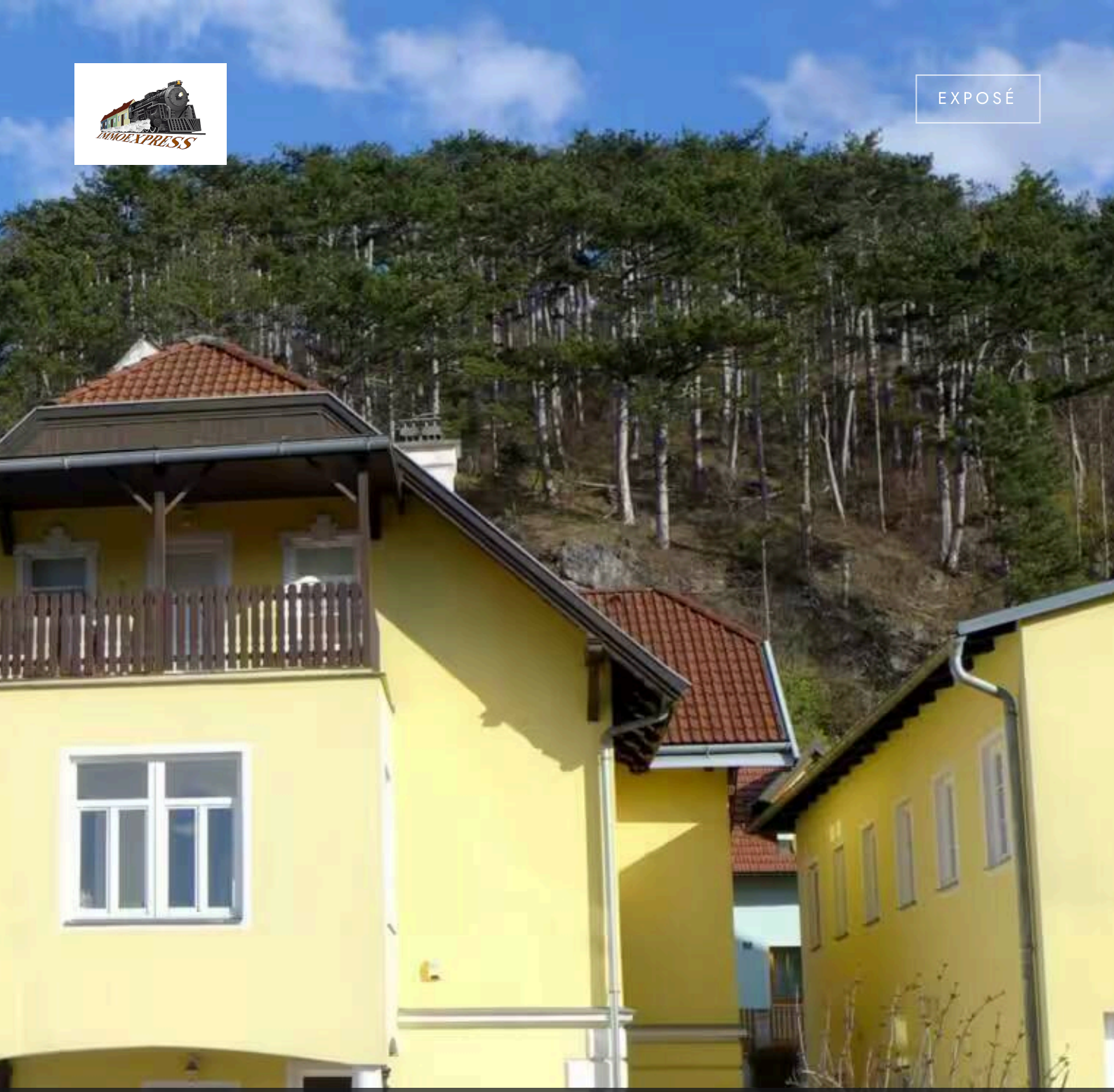
EXPOSÉ



BERNDORF · VILLA

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

599.000 €	225 m²	7	1.180 m²
EN VENTA	SUPERFICIE	HABITACIONES	TERRENO

DESCRIPCIÓN

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

599.000 €
EN VENTA

Superficie	225 m²	Tipo de inmueble	Villa
Terreno	1.180 m²	Oferta	En venta
Habitaciones	7	Referencia	O2100167343
Baños	1	Índice energético	330 kWh/(m²*a)
Año de construcción	1910		

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

IMPRESIONES

















EQUIPAMIENTO

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

MÁS DETALLES

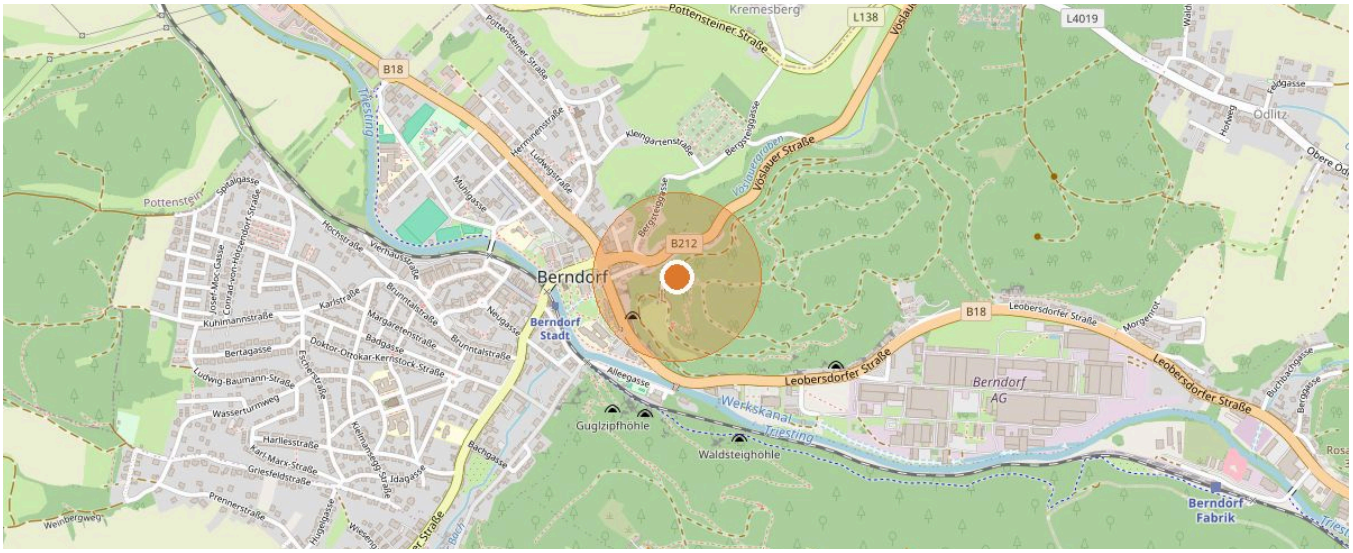
Tipo de calefacción	**Calefacción individual**
Distrito	**Baden**
Barrio	**Berndorf I**
Ubicación	**Berndorf**
Comisión del comprador	**3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis**
Observaciones sobre el precio	**Negociable**
Superficie habitable	**225 m²**
Superficie total	**234 m²**
Balcones	**1**
Superficie del balcón	**18 m²**

Suelos	**Parquet**
Cocina	**Completa**
Tipo de aparcamiento	**Plaza exterior**
Tipo de ventanas	**PVC**
Puertas	**Madera**
Estado de conservación	**Bien cuidado**
Última modernización	**2020**
Distancia a la parada de autobús	**1,0 km**
Distancia a la guardería	**1,0 km**

Plazas de aparcamiento	2
Superficie del jardín	500 m²
Fuente de energía de la calefacción	Gas

Distancia a la escuela primaria	1,0 km
Distancia a comercios	1,0 km
Disponible a partir de	Por acuerdo

UBICACIÓN & SU CONTACTO



2560 Berndorf · Datos del mapa © colaboradores de OpenStreetMap



SU CONTACTO

Josef Sieber

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

VER EN LÍNEA

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.