

Inserat ID: 177228

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 950000€

Straße:

2560 Berndorf

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Michael Hofer

Tel: +43 680 111 76 60

mh@novel-real.at

Wohnfläche: 405m²

Nutzfläche: 405m²

Grundfläche: 1180m²

Gepflegter Jugendstilaltbau mit Nebengebäude auf großem Grundstück mit Swimmingpool in Berndorf



In den Verkauf gelangt ein unlängst renovierter Stilaltbau mit Nebengebäude auf einem ca. 1.200 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in absoluter Ruhelage in Berndorf im Bezirk Baden.

Profitieren von niedrigen Gebäudekosten! Die anteilmäßigen Kosten für das Gebäude liegen ca. 62% unter den aktuellen Neuerrichtungskosten für Gebäude gleicher Größe.

Genießen Sie absolute Ruhe im sonnigen Garten mit überdachtem Swimmingpool!

Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden: einem Hauptgebäude - der Jugendstil-Villa - und einem Nebengebäude mit separater Wohnung und großer Garage für 4 Stellplätze. Der Eingang in das Hauptgebäude erfolgt über eine Außentreppe in das über Straßenniveau liegende Erdgeschoß. Im Untergeschoß befindet sich ein separater Eingang in die Räumlichkeiten von zwei gewerblich nutzbaren Räumen.

Für Anleger ergeben sich mit zwei Wohneinheiten und einer gewerblich nutzbarer Einheit gute Mieterträge bei interessanter Rendite!

Die Jugendstilvilla ist in ausgezeichnetem Zustand mit originalen, sehr schönen Parkett-Böden in den Wohnräumen. Die voll ausgestattete Küche bietet viel Platz für Hobbyköche. Beheizt wird mit einer Gas-Zentralheizung.

Hauptgebäude auf 3 Etagen:

Erdgeschoß:

Großzügiger Wohnsalon mit offenem Kamin (ca. 26 m²)

Esszimmer (ca. 22 m²)

Büro / Gästezimmer (ca. 18 m²)

voll ausgestattete Einbauküche (ca. 14 m²)

Abstellraum / Speis (ca. 10 m²)

Wintergarten (Veranda) (ca. 12 m²)

WC (ca. 2 m²)

Flur (ca. 11 m²)

Dachgeschoß:

Masterbedroom (ca. 21 m²) mit direktem Ausgang auf die nord-westlich ausgerichtete Terrasse (ca. 10 m²)

begehbbarer Schrankraum (ca. 11 m²)

Schlafzimmer (ca. 29 m²) mit Südost Balkon (ca. 5 m²) - Teilung in zwei Zimmer (17 m² und 12 m²) möglich

Kinderzimmer (ca. 24 m²)

Badezimmer mit Wannenbad und Toilette (ca. 11 m²)

Untergeschoß:

Stüberl (ca. 25 m²)

Vorraum / Sauna (ca. 9 m²)

Heizraum (ca. 5 m²)

WC (ca. 1 m²)

Lageraum (ca. 6 m²)

Flur (ca. 9 m²)

Arbeitsraum - gewerblich nutzbar (ca. 16 m²)

Arbeitsraum - gewerblich nutzbar (ca. 20 m²)

Nebengebäude auf 2 Ebenen:

Obergeschoß: (separate Wohnung ca. 69 m²)

Wohnzimmer (ca. 21 m²)

Schlafzimmer (ca. 13 m²)

Büro / Schrankraum (ca. 7 m²)

Küche (ca. 7 m²)

Badezimmer mit WC (ca. 5 m²)

Flur (ca. 14 m²)

Untergeschoß:

Garage (ca. 66 m²) beheizt für 4 Stellplätze

*Alle Flächenangaben gerundet - ohne Gewähr.

Hervorragende Infrastruktur

Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke und Fleischer sind in 4 min. fußläufig erreichbar. Ebenso

Bank, Post und Trafik. Ohne Verkehrsmittel zu erreichen sind zwei Volksschulen, ein

Bundesrealgymnasium und ein Polytechnikum. In fußläufiger Nähe sind Allg. Ärzte, Zahnärzte

sowie ein Tierarzt. Zahlreiche Sport- und Freizeitanlagen, ein Erlebnisbad und eine Therme sowie

ein Golfplatz in der Nähe bieten dem Freizeitsportler alles was sein Herz begehrt.

Verkehrsverbindungen

In 3 Gehminuten kommen Sie zur nächstgelegenen Bushaltestelle und den Lokalbahnstation. Mit dem PKW erreicht man in 9 min. die Auffahrt auf die Südautobahn.

*Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Die in diesem Exposé veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem österreichischen Urheberrecht. Jede Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwendung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Novel Real Immobilien GmbH. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Verkäufer hin.

Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit/Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 1180m²

Wohnfläche: 405m²

Nutzfläche: 405m²

Zimmer: 16.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 323.3m²

hwbklasse: Gm²

fgeewert: 5.63m²

fgeeklasse: Gm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 950000€

Kontaktinformationen

Vorname: Michael

Nachname: Hofer

Tel.: +43 680 111 76 60

E-Mail: mh@novel-real.at