

# Stilvolle Jugendstilvilla mit Pool & großem Gartenanteil – Hausanteil in Berndorf (Bezirk Baden) zu kaufen

Villa · 2560 Berndorf

ZU VERKAUFEN
**599.000 €**

| 225 m² | 7 | 1.180 m² |
|---|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | Zimmer | Grundstück |

## Eckdaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohn-/Nutzfläche | 225 m² | Baujahr | 1910 |
| Grundstück | 1.180 m² | Objektart | Villa |
| Zimmer | 7 | Vermarktung | Zu Verkaufen |
| Badezimmer | 1 | Objektnummer | O2100167343 |

## Beschreibung

**Stilvolle Jugendstilvilla mit Pool & großem Gartenanteil – Berndorf (Bezirk Baden)**
**Kaufpreis:** € 599.000 VB
**Ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und außergewöhnlichem Wohnkomfort**
Diese **außergewöhnliche Jugendstilvilla aus dem Jahr 1910** vereint historischen Charme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Errichtet in klassischer **Ziegelmassivbauweise durch österreichische Handwerkskunst**, präsentiert sich dieser sehr großzügige Hausanteil als wahre architektonische Rarität.
Im Zuge einer **hochwertigen und stilvollen Renovierung** wurde besonderer Wert darauf gelegt, den **authentischen Jugendstil-Charakter** zu bewahren. Originale Fischgrät-Holzböden, klassische Holzfenster und stilvolle Details schaffen ein Wohnambiente von zeitloser Eleganz. **Highlights auf einen Blick**

- **224,79 m² Wohnfläche** auf zwei Ebenen
- **7 großzügige Zimmer** – ideal für Familien oder repräsentatives Wohnen
- **Ca. 500 m² privater Gartenanteil** in absolut ruhiger Lage
- **Überdachtes Schwimmbad** für ganzjährigen Badespaß
- **Originale Fischgrät-Parkettböden** im Erdgeschoss
- **Großzügige Terrasse & Balkonflächen**
- **Unterkellert**, mit zusätzlichen Nutzflächen
- **Stellplatz im Freien**

**Wohnqualität & Ausstattung**

- Gasetagenheizung mit Radiatoren
  *(neue 34-kW-Anlage ab Jänner 2026)*
- Hochwertige Einbauküche
- Holzfenster und Holztüren
- Gepflegte Außenanlagen mit viel Privatsphäre
- Kabel-/Sat-TV optional
- Sauna im Gartengeschoß möglich

**Lage – Ruhe, Natur & perfekte Infrastruktur**
Berndorf liegt im **Bezirk Baden**, rund **45 km südlich von Wien**, eingebettet in die Föhrenwälder des südlichen Wienerwaldes und die Thermenregion.
Die Liegenschaft befindet sich in einer **sehr ruhigen Wohnstraße** und bietet eine ideale Kombination aus **Natur, Erholung und Zentrumsnähe**. Golfplatz, Nahversorgung, Schulen sowie öffentliche Anbindungen sind rasch erreichbar. **Attraktive Investmentchance**

- **Ehemals vermietet**
- **Rendite von ca. 6,23 % netto p.a.** auf den angebotenen Kaufpreis
- Detaillierte **Nutzflächenaufstellung & frühere Mieteinnahmen** auf Anfrage

**Optionale Erweiterungen**

- Erwerb **zusätzlicher Einheiten (Top 2)** möglich
- Zukauf des **Gartengeschoßes mit 2.tem Bad** möglich, dann kaufpreis 699.000,-
- **Sauna-Ausbau** realisierbar

**Flächenübersicht**

- Wohnfläche: **224,79 m²**

- Gesamtnutzfläche: **234,13 m²**
- Grundstück gesamt: **1.180 m²**
- Gartenfläche gesamt: **939 m²**
- Balkon/Terrasse: **18 m²**

**Energiekennzahlen**

- HWB: **> 200 kWh/m²/a**
- HWB-Klasse: **G**

**Nebenkosten**

- Grunderwerbsteuer: 3,5 %
- Grundbucheintragung: 1,1 %
- Notar: ca. 2 %
- Maklerprovision: 3 % zzgl. 20 % USt

**Besichtigungen**

Einzelbesichtigungen nach Vereinbarung – **auch abends oder am Wochenende**.

**Kontakt:**
**Josef Sieber – Immobilienberater**
+43 676 8988 1716
j.sieber@immo.express

*Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.*

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

sehr ruhig

## Ausstattung

Abstellraum | Altbau | Gartennutzung | Kabel/Sat-TV | Keller | teilmöbliert | vollerschlossen

## Weitere Details

| | |
|---|---|
| Heizungsart | **Etagenheizung** |
| Bezirk | **Baden** |
| Stadtbezirk | **Berndorf I** |
| Lage | **Berndorf** |
| Käuferprovision | **3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis** |

| | |
|---|---|
| Bodenbelag | **Parkett** |
| Küche | **Komplett** |
| Stellplatzart | **Freiplatz** |
| Fenster-Material | **Kunststoff** |
| Türen | **Holz** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Letzte Modernisierung | **2020** |

| | |
|---|---|
| Hinweise zu den Preisen | **Verhandlungsbasis** |
| Wohnfläche | **225 m²** |
| Gesamtfläche | **234 m²** |
| Balkone | **1** |
| Balkonfläche | **18 m²** |
| Anzahl Stellplätze | **2** |
| Gartenfläche | **500 m²** |
| Heizart | **Gas** |

| | |
|---|---|
| Distanz zu Bushaltestelle | **1,0 km** |
| Distanz zum Kindergarten | **1,0 km** |
| Distanz zur Grundschule | **1,0 km** |
| Distanz zu Einkaufsmöglichkeiten | **1,0 km** |
| Verfügbar ab | **Nach Vereinbarung** |

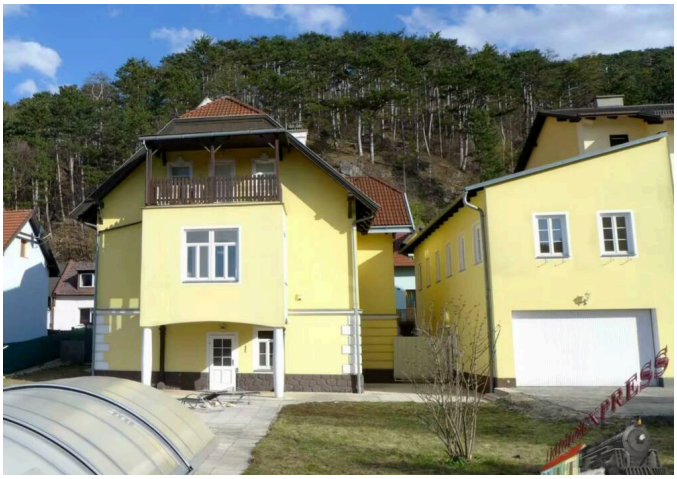
## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Kennwert | **330 kWh/(m²*a)** |

## Impressionen





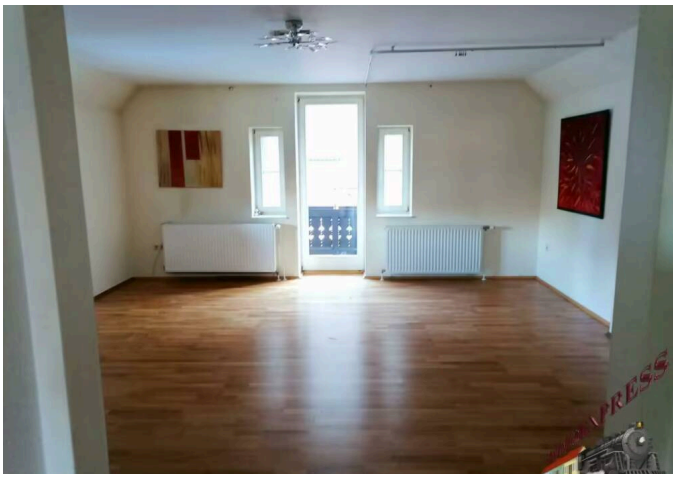




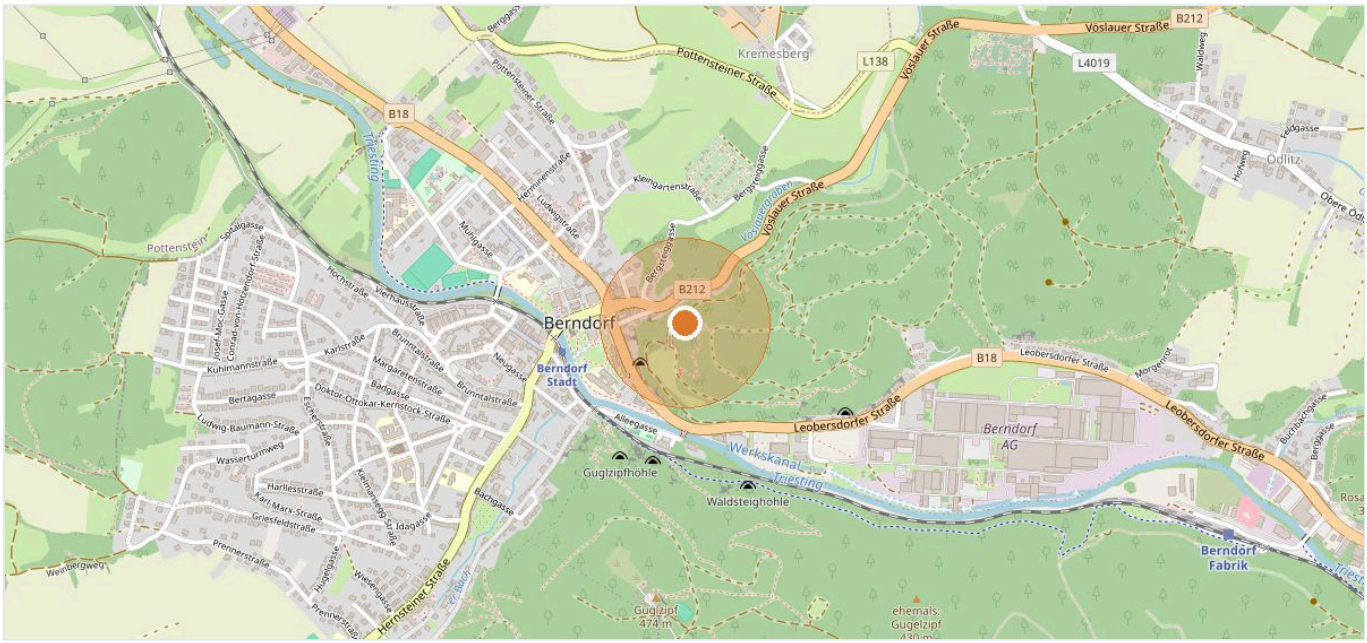








## Lage




2560 Berndorf · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Sieber

Mobil +43 676 89 88 17 16

E-Mail j.sieber@immo.express

ONLINE ANSEHEN

**Immoexpress KG** · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express
Online ansehen: https://immo.express/?p=291138

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.