Atriumhaus mit 140 m² Gesamtnutzfläche – ein besonderes Zuhause



Küche Original

Objektnummer: 2699/1932

Eine Immobilie von REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Landhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2275 Bernhardsthal
Baujahr:	1955
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	101,00 m²
Nutzfläche:	147,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	40,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 348,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,09
Kaufpreis:	155.900,00 €
Kaufpreis / m²:	1.060,54 €
Betriebskosten:	90,00 €
USt.:	9,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Brigitta Grausam

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

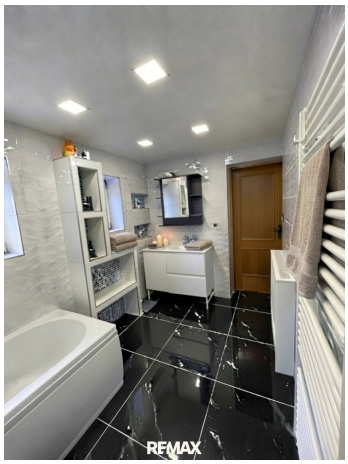

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX








RE/MAX
KI-bearbeitet

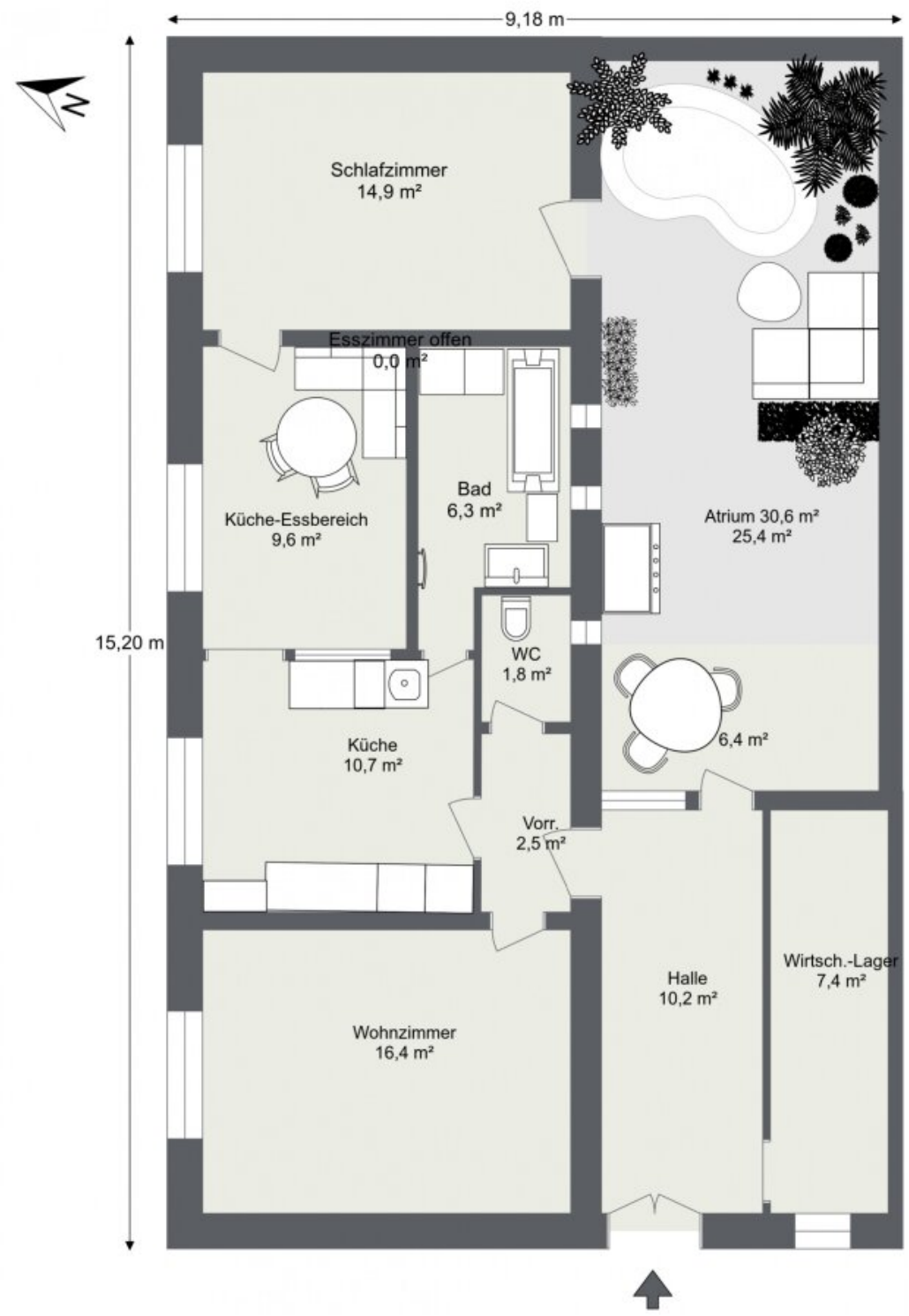

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


PFARRHEIM
RE/MAX

Atrium-Haus



RE/MAX

Objektbeschreibung

OPEN HOUSE: Freitag, 20. November 2026 | 12:00 – 15:00 Uhr, Besichtigungen NUR nach Voranmeldung.

Ein Haus mit Geschichte, einer besonderen Bauweise und viel Potenzial für Menschen, die lieber individuell als gewöhnlich wohnen. In einem Ort, wie er heute kaum mehr gebaut wird, ein Stück ursprüngliches Bernhardsthal.

Wer durch Bernhardsthal schlendert und sich der Kirche nähert, entdeckt ein Ortsbild, das man heute kaum mehr neu schaffen würde: kleine Häuser, dicht an dicht gebaut. Jedes Haus bildet für sich einen kleinen Vierkanthof. Mehrere dieser Einheiten schließen an zwei, manche sogar an drei Seiten unmittelbar aneinander an. So entsteht ein außergewöhnlicher Gebäudecluster, in dem sich die einzelnen Häuser zu einer ganz eigenen, kleinteiligen Dorfstruktur verbinden.

Für einen Moment scheint die Zeit stillzustehen. Hier begegnet man einem Stück ursprünglichem Weinviertel – und mittendrin liegt dieses besondere Haus. Wann genau es errichtet wurde, lässt sich heute nicht mehr feststellen. Ein Bauakt aus der ursprünglichen Bauzeit liegt nicht vor. Die späteren Umbauten und Erneuerungen sind hingegen dokumentiert und zeigen, wie das Haus über Jahrzehnte an die Bedürfnisse seiner Bewohner angepasst wurde.

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch 187 m². Die Wohnfläche beträgt ca. 101 m², ergänzt durch ein rund 39 m² großes, uneinsehbares Atrium. Zusammen ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von ca. 140 m². An zwei Außenseiten gibt es einen kleinen Vorgarten bzw. einen PKW-Stellplatz.

Dieses Haus ist keine Immobilie von der Stange. Es ist ein Zuhause **für Menschen, die Individualität schätzen, eigene Vorstellungen verwirklichen möchten** und Freude daran haben, einem besonderen Ort ihre persönliche Handschrift zu verleihen.

Die Raumaufteilung umfasst:

- großzügiges Wohnzimmer mit Doppelfenster
- Küche offen zum Essbereich
- **geräumiges Schlafzimmer mit Terrassentür zum Atrium**
- **uneinsehbares Atrium**
- Badezimmer

- separates WC
- ein Vorzimmer
- **eine großzügige Eingangshalle**
- separater Lagerraum
- barrierefreier Zugang
- **PKW-Stellplatz vor dem Haus**

Die Geschichte des Hauses – Bauphasen im Überblick

1989 – Erster dokumentierter Umbau

Innenwände wurden versetzt, das Badezimmer vergrößert und ein WC neu eingebaut. Auch die Fußböden, Fenster und der Innenputz wurden erneuert. Die Außenfassade erhielt einen Edelputz.

2015 – Weitere Modernisierung

Die Böden wurden erneuert und neue Möbel angeschafft. Aus der Garage entstand eine geräumige Eingangshalle mit fixer Verglasung zum Atrium. Zusätzlich wurde ein separater Lagerraum mit Fenster abgetrennt.

Eine Gas-Zentralheizung samt Warmwasseraufbereitung wurde eingebaut. Auch das Atrium wurde bereits als möglicher Wellnessbereich mitgedacht, jedoch noch nicht vollständig fertiggestellt.

2026 – Glasfaseranschluss vor dem Haus

Vor der Haustür **wurde bereits ein Glasfaserkabel verlegt.** Damit ist ein weiterer Schritt in Richtung moderner digitaler Infrastruktur gesetzt.

Weitere, jüngste Modernisierungen

Das Badezimmer wurde modernisiert und die Küche vor wenigen Jahren erneuert. Durch einen Durchbruch zum Esszimmer entstand eine offene Wohn-Ess-Küche. Die Küche verfügt neben einem modernen zweiflammigen Cerankochfeld auch über einen zusätzlichen Ofen mit Herdplatte.

Ein Rundgang durch das Haus

Ankommen und willkommen sein

Durch einen kleinen Vorbau gelangen Sie in die geräumige Empfangshalle. Der Blick fällt unmittelbar auf das Atrium, das Sie auch direkt von der Halle aus betreten können. Die feste Verglasung verbindet den Eingangsbereich mit dem geschützten Außenraum und lässt Tageslicht herein.

Gleich rechts neben dem Eingang befindet sich ein separater Lagerraum mit Fenster. Eine praktische Ergänzung für Vorräte, Einkäufe oder Haushaltsgegenstände – alles lässt sich bequem abstellen und verstauen.

Von der Halle führt der Weg in ein kleines Vorzimmer mit Garderobe. Von hier aus sind WC, Badezimmer, Küche und Wohnzimmer zentral erreichbar. Die übersichtliche Aufteilung und die kurzen Wege machen das Haus besonders alltagstauglich.

Badezimmer mit Fenster und praktischer Technik: Das modernisierte Badezimmer verfügt über zwei Fenster und beherbergt gleichzeitig die Gas-Zentralheizung samt Warmwasseraufbereitung. Die Heizungsanlage ist derzeit noch sichtbar und nicht verkleidet. Wer diesen Bereich optisch harmonischer gestalten möchte, kann mit einer individuellen Einbaulösung arbeiten. Als Anregung haben wir mithilfe von KI eine mögliche Verkleidung visualisiert. Sie zeigt, wie sich die Technik gestalterisch integrieren ließe.

Wohnzimmer mit Tageslicht: Das Wohnzimmer ist ebenfalls vom Vorzimmer zugänglich und verfügt über ein großes Doppelfenster zur Straße. Hier gibt es ausschließlich Anrainerverkehr.

Eine Küche mit besonderer Note: Die moderne, vor wenigen Jahren erneuerte Küche besitzt ebenfalls ein großes Doppelfenster. Durch einen Wanddurchbruch zum Esszimmer entstand das großzügige Gefühl einer offenen Wohn-Ess-Küche. So wird der vorhandene Platz optimal genutzt und ein gemütlicher Mittelpunkt des Hauses geschaffen.

Eine Besonderheit ist der zusätzliche Ofen mit Herdplatte. Damit lässt sich in der Übergangszeit unabhängig von der Gasheizung heizen und bei Bedarf auch ohne Strom kochen. Für den alltäglichen Gebrauch steht zusätzlich ein modernes zweiflammiges Cerankochfeld zur Verfügung. Alle notwendigen Küchengeräte sind vorhanden.

Schlafen mit direktem Zugang zum Atrium: Vom Essbereich gelangen Sie in das Schlafzimmer. Ein großes Doppelfenster sorgt auch hier für angenehmes Tageslicht. Durch die zusätzliche Terrassentür gelangen Sie direkt in das Atrium. Vor allem im Sommer ist diese Lösung besonders angenehm. So ist der Außenbereich unmittelbar in den Alltag eingebunden – ideal für einen Kaffee am Morgen, eine kleine Pause im Freien oder einen entspannten Abend in privater Atmosphäre.

Das Atrium – ein geschützter Außenbereich mit vielen Möglichkeiten: Durch die besondere Vierkanthof-Bauweise ist dieser rund 39 m² große Außenbereich von den

Gebäudeteilen umschlossen und von außen nicht einsehbar. Er ist damit weit mehr als ein gewöhnlicher Innenhof: ein privater Freiraum mitten im Haus.

Gestalten Sie hier Ihren persönlichen mediterranen Bereich mit Palmen, Whirlpool, gemütlichem Essbereich und Liegefläche. Ob kleine Wohlfühloase, privater Garten oder sommerlicher Wohnraum im Freien – hier können Sie Ihre individuellen Vorstellungen verwirklichen.

Kompakt wohnen, zusätzliche Freifläche genießen

- **Wohnfläche:** ca. 101 m²
- **Atrium:** ca. 39 m²
- **Gesamtnutzfläche inkl. Atrium:** ca. 140 m²
- **Grundstücksfläche laut Grundbuch:** 187 m²

Die kompakte Grundstücksgröße macht die Liegenschaft überschaubar, während das geschützte Atrium zusätzlichen Freiraum bietet und die Wohnqualität wesentlich erweitert.

Ein Fahrzeug kann vor dem Haus abgestellt werden. Ob sich darüber hinaus ein Carport errichten lässt, müsste anhand der örtlichen baurechtlichen Vorgaben und der Grundstückssituation geprüft werden.

Fazit – ein Haus für Paare mit eigenen Vorstellungen

Dieses **helle, freundliche und praktisch aufgeteilte Haus** eignet sich besonders **für Paare jeden Alters, die das Besondere lieben** und ein Zuhause mit eigenständigem Charakter suchen.

Alle Wohnräume befinden sich auf einer Ebene. Stufen innerhalb des Wohnbereichs sind nicht erforderlich, die Wege sind kurz und der Alltag lässt sich unkompliziert organisieren.

Die dörfliche Umgebung bietet ein angenehmes nachbarschaftliches Miteinander. Das uneinsehbare Atrium schafft zusätzlichen Freiraum, während die vorhandenen Nutzflächen Platz für Hobbys, Vorräte und individuelle Bedürfnisse bieten.

Die Liegenschaft wurde **durchgehend bewohnt, gepflegt und** im Laufe der Jahre immer wieder erneuert. **Sie ist sofort beziehbar** und bietet eine gute Grundlage, um eigene Ideen einzubringen und das Haus nach persönlichem Geschmack weiterzuentwickeln.

Ein Haus mit Geschichte, einer besonderen Bauweise und viel Potenzial für Menschen,

die lieber individuell als gewöhnlich wohnen.

Rechtliches

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Es besteht weder ein familiäres noch wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber.

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 Weg bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

Unbedingt erforderlich sind:

+ Vor- und Nachname

+ aktuelle Meldeadresse (Hauptwohnsitz)

+ Telefonnummer und 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <10.000m
Krankenhaus <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <6.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <6.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap