Gemütliches kleines Landhaus für Singles oder Paare – ein Paradies im Grünen – Landhaus mit PV-Anlage nahe Wien



Objektnummer: 7939/2300163006

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	75,86 m²
Lagerfläche:	50,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	385,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,12
Kaufpreis:	265.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Gaby Huber

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 664 8410770


























Kamin















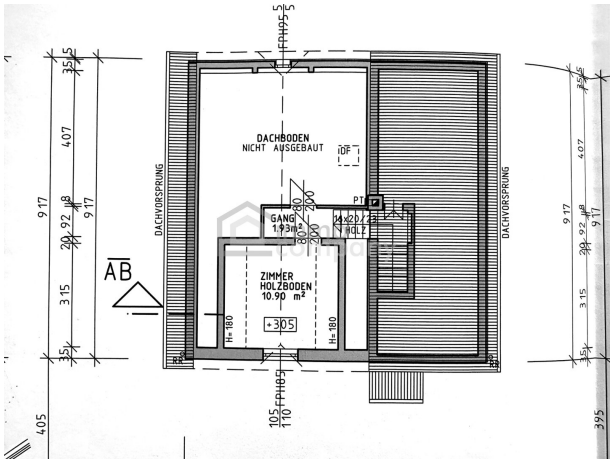


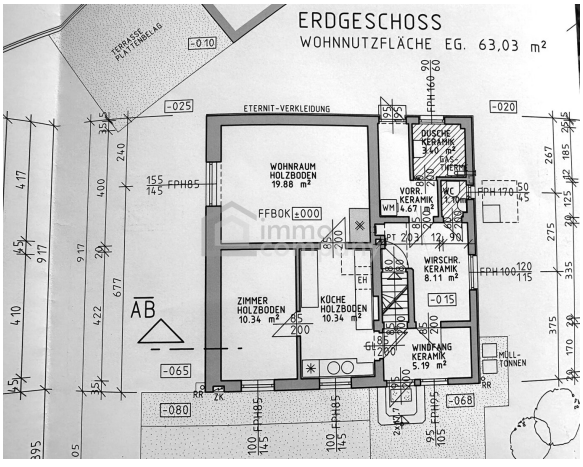


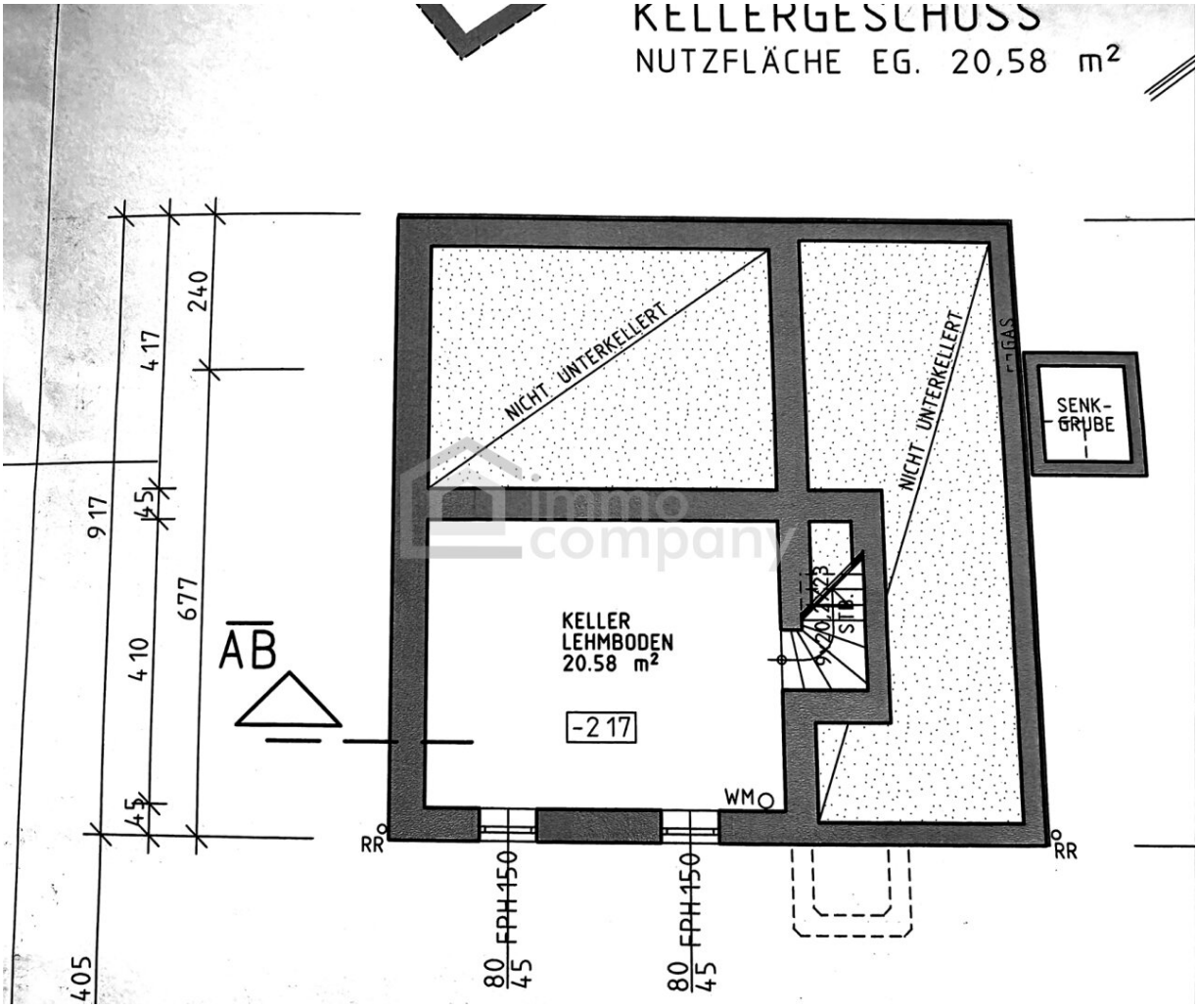

Vaillant

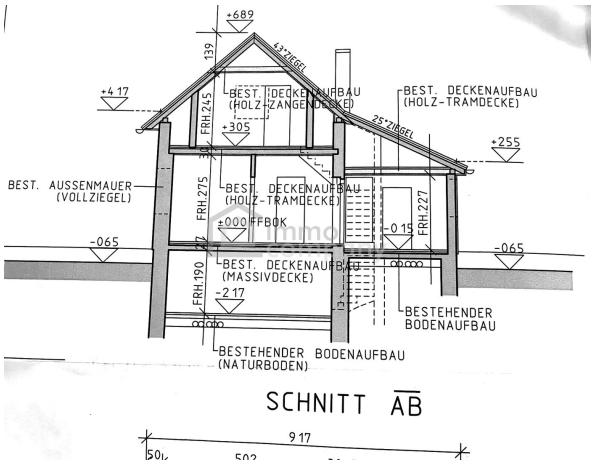


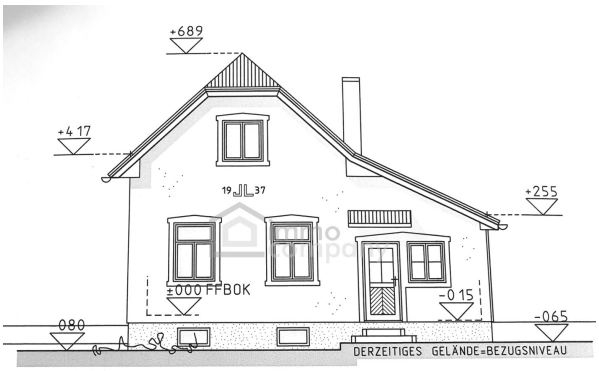



DACHBODEN
NICHT AUSGEBAUT
GANG
1.93m²
ZIMMER
HOLZBODEN
10.90 m²
+305
DACHVORSPRUNG
DACHVORSPRUNG
AB


ERDGESCHOSS
WOHNNUTZFLÄCHE EG. 63,03 m²
TERRASSE PLATTENBELAG
ETERNIT-VERKLEIDUNG
WOHNRAUM
HOLZBODEN
19.88 m²
FFBOK ±000
DUSCHE
KERAMIK
3.44 m²
VORR.
KERAMIK
4.67 m²
WC
1.70 m²
WIRSCHR.
KERAMIK
8.11 m²
WINDFANG
KERAMIK
5.19 m²
ZIMMER
HOLZBODEN
10.34 m²
KÜCHE
HOLZBODEN
10.34 m²
MÜLL-
TONNEN
AB







STRASSENANSICHT



WESTANSICHT

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	675,00 m²
BEBAUTE FLÄCHE WOHNHAUS	84,09 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	75,86 m²

www.immo-company.at



Suche **Häuser, Grundstücke** und **Wohnungen** für **Vormerkkunden!**

TRIESTINGTAL · MÖDLING · WR. NEUSTADT

Gaby Huber: 0664 84 10 770

gaby.huber@immo-company.at

Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!



Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

immo company

@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Wir sind exklusiv mit der Vermarktung beauftragt!

Es handelt sich beim Gebäude um eine Geb – Widmung - Grünland - erhaltenswertes Gebäude im Grünland!

Charmantes Landhaus nahe Berndorf - Triestingtal - Bezirk Baden

Dieses gepflegte Landhaus nahe Berndorf - die ideale Gelegenheit für Singles oder Paare, die Privatsphäre und Lebensqualität suchen.

Moderne Kunststofffenster, eine neue Küche, eine Photovoltaikanlage aus 2024 sowie ein gemütlicher Kachelofen verbinden ländlichen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Die Immobilie ist sofort beziehbar und bietet mit Schwimmteich, Schuppen und Erdkeller zahlreiche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Die 2024 errichtete Photovoltaikanlage trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei und macht die Immobilie fit für die Zukunft.

Großer Schuppen ca. 50 m² Ideal als Werkstatt, Lagerfläche, Hobbyraum oder für Motorrad-, Fahrrad- und Gartengeräte.

Lage

Das charmante Landhaus befindet sich in einer idyllischen Lage nahe Berndorf in Niederösterreich. Umgeben von sanften Hügeln und viel Natur bietet die Immobilie eine perfekte Kombination aus ländlicher Lebensqualität und guter Infrastruktur.

Berndorf überzeugt durch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Anbindung an Wien. Besonders Pendler profitieren von der guten Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt, ohne auf das Landleben verzichten zu müssen.

Eckdaten

Baujahr: 1937

Grundstücksfläche: ca. 675 m² Eigengrund

Wohnnutzfläche: ca. 75,86 m²

Zusätzlich gepachtetes Grundstück: ca. 70 m² (Standort des Gastanks)

Jährlicher Pachtzins: € 100

Modernisierungen und Ausstattung

Photovoltaikanlage (errichtet 2024)

Neue Kunststofffenster

Dach wurde vor 20 Jahren erneuert

Neue Küche

Kleiner Schwimmteich (ca.15 m²)

Schuppen mit ca. 50 m²

Erdkeller ca. 20m²

Heizung:

Die Beheizung erfolgt über eine Flüssiggas-Zentralheizung.

Zusätzlich sorgt ein gemütlicher Kachelofen für angenehme Wärme und ein behagliches Wohnklima in den Wintermonaten.

Raumaufteilung

2 kleine Schlafzimmer

Kleines Wohnzimmer

Küche

Vorraum

Bad mit Dusche

Separates Wc

Sonstige Informationen

Die Liegenschaft ist nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen und verfügt über eine Senkgrube.

Laufende Kosten

Betriebskosten: derzeit ca. € 200 pro Monat

Kaufpreis

€ 265.000 (Fixpreis)

Besichtigungen und Anfragen

Bitte melden Sie sich nur dann für diese Liegenschaft, wenn Ihre Finanzierung bereits gesichert ist.

Alternativ können Sie gerne unser Finanzierungsservice in Anspruch nehmen.

Unsere Finanzierungspartner erstellen Ihnen unverbindlich und kostenlos ein individuelles Angebot.

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer werden ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden.

Bitte übermitteln Sie:

- **Vollständigen Namen**
- **Vollständige Anschrift**
- **Telefonnummer**
- **E-Mail-Adresse**

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <3.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <2.000m
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap