AM FUßE DES GUGLZIPF! Einfamilienhaus mit einer Menge Platz!



Objektnummer: 2699/1741

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	135,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 241,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,16
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	136,19 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

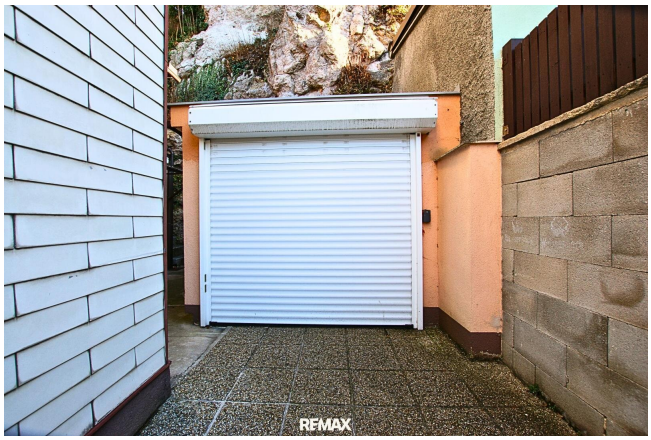


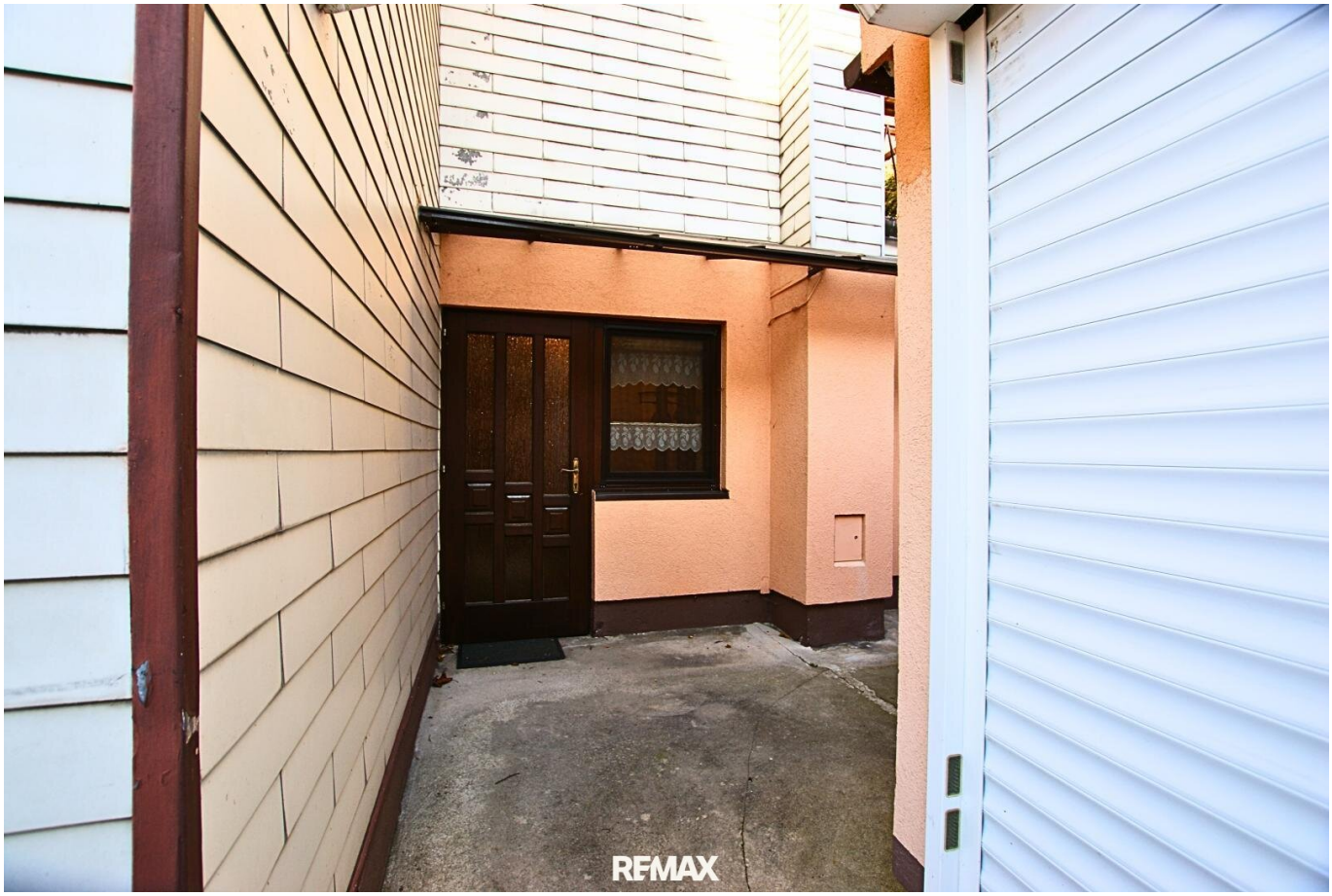
Karl Peterseil

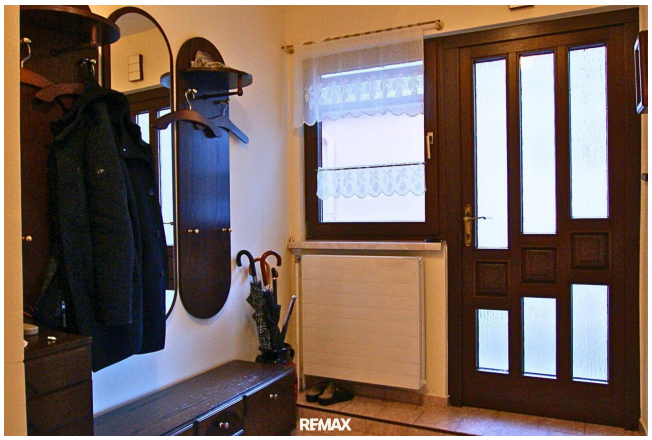
REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2
2500 Baden

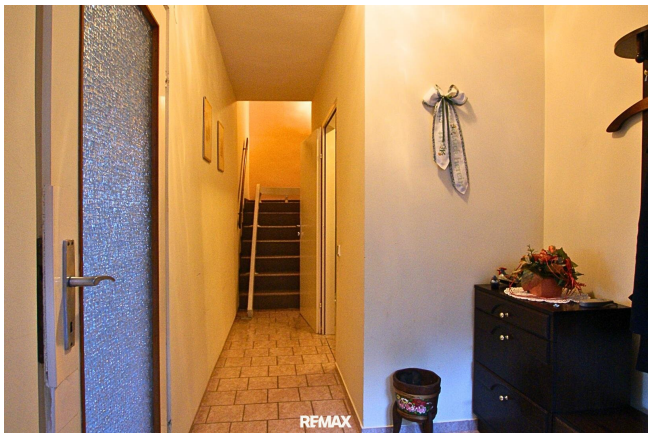

Zu Kaufen!
Karl Petersell
+43 676 940 17 03
RE/MAX
+43 2252 503 319
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MA

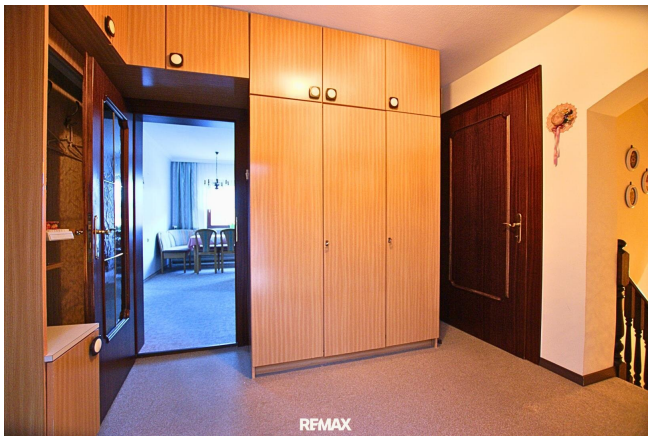

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

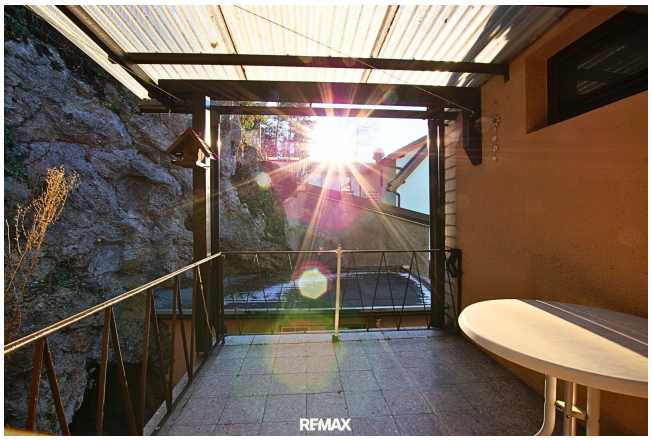

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

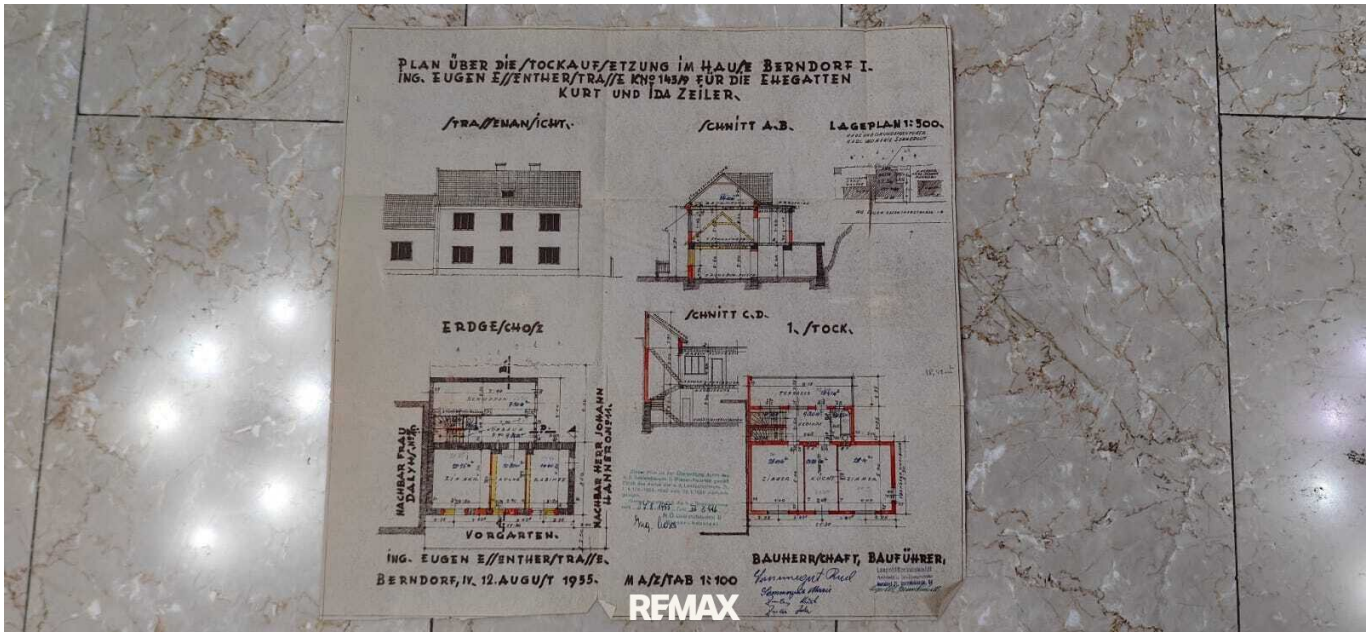

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


Treppen
Wohnzimmer
Badezimmer
Flur
Wohnzimmer
Flur
Esszimmer


Treppen
Küche
Schlafzimmer
Flur
Esszimmer
Terrasse
Badezimmer
Wohnzimmer


PLAN ÜBER DIE STOCKAUFSETZUNG IM HAUSE BERNDORF I.
ING. EUGEN ESSENTHERSTRASSE KNo 1435/9 FÜR DIE EHEGATTEN
KURT UND IDA ZEILER.
STRASSENANSICHT.
SCHNITT A.B.
LAGEPLAN 1:500.
ERDGESCHOSS
SCHNITT C.D.
1. STOCK.
NACHBAR FRAU DALY M.
NACHBAR HERR JOHANN HANNERONSSA.
VORGARTEN.
ING. EUGEN ESSENTHERSTRASSE.
BERNDORF, IV. 12. AUGUST 1935.
M A/S/TAB 1:100
BAUHERRSCHAFT, BAUFÜHRER;

Objektbeschreibung

Sehr gerne präsentieren wir Ihnen diese Liegenschaft mit kleinem Garten, jedoch mit großem Platzangebot und einer Vielzahl an Möglichkeiten!

Hier gehts zum 360° Rundgang:

HIER KLICKEN

FAST FACTS

Wohnfläche ca. 135m²

5 Zimmer

Terrasse im Obergeschoß ca. 9m²

Garage ca. 12m²

Parkmöglichkeiten vor dem Haus

Familienfreundliche ruhige, zentrale Wohngegend

Perfekte Anbindung an öffentlichen Nahverkehr

KURZBESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen privaten Rückzugsort im Herzen des verträumten Berndorf! Ein Einfamilienhaus, das nicht nur Wohnraum für eine, sondern möglicherweise auch für zwei Familien, und pure Lebensqualität bietet. In einer der begehrtesten Wohnlagen Berndorfs präsentiert sich diese Immobilie als ideales Domizil für alle, die Ruhe, Naturverbundenheit und gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur schätzen. Die gepflegte, ruhige Wohnstraße ist geprägt von Einfamilienhäusern und einem harmonischen Ortsbild. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch zentral, ein seltenes Zusammenspiel aus Entspannung, Sicherheit und Alltagstauglichkeit. Das Erdgeschoß, erbaut vermutlich vor 1900, bildet das starke Fundament, auf welches im Oktober 1955 ein weiteres Geschoß mit zusätzlichem Dachboden errichtet wurde. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 135m² und 5 Zimmern, einer südseitig ausgerichteten Terrasse, einer Garage und weiteren Parkflächen auf der Straße vor dem Haus, bietet dieses gut erhaltene Objekt, dem Alter entsprechend sind natürlich

Sanierungsarbeiten notwendig, hervorragende Voraussetzungen für große Familien oder eventuell auch für zwei Generationen!

LAGE UND UMGEBUNG

Berndorf liegt eingebettet im südlichen Wienerwald, im idyllischen Triestingtal, ruhige Natur, grüne Wälder und herrliche Landschaften sind praktisch vor der Haustür.

Die Gemeinde umfasst ca. 17-18 km² und rund 8.900-9.000 Einwohner. Das Ergebnis ist eine vertraute Atmosphäre mit persönlicher Nachbarschaft, kombiniert mit stabiler Infrastruktur.

Für Familien und Bildungssuchende bietet Berndorf mehrere Kindergärten, Volksschulen, eine Mittelschule, ein Gymnasium sowie eine Musikschule, ideale Voraussetzungen für Kinder & Jugendliche.

Auch Freizeit, Kultur und Gemeinschaft werden in Berndorf groß geschrieben: Historische Bauwerke, das Stadttheater Berndorf, das Krupp Stadt Museum, das Krupp?Mausoleum und die Aussicht vom Guglzipf laden zu Ausflügen, Spaziergängen und kulturellen Unternehmungen ein.

DAS HAUS

Sie betreten Ihr neues Zuhause über den südseitig gelegenen Eingang und gelangen in den einladenden Vorraum mit anschließendem Stiegenhaus. Rechterhand befindet sich eine praktische Garderobe, ideal für Jacken und Schuhe. Gegenüber öffnet sich der großzügige Wohnbereich, der durch seine offene Gestaltung sofort ein angenehmes Raumgefühl vermittelt.

Auf der linken Seite erwartet Sie ein geräumiger Koch- und Essbereich, der sich als zentraler Familientreffpunkt perfekt eignet. Rechts davon befindet sich ein großes, vielseitig nutzbares Zimmer, ideal als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum. Entlang des Flurs, der zur Treppe führt, liegt auf der rechten Seite ein kompaktes Badezimmer, ausgestattet mit Dusche und WC.

Über die Treppe, oder bequem mittels Treppenlift erreichen Sie das Obergeschoß und damit den zentral gelegenen Vorraum, von dem der Großteil der Räume zugänglich ist.

Links befindet sich eine vollständig ausgestattete zweite Küche, die sofort einsatzbereit ist und Ihnen hervorragende Möglichkeiten bietet um kulinarische Köstlichkeiten zu zaubern. Eine Tür

weiter gelangen Sie hinaus auf die etwa 9 m² große Terrasse. Ein herrlicher Platz, um den Tag entspannt bei einem Frühstück zu beginnen oder den Abend mit einem Getränk ausklingen zu lassen.

Im Anschluss folgt ein weiteres Badezimmer, diesmal ausgestattet mit Badewanne, das zusätzlichen Wohnkomfort schafft. Rechts davon befindet sich ein einladendes Esszimmer, über das Sie in zwei weitere große Räume gelangen. Das linke Zimmer, bisher als Wohnzimmer genutzt, überzeugt mit stilvollen Möbeln in gutem Zustand und einem charmanten alten Kamin, der an kühlen Tagen für eine besonders gemütliche Atmosphäre sorgt. Das rechte Zimmer, großzügig geschnitten und hell, wurde bislang als Schlafzimmer verwendet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die letzte Tür im Vorraum führt über eine Stiege in den Dachboden. Dieser ist zwar nicht ausbaubar, bietet jedoch praktischen Stauraum für saisonale Gegenstände und vieles mehr.

DER GARTEN

Klein, aber voller Potenzial! Auch wenn der straßenseitige Vorgarten eher kompakt ausfällt, bietet der Außenbereich hinter dem Haus spannende Möglichkeiten. Über einige Stufen gelangen Sie direkt auf den Felsen, wo sich zwei natürliche, kleine lauschige Plätze gestalten lassen. Hier können Sie Kräuterbeete, Hochbeete oder kleine Ruheplätze anlegen, perfekt für alle, die einen pflegeleichten, aber besonderen Außenbereich schätzen.

WEITERES

Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung, die 2011 erneuert wurde. Die Wärmeverteilung erfolgt in beiden Geschoßen effizient über Radiatoren.

Die Fassade verfügt über eine ältere Form der Wärmedämmung, straßenseitig etwa 5 cm, unter der Eternitverkleidung vermutlich ähnlich.

Die Holzfenster im Erdgeschoß sind überwiegend 2-fach verglast, während jene im Obergeschoß bereits moderne 3-fach-Verglasung bieten.

Ein besonderer Pluspunkt dieser Liegenschaft ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Sowohl die Bushaltestelle als auch der S-Bahnhof Berndorf sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ebenso befinden sich sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, viele der Schulen sowie vielfältige kulturelle Einrichtungen bequem im fußläufigen Umfeld. Ein Auto ist im Alltag oft gar nicht notwendig.

Sie möchten das Haus live sehen? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin! Ich freue mich bereits Ihnen die Immobilie zeigen zu dürfen.

RECHTLICHES

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich, Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten zu vereinbaren. Dies gilt ebenso für die Nennung relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer

+ E-Mail Adresse

Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros RE/MAX Welcome innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, verzichtet er damit auf das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG. Wir sind als Doppelmakler tätig.

Sämtliche Informationen wurden uns von den Eigentümern, sowie von externen Stellen zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit der Daten, sowie für Irrtum, Satz- und Druckfehler kann unsererseits keine Haftung übernommen werden.

Weiters weisen wir auf folgendes hin:

Energieausweis ist bereits in Auftrag gegeben!

Betriebskosten monatlich: € 136,19

Stromkosten monatlich: ca. € 160,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap