

**Mietwohnung im Bernhardsthal im Grünen, mit eigener  
Wasserquelle und Kläranlage.**



**Objektnummer: 2547**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bernsteinstraße 339
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2275 Bernhardsthal
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,62 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	69,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Gesamtmiete	519,00 €
Kaltmiete (netto)	370,00 €
Kaltmiete	470,64 €
Betriebskosten:	87,64 €
USt.:	48,36 €
Provisionsangabe:	

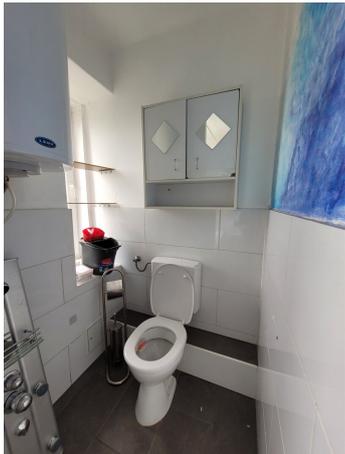
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

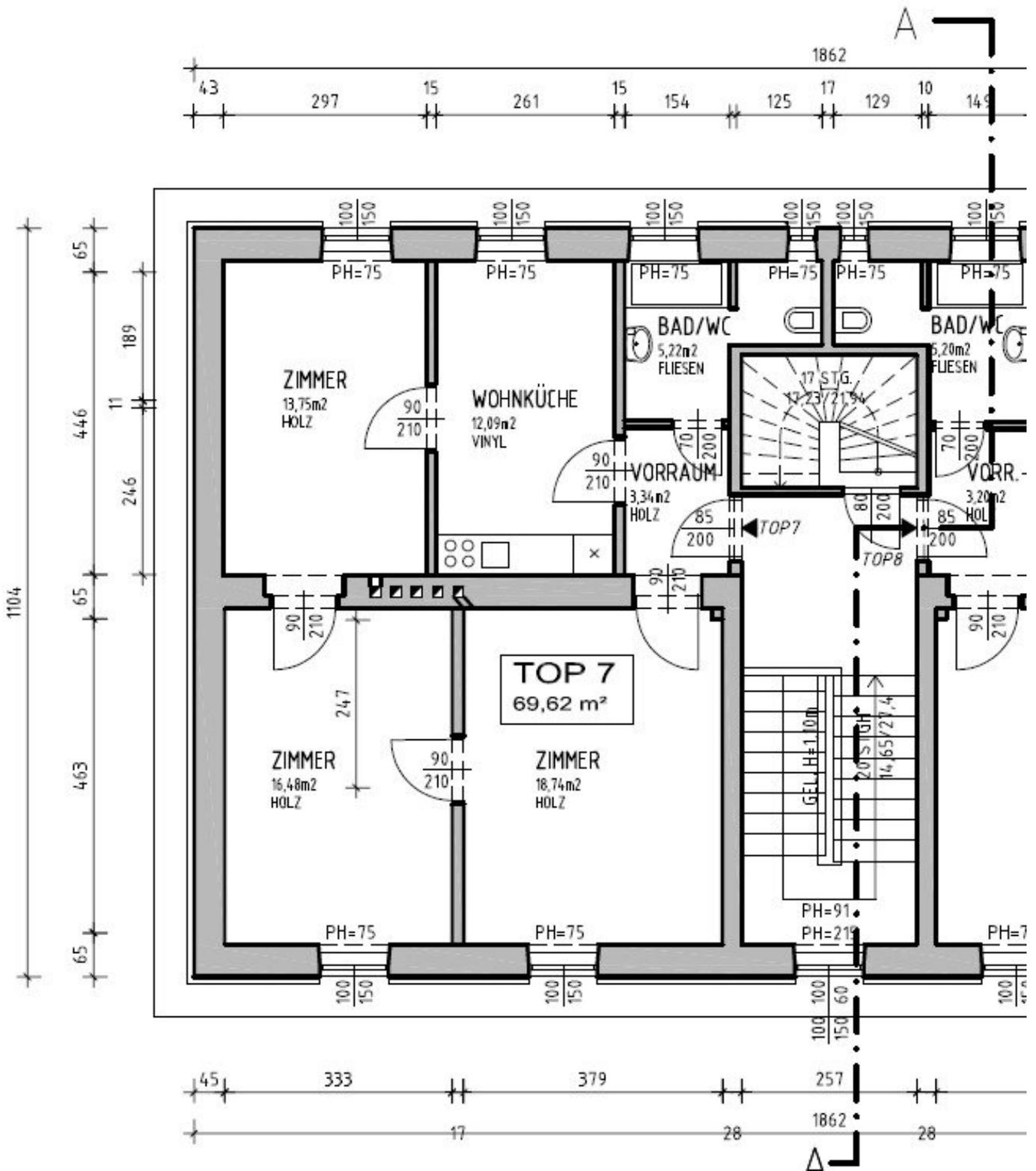


Yelena Nikolayeva





# DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Eine 4 - Zimmer Wohnung im Grünen, Top 7, plus Küche, Bad und WC im guten Zustand.

Auf einem **1790 m<sup>2</sup> Grundstück** befindet sich **eigene Wasserquelle** mit regelmäßig geprüften guten Wasserqualität und eine eigene Kläranlage.

Gemeinschaftseinlagen zum Mitbenutzen: Garten, Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Es gibt eine Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler in der Küche und im Bad; Kaminanschluss; Kücheneinrichtung.

Die Fenster und alle Nassräume wurden in den letzten Jahren erneuert.

Miete Stellplatz vorm Haus: 15€ inkl. 20% UST.

Für eine Besichtigung können Sie gerne unsere Hausbesorgerin Frau Habersackova unter Tel. Nummer 0676 3829 052 kontaktieren.

Das Haus besteht aus einem Vollkeller und drei Obergeschosse. Es gibt im diesem kleinem und feinen Haus insgesamt 8 Wohnungen.

### **Ausstattung:**

**Eingangstür:** Sicherheitstür

**Innentüren:** Holztüren in Holzzargen

**Fenster:** Kunststoffisoliertglasfenster

**Wände:** gemalt, gefliest

**Decken:** gemalt tlw. abgehängt mit Holzvertäfelung

**Böden:** Fliesen, Laminat

**Heizung:** Festbrennstoffofen, Warmwasserboiler

**Ausstattung:** Lichtstrom, Waschmaschinen-/ Geschirrspülanschluss

**Sanitäreinrichtung:** Stand-WC mit Spülkasten ober Putz, Waschbecken, Dusche, Warmwasserboiler

Bernhardtstal ist der ideale Ausgangspunkt für **Radtouren** durch die sanft-hügelige Landschaft des Weinviertler Dreiländerecks.

Nur 2 Minuten zu Fuß entfernt liegt der größte **Landschaftsteich** des Weinviertels. Mit seinen 25 ha Wasserfläche lädt er zum Wandern und Tretbootfahren ein. Eine Besonderheit dieses Teiches ist die Teilung durch die Eisenbahnziegelbrücke der Kaiser- Ferdinand-Nordbahn. Sie

stammt aus dem Jahre 1839 und ist das älteste erhaltene Bahnbauwerk Österreichs.

Weinviertel hat mit 13.000 ha ist Österreichs größte **Weinbaugebiet**, das mit seinen Weinradwegen oder Kellergassen bekannt. Weit über die Grenzen Österreichs berühmt ist der Grüne Veltliner des Weinviertels.

Der östliche Teil des Weinviertels, wo sich Bernhardsthal befindet, liegt ober den schönen Leiser Bergen und grenzt an die Nachbarländer Tschechien und Slowakei. Der Osten der Region umschließt das sanft-hügelige **Land um Laa**, mit der **einzigsten Therme des gesamten Weinviertels**. Durch das Zusammentreffen verschiedener Kulturen erfährt man hier ganz besondere Wein-, Kultur-, und Naturerlebnisse. Wie der Name der Region schon sagt, sind die Leiser Berge mit dem Buschberg, der höchsten Erhebung des Weinviertels, ein Teil des östlichen Weinviertels. Der ideale Ort um die Wanderschuhe oder das Mountainbike auszupacken.

Landschaftlich besonders reizvoll sind auch die **March-Thaya-Auen**. Dem Gebiet wird nachgesagt, dass es zu **den schönsten und interessantesten Aulandschaften Mitteleuropas** zählt. Die beiden **Flüsse March und Thaya** lassen sich am besten per Kanu und Kajak erkunden. **Weinerlebnis** der besonderen Art Große Teile dieser Region bilden die Weinstraße Weinviertel Veltlinerland.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.075m

Krankenhaus <9.650m

Apotheke <9.825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.775m

Kindergarten <1.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.175m

Bäckerei <6.700m

**Sonstige**

Geldautomat <2.050m

Bank <2.050m

Post <6.825m

Polizei <1.925m

**Verkehr**

Bus <1.850m

Bahnhof <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap