

# RARITÄT AM IMMOBILIENMARKT – JUGENDSTIL IN PERFEKTION auf 1759 m<sup>2</sup> Eigengrund



Liegenschaft

**Objektnummer: 2142/22404**

**Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Peter-Rosegger-Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	314,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	481,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Keller:	167,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	1.370.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

---

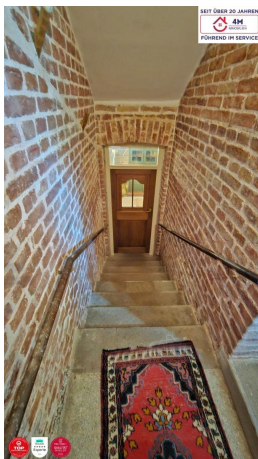


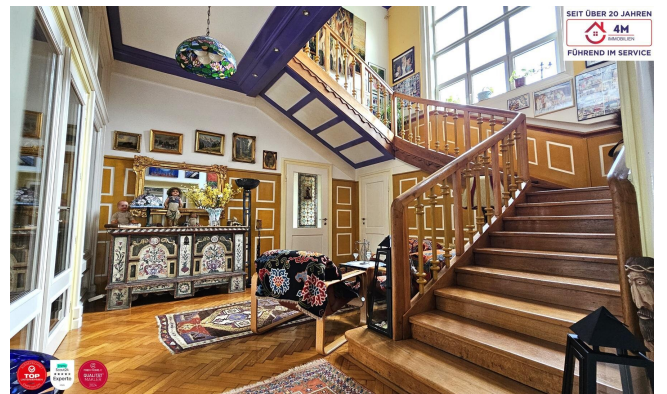
**Erich Schuller, BA**

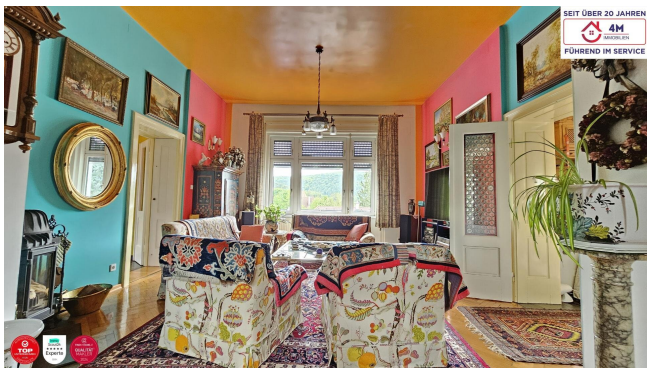
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margareten

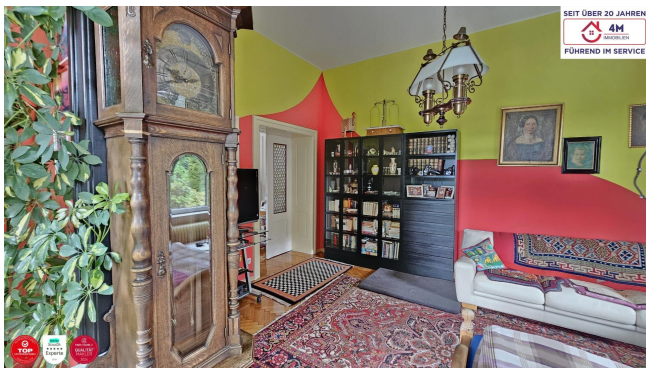


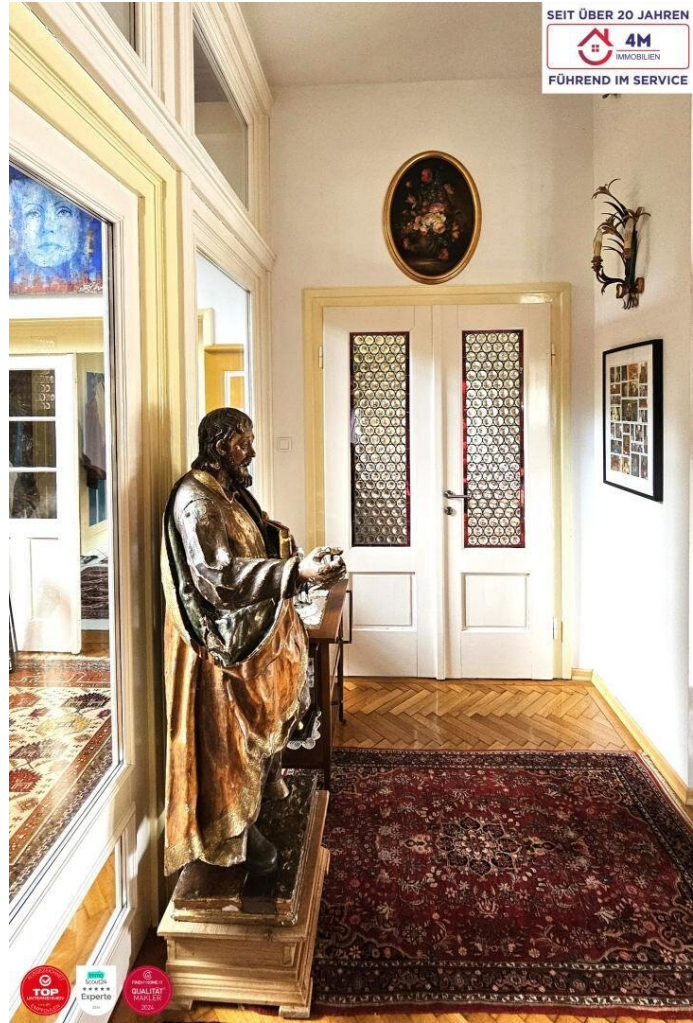






















## Objektbeschreibung

### EXKLUSIVE VILLA VON ARCHITEKT LUDWIG BAUMANN IN ABSOLUTER RUHELAGE

Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche südseitige Jugendstilvilla im Biosphärenpark Wienerwald – stilvoll kernsaniert, beeindruckend erhalten und in dieser Form kaum noch zu finden. Die Liegenschaft vereint historische Architektur, hochwertige Substanz und modernes Wohnen auf höchstem Niveau und befindet sich auf einem 1759 m<sup>2</sup> großem Eigengrund.

### ÜBER 300 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE & 180 M<sup>2</sup> AUSBAUPOTENZIAL

Das Haus verfügt über 7 Zimmer und mehr als 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie ein vollständig unterkellertes Geschoss. Zusätzlich bietet das lichtdurchflutete Dachgeschoss mit Balkonzugang enormes Potenzial für weitere ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### SONNENTERRASSE MIT FERNBLICK BIS IN DIE BUCKLIGE WELT

Vom Erdgeschoss gelangen Sie auf 2 Terrassen mit jeweils rund 100 m<sup>2</sup> und 12m<sup>2</sup> mit spektakulärem Ausblick in die Natur – absolute Ruhe und maximale Privatsphäre inklusive.

### HISTORISCHE BAUSUBSTANZ TRIFFT MODERNE TECHNIK

Die Villa wurde vor rund 20 Jahren umfassend kernsaniert:

- Elektrik, Sanitär und Heizsystem erneuert
- Gas-Brennwertgerät & Wärmepumpe
- hochwertige Dämmung
- 7 neue Dachflächenfenster
- massive Außenmauern aus handgeschlagenen Ziegeln & Kalkstein
- beeindruckende Raumhöhen von ca. 3,40 m
- Alarmanlage

### GARAGEN, SAUNA & POOLBEREICH

Zusätzlich bietet die Liegenschaft:

- ca. 100 m<sup>2</sup> Garage in Stahlbetonbauweise
- ca. 50 m<sup>2</sup> Außengarage
- Saunabereich
- Kaminzimmer
- vorbereiteten Swimmingpool (10 x 5 m)

### EINE IMMOBILIE FÜR LIEBHABER BESONDERER ARCHITEKTUR

Ein außergewöhnliches Anwesen mit Seltenheitswert – ideal für Menschen, die historischen Charakter, Großzügigkeit und naturnahe Lebensqualität suchen.

Lage /öffentliche Anbindung:

Die Liegenschaft befindet sich im idyllischen Triestingtal und bietet eine ausgezeichnete Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich direkt im Ort. Das bekannte Stadttheater Berndorf sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sorgen für hohe Lebensqualität.

Die Autobahnauffahrt A2 Anschlussstelle Leobersdorf ist in ca. 10 km erreichbar.  
Die Triestingtalbahn verbindet Berndorf mit Leobersdorf, dort bestehen direkte Anschlüsse Richtung Wien Hauptbahnhof und Wien Meidling.  
Die Regionalbuslinien 313, 314 und 315 verbinden Berndorf regelmäßig mit Bad Vöslau, Leobersdorf, Baden und Piesting.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte, oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne jederzeit:

Herr Erich Schuller  
+43 664 51 55 837 oder  
schuller@4m-immo.at

zur Verfügung.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN.**

Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

**Sonstige**

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap