# Neuer PREIS !!! Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – Viel Platz in Bernhardsthal




Front - Ansicht

**Objektnummer: 6547/4339**

**Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2275 Bernhardsthal |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Wohnfläche:** | 139,40 m² |
| **Nutzfläche:** | 460,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 299.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 138,96 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marcel Pisa**

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

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


BAD
SERVICE
HEIZUNG
Weinviertel


Zuhause
Wohlfühlen
Zuhause
Wohlfühlen




























GUNTAMATIC



























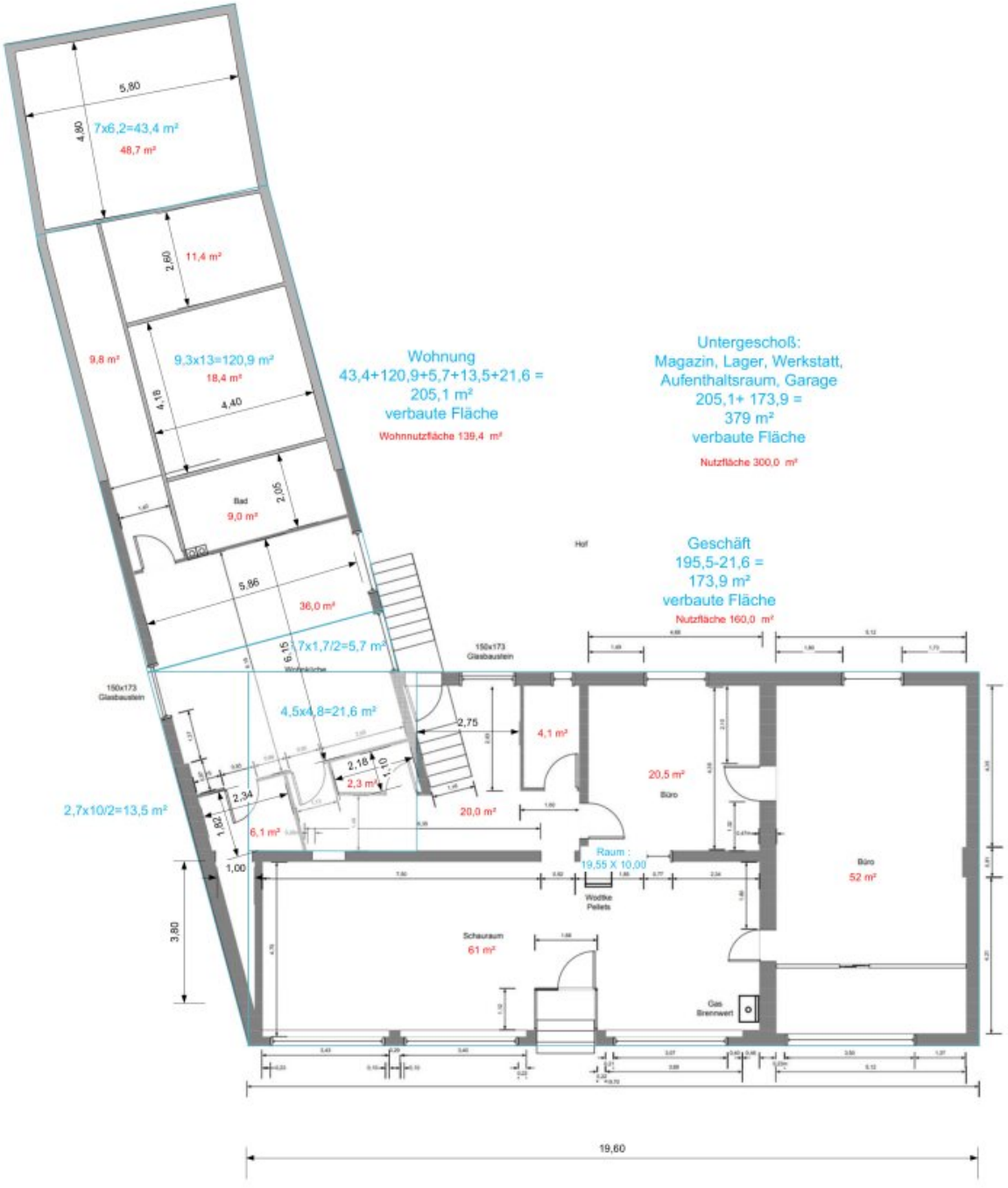











5,80
4,90
7x6,2=43,4 m²
48,7 m²
2,60
11,4 m²
9,8 m²
9,3x13=120,9 m²
18,4 m²
4,16
4,40
Bad
9,0 m²
2,05
Wohnung
43,4+120,9+5,7+13,5+21,6 =
205,1 m²
verbaute Fläche
Wohnnutzfläche 139,4 m²
Untergeschoß:
Magazin, Lager, Werkstatt,
Aufenthaltsraum, Garage
205,1+ 173,9 =
379 m²
verbaute Fläche
Nutzfläche 300,0 m²
Hof
Geschäft
195,5-21,6 =
173,9 m²
verbaute Fläche
Nutzfläche 160,0 m²
5,86
36,0 m²
6,15
1,7x1,7/2=5,7 m²
150x173
Glasbaustein
4,5x4,8=21,6 m²
2,75
4,1 m²
20,5 m²
Büro
2,18
2,3 m²
1,10
2,34
2,7x10/2=13,5 m²
1,82
6,1 m²
20,0 m²
1,00
Raum :
19,55 X 10,00
Büro
52 m²
Wodtke
Pellets
3,80
Schauraum
61 m²
Gas
Brennwert
19,60

# Objektbeschreibung

**Wohnen & Arbeiten unter einem Dach – Viel Platz in Bernhardsthal**

**Kurz zusammengefasst:**

- Grundstück mit rund **509m²**
- rund **460 m² Nutzfläche gewerblich**
- rund **139 m² Wohnnutzfläche**
- Baujahr ca. 1968, laufend gepflegt und modernisiert
- **Pelletsofen** zum Heizen
- **Klimaanlagen** in den Geschäftsflächen
- **Innenhof mit Park Möglichkeiten**
- **teilmöbliert**
- perfekt, wenn man Arbeit und Zuhause kombinieren will
- **Video** im Anhang

**Beschreibung:**

Das Objekt in Bernhardsthal Bezirk Mistelbach ist genau das Richtige für jemanden, der Wohnen und Arbeiten an einem Ort verbinden möchte – ohne tägliches Pendeln und mit genug Platz für beides.

Im Gewerbebereich stehen rund **460 m²** zur Verfügung. Im Untergeschoß befindet sich klassische Nutzflächen wie Lager, Magazin, Werkstatt, Aufenthaltsraum mit Küche und Bad und auch eine Garage. Oben gibt's dann den Geschäftsbereich mit Büros, Schauraum, Küche und WC. Die Klimaanlagen sind definitiv ein Plus, gerade wenn man dort viel Zeit verbringt.

Der Wohnbereich ist mit rund **139 m²** angenehm groß und gut aufgeteilt. Vorhanden sind eine Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Badezimmer und ein Abstellraum. Im Bad befindet sich eine Dusche, Badewanne und ein WC – alles da, was man braucht.

Das Haus selbst stammt ca. aus dem Jahr 1968, wurde aber über die Jahre immer wieder gepflegt und angepasst. Man merkt einfach, dass sich darum gekümmert wurde.

Der **Innenhof** bietet ausreichend Platz für Parkmöglichkeiten – sowohl für den privaten Gebrauch als auch für Kunden

**Der Energieausweis ist derzeit in Erstellung und wird nachgereicht.**

**Beheizung und Warmwasseraufbereitung:**

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über einen **Pelletsofen**. Für zusätzlichen Komfort sorgen die vorhandenen **Klimaanlagen**, die je nach Bedarf sowohl zur Kühlung als auch unterstützend zur Temperierung der Räume genutzt werden können.

**Betriebskosten (lt. Eigentümer):**

- Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung, Müllabfuhr ): ca. **€ 416 / Quartal**

## Infrastruktur:

**Bildungseinrichtungen:**

Kindergärten und Schulen: In Bernhardsthal selbst gibt es einen Kindergarten. Volksschulen befinden sich in den umliegenden Gemeinden wie Rabensburg oder Hohenau an der March. Weiterführende Schulen (Neue Mittelschule, Gymnasium, HTL) sind vor allem in Mistelbach

angesiedelt und gut erreichbar.

**Gesundheitsversorgung:**

Ärzte und Apotheken: Allgemeinmediziner befinden sich in den Nachbarorten wie Hohenau an der March. Apotheken sind ebenfalls dort sowie in Mistelbach vorhanden.

Krankenhäuser: Das Landesklinikum Mistelbach ist in ca. 25–30 Minuten erreichbar und bietet eine umfassende medizinische Versorgung.

**Einkaufsmöglichkeiten:**

Nahversorger: Für den täglichen Bedarf stehen kleinere Nahversorger in den umliegenden Ortschaften wie Hohenau zur Verfügung.

Zusätzliche Angebote: Größere Supermärkte, Fachgeschäfte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Mistelbach, das in rund 25 Minuten erreichbar ist.

**Öffentliche Verkehrsmittel:**

Bahn: Der Bahnhof Bernhardsthal bietet direkte Zugverbindungen Richtung Wien sowie in Richtung Tschechien. Dadurch ist eine gute Anbindung für Pendler gegeben.

Bus: Regionale Buslinien verbinden Bernhardsthal mit umliegenden Orten und sorgen für zusätzliche Flexibilität im Alltag.

**Auto:**

Straßenanbindung: Die Region ist über gut ausgebaute Landesstraßen angebunden, wodurch Orte wie Hohenau, Mistelbach oder Laa an der Thaya schnell erreichbar sind.

Fahrzeit nach Wien: Je nach Verkehrslage beträgt die Fahrzeit nach Wien etwa 40 bis 50 Minuten.

**SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?**

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <10.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <5.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <500m
Post <5.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap