# KOFFER PACKEN UND EINZIEHEN! ZWEITE Neuwertige Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern und vielen Freiflächen in TOP Lage in Berndorf zu verkaufen!



**Objektnummer: 6352/2621**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Doppelhaushälfte |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2560 Berndorf |
| **Baujahr:** | 2019 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 129,81 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 211,82 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,57 |
| **Kaufpreis:** | 519.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 115,80 € |

## Ihr Ansprechpartner

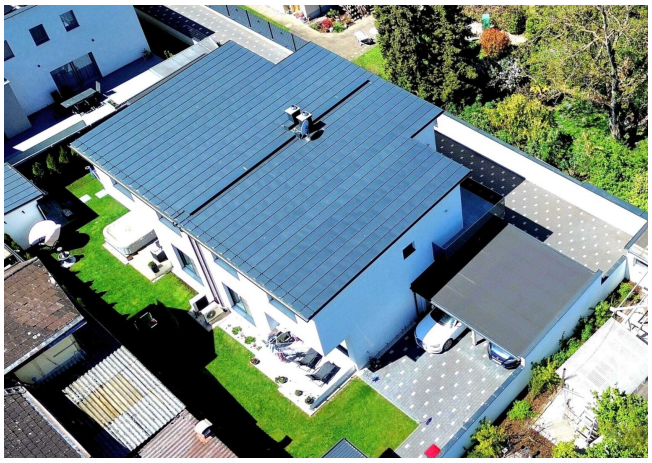
**AURELIUM REAL ESTATE IMMOBILIEN**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien

T +43 660 4445099

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

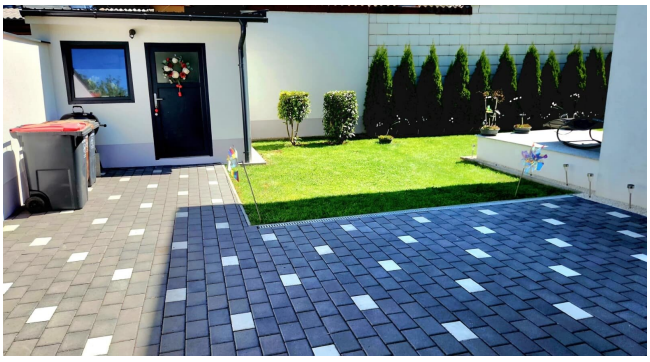




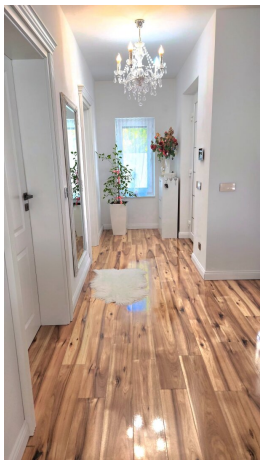








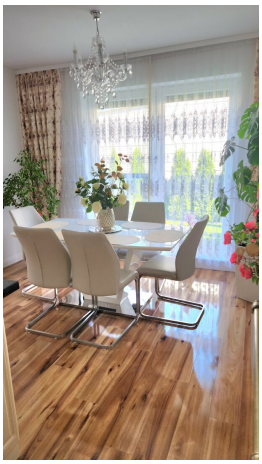










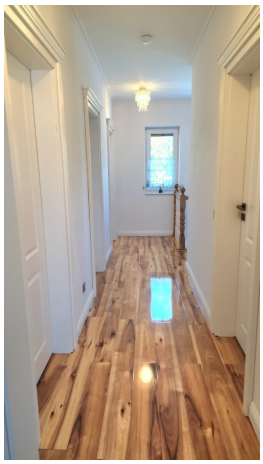








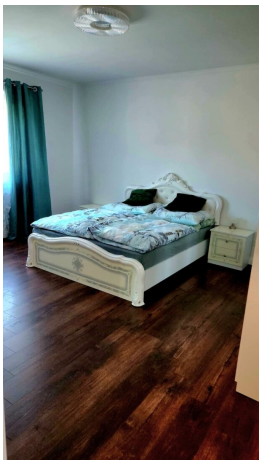


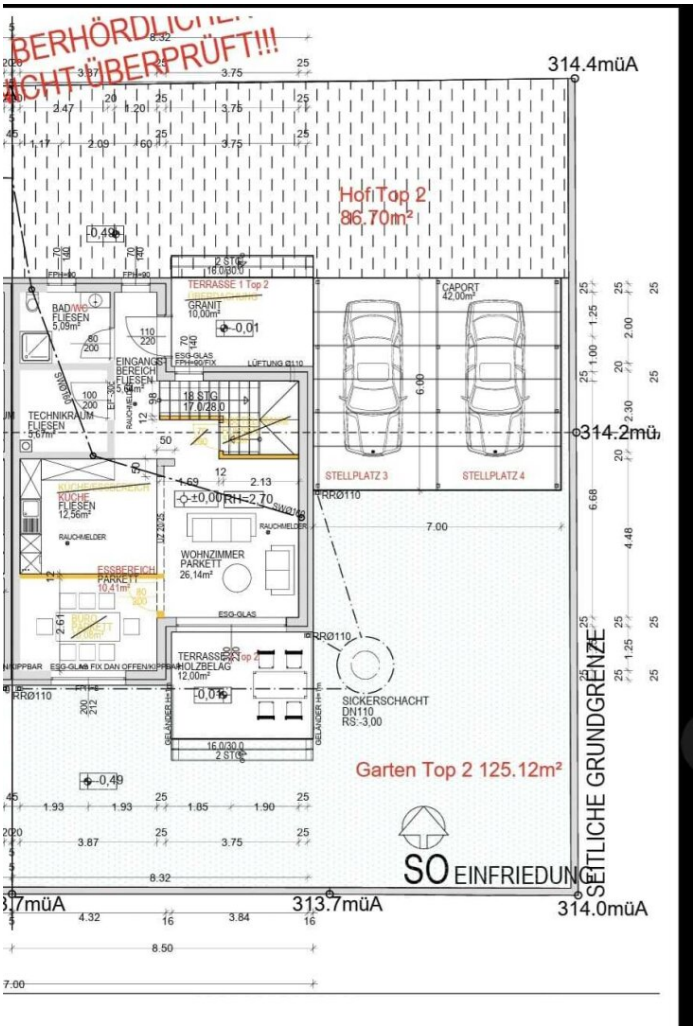


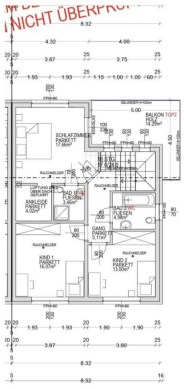









BERHÖRDLICHE
NICHT ÜBERPRÜFT!!!
314.4müA
Hof Top 2
86.70m²
TERRASSE 1 Top 2
GRANIT
10,00m²
BAD/WC
FLIESEN
5.09m²
EINGANGS
BEREICH
FLIESEN
5.66m²
TECHNIKRAUM
FLIESEN
2.67m²
18 STG
17.0/28.0
CARPORT
42,00m²
STELLPLATZ 3
STELLPLATZ 4
314.2müA
KÜCHE
FLIESEN
12.96m²
RAUCHMELDER
WOHNZIMMER
PARKETT
26,14m²
ESSBEREICH
PARKETT
10,41m²
ESG-GLAS
TERRASSE Top 2
HOLZBELAG
12,00m²
SICKERSCHACHT
DN110
RS:-3,00
Garten Top 2 125.12m²
SO EINFRIEDUNG
SEITLICHE GRUNDGRENZE
313.7müA
314.0müA



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Berndorf, Niederösterreich – eine neuwertige Doppelhaushälfte, die keine Wünsche offenlässt. Diese attraktive Immobilie bietet auf großzügigen 129,81 m² Wohnfläche ein perfektes Zusammenspiel aus modernem Wohnkomfort und durchdachtem Raumkonzept.

Der Kaufpreis von 519.000 Euro macht dieses Schmuckstück zu einer hervorragenden Investition für Familien, Paare oder alle, die Wert auf Qualität und Lebensqualität legen. Betreten Sie Ihr neues Heim und genießen Sie das stilvolle Ambiente mit hochwertigen Fliesen und elegantem Parkettboden, kombiniert mit angenehmer Fußbodenheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich erstreckt sich nahtlos auf den Balkon und die zwei großzügigen Terrassen, von denen Sie einen herrlichen Grünblick genießen können – ein Ort der Ruhe und Entspannung, ideal für gemütliche Stunden im Freien. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Relaxen ein.

Die moderne Einbauküche ist bestens ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und geselliges Beisammensein. Drei Badezimmer, jeweils mit Fenster, sorgen für Komfort und Privatsphäre. Ob Badewanne oder Dusche – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Zusätzlich stehen Ihnen 2 WCs zur Verfügung, was den Alltag für größere Familien deutlich erleichtert.

Praktisch und komfortabel sind auch die zwei Stellplätze inklusive Carport, die Ihr Fahrzeug sicher und geschützt unterbringen. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung: Bus und Bahnhof sind schnell erreichbar, sodass Pendeln und Ausflüge mühelos gelingen.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten, Supermarkt und Bäckerei sind bequem zu Fuß erreichbar. So genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Diese Doppelhaushälfte in Berndorf ist mehr als nur ein Haus – sie ist Ihr neues Zuhause, das Sie mit Komfort, Stil und Funktionalität begeistert. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot überzeugen!

**Highlights:**

- Ausgezeichnete Lage in Berndorf, das Schwimmbad (Centralax) sowie diverse Geschäfte zum täglichen Bedarf fußläufig erreichbar

- Gymnasium Berndorf, sowie Fratelli Berndorf ein italienisches Restaurant, ebenso fußläufig erreichbar
- Energieeffizienz mit Luftwärmepumpe
- Exklusives Design mit Wohlfühlfaktor
- 3 voll ausgestattete Bäder
- 2 Terrassen, 1 Balkon
- Gepflegter Garten
- 2 Carport Stellplätze
- Masterschlafzimmer mit großem Ankleideraum sowie Balkon
- 2 Kinderzimmer
- Große helle Wohnküche mit wunderschöner Einbauküche
- Praktische Gartenhütte

**Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer:**
0660/4445099

**In unserem rundum sorglos Paket profitieren sie zusätzlich von Ihrer maßgeschneiderten Finanzierung zu den besten Konditionen!**

Finanzierungsbeispiel:

Kaufpreis zb 519.000,-

+ Kaufnebenkosten: 51.900,- * derzeit sparen sie noch bis 30.Juni die Kosten für die Grundbucheintragung

Gesamtinvest: 570.900

- Eigenkaptal zb 100.000,-

Finanzierungsbedarf: 470.900,-

In unserem Beispiel können sie über uns finanziert bei einer Verzinsung von 3% mit einer Rate von 1983-* rechnen

Vertragserrichter für den Kaufvertrag Herr Mag. Piech ca 1,5% plus UST

* Bonitätsabhängig

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

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

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap