

**Wohnen - Arbeiten - Vermieten! Vielseitig nutzbar! 1
Einfamilienhaus! 1 Mehrfamilienhaus! 1 Gewerbeobjekt!**



Aussenansicht

Objektnummer: 3827_465

Eine Immobilie von RE/MAX Harmony

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Wohnfläche:	554,00 m²
Nutzfläche:	818,00 m²
Zimmer:	16
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Volkan Siddetli

RE/MAX Harmony
Wienerstraße 39
2620 Neunkirchen

T +43 2635 66 461
H +43 664 1908659

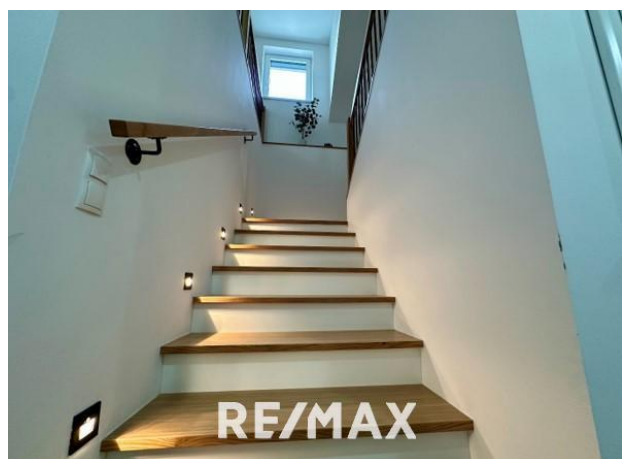
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































Objektbeschreibung

Wohnen - Arbeiten - Vermieten - vielseitig nutzbar!

Dieses außergewöhnliche Ein- bzw. Mehrfamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 554 m² vereint modernes Wohnen und effizientes Arbeiten unter einem Dach und liegt in der Stadtgemeinde Berndorf.

Es bietet die perfekte Lösung für Personen, die kurze Wege, Flexibilität und eine klare Trennung zwischen Berufs- und Privatleben schätzen.

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet auf ca. 868 m² Grund eine seltene Kombination aus Wohnen und Arbeiten mit vielseitiger Nutzung.

Das Anwesen ist bis ins kleinste Detail durchdacht und bietet alle Annehmlichkeiten, die für einen reibungslosen Betrieb erforderlich sind.

AUFTEILUNG:

- Objekt 1 - Einfamilienhaus - moderner Neubau - eigenständiges Wohngebäude
- Objekt 2 - Mehrfamilienhaus - großzügiges Wohnhaus mit 3 separaten Wohneinheiten und eigenen Eingängen - jedoch miteinander kombinierbar
- Objekt 3 - Gewerbeobjekt - wird derzeit als Installationsbetrieb genutzt
- Nebengebäude
- Garage - ca. 19 m² mit separatem Autoabstellplatz
- Hof mit Autoabstellplätzen

O B J E K T 1:

Das Objekt 1 ist ein neuer, moderner Zubau, jedoch ein eigenständiges Wohngebäude und bietet großzügige Wohnfläche von ca. 170 m².

Es gliedert sich in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss.

Klare Linien, eine Loggia, eine Dachterrasse und eine elegante Fassadengestaltung schaffen ein stilvolles Gesamtbild, das zeitgemäßes Wohnen bietet.

Das Objekt 1 bietet ein tolles Wohnambiente mit vielen Annehmlichkeiten und gliedert sich wie folgt:

ERDGESCHOSS:

- Keller
- Technikraum

OBERGESCHOSS:

Das Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses und überzeugt durch eine großzügige und funktionale Raumaufteilung.

- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe
- toller großzügiger Wohnraum mit integrierter Einbauküche und Zugang zur Loggia

- 1 Zimmer
- großes WC mit Waschgelegenheit
- 2 Abstellräume
- Loggia

DACHGESCHOSS:

- wunderschöne, zentral gelegene Galerie
- Dachterrasse
- 1 Zimmer mit Schrankraum
- 2 weitere Zimmer
- 2 Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- 2 separate WC`s

WEITERE DETAILS zu OBJEKT 1:

- Wohnfläche - ca. 170 m²
- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmung
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Klimageräte in den Wohnräumen
- 2 PKW-Abstellplätze

Energieausweis: HWB: B - 36,8, fGEE: A - 0,82

O B J E K T 2:

Das Objekt 2 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 300 m².

Es gliedert sich in 3 separate Wohneinheiten, mit jeweils einem separatem Eingang, die aber auch individuell verbunden werden können.

ERDGESCHOSS - Wohnung 1:

- Wohnfläche - ca. 99 m²
- Vorraum
- Küche
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

OBERGESCHOSS - Wohnung 2:

- Wohnfläche - ca. 118 m²
- Vorraum
- Küche mit Essbereich
- Zimmer mit Zugang zum Balkon
- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC

- Abstellraum
- Balkon

DACHGESCHOSS - Wohnung 3:

- Wohnfläche - ca. 84 m²
- Vorraum
- Küche mit Essbereich
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC

WEITERE DETAILS zu OBJEKT 2:

- Wohnfläche - ca. 300 m²
- Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmung
- Festbrennstoffe bzw. Gasheizung, teilweise Fußbodenheizung
- Klimageräte in den Wohnräumen
- 2 PKW-Abstellplätze

Energieausweis: HWB: C - 64,2, fGEE: D - 2,14

O B J E K T 3 - Gewerbeobjekt:

Das Objekt 3 wird derzeit als Installationsunternehmen genutzt und könnte auch weiterhin an dieses Unternehmen vermietet werden.

Wenn Sie es jedoch selbst nutzen möchten, ist dies selbstverständlich auch möglich!

- Bürofläche mit Mitarbeiterteeküche und WC - ca. 36 m²
- Büro - Möglichkeit für mehrere Arbeitsplätze
- Materiallager - ca. 47 m²
- Teeküche
- WC mit Dusche
- Heiztechnikraum
- Hof - kann als Parkfläche und/oder als Lagerplatz genutzt werden

Lage:

Die ruhige, dennoch zentral gelegene Immobilie verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit sehr guter Erreichbarkeit. Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Berndorf ist eine charmante Marktgemeinde im Bezirk Baden, südlich von Wien, und zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur, gute Wohnlage und Nähe zur Natur aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung befinden sich direkt im Ort.

Durch die Nähe zur Südbahn (A2) und dem Bahnhof Berndorf ist eine rasche Anbindung nach Baden und Wien gewährleistet.

Berndorf bietet eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, Wanderwege, Radwege, Spaziergänge entlang der Triesting und einem lebendigen Vereinsleben.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin!
Ich freue mich auf Sie!

Gerne kümmern wir uns um Ihre Finanzierung. Unsere Finanzexperten arbeiten mit verschiedenen Banken und können für Sie daher unverbindliche Angebote vorbereiten.
Sprechen Sie Ihren Makler/in aktiv an.

Die Angaben zum Objekt basieren auf uns zur Verfügung gestellten Informationen.
Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Detailfragen werden im Zuge von Besichtigungen besprochen, geklärt oder nachgereicht.
Energieausweis ist für alle 3 Objekte vorhanden!

Wir bitten um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, TelefonNr., E-Mail) beantworten können.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben.
(§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Dieses Angebot ist unverbindlich und einer Zwischenverwertung vorbehalten.

Nebenkosten Kaufvertrag:

3 % vom Kaufpreis Provision zzgl. Mwst.

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr

Kaufvertragsserrichtung und Treuhandtschaft lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters.