

# Teilsaniertes Ein- oder Zweifamilienhaus mit Aussicht und Ausbaumöglichkeiten!



4 Nord-West-Ansicht

**Objektnummer: 2699\_1561**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ludwig Baumann Straße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2560 Berndorf
Baujahr:	ca. 1984
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	270,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	F 218,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,11
Kaufpreis:	395.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Kubik**









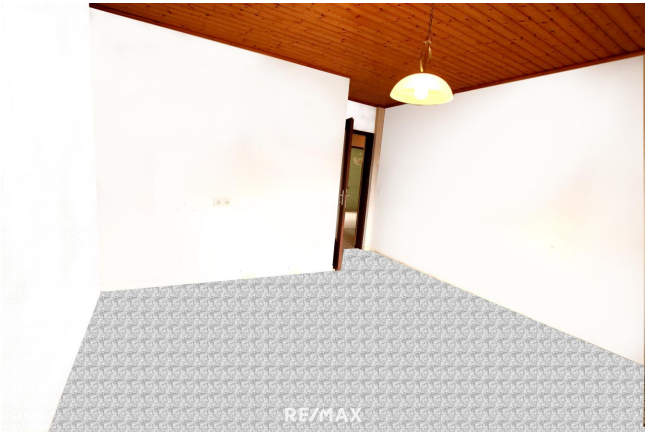
RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX



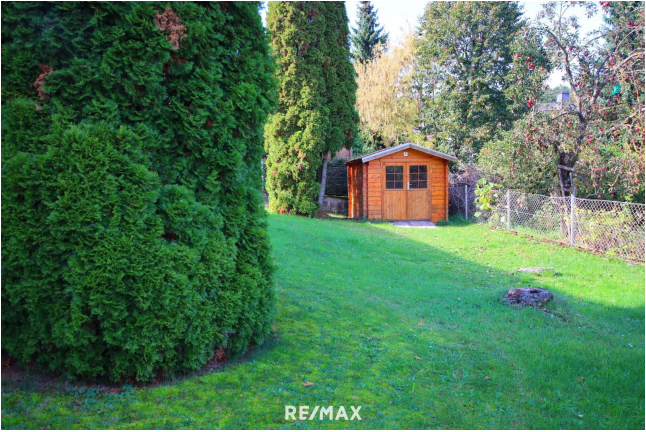










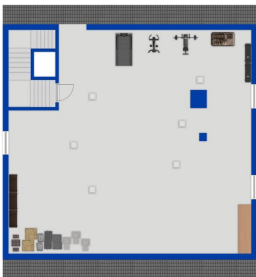


RE/MAX Kyivskaya, 10/11 Kuchynskiy



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

Lust darauf, ein begonnenes Projekt nach eigenen Wünschen fertigzustellen? Dann wartet dieses Haus mit viel Potenzial auf Sie! FAST FACTS: - Baujahr: ca. 1984 - Grundstück: 691m<sup>2</sup> in ruhiger und doch zentrumsnaher Siedlungslage - Wohnfläche: derzeit ca. 80m<sup>2</sup>, deutliche Erweiterung möglich - letzte Sanierungen: Dach und Heizung, Warmwasser-Solaranlage - Heizung: Gas (neuwertige Therme), optional Festbrennstoffe - Sonstiges: Dachboden für Ausbau vorbereitet! Zwei weitere Zimmer und Küche/Sanitär im ebenerdigen Kellergeschoß. Erkunden Sie dieses Objekt samt Grundrissen mit Einrichtungsvorschlägen hier: [HIER KLICKEN](#) Herzlich Willkommen in diesem entzückenden, ausbaufähigen Einfamilienhaus samt Garten! Die ersten und wichtigsten, kostenintensiven Schritte wurden hier bereits gemacht: 2014 wurde im ausbaubaren Dachgeschoß der Dachstuhl verstärkt und die Dacheindeckung erneuert (Bramac Tondach), sowie eine Solaranlage montiert. 2015 wurde ein Warmwasserspeicher dazu errichtet, welcher Ihnen das gasunabhängige Erwärmen von Wasser ermöglicht. 2017 wurde die gesamte Heizanlage erneuert (Gas). Nun wartet dieses schöne Haus mit hervorragender Ausrichtung, einem hübschen Garten und erhöhter (Aussichts)-Lage darauf, von seinen neuen Eigentümern fertig gestaltet und anschließend bewohnt zu werden. Im Erdgeschoß erwarten Sie eine Garderobe und ein Flur, von welchem aus Sie jeweils die Küche und die beiden Wohn/Schlafzimmer, sowie Toilette, Badezimmer und die Stiegen ins das ausgebaute Kellergeschoß bzw. in das Dachgeschoß erreichen. Vom über die gesamte Nordseite führenden Balkon aus haben Sie einen wunderbaren Ausblick auf Berndorf. Ein Teil des Kellergeschoßes wurde als (derzeit noch nicht bewilligte Wohnfläche) ausgelegt. Von den beiden Zimmern bzw. dem Küchen- und Essbereich aus gelangen Sie ebenerdig in den Garten. Ebenso befinden sich im Kellergeschoß ein WC, eine Dusche, ein Lagerraum, sowie der Technikraum und eine Werkstatt. Der für den Ausbau vorbereitete Dachboden bietet Ihnen die Möglichkeit, die Wohnfläche noch einmal deutlich zu erweitern. Derzeit liegt noch kein Einreichplan bzw. bewilligungsfähiger Planentwurf vor. Zu der Außenanlage gehören weiters eine Garage, sowie ein Gartenhäuschen. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Sehr gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein und freuen uns schon jetzt auf Ihre Kontaktaufnahme. Lage & Umgebung Willkommen in der charmanten Stadt Berndorf, einer idyllischen Gemeinde im Herzen Niederösterreichs, umgeben von der malerischen Landschaft des Triestingtals. Berndorf liegt etwa 45 Kilometer südwestlich von Wien und bietet eine ideale Balance zwischen ländlicher Ruhe und städtischer Nähe. Infrastruktur und Nahversorgung: Berndorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Alltag angenehm und komfortabel gestaltet. Supermärkte, Apotheken, Banken und diverse Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten alles, was man für das tägliche Leben benötigt. Kulinarisch verwöhnt die Region mit gemütlichen Restaurants, Cafés und Heurigen, die regionale Spezialitäten und Gastfreundschaft bieten. Bildung und Freizeit: Für Familien bietet Berndorf ein breites Spektrum an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, darunter Kindergärten, Volksschulen und die renommierte Berndorfer Schule. Auch das vielfältige Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen: Ob sportliche Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Tennis oder kulturelle Highlights im Stadttheater Berndorf – die Stadt hält für Jung und Alt abwechslungsreiche

Freizeitmöglichkeiten bereit. Natur und Erholung: Naturliebhaber kommen in Berndorf voll auf ihre Kosten. Umgeben von sanften Hügeln, dichten Wäldern und Wiesen lädt die Umgebung zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Die Nähe zum Naturpark Föhrenberge bietet zusätzlich die Möglichkeit, die heimische Flora und Fauna hautnah zu erleben. Verkehrsanbindung: Trotz der ländlichen Idylle ist Berndorf hervorragend an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Mit dem Auto erreicht man die Wiener Stadtgrenze in weniger als 40 Minuten über die A2 Südbahn. Der Bahnhof Berndorf sowie Linienbusse bieten zudem regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in die umliegenden Gemeinden, was die Stadt auch für Pendler attraktiv macht. Kultur und Geschichte: Berndorf ist bekannt für seine lange Tradition in der Metallverarbeitung und besonders für die "Berndorfer Metallwarenfabrik", die bereits im 19. Jahrhundert Weltruhm erlangte. Diese reiche industrielle Geschichte spiegelt sich in der Architektur und den historischen Sehenswürdigkeiten der Stadt wider, wie etwa den berühmten „Berndorfer Stilklassen“, die von Arthur Krupp in Auftrag gegeben wurden und eindrucksvoll die Stilepochen der Architektur darstellen. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 218.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenerg 2.11

ieeffizienz:

Klasse Faktor Gesa D

mtenergieeffizienz:

Sie finden alle unsere Objekte 3 Tage früher auf [www.remax.at](http://www.remax.at)!