

## **Ein Zuhause in Ruhelage mit Charakter, Gartenparadies und vielen Möglichkeiten - Berndorf, Baden**



Terrasse

**Objektnummer: 2025-691**

**Eine Immobilie von Klebl Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2560 Berndorf
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	206,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	635.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Nicole Pecie**

Klebl Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer Straße 18  
Brunn am Gebirge

T 00436643440881  
H 00436643440881

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































## Objektbeschreibung

Raum für Leben Ein Ort zum Durchatmen und Ankommen – großzügig, charmant und voller Möglichkeiten. Dieses Einfamilienhaus vereint das Lebensgefühl eines sonnigen Gartens mit Pool und die Ruhe einer gewachsenen Nachbarschaft. Hier entstehen Erinnerungen: lange Sommerabende auf der Terrasse, gemütliche Stunden am Kamin und das gute Gefühl, endlich das passende Zuhause gefunden zu haben. Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1965 erbaut und im Jahr 1985 um ein Dachgeschoss aufgestockt. Mit rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer gesamten Nutzfläche von ca. 206 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus Platz für Familie, Gäste, Homeoffice oder Hobbys. Es steht auf einem ca. 1.330 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit altem Baumbestand und sonniger Ausrichtung. Der Garten mit Pool lädt zum Entspannen und Verweilen ein – ein perfekter Rückzugsort im Grünen. Raumaufteilung: Erdgeschoss (EG) - Großzügiges, lichtdurchflutetes Stiegenhaus mit eleganter Holztreppe - verleiht dem Eingangsbereich eine offene, einladende Atmosphäre - Großes, helles Wohnzimmer mit Doppelflügeltüren und Kamin - Essbereich – direkt angrenzend an das Wohnzimmer - Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer - Küche mit praktischer Anbindung an den Wohnbereich - Badezimmer mit Dusche und Fenster - Separates WC - Abstellraum für zusätzlichen Stauraum Dachgeschoss (DG) - Flur mit zentralem Zugang zu allen Räumen - Vier Zimmer (je ca. 11–12 m<sup>2</sup>), flexibel nutzbar - Badezimmer mit Badewanne und Fenster - Separates WC - Abstellraum - Loggia (ca. 9,25 m<sup>2</sup>) mit Blick ins Grüne