

**Bezirk Baden, Stilvolle, renovierte Jahrhundertwendevilla
mit fast 1000m² Garten zu verkaufen.**



2021-02-15 14.26.03

Objektnummer: O2100145259
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	450,00 m ²
Gesamtfläche:	540,00 m ²
Zimmer:	12
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	939,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	799.900,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

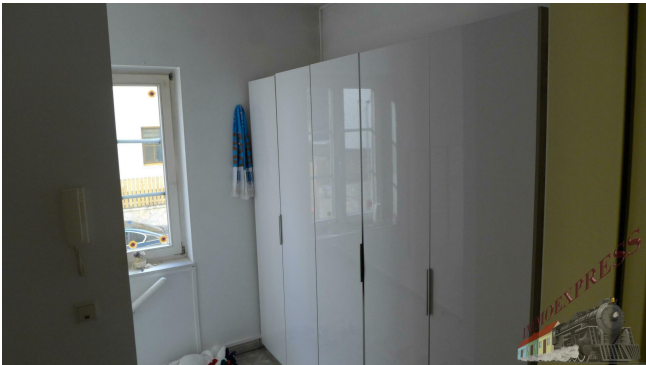
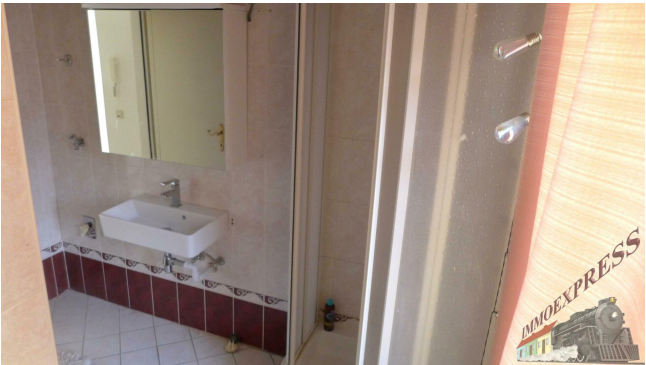
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

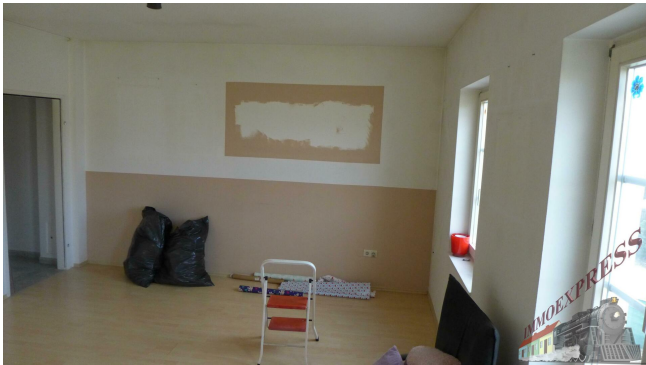
Ihr Ansprechpartner

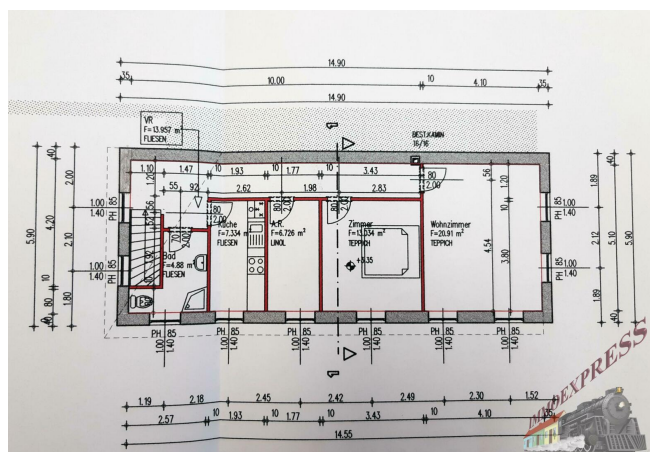
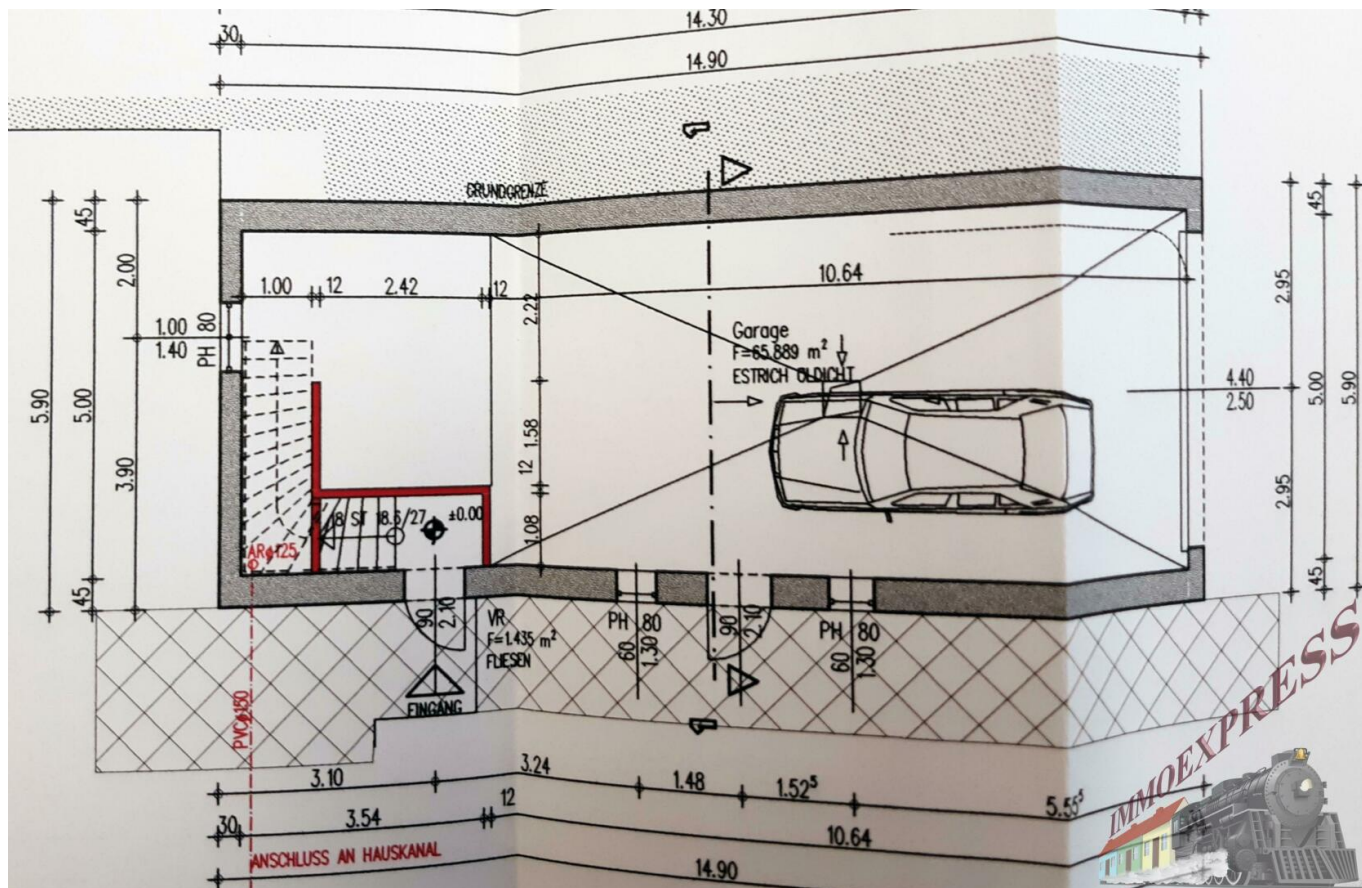


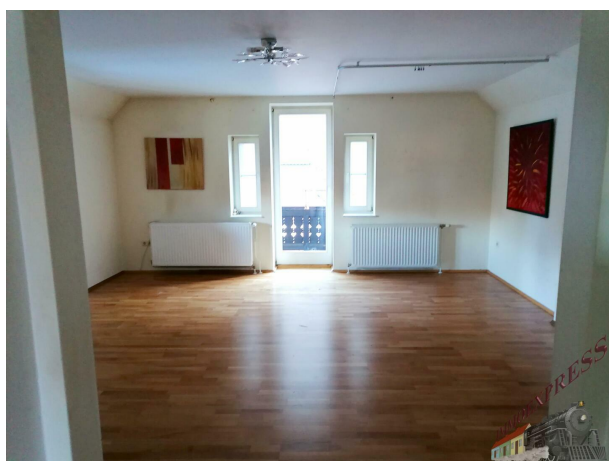
Josef Sieber











Objektbeschreibung

Traumhafte Jugendstilvilla mit Pool, Sauna und großem Garten in Berndorf

Preis: € 799.900 VB

Highlights auf einen Blick:

- **388 m² Wohnfläche** auf 3 Etagen + **69 m² Nebengebäude-Wohnung**
- **Fast 1.000 m² Garten** – ideal für Familien oder zusätzliches Haus
- **Überdachtes Schwimmbad & Sauna** für pure Entspannung
- **Beheizte Garage** für 4 PKW (66–68 m²)
- **Original Fischgrät-Holzböden** liebevoll erhalten
- Stilvolle, hochwertige Renovierung bei Erhalt des Jugendstil-Charakters
- **Ideales Renditeobjekt:** 3,5 % netto p.a. oder mehr möglich

Beschreibung:

Diese architektonische Perle aus dem Jahr 1910 bietet den einzigartigen Charme einer echten Jugendstilvilla. Errichtet von österreichischen Handwerkern in Ziegelmassivbauweise, vereint die **historische Eleganz mit modernem Komfort**. Jeder Wohnbereich wurde kürzlich renoviert, ohne den Charakter des Hauses zu verlieren – von den originalen Holzböden bis zu den hochwertigen Materialien.

Besonderheiten:

- Gasetagenheizung mit Radiatoren
- Überdachtes Schwimmbad & Sauna für ganzjährige Nutzung
- Platz für ein zweites Haus auf dem Grundstück
- Großzügige, gepflegte Außenanlagen

Lage:

Berndorf, Bezirk Baden, liegt **45 km südlich von Wien**, umgeben von Föhrenwäldern des südlichen Wienerwaldes und eingebettet in die Thermenregion. Perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und guter Infrastruktur.

Investmentchance:

- Aktuell noch vermietet: **3,5 % p.a. netto**
- Detaillierte Nutzflächenaufstellung, Mieteinnahmen und Ertragskalkulation auf Anfrage

Nebenkosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Notar: ca. 2 %
- Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt

Besichtigungen:

- Einzeltermine nach Vereinbarung
- Auch abends oder am Wochenende möglich

Kontakt:

Josef Sieber – Immobilienberater

+43 676 8988 1716

j.sieber@immo.express

Einzelbesichtigungen sind selbstverständlich auch abends oder am Wochenende nach Vereinbarung möglich.

Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.