

**"Zeitlose Eleganz in Berndorf – Villa mit Parkgarten & Pool  
für höchste Ansprüche"**



Startfoto Drohne

**Objektnummer: 2699\_1612**

**Eine Immobilie von RE/MAX Welcome in Baden**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2560 Berndorf
<b>Baujahr:</b>	ca. 1893
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	370,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	490,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	76,85 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 163,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,29
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Claudia Lang**

RE/MAX Welcome in Baden  
Pfarrgasse 2



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX





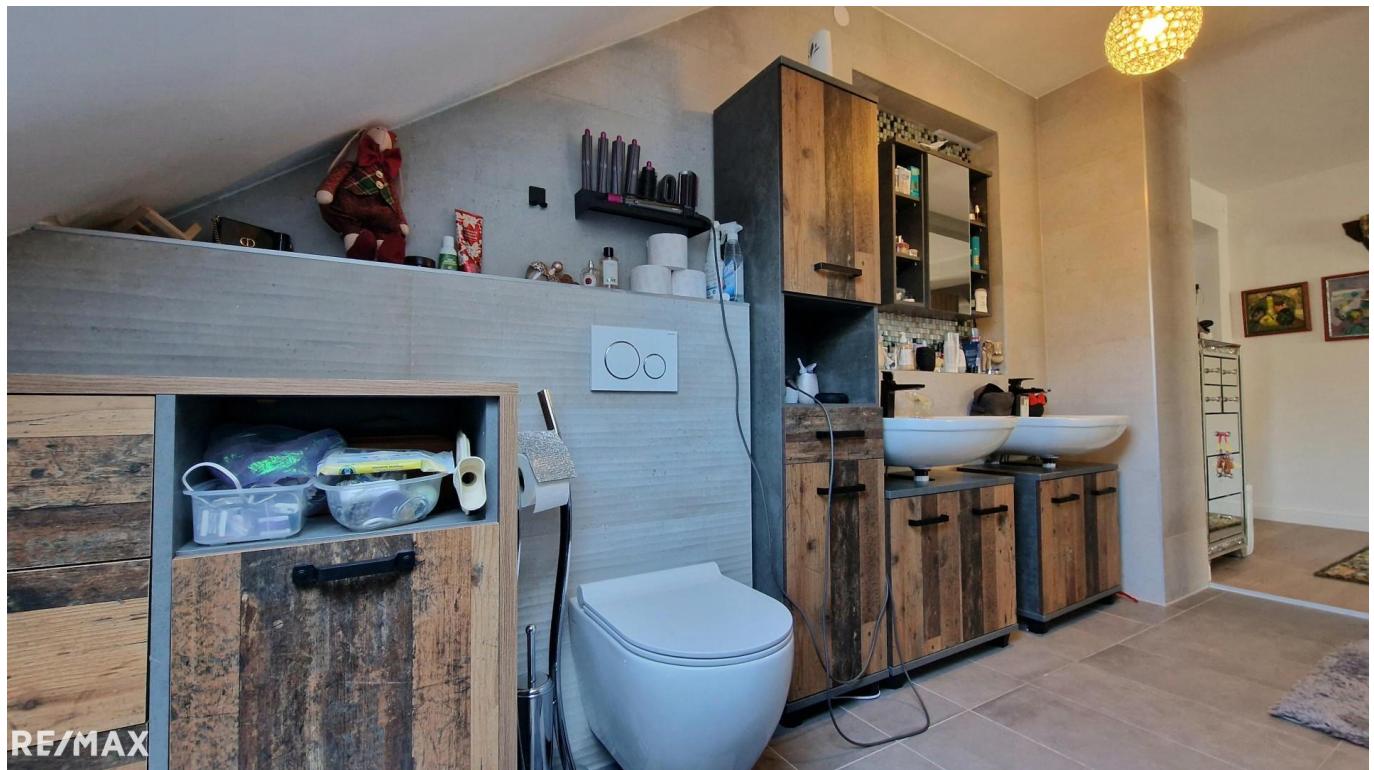
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







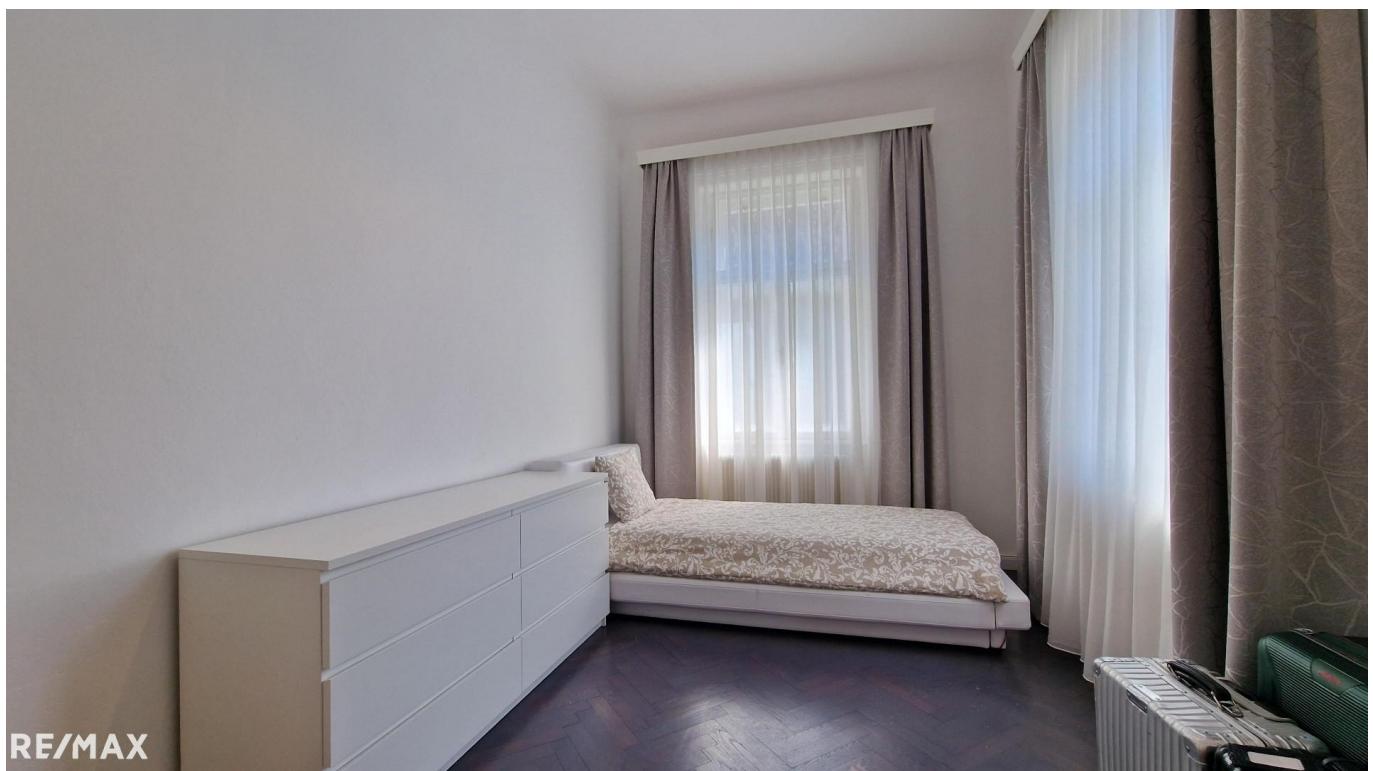
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX





RE/MAX



RE/MAX



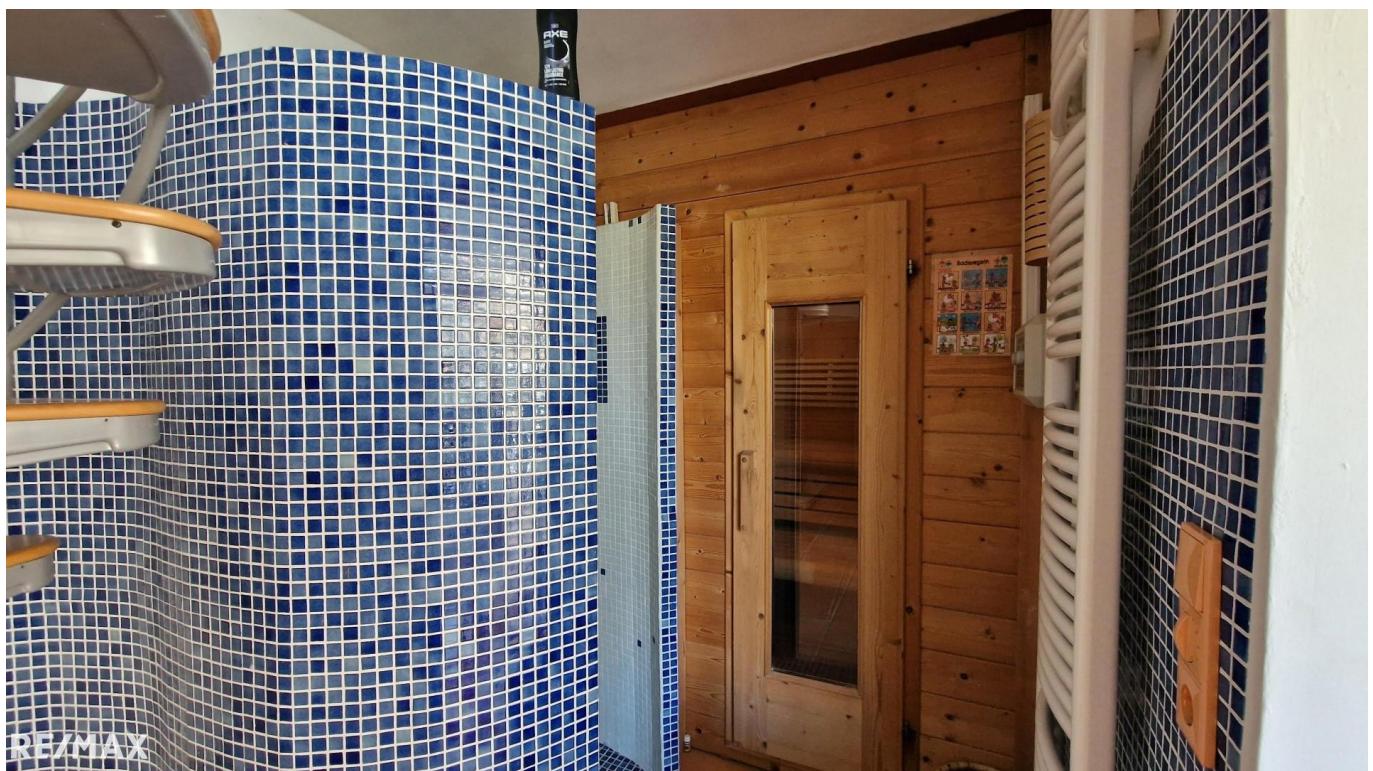


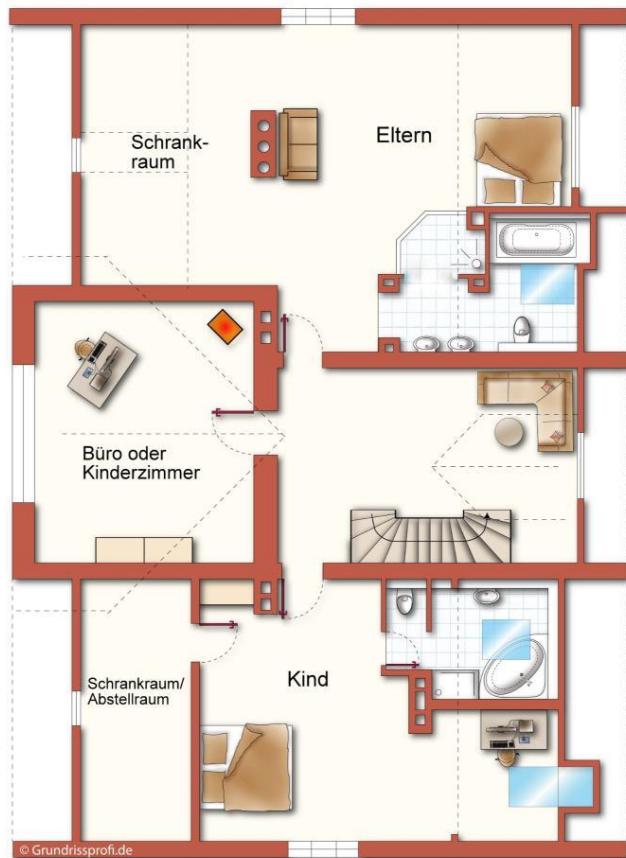
RE/MAX



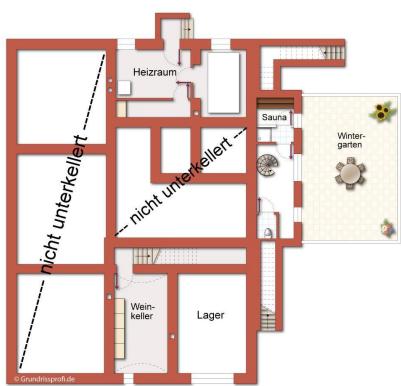
RE/MAX







RE/MAX



RE/MAX

# Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Jahrhundertwendevilla liegt in Berndorf im Bezirk Baden! Sie verbindet auf einzigartige Weise historischen Charme mit modernstem Komfort. Die umfassende Sanierung der Immobilie im Jahr 2020 wurde mit viel Liebe zum Detail durchgeführt und lässt keine Wünsche offen. Das Anwesen besticht durch großzügige Räume, lichtdurchflutete Wohnbereiche und eine Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird.

## Highlights der Immobilie:

- **Architektur & Lage:** Die Villa liegt in einer ruhigen Umgebung mit vielen alten „Krupp-Villen“ und besticht durch ihren zeitlosen Charme und die massive Bauweise aus der Jahrhundertwende.
- **Moderne Innenräume:** Der Innenbereich wurde in modernem Design gestaltet. Das offene, großzügige Raumkonzept bieten eine ideale Kombination aus Funktionalität und Ästhetik.
- **Großer Garten mit Pool:** Der weitläufige Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Der wunderschön gestaltete Außenbereich bietet nicht nur viel Platz für Aktivitäten, sondern auch eine elegante Poollandschaft, die für Erholung und Privatsphäre sorgt.
- **Wintergarten & Terrasse:** Der Wintergarten mit seinen großen Fensterflächen garantiert einen traumhaften Blick ins Grüne und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Auf der Terrasse können Sie sonnige Stunden genießen und den Tag in einer ruhigen Atmosphäre ausklingen lassen.
- **Vorraum und Küche vom Tischler:** Die maßgeschneiderte Küche, gefertigt von einem renommierten Tischler, ist mit hochwertigen Geräten von Miele, Quooker und Bora ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Hier wird das Kochen zum Erlebnis – ein perfekter Ort für kulinarische Kreationen.
- **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Die Villa bietet eine flexible Raumaufteilung, die es ermöglicht, die Immobilie sowohl als reines Einfamilienhaus zu nutzen, als auch zwei Wohneinheiten zu schaffen. Ideal für eine Verbindung von Büro- und Wohnbereich oder eine Vermietung einer Einheit.

## Einteilung:

### Erdgeschoß:

- Eingangsbereich/Veranda für beide, derzeit miteinander verbundenen Einheiten, Ausgang zur Terrasse, Wendeltreppe zum Wintergarten
- ca. 24,7 m<sup>2</sup> Terrasse Richtung Garten
- Vorraum vom Tischler eingebaut mit Zugang zur Waschküche/Abstellraum
- Große Küche mit Bora- und Miele-Geräten, die keine Wünsche offen lassen (Tepanyaki Grill, Induktionsherd, versenkbarer Dunstabzug, eingebaute Kaffeemaschine, Backrohr, Quooker Armatur für Heiß-/Kaltwasser und gekühltes prickelndes Wasser)
- Essplatz offen zur Küche
- Wohnzimmer
- 2 Gäste WC's

- Flur als Übergang zum Gäste-Bereich/zur Einliegerwohnung
- 2 Gäste-Schlafzimmer
- Gästewohnzimmer mit Küchenzeile
- Gästebad mit Dusche/WC

#### **Obergeschoß:**

- Elternschlafzimmer mit Schrankraum und Bad mit Wanne, Dusche, WC
- Kinderschlafzimmer mit eigenem Bad mit Wanne, Dusche, WC und Velux-Dachbalkon
- Anschließender Abstellraum/Spielraum
- Büro mit altem, keramischem Ofen
- Große Diele (aktuell genutzt zum Fernschauen mit Leinwand und Beamer)

#### **Teil-Keller:**

- Sauna, Dusche, WC und Ausgang zum unter der Terrasse liegenden Wintergarten
- ca. 30 m<sup>2</sup> Terrasse zwischen Wintergarten und Pool
- Weinkeller von innen begehbar
- Lagerraum von außen begehbar
- Heizraum von außen begehbar

Garage für 2 KFZ am Grundstück, davor 2 Abstellplätze

Sehr schön gestalteter Garten mit vollautomatischem Pool, Gartenhütte, Pergola, Hochbeeten. Durch die großen Bäume ist der Garten im Sommer recht gut geschützt vor den Blicken der Nachbarn.

Sämtliche Einbaumöbel verbleiben im Haus. Eine Auflistung der Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen erhalten Sie bei der Besichtigung!

Ein echtes Juwel, das den Charme vergangener Epochen mit modernem Luxus vereint und in dieser Form nur selten auf dem Markt zu finden ist. Wenn Sie das Besondere suchen, werden Sie hier Ihr Traumhaus finden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Für weitere Informationen schicken Sie uns bitte Ihre schriftliche Anfrage - **bitte unbedingt mit vollständigem Namen, Adressdaten und Telefonnummer!** Vielen Dank!

#### **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 diesem Wege bereit, die gewünschten Informationen und Unterlagen samt Adresse an Sie zu senden.

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. Zwischen Verkäufer und Makler besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 163.1

ebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeiE

zwärmebe

darf:

Faktor Ge 2.29

samtenerg

ieeffizienz:

Klasse D

Faktor Ge

samtenerg

ieeffizienz:

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte Frau Claudia Lang unter Tel. 0650/280 2800 - RE/MAX Welcome Baden!

Sie finden alle unsere Objekte 2 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!