

Modernes Design trifft Lebensqualität: Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia



Objektnummer: 2699/1793

**Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler
GmbH&CoKG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1975
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 83,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,70
Kaufpreis:	169.900,00 €
Betriebskosten:	242,16 €
Heizkosten:	144,00 €
Sonstige Kosten:	91,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Brigitta Grausam

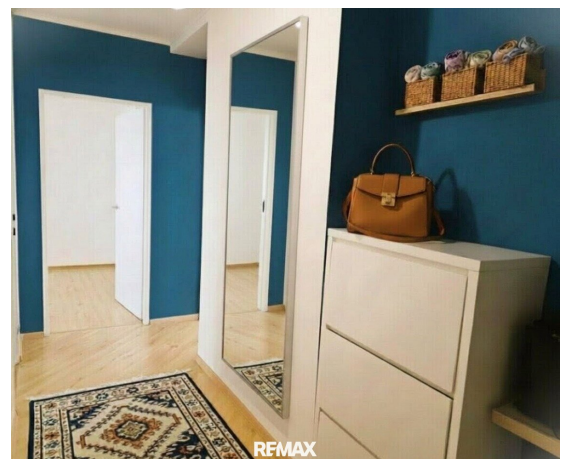
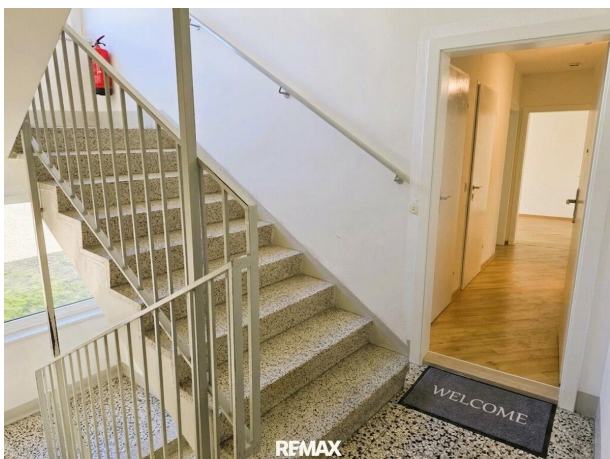
REMAX Welcome Home
Pfarrgasse 2
2500 Baden

T +43 2252 508 319
H +43 676 33 44 111

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

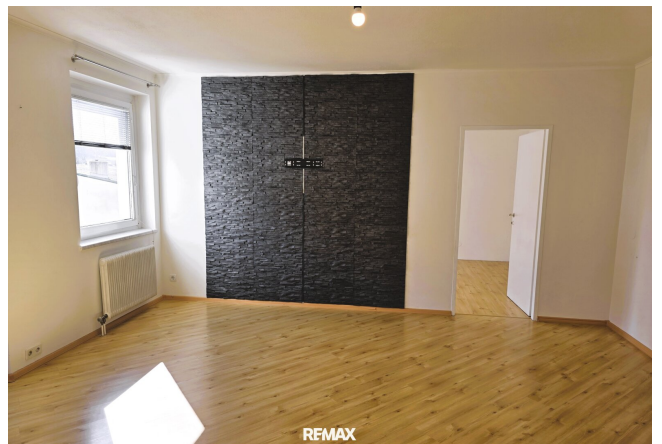
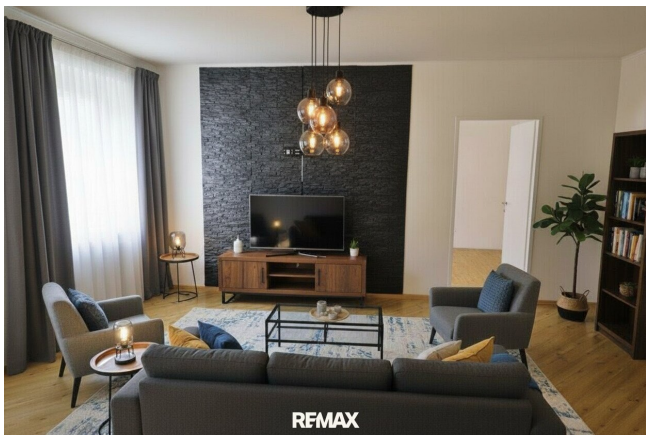


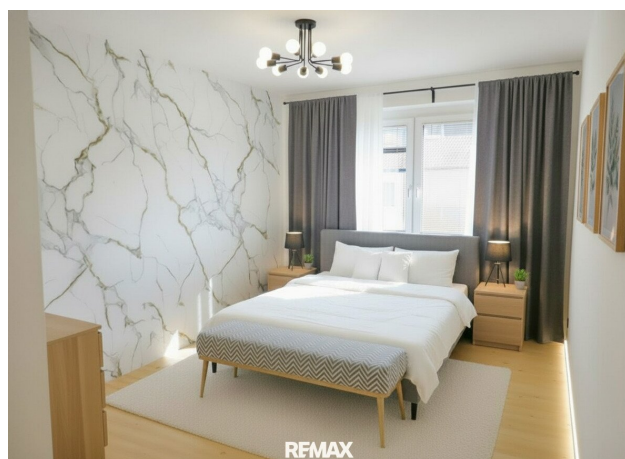
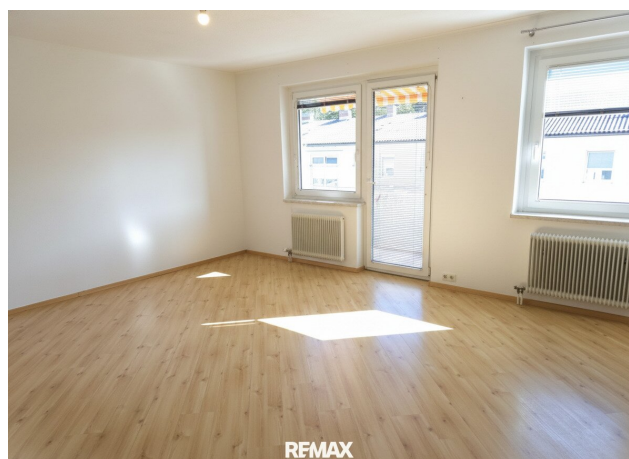
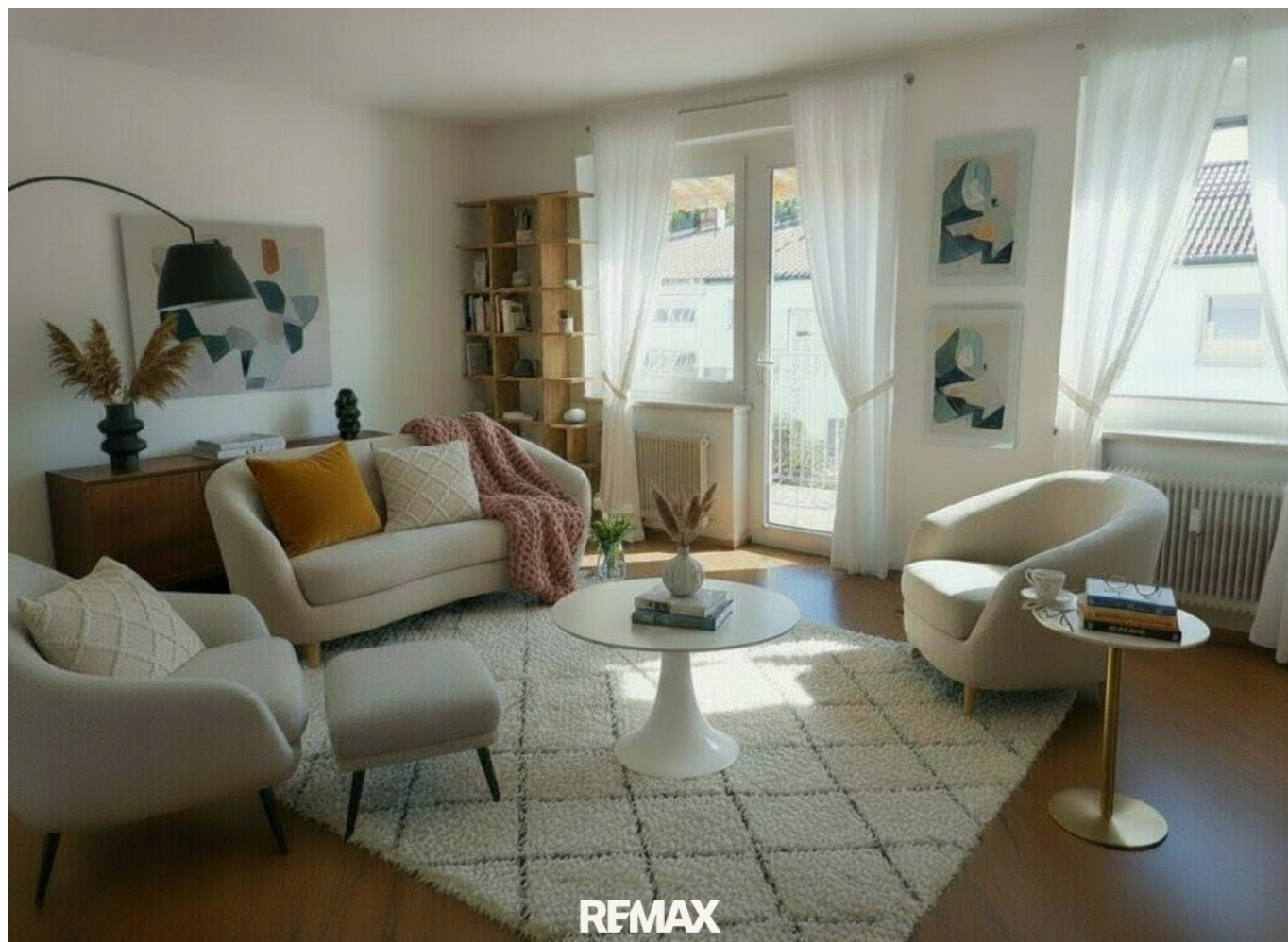
termin zur

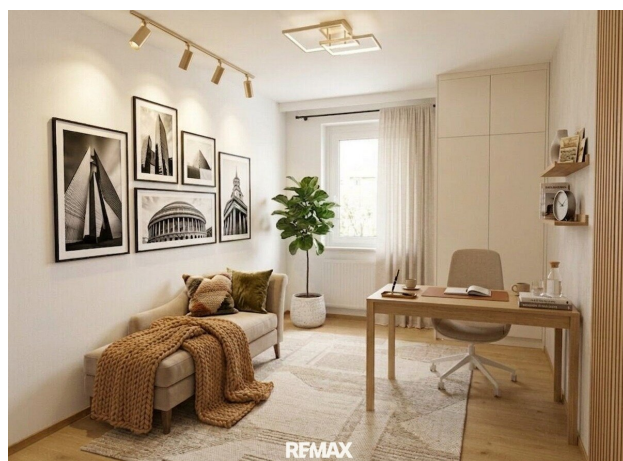
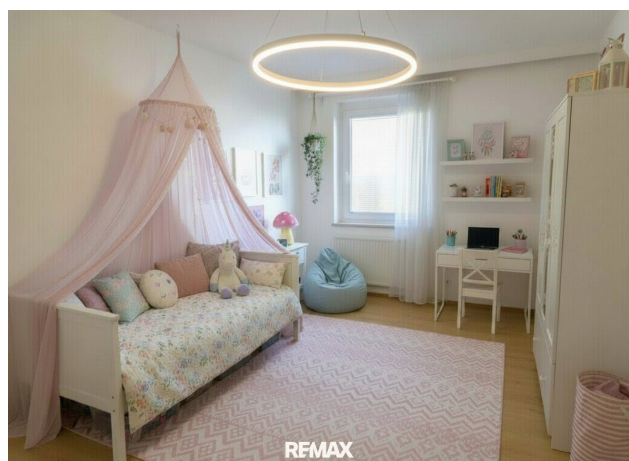




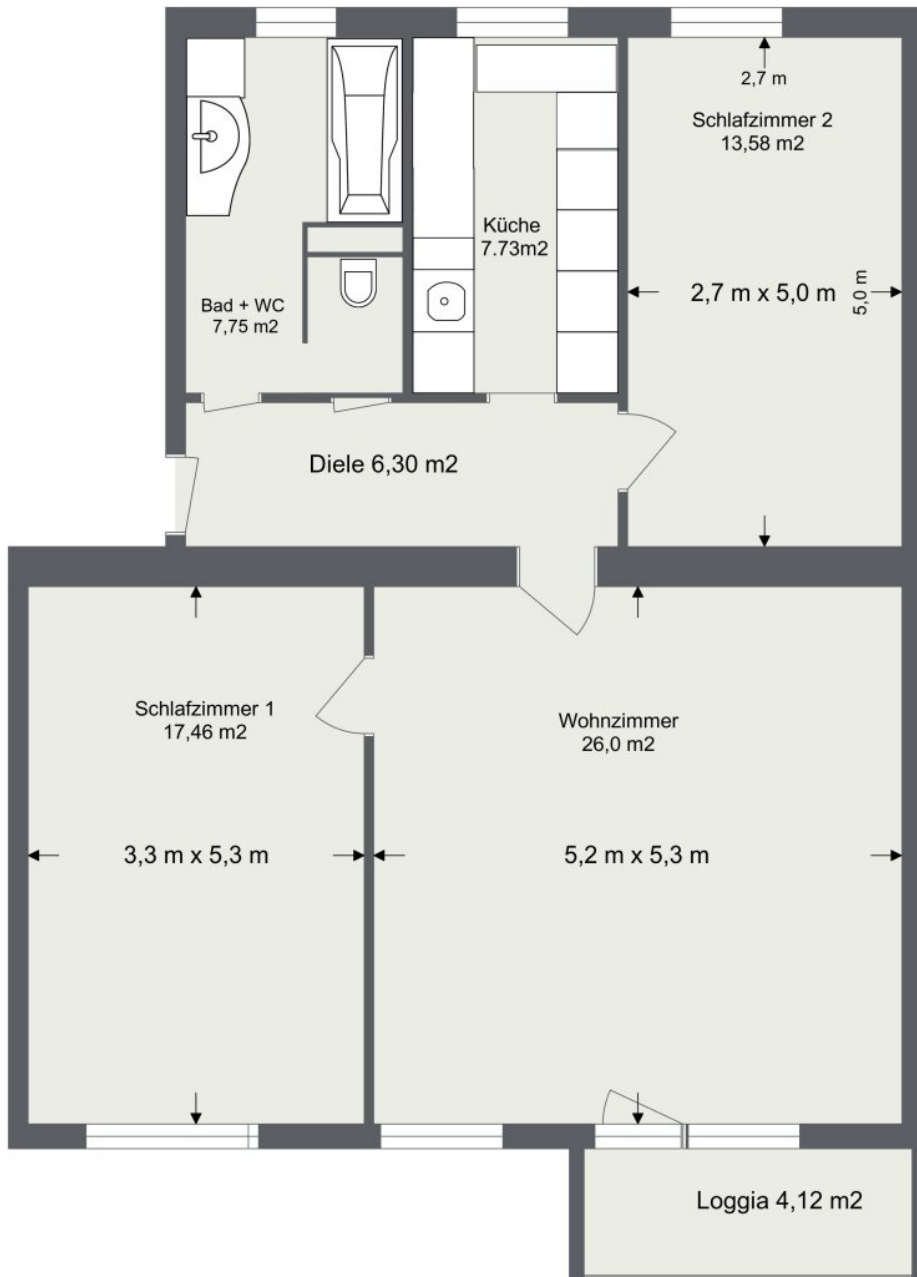












Wohnfläche 78,82 m²
 Loggia 4,12 m²
 Ges.Wohnfl. 82,94 m²

REMAX

Objektbeschreibung

Manchmal öffnet man eine Wohnungstür – und spürt sofort: Hier bin ich zu Hause.

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung im 1. Stock (ohne Lift) überzeugt durch eine perfekt durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und ein exklusives Farbkonzept. Stilvolle Akzente in elegantem Weiß, Petrol und frischem Grasgrün, kombiniert mit einem einheitlichen, hochwertigen Boden in allen Räumen, verleihen der Immobilie eine Atmosphäre wie aus einem Designmagazin – modern, urban und gleichzeitig herrlich gemütlich.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren kontinuierlich und liebevoll renoviert, ist frisch ausgemalt und top-gepflegt. Sie ist sofort bezugsbereit: Hier müssen Sie nur noch Ihre eigenen Möbel aufstellen und können direkt anfangen zu wohnen!

EIN TAG IN IHREM NEUEN ZUHAUSE

Der Morgen beginnt vollkommen entspannt mit einer erfrischenden Dusche im großzügigen Badezimmer. Die edlen, türkisfarbenen Nuancen erinnern an das karibische Meer. Ein Handgriff zum großen Badezimmerfenster – frische Waldluft strömt herein und der Tag startet perfekt.

In der modernen, grasgrünen Küche wird der erste Kaffee zubereitet. Mit der heißen Tasse und frischem Gebäck geht es direkt hinaus auf die einladende Loggia. Dank der optimalen Südausrichtung genießen Sie hier das Lichtspiel von Osten über Süden bis Westen. Die Markise spendet an heißen Tagen angenehmen Schatten, während auf der Brüstung Ihr eigener kleiner Kräutergarten mit Basilikum, Rosmarin und Minze gedeiht.

Am Abend zeigt die Wohnung ihre gemütliche Seite: Das großzügige Wohnzimmer bietet maximalen Komfort. Die anthrazitfarbene Akzentwand bildet den perfekten, edlen Hintergrund für Ihr Heimkino oder stilvolle Kunst – ideal für entspannte Stunden auf der Couch oder gesellige Abende mit Freunden.

Ein Zuhause, das tägliche Lebensqualität schenkt – und gleichzeitig eine wertbeständige Investition in Ihre Zukunft ist.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Perfekter Grundriss:** 3 optimal aufgeteilte Zimmer auf 89 m² Wohnfläche.

- **Sonnengarantie:** Großzügige Loggia mit Südausrichtung, Markise und herrlichem Rundumblick.
- **Wohnkomfort:** Hochwertiger, einheitlicher Bodenbelag und integrierter Sonnenschutz an allen Fenstern.
- **Design-Ambiente:** Modernes Farbkonzept für eine helle, inspirierende Wohnatmosphäre.
- **Wellness-Bad:** Großes Badezimmer mit eigenem Fenster und eleganter Spiegelwand.
- **Zukunftssicher & kosteneffizient:** Eine neue, Heizungsanlage wird im September installiert. Die Kosten sind bereits vollständig aus der Reparaturrücklage gedeckt – für Sie entstehen **keine Mehrkosten**.
- **Gerechte Heizkosten-Ersparnis:** Durch die neue Anlage werden die Heizkosten ab sofort **individuell und verbrauchsabhängig abgerechnet**. Im Gegensatz zur alten, pauschalen Abrechnung nach Wohnfläche bezahlen Sie nur noch das, was Sie tatsächlich verbrauchen. Die Hausverwaltung kündigt dadurch spürbar geringere Heizkosten ab der kommende Saison an.
- **Zusätzlicher Komfort in Planung:** Die Anschaffung einer zentralen Trinkwasser-Entkalkungsanlage (für kalkfreies, weiches Wasser) wird derzeit geprüft. Auch diese Finanzierung erfolgt komplett über die bestehende Rücklage.
- **Sorglos einziehen:** Durch die kontinuierlichen Renovierungen der letzten Jahre präsentiert sich die Wohnung in bestem Zustand. Nur noch Möbel aufstellen, dekorieren und das neue Leben genießen!

ECKDATEN & KONDITIONEN

- **Kaufpreis:** € 169.900,-

- **Betriebskosten:** € 334,- / Monat (inkl. Reparaturrücklage)
- **Provision:** 3% vom tatsächlichen Kaufpreis zzgl. 20% MwSt.

LAGE & LEBENSQUALITÄT: WARUM SIE BERNDORF LIEBEN WERDEN

Berndorf im Triestingtal kombiniert leistbaren Wohnraum mit einer hervorragenden Infrastruktur und traumhafter Natur. Die Stadt bietet die ideale Balance zwischen absoluter Ruhe und der Nähe zu den Wirtschaftszentren Baden, Wiener Neustadt und Wien.

- **Alles ums Eck:** Kindergärten, Schulen (darunter die historisch einzigartigen Stilklassen), Ärzte, Apotheken und ausgezeichnete Nahversorger sind im flachen Stadtzentrum bequem zu Fuß erreichbar.
- **Natur & Freizeit vor der Haustür:** Die Lage am Rand des Wienerwaldes lädt direkt ab der Wohnungstür zum Wandern, Laufen und Mountainbiken ein. Der Triestingtal-Radweg, das lokale Erlebnisbad Centrex sowie das bekannte Stadttheater Berndorf bieten Abwechslung für jede Jahreszeit.
- **Perfekt angebunden:** Über die Triestingtalbahn oder die Hainfelder Bundesstraße (B18) sind Sie perfekt vernetzt. Die Südautobahn (A2) ist schnell erreicht, die Bundeshauptstadt Wien liegt nur ca. 35 Autominuten entfernt – ideal für Pendler und Homeoffice-Nutzer.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap