Gemütliches und sehr gepflegtes 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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	595.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

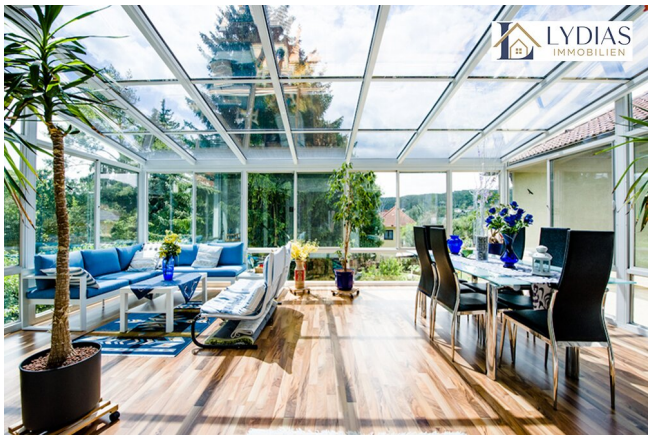
Lydia Litau

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.













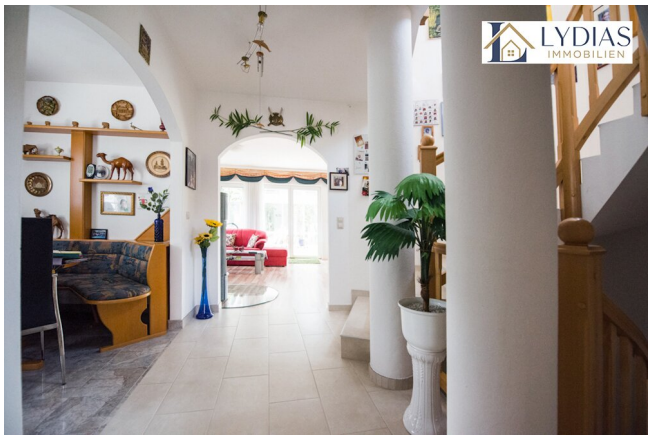


















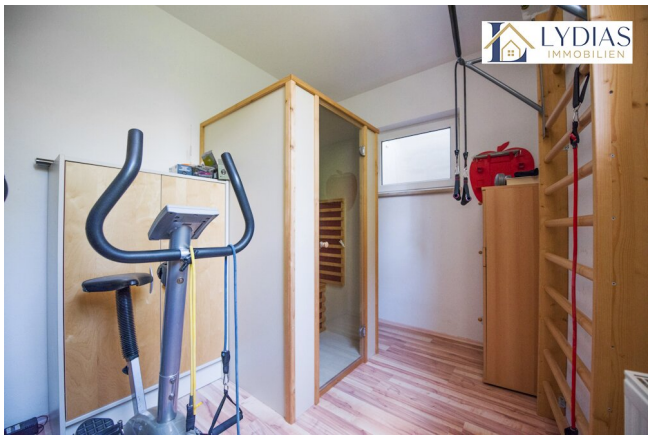




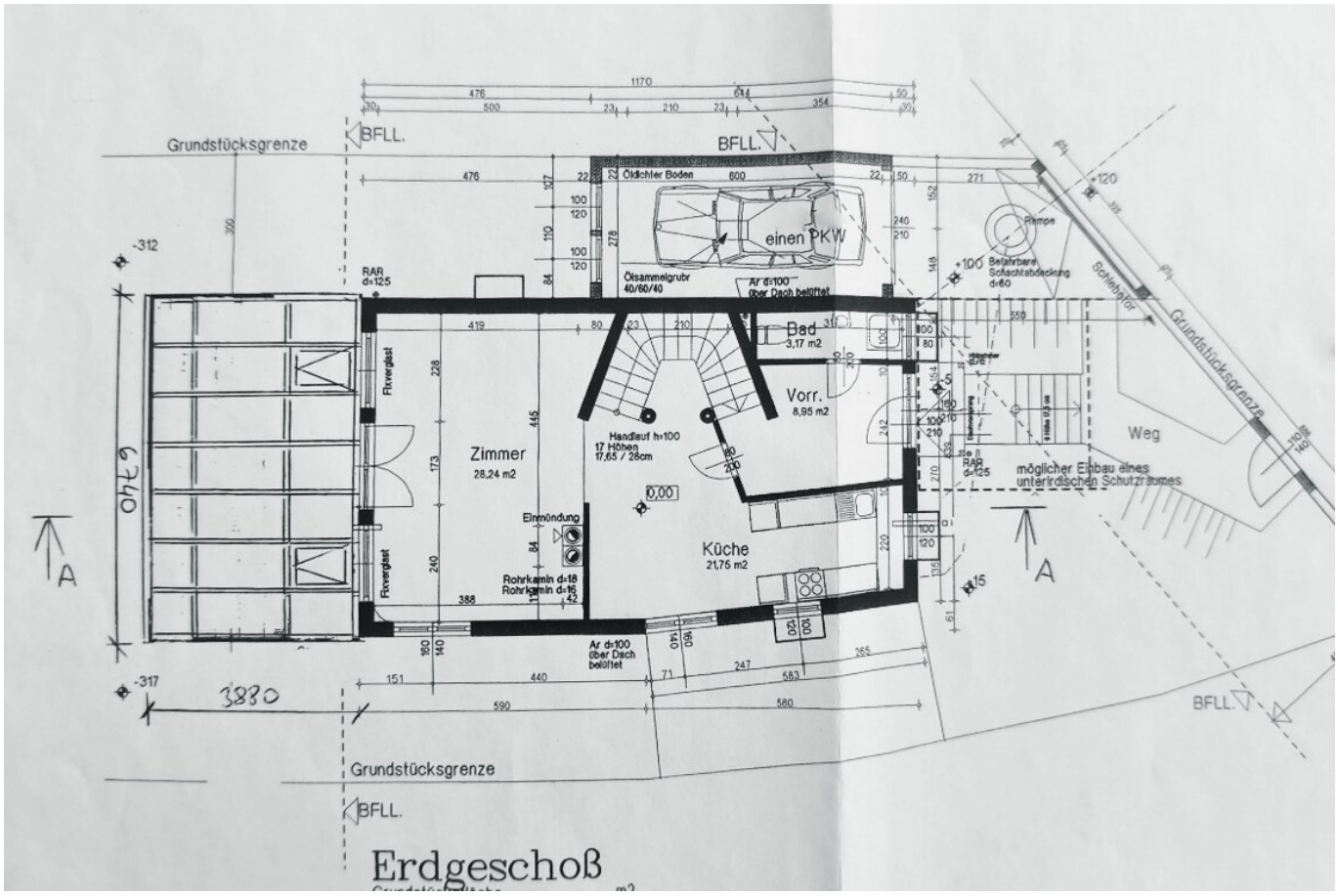


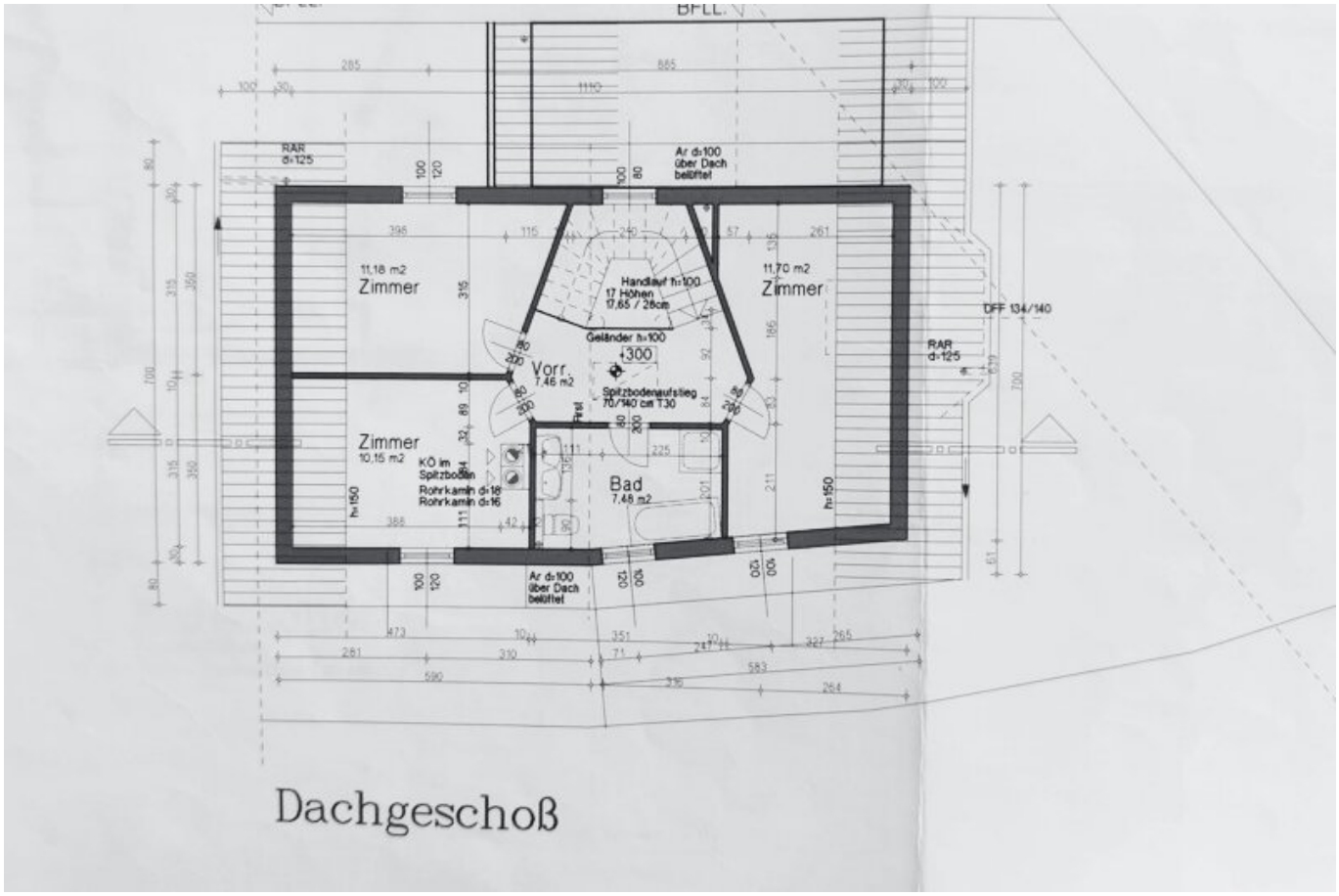


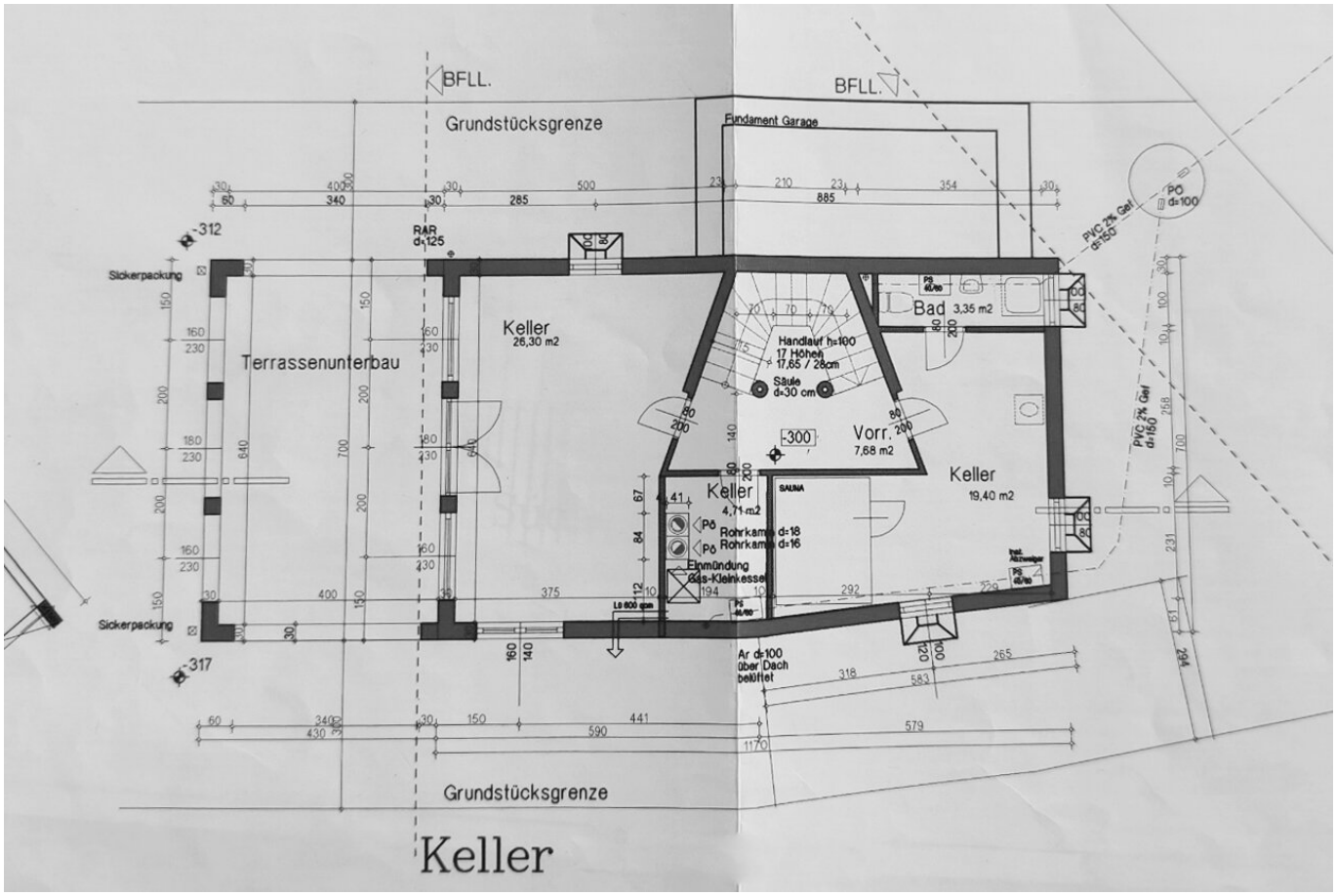





LYDIAS
IMMOBILIEN


Grundstücksgrenze
BFLL.
Öldichter Boden
einen PKW
Rampe
Befahrbare Schachtabdeckung d=60
Schiebetor
Grundstücksgrenze
Weg
möglicher Einbau eines unterirdischen Schutzraumes
RAR d=125
Ölsammelgrube 40/60/40
Ar d=100 über Dach belüftet
Bad
3,17 m2
Vorr.
8,95 m2
Zimmer
28,24 m2
Handlauf h=100
17 Höhen
17,65 / 28cm
Einmündung
Rohrkamin d=18
Rohrkamin d=16
Küche
21,75 m2
Fixverglast
Ar d=100 über Dach belüftet
-312
-317
6740
3830
A
A
Erdgeschoß


RAR
d=125
Ar d=100
über Dach
belüftet
11,18 m2
Zimmer
Handlauf h=100
17 Höhen
17,65 / 26cm
11,70 m2
Zimmer
Geländer h=100
+300
Vorr.
7,46 m2
Spitzbodenaufstieg
70/140 cm T30
DFF 134/140
RAR
d=125
Zimmer
10,15 m2
KÜ im
Spitzboden
Rohrkamin d=18
Rohrkamin d=16
Bad
7,48 m2
h=150
h=150
Ar d=100
über Dach
belüftet
Dachgeschoß


BFLL.
Grundstücksgrenze
BFLL.
Fundament Garage
PÖ d=100
PVC 2% Gef. d=150
RAR d=125
-312
Sickerpackung
Keller 26,30 m2
Tierrassenunterbau
Handlauf h=100
17 Höhen
17,65 / 28cm
Säule d=30 cm
Bad 3,35 m2
-300
Vorr. 7,68 m2
Keller 19,40 m2
Keller 4,71 m2
SAUNA
Rohrkamin d=18
Rohrkamin d=16
Einmündung Gas-Kleinkessel
Ar d=100 über Dach belüftet
-317
Grundstücksgrenze
Keller

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