

**Blick auf die Gutensteiner Alpen + Ideal für 2 Familien +  
überdachter Pool + 6 Zimmer + 2 Küchen und 2 Bäder +  
großes Carport**



**Objektnummer: 1587/65019**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2560 Berndorf
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	172,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	536,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 194,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,89
<b>Kaufpreis:</b>	430.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

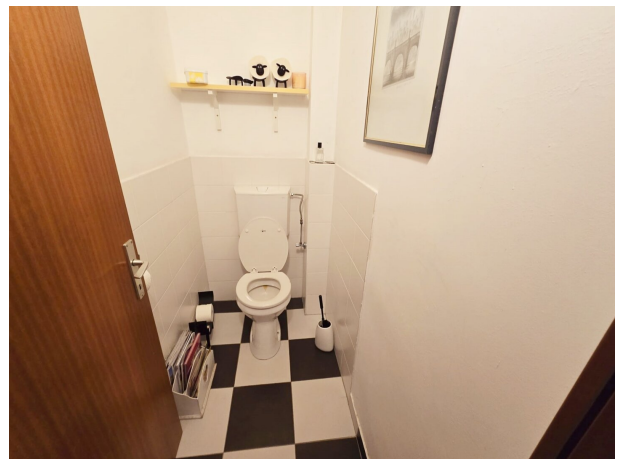




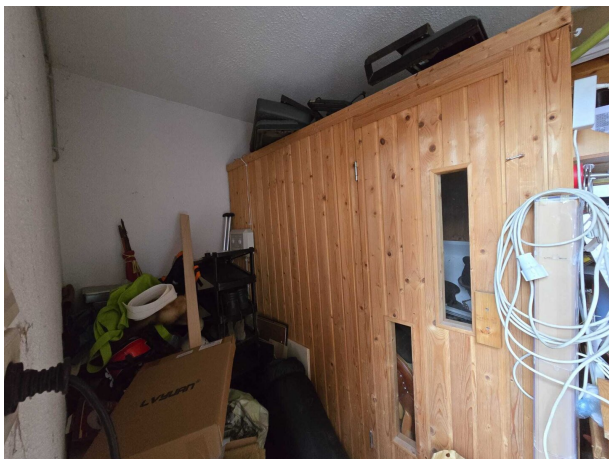


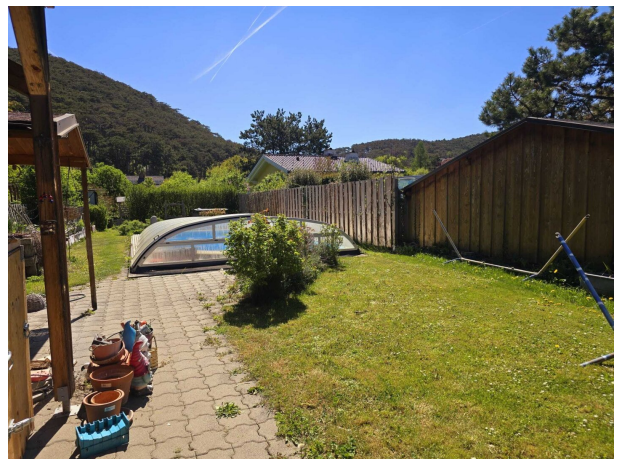












## Objektbeschreibung

Diese großzügige Liegenschaft in Berndorf bietet mit ca. **172 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem rund **836 m<sup>2</sup> großen Grundstück** vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist derzeit in **zwei separate Wohneinheiten** unterteilt, was es ideal für Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten macht. Besonderes ist der **überdachte Pool**, der die Badesaison verlängert. Für Fahrzeuge steht ein praktisches **Carport** zur Verfügung. Die **12 m<sup>2</sup> große Terrasse** lädt zu gemütlichen Sommerabenden ein.

- **Wohnfläche:** ca. 172 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** ca. 836 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 6 Wohnräume (verteilt auf 2 Einheiten)
- **Ausstattung:** 2 Küchen, 2 Badezimmer, 2 WCs
- **Außenbereich:** Terrasse (12 m<sup>2</sup>), überdachter Pool, Carport

Das Haus besticht durch eine klare Aufteilung. Jede der beiden Einheiten verfügt über drei Wohneinheiten sowie eigene Sanitär- und Küchenbereiche.

**ERDGESCHOSS: 86m<sup>3</sup>**

**Zimmer** 22,20m<sup>2</sup>

**Zimmer** 12,50m<sup>2</sup>

**Zimmer** 11,30m<sup>2</sup>

**Küche** 13,50m<sup>2</sup>

**Veranda** 06,40m<sup>2</sup>

**Veranda** 04,18m<sup>2</sup>

**Vorraum** 09,00m<sup>2</sup>

**Bad** 04,30m<sup>2</sup>

**WC** 2,00m<sup>2</sup>

**OBERGESCHOSS: 90.8m<sup>2</sup>**

**Wohnzimmer**.36,40m<sup>2</sup>

**Schlafzimmer:**16.70m<sup>2</sup> Zugang überdachte Terrasse 12m<sup>2</sup>

**Schlafzimmer:**8,50m<sup>2</sup>

**Küche:**10.40m<sup>2</sup>

**Bad:** 4,80m<sup>2</sup>

**WC:**2m<sup>2</sup>

**Vorraum:**12m<sup>2</sup>

**KELLER:**

**Heizraum und Sauna**13,40m<sup>2</sup>

**Kurzfasung:**

- **Wohnfläche:** ca. 172 m<sup>2</sup>
- **Grundstücksgröße:** ca. 836 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 6 Wohnräume (verteilt auf 2 Einheiten)
- **Ausstattung:** 2 Küchen, 2 Badezimmer, 2 WCs
- **Außenbereich:** Terrasse (12 m<sup>2</sup>), überdachter Pool, Carport

## Ausstattung:

- **Fenster:** Holzfenster mit 2-fach Verglasung.
- **Dämmung:** Die Fassade verfügt über einen Thermoputz (ohne zusätzliche Kerndämmung).
- **Heizung:** Aktuell erfolgt die Beheizung über einen effizienten **Holzvergaser**, der im Kellerraum untergebracht ist. Für die Warmwassererzeugung ist eine moderne **Wärmetauscherpumpe** installiert. Ein Gasanschluss ist bereits im Haus vorhanden(derzeit inaktiv), was einen einfachen Umstieg auf eine Gas-Brennwerttechnik ermöglicht.
- **Lage & Infrastruktur**
  - Die Liegenschaft befindet sich in der traditionsreichen "Krupp-Stadt" Berndorf.
  - **Natur & Freizeit:** Die Lage an der Hernsteiner Straße bietet einen schnellen Zugang zu den Wanderwegen des Triestingtals.
  - **Kultur:** Das bekannte [Stadttheater Berndorf](#) und die einzigartigen Stilklassen sind Wahrzeichen der Stadt.
  - **Versorgung:** Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an Wien und Baden ist durch die B18 und die Bahnverbindung gegeben.

**KAUFPREIS: € 430.000,- lastenfrei**

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap