charakter.

Zwei Kühlschränke. Zwei separate Tiefkühler. Ein Weinkühler. Induktionsherd.

Das ist keine Küche für Tiefkühlpizza nebenbei.

Das ist ein Ort für lange Abende, gute Gespräche und noch bessere Flaschen.

## **Draußen wird es besonders**

**445 m<sup>2</sup> Gartenfläche**, genug Grün für alles, was draußen Freude macht.

Dazu eine **39 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit Weitblick. Nicht metaphorisch. Sondern wirklich.

Und wenn Sie sich nach oben zurückziehen möchten:

Ein **13 m<sup>2</sup> großer Balkon** im Obergeschoss, perfekt für den ersten Kaffee oder den letzten Gedanken des Tages.

## **Für Menschen, die Platz nicht nur messen, sondern fühlen**

Dieses Haus ist kein Neubau von der Stange.

Es ist gewachsen. Modernisiert. Weitergedacht.

Es bietet Raum für Familie, für Rückzug, für Zukunftspläne.

Und es schenkt etwas, das selten geworden ist: echte Privatsphäre mit Panorama.

Vielleicht ist genau das der Luxus unserer Zeit.

Wenn Sie wissen möchten, wie sich Weite anfühlt, ohne einsam zu sein

dann sollten wir uns dieses Haus gemeinsam ansehen.

HINWEIS: Manche Bilder wurden mit KI Bearbeitet

## **Rechtliches**

Alle Angaben stammen von der Eigentümer:In und wurden nicht auf Richtigkeit geprüft, der Makler übernimmt daher keine Haftung.

Bezüglich der Aufschließungsabgabe gibt es keine genauen Informationen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er

damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <2.500m  
Arzt <500m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <3.500m

Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap