

**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 m ²
Nutzfläche:	460,00 m ²
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.















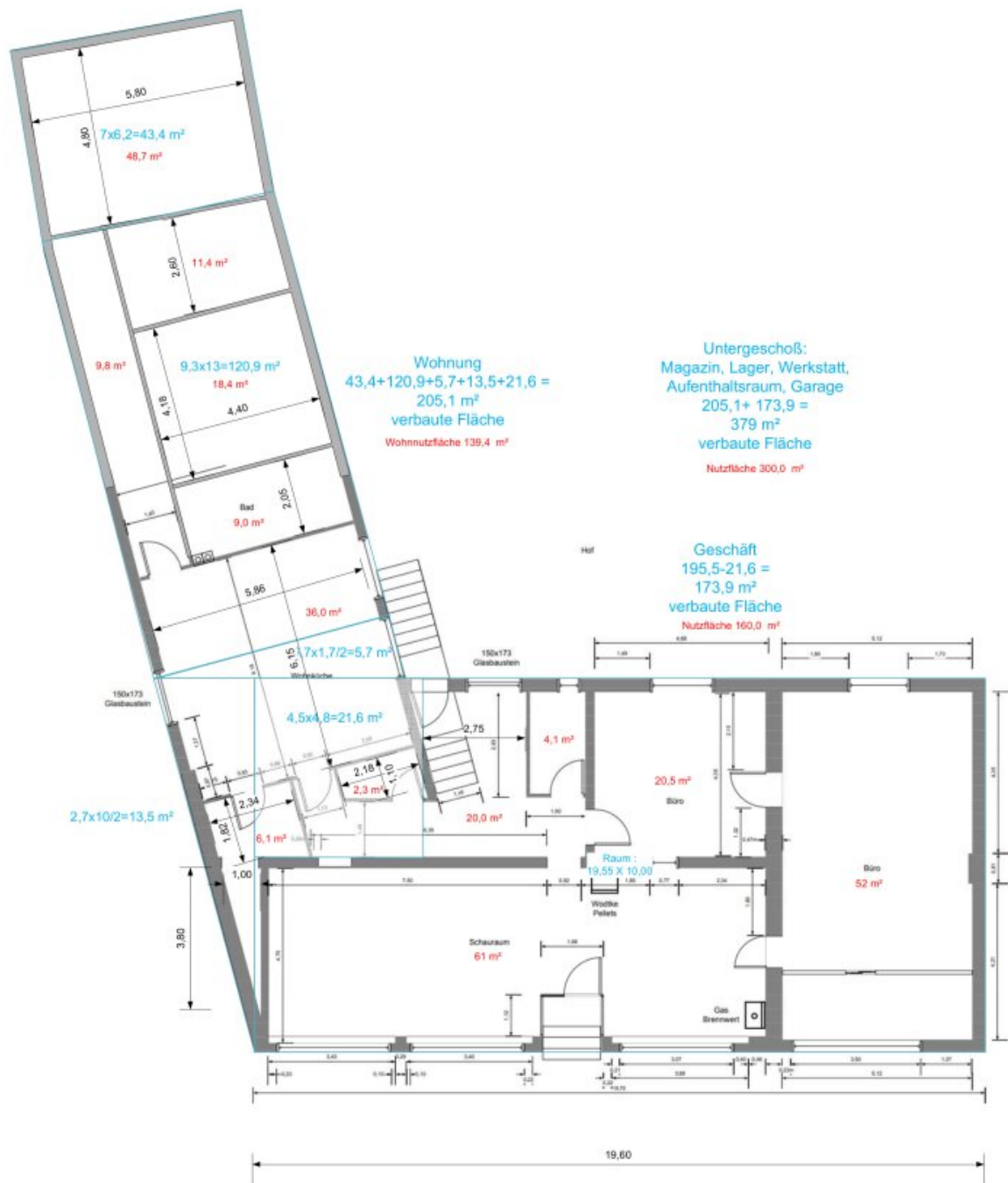












Objektbeschreibung

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 Klimaanlage 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 Landeskrankenhaus 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