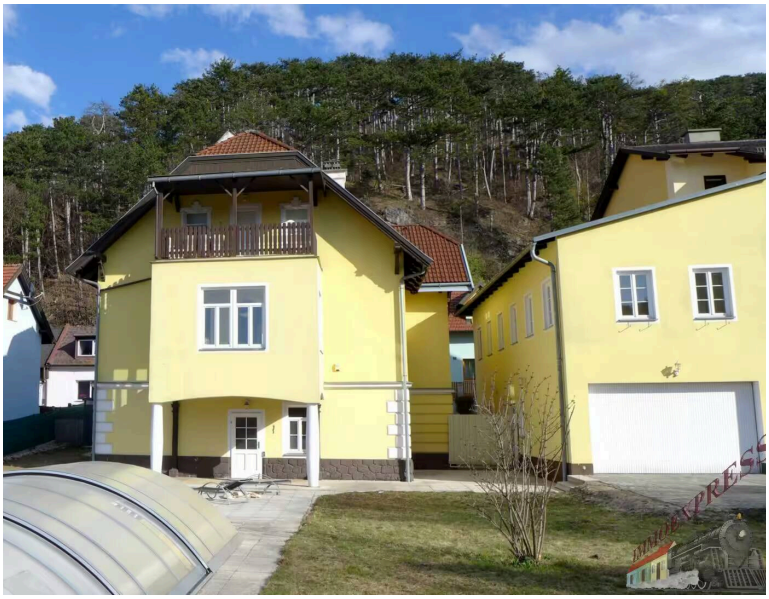
EXPOSÉ

Objektnummer O2100167343 · Stand 20.11.2026



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

2560 Berndorf

ZU VERKAUFEN

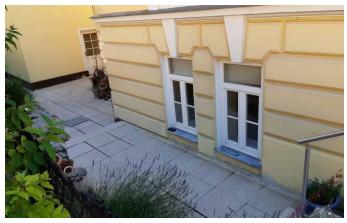
599.000 €

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

Die vollständige Beschreibung finden Sie online (QR-Code).

AUSSTATTUNG

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

ENERGIEAUSWEIS

Kennwert	**330 kWh/(m²*a)**

WEITERE DETAILS

Heizungsart	**Etagenheizung**
Bezirk	**Baden**
Stadtbezirk	**Berndorf I**
Lage	**Berndorf**
Käuferprovision	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Hinweise zu den Preisen	**Verhandlungsbasis**
Wohnfläche	**225 m²**
Gesamtfläche	**234 m²**

IHR ANSPRECHPARTNER

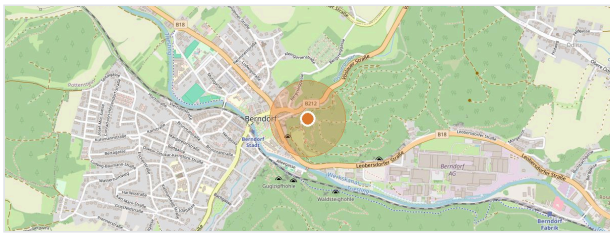


Josef Sieber
Mobil: +43 676 89 88 17 16
E-Mail: j.sieber@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Immoexpress KG · Hämmerlegasse 4, 1100 Wien · www.immo.express

LAGE



Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

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. Online ansehen: https://immo.express/?p=291138