

## **EXKLUSIV WOHNEN IN BERNDORF**



**Objektnummer: 3479/2487**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2560 Berndorf
<b>Baujahr:</b>	1906
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 252,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,22
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



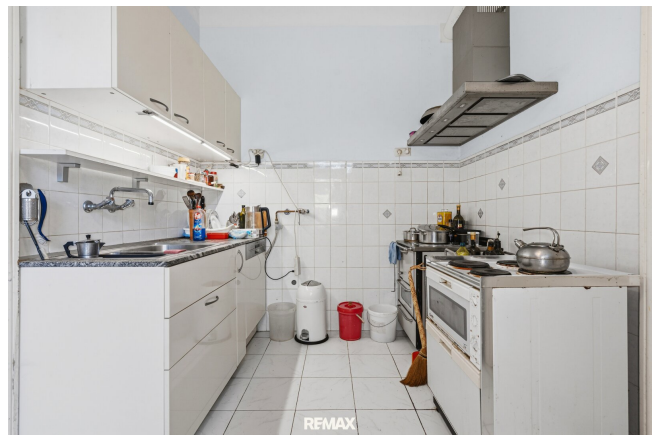
**Mag. Bernhard Jakob**

REMAX Trend  
Landstrasser Hauptstraße 107  
1030 Wien

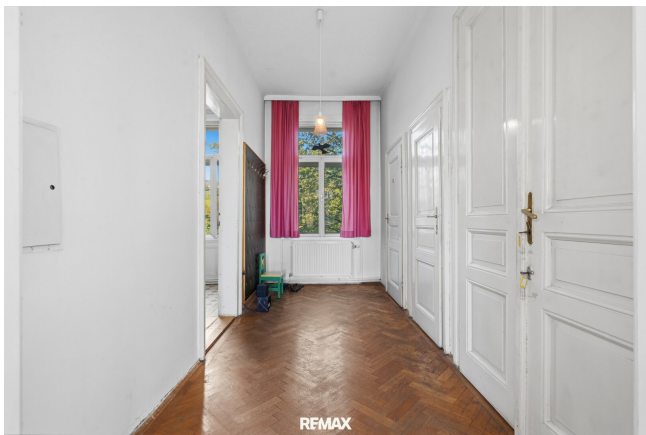
T +43 676 841 54 33 00



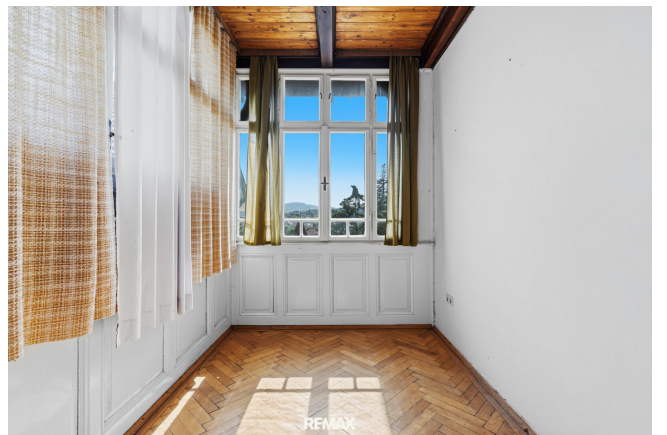


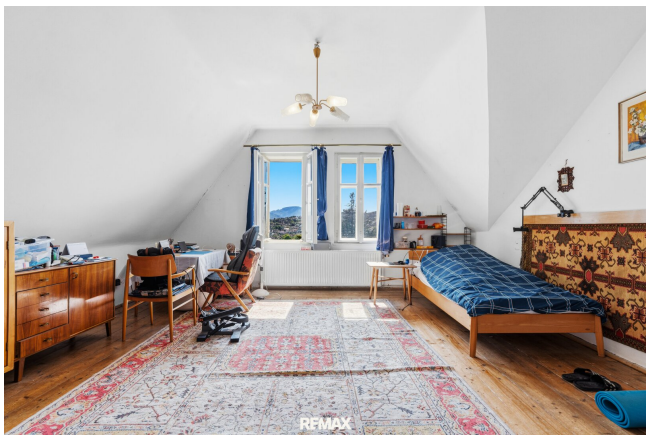










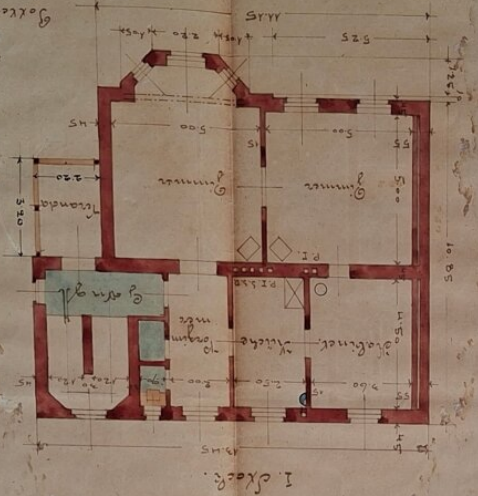




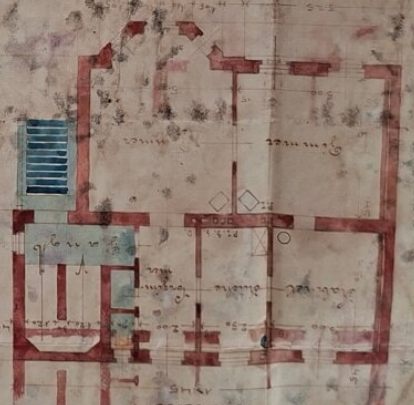
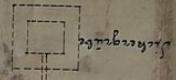




*Meyer & Co.*  
*Meyer & Co.*  
Balkenbau 1906



*Architekt*  
*ausgeführt am 20. April 1906*  
*in Hannover am 20. April 1906*  
*von Meyer & Co.*



REMAX



RE/MAX

Exemplar, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exemplar, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exemplar, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exemplar, nicht maßstäblich

# Objektbeschreibung

## **ARCHITEKTUR MIT CHARAKTER – RAUM FÜR VISIONEN**

In privilegierter Südhanglage von Berndorf, eingebettet in eines der begehrtesten Villenviertel der Stadt, präsentiert sich diese eindrucksvolle Jugendstilvilla als wahres Unikat. Ein Anwesen für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Geschichte und die Vision, etwas Außergewöhnliches zu schaffen.

Errichtet um 1906, begeistert die Villa durch ihren unverwechselbaren Altbau-Charme, großzügige Raumhöhen und eine beeindruckende Substanz. Auf rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich ein stilvolles Ambiente, das darauf wartet, mit Feingefühl und Anspruch neu interpretiert zu werden.

Die Immobilie befindet sich in renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigem Zustand – eine seltene Gelegenheit, historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort auf höchstem Niveau zu verbinden. Besonders hervorzuheben: Das Dach wurde im Jahr 2020 vollständig erneuert – eine wesentliche Investition in die Zukunft.

## **ATEMBERAUBENDE AUSBLICKE & BESONDERE ATMOSPHÄRE**

Vom Obergeschoss sowie der charmanten Mansarde genießen Sie einen spektakulären Panoramablick über Berndorf und die umliegende Landschaft. Lichtdurchflutete Räume, verbunden mit der ruhigen Lage, schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre voller Inspiration und Rückzug.

## **VIELSEITIGKEIT AUF HÖCHSTEM NIVEAU**

Die durchdachte Struktur des Hauses eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten:

- Repräsentatives Wohnen auf mehreren Ebenen
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten (Kanzlei, Praxis, Atelier)
- Mehrgenerationenlösung oder stilvolle Vermietung

Das Erdgeschoss eignet sich ideal für berufliche Nutzung oder eine separate Einheit, während

das Obergeschoss als exklusiver Wohnbereich überzeugt.

## **PARKÄHNLICHES GRUNDSTÜCK & ERWEITERUNGSOPTION**

Das großzügige Grundstück von ca. 1.484 m<sup>2</sup> bildet die perfekte Kulisse für dieses besondere Anwesen. Ergänzend steht ein angrenzendes Grünland mit ca. 903 m<sup>2</sup> zur Verfügung – eine seltene Gelegenheit, zusätzliche Freifläche zu sichern und das Anwesen weiter aufzuwerten.

Der Blick ins angrenzende Naturschutzgebiet garantiert dauerhafte Ruhe, maximale Privatsphäre und ein unvergleichliches Naturerlebnis direkt vor der Haustür.

## **AUSSTATTUNG MIT CHARME**

- Gaszentralheizung
- Stilprägende Kachelöfen für behagliche Wohnmomente
- Großzügige Grundrisse mit klassischem Altbauflair

## **LAGE – RUHE TRIFFT ZENTRALE**

Trotz der idyllischen Ruhelage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar.

## **KEY FACTS**

- Wohnfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.484 m<sup>2</sup>
- Optionales Grünland: ca. 903 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1906
- Dach: neu (2020)

## **EINE IMMOBILIE FÜR PERSÖNLICHKEITEN**

Diese Villa ist mehr als nur ein Haus – sie ist ein Statement. Ein Ort mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial. Für Menschen, die das Besondere suchen und den Wert echter Substanz erkennen.

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap