

**Eine Eigentumswohnung im einem großteils von der  
Gemeindeinfrastruktur unabhängigen Haus**



**Objektnummer: 1687**

**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>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	99.000,00 €
Betriebskosten:	50,80 €
USt.:	5,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

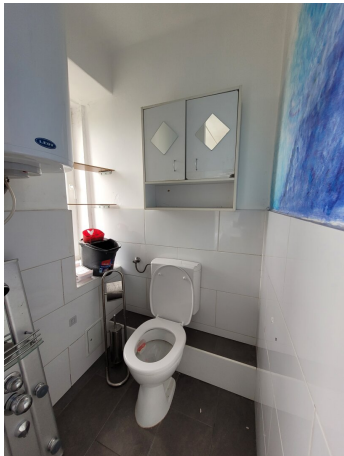
## Ihr Ansprechpartner



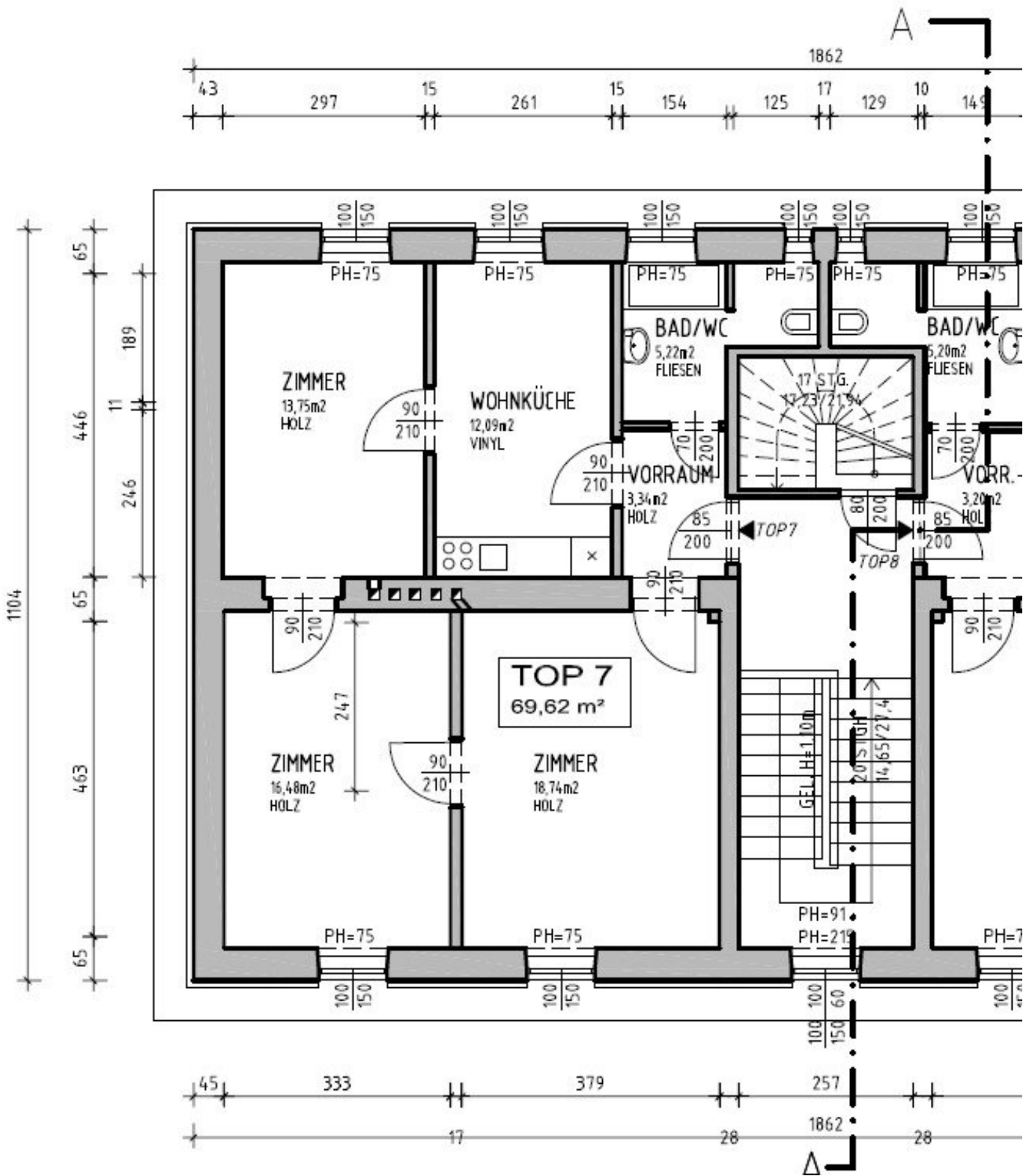
**Yelena Nikolayeva**

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/Xb





# DACHGESCHOSS



## Objektbeschreibung

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

Die Wohnung ist ab 01.07.2023 auf 3 Jahren für €398,84/p.M. vermietet.

Gemeinschaftseinlagen zum Mitbenutzen: Garten.

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

Es gibt eine Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler in der Küche und im Bad; Kaminanschluss; Kücheneinrichtung. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss.

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

Eine Wohnung verfügt über Öl-Zentralheizung, alle anderen werden mit Einzelöfen beheizt.

Grundstück: 1.790 m<sup>2</sup>

Das Haus besteht aus besteht aus einem Vollkeller und drei Obergeschosse. Es gibt im 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

**Zustand:** gut

Es sind 3 Garagenplätze zu verkaufen um jeweils 10.000€ und 6 Stellplätze um jeweils 3.000€.

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

Nur 2 Minuten zu Fuß entfernt liegt der größte Landschafts-teich 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 einzigen 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 auszu packen.

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. Wienerlebnis 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 familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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