

## 3 Zimmer. Verglaste Loggia. Grünblick



Wohnzimmer

**Objektnummer: 2142/22459**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernsteiner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 83,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	169.000,00 €
Betriebskosten:	189,25 €
Heizkosten:	117,01 €
USt.:	42,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Daniela Hoffmann

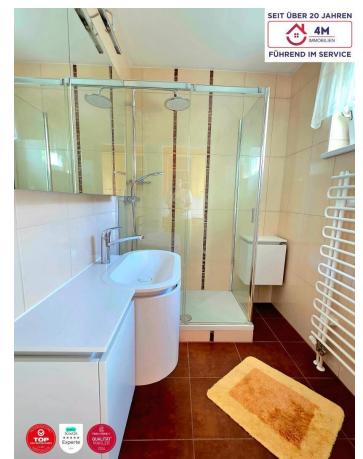
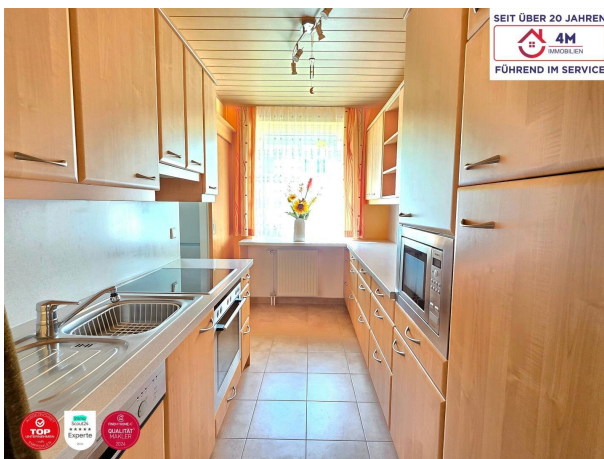
4M Immobilien & Co  
Margaretenstraße 99  
1050 Wien, Margare

H +4366488514861

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur



SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE



SEIT ÜBER 20 JAHREN  
4M  
IMMOBILIEN  
FÜHREND IM SERVICE





SEIT ÜBER 20 JAHREN



FÜHREND IM SERVICE



## Objektbeschreibung

Diese rund 76 m<sup>2</sup> große Wohnung verbindet klare Räume mit viel Tageslicht und einer verglasten Südost-Loggia, die den Wohnbereich harmonisch ins Grüne erweitert. Der Blick fällt nicht auf Straßen oder gegenüberliegende Fassaden, sondern auf gepflegte Grünflächen und angenehme Ruhe.

Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Eine separate Küche mit Fenster, ein Schlafzimmer sowie ein weiterer flexibel nutzbarer Raum schaffen Platz für unterschiedliche Lebensmodelle – vom klassischen Wohnen bis zum Homeoffice.

Das Badezimmer wurde modern gestaltet und verfügt über eine Glasdusche sowie Tageslicht. Das WC ist separat ausgeführt. Elektrische Rollläden, eine Sicherheitstür, neue Radiatoren und die bereits erfolgte Fassadendämmung ergänzen den gepflegten Gesamteindruck.

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE:

- Verglaste Südost-Loggia mit Grünblick
- Ruhige Innenhoflage
- Großzügiger Wohnbereich mit breiter Fensterfront
- Neue Radiatoren (2020)
- Fassadendämmung (2014)
- Parkplatz im Haus anmietbar
- Helle Räume, ruhiger Innenhof mit Grünblick
- Elektrische Rollläden
- Sicherheitstür

## LAGE:

Beste Lage in Berndorf: Bahnhof, sämtliche Einrichtungen, Banken, Ärzte, Schulen sind fußläufig erreichbar, und die ruhige Lage im modernen Neubau sorgt für eine angenehme Wohnqualität.

Genießen Sie Ihren Morgenkaffee auf der sonnigen Loggia oder spazieren Sie in 5 Minuten zum Lieblingscafé.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Schnellbahn) in der Nähe (fußläufig 8 Min.)

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- Schnellbahn S69

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUF GRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER BEKANNTGABE VON NAME, ANSCHRIFT, TELEFON UND E-MAIL BEARBEITEN KÖNNEN.

Durch unsere Partnerschaften mit einem Partneranwalt, Notar und einer Bank stellen wir Ihnen eine schnellstmögliche Abwicklung zur Verfügung und können Ihnen dadurch eine effiziente Abwicklung garantieren. Wir bieten Ihnen die BESTE rundum Betreuung.

Gerne senden wir Ihnen mehrere Informationen per E-Mail-Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen gerne Frau Danijela Hoffmann unter der Telefonnummer +4366488514861 oder per E-Mail unter dani@4m-immo.at jederzeit zur Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <1.250m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <8.750m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap