

**Ein Haus für Individualisten – 74 m² Wohnfläche, plus
Nutzfläche, plus Innenhof**



REMAX
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:	74,00 m ²
Nutzfläche:	147,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	40,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 348,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,09
Kaufpreis:	155.900,00 €
Kaufpreis / m ² :	1.060,54 €
Betriebskosten:	90,00 €
USt.:	9,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

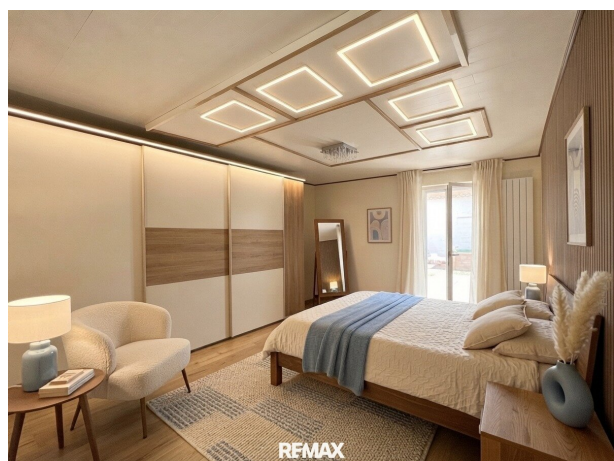
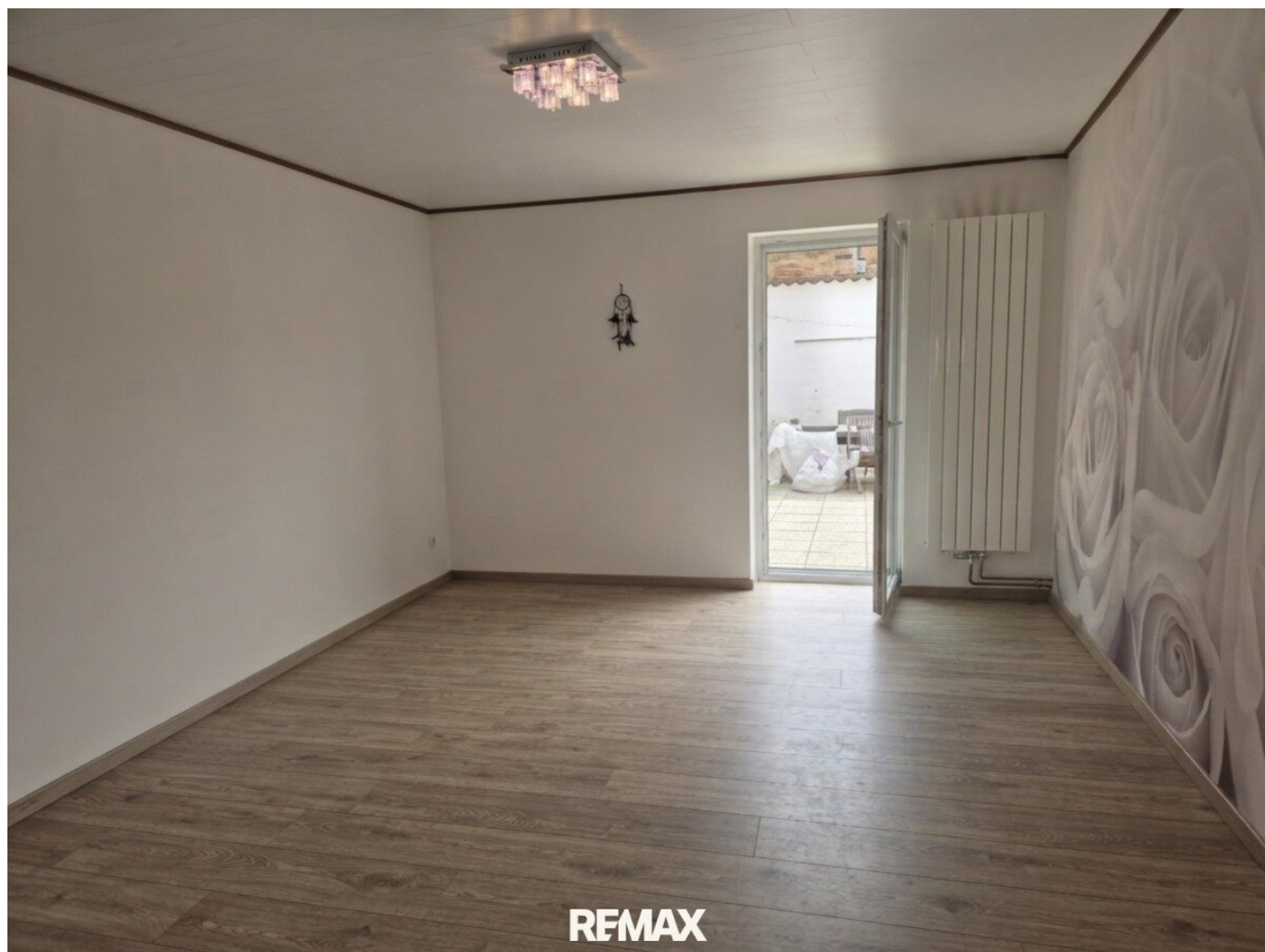


Brigitta Grausam

REMAX Welcome Hornyik Immobilienmakler GmbH&CoKG
Pfarrgasse 2

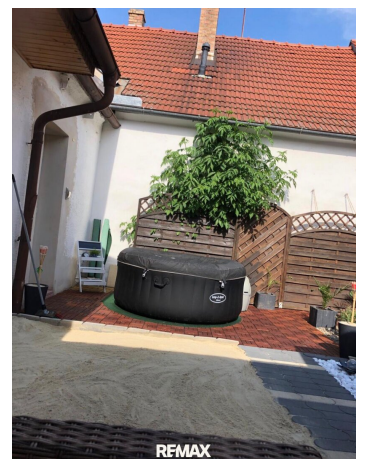


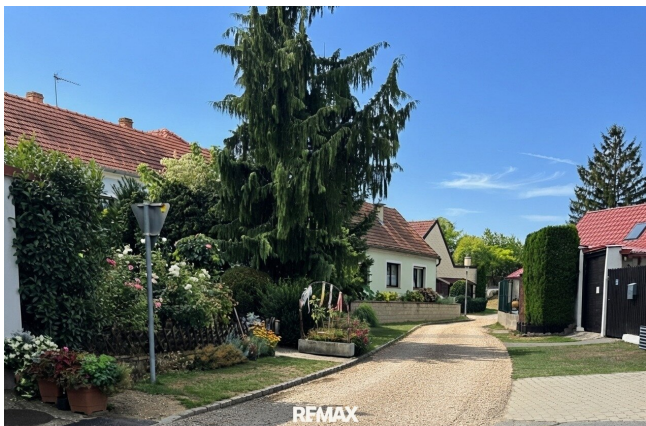














Objektbeschreibung

Ein besonderes Zuhause. Raum für eigene Ideen.

74m² Wohnfläche · 40 m² Innenhof, uneinsehbar · 2 Schlafzimmer · Glasfaseranschluß

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.

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 Fenster und Terrassentür zum Innenhof/Garten/Terrasse
- Küche offen zum Essbereich
- **2 Schlafzimmer**
- **Innenhof**

- Badezimmer
- separates WC
- ein Vorzimmer
- **eine Eingangshalle**
- 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 Innenhof. Zusätzlich wurde ein separater Lagerraum mit Fenster abgetrennt.

Eine Gas-Zentralheizung samt Warmwasseraufbereitung wurde eingebaut. Auch der Innenhof 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 den Innenhof, den 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 ein 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 aus zugänglich und verfügt über ein großes Fenster zur Straße.

Für eine angenehme Einordnung der Lage: Hier handelt es sich um Anrainerverkehr. Die stärker befahrene Hauptstraße liegt weiter entfernt.

Eine Küche mit besonderer Note

Die moderne, vor wenigen Jahren erneuerte Küche besitzt ebenfalls ein großes Fenster. Durch einen später geschaffenen Durchbruch zum Esszimmer entstand eine offene Wohn-Ess-Küche, die den vorhandenen Platz sinnvoll nutzt und einen gemütlichen Mittelpunkt des Hauses bildet.

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. Die notwendigen Küchengeräte sind vorhanden.

Schlafen mit direktem Zugang in den Innenhof

Vom Essbereich gelangen Sie in das Schlafzimmer. Ein großes, doppelflügeliges Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht. Zusätzlich führt eine Terrassentür direkt in den Innenhof.

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.

Ein Innenhof mit vielen Möglichkeiten

Der rund 40 m² große Innenhof ist eines der besonderen Merkmale dieser Liegenschaft. Geschützt durch die besondere Bauweise bietet er einen privaten Außenbereich mitten im Ort.

Ob mit Pflanzen, einer gemütlichen Sitzgelegenheit oder einer individuell gestalteten Wohlfühlecke: Hier können Sie Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen. Ein Wellnessbereich war bereits angedacht, ist aber noch nicht fertiggestellt. Damit bleibt Raum für Ihre persönliche Gestaltung.

Kompakt wohnen, zusätzliche Flächen nutzen

Die Liegenschaft verbindet eine überschaubare Wohnfläche mit zusätzlichen Nutzflächen und einem eigenen Innenhof.

- **Wohnfläche:** ca. 74 m²
- **Gesamtnutzfläche:** ca. 147 m²

- **Grundstücksfläche laut Grundbuch:** 187 m²
- **Innenhof:** ca. 40 m², in der Grundstücksfläche enthalten

Die kompakte Grundstücksgröße macht die Liegenschaft überschaubar, während die zusätzlichen Nutzflächen vielseitige Verwendungsmöglichkeiten eröffnen.

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. Der geschützte Innenhof 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.

OPEN HOUSE

Samstag, 07. November 2026 | 11:00 – 16:00 Uhr

Samstag, 14. November 2026 | 11:00 – 16:00 Uhr

Besichtigungen nach Voranmeldung.

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*
- + 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