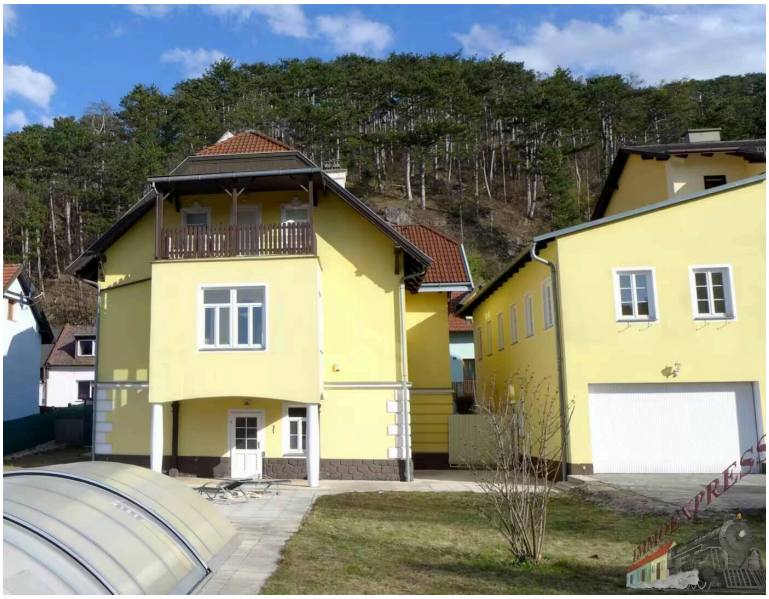
EXPOSÉ

Referencia O2100167343 · Fecha 20.11.2026



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

2560 Berndorf

EN VENTA

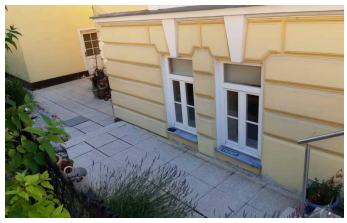
599.000 €

Superficie	225 m²
Terreno	1.180 m²
Habitaciones	7
Baños	1
Año de construcción	1910
Tipo de inmueble	Villa
Oferta	En venta
Referencia	O2100167343









DESCRIPCIÓN

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

La descripción completa está disponible en línea (código QR).

EQUIPAMIENTO

Trastero · Edificio antiguo · Uso del jardín · Televisión por cable/satélite · Sótano · Parcialmente amueblado · Totalmente urbanizado

CERTIFICADO ENERGÉTICO

Índice energético	330 kWh/(m²*a)

MÁS DETALLES

Tipo de calefacción	**Calefacción individual**
Distrito	**Baden**
Barrio	**Berndorf I**
Ubicación	**Berndorf**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Observaciones sobre el precio	**Negociable**
Superficie habitable	**225 m²**
Superficie total	**234 m²**

SU CONTACTO

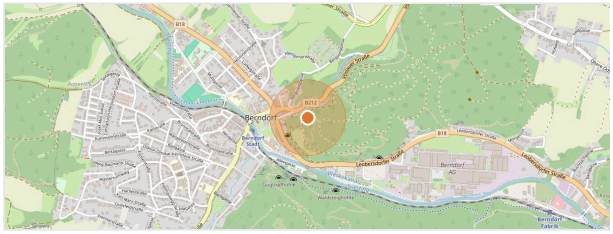


Josef Sieber
Móvil: +43 676 89 88 17 16
Correo: j.sieber@immo.express

VER EN LÍNEA

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

UBICACIÓN



Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap

Toda la información se basa en datos del propietario o de terceros y se facilita sin garantía. Salvo error, modificaciones y venta o alquiler previos. Este exposé está destinado únicamente al destinatario. Ver en línea: https://immo.express/es/es/?p=291138