NEUER PREIS! Großzügiges Landhaus in sonniger Aussichtslage | Wohnen mit Stil, Natur und Privatsphäre!



Objektnummer: 2699/1892

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	249,00 m²
Nutzfläche:	362,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 80,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	1.349.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otto Spiess

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


OPA
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

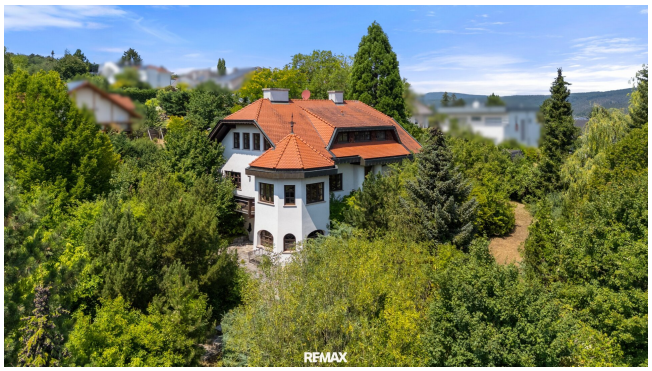

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







Objektbeschreibung

Am sonnigen, erhöhten Stadtrand von Berndorf erwartet Sie dieses außergewöhnliche Landhaus, das großzügige Wohnflächen, hochwertige Materialien und eine idyllische Naturlage auf harmonische Weise vereint. Auf rund **249 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, sowie einem vielseitig nutzbaren Untergeschoss bietet diese Liegenschaft viel Platz für Familien, Naturliebhaber und alle, die exklusives Wohnen in ruhiger Umgebung schätzen. Das Objekt würde sich auch als repräsentativer Unternehmerstandort anbieten!

Das beeindruckende **3.035 m² große Grundstück** (die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken, 1419 m² und 1616 m²) mit altem Baumbestand, gepflegtem Garten und herrlicher Südausrichtung schafft ein Höchstmaß an Privatsphäre und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung oder individueller Gestaltung.

Bereits beim Betreten des Hauses wird die warme Atmosphäre spürbar. Naturverbundene Materialien, großzügige Räume und liebevolle Details verleihen der Immobilie einen ganz besonderen Charakter. Der offene Wohnbereich mit großem **Kachelofen** bildet das Herzstück des Hauses und geht fließend in den **Wintergarten** mit offenem Kamin und traditionellem Pizzaofen über – ein Ort für gesellige Stunden zu jeder Jahreszeit.

Ein exklusiver Wellnessbereich mit Dampfbad, eine gemütliche Zirbenstube mit integrierter Küche im Untergeschoss sowie die offene Galerie im Obergeschoss runden das außergewöhnliche Wohnkonzept perfekt ab.

Highlights auf einen Blick

- ca. 249 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- ca. 90 m² vielseitig nutzbares Untergeschoss
- ca. 3.035 m² sonniges Grundstück
- Ruhige, erhöhte Südlage mit schöner Aussicht
- Großzügiger Garten mit altem Baumbestand
- 3 Schlafzimmer

- 3 Badezimmer
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit großem Kachelofen
- Wintergarten mit offenem Kamin und Pizzaofen
- Büro/Galerie im Obergeschoss
- Zirbenstube mit integrierter Küche
- Wellnessbereich mit Dampfbad
- Naturmaterialien und hochwertige Ausstattung
- Alarmanlage
- Doppelgarage
- Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

- Großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Kachelofen
- Voll ausgestattete Wohnküche

- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Exklusives Badezimmer mit Whirlpool
- Wintergarten mit Kamin und Pizzaofen
- Vorraum
- Gäste-WC

Obergeschoss

- Zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC
- Zusätzliche Dusche
- Offene Galerie/Büro
- Vorraum

Untergeschoss

- Gemütliche Zirbenstube mit integrierter Küche
- Geplantes Gästezimmer

- Wellnessbereich mit Dampfbad und WC
- Abstell-, Heiz- und Technikräume
- Vorraum

Ausstattung

Bei der Ausstattung wurde besonderer Wert auf Qualität und natürliche Materialien gelegt.

- Naturstein im Eingangsbereich
- Hochwertige Holzböden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung in Bereich der Bäder
- Großer Kachelofen
- Offener Kamin
- Alarmanlage
- Warmwasseraufbereitung mittels Wärmepumpe

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer besonders ruhigen, sonnigen und erhöhten Wohnlage am Stadtrand von **Berndorf**, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Triestingtals.

Berndorf verbindet hohe Lebensqualität mit ausgezeichneter Infrastruktur und vielfältigem Kulturangebot. Die Stadt zählt rund 9.000 Einwohner und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Gymnasium, Ärzte, Apotheke, Schwimmbad sowie gastronomische Betriebe direkt vor Ort.

Kulturelle Highlights wie das traditionsreiche Stadttheater Berndorf oder das Krupp-Stadt-Museum unterstreichen den besonderen Charme der Stadt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:

- Baden bei Wien in ca. 15 km Entfernung
- Flughafen Wien-Schwechat ca. 45 Minuten
- Autobahnauffahrt A2 in etwa 15 Minuten
- B18 Hainfelder Straße mit schneller Verbindung in die Region
- Triestingtalbahn mit Anschluss an das regionale und überregionale Bahnnetz

Fazit

Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und naturnahes Lebensgefühl auf einem beeindruckenden Grundstück. Ob als exklusiver Familienwohnsitz, Unternehmensstandort oder als Rückzugsort im Grünen – dieses Landhaus bietet Wohnqualität auf höchstem Niveau in einer der schönsten Lagen des Triestingtals.

Möchten Sie die Liegenschaft persönlich besichtigen? Dann vereinbaren Sie gerne einen Termin, ich freue mich darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren 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 diesen Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachnahme

+ 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap