

**Exklusives Einfamilienhaus in ruhiger Bestlage – Wohnen
mit Gartenidylle und traumhaftem Weitblick aus dem
Wintergarten**



Objektnummer: 1801/109

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	182,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	638.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

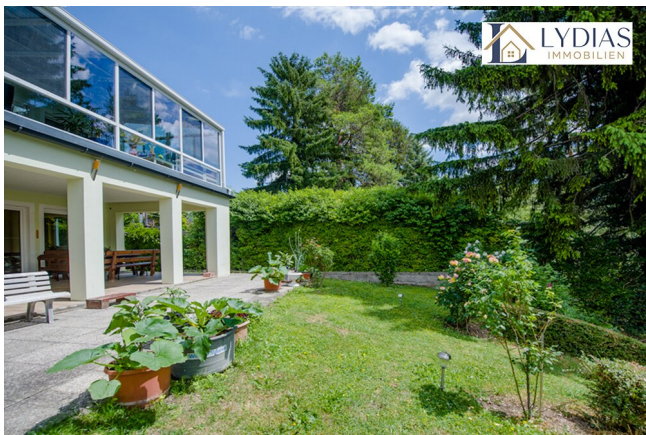
Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

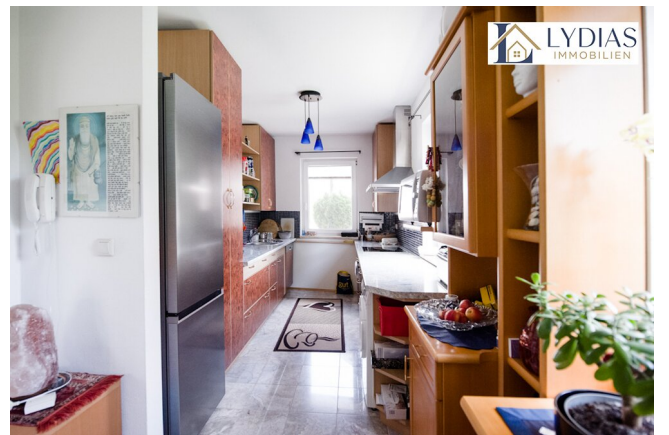
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

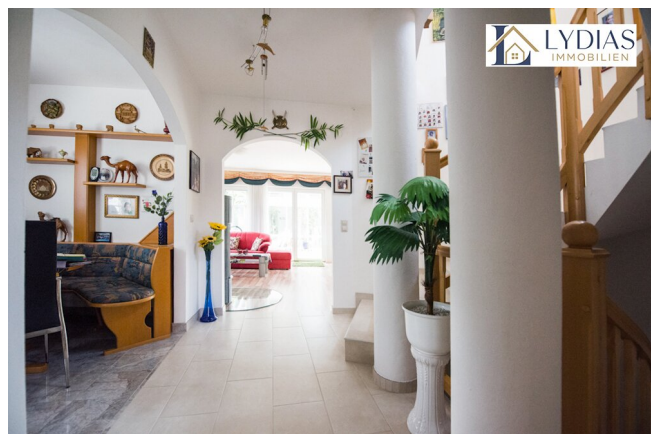
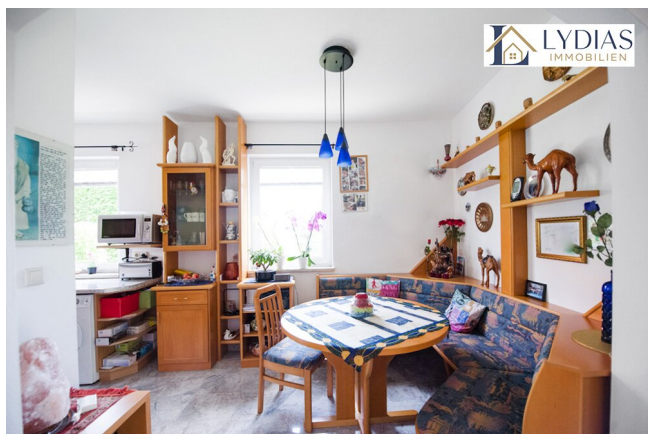
T +43 678 128 38 31

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



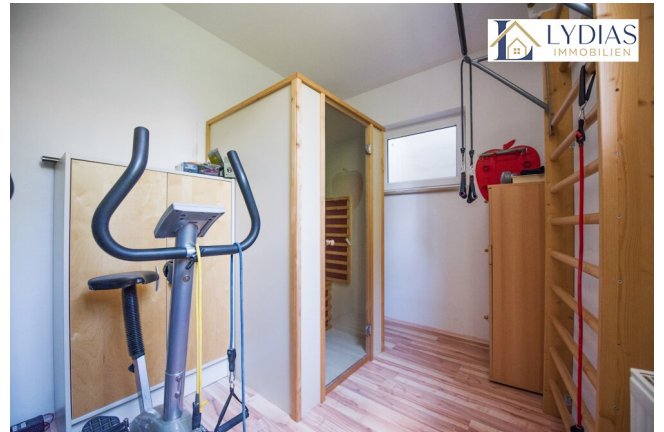














Objektbeschreibung

Dieses hochwertig errichtete Einfamilienhaus in ruhiger Lage überzeugt durch seine optimale Raumaufteilung, moderne Wohnqualität und eine Vielzahl exklusiver Extras, die höchsten Wohnkomfort bieten. Das ca. im Jahr 1995 errichtete Haus präsentiert sich in einem zeitgemäßen und hochwertigen Zustand und besticht durch seine durchdachte Architektur, bei der die Zimmer zentral begehbar sind.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 675 m² bietet die Liegenschaft ca. 120 m² Wohnfläche sowie insgesamt ca. 182 m² Nutzfläche, verteilt auf drei Ebenen – Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, und Kellergeschoss mit einem wunderschönen, verglasten großflächigen Raum. Insgesamt stehen vier Zimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein besonderes Highlight stellt der traumhafte, gepflegte Garten dar, der zum Süden ausgerichtet ist.

Der offen gestaltete Wohnbereich besticht durch seine großzügige Raumwirkung, einen gemütlichen Schwedenofen sowie den direkten Zugang zum südlich ausgerichteten, verglasten Wintergarten. Dadurch entsteht ein harmonischer Übergang zwischen Wohnraum und Natur. Der lichtdurchflutete Wintergarten begeistert mit einem herrlichen Blick in den eigenen Garten und schafft eine einladende Wohlfühlatmosphäre zu jeder Jahreszeit.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- Wohnzimmer mit modernen Schwedenofen und Zugang zum Wintergarten
- Separate Küche
- Vorraum mit Garderobe
- WC mit Dusche
- Zugang in den Kellerbereich

1. Obergeschoss

- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Zimmer 4
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

Keller

- offener, großräumiger Hobbyraum mit Zugang direkt in den Garten
- Raum mit Sportgeräten und Infrarotkabine
- Heizraum
- Lagerraum (kühl)

Der Kellerbereich erweitert das großzügige Raumangebot und überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem großzügigen, hellen Hobbyraum stehen ein weiterer Raum, der sich ideal als Fitness- oder Wellnessbereich mit Sportgeräten und Infrarotkabine eignet, ein Lagerraum sowie ein Heizraum zur Verfügung.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine moderne Wärmepumpe. Diese wurde 2023 installiert, wodurch das Haus von einer energieeffizienten, zukunftsorientierten und umweltfreundlichen Heiztechnik profitiert und die laufenden Energiekosten nachhaltig reduziert werden können.

Zusätzlich verfügt die Liegenschaft sowohl über eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung als auch über eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung. Teilbereiche des Hauses sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine komfortable und gleichmäßige Wärmeabgabe sorgt.

Das Carport bietet einen geschützten Stellplatz für ein Fahrzeug. Das Einfahrtstor ist elektrisch betrieben.

Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung

Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage in St. Veit an der Triesting. Kindergarten, Volksschule, Nahversorger sowie der Bahnhof Berndorf sind in kurzer Distanz erreichbar.

Die gute Anbindung an die B18 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Berndorf, Leobersdorf und Wien.

Die naturnahe Umgebung mit Rad- und Spazierwegen entlang der Triesting bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Sonstiges

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap