OBJEKT
71231

AKKADIA
IMMOBILIEN

TRAUMHAFTE JAHRHUNDERTWENDE-VILLA IN TOPLAGE

2560 BERNDORF, ÖSTERREICH

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

ECKDATEN

Wohnfläche	298,39 m²
Grundstücksfläche	800 m²
Keller	5,68 m²
Zimmer	11
Bäder	1
WC	2
Gärten	500 m²
Balkone	1 m²
Terrassen	12 m²
Loggien	10 m²
Lift	nein

AUSSTATTUNG

Boden:	Fliesen, Parkett
Befeuerung:	Gas, Holz
Heizungsart:	Heizofen, Zentralheizung
Ausblick:	Fernblick, Grünblick
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Küche:	Einbauküche

KOSTEN

Kaufpreis	599.000,00 €

Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Heizwärmebedarf	G 330 kWh/m²a

AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

DETAILBESCHREIBUNG

Zum Verkauf gelangt eine stilvolle Villa aus der Jahrhundertwende mit ca. 298,39 m² Wohnfläche auf einem rund 800 m² großen Grundstück. Die Immobilie besticht durch ihren historischen Charakter, die großzügigen Räume mit hohen Decken und den weitläufigen Außenbereich mit eigenem Pool.

Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erdgeschoss, das Dachgeschoss und den Wohnkeller und umfasst insgesamt 11 Zimmer. Im Dachgeschoss befindet sich zudem eine Terrasse mit herrlichem Ausblick.

Der Wohnkeller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und verfügt über einen ebenerdigen Zugang in den Garten. Der rund 500 m² große Garten mit Pool bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeit. Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung mit Radiatoren. Die Heizungsanlage wurde 2026 erneuert und verfügt über eine Leistung von 34 kW.

Die Liegenschaft befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand und wurde zuletzt 2020 modernisiert.

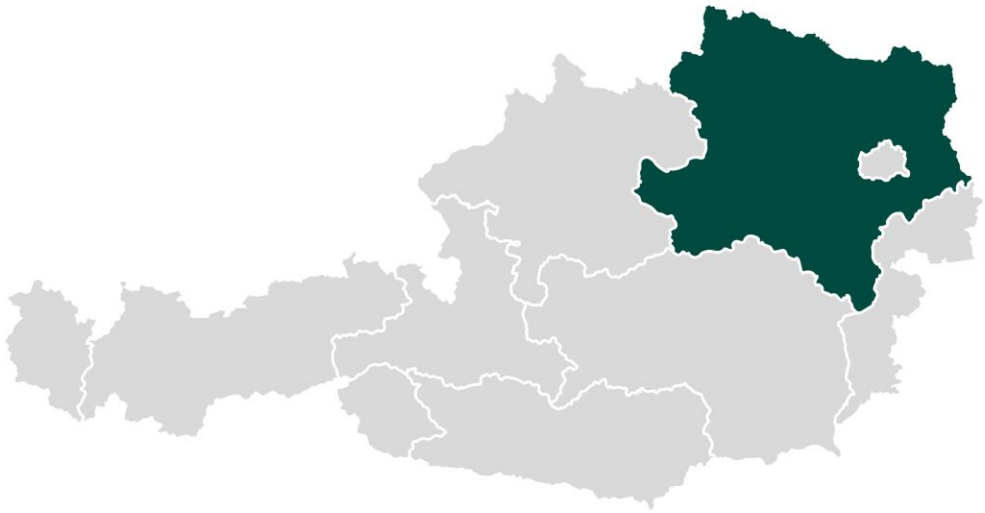
Das Erd- und Dachgeschoss, Teile des Wohnkellers sowie ein Gartenanteil sind derzeit befristet vermietet. Der aktuelle monatliche Mietzins beträgt € 2.050,– exkl. Betriebskosten. Die bestehende Vermietung macht die Immobilie demnach auch für Anleger interessant und bietet gleichzeitig unterschiedliche Möglichkeiten für eine zukünftige Eigennutzung.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein separates Nebengebäude mit einer Wohneinheit und einer Garage. Dieses Gebäude wird vom Eigentümer bewohnt und verfügt über einen eigenständigen Eingang, wodurch eine klare Trennung zur Villa gegeben ist. Das Nebengebäude sowie ein Gartenanteil sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DIE LAGE

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs (19.179,56 km²) und liegt bezüglich der Anzahl seiner Bewohner auf Platz 2 (1,678 Millionen Einwohner). Es umschließt die Bundeshauptstadt Wien und grenzt an Tschechien, die Slowakei, das Burgenland, die Steiermark sowie an Oberösterreich. Seit 1986 ist St. Pölten die Landeshauptstadt. Die Alpenzüge beginnen im Osten bei Wien. Zahlreiche prominente Berge wie Rax und Schneeberg laden in diesem schönen Bundesland ebenso zu Wanderungen ein wie die Türnitzer oder Gutensteiner Alpen – und natürlich der Wienerwald, die Lunge Österreichs. Auch zahlreiche Seen, Schottergruben und Fischteiche wollen entdeckt werden. Fleißigen Ausflügler werden sich über die Niederösterreich-Card mit vergünstigten Transportmöglichkeiten sowie ermäßigten Eintritten freuen. Viel Spaß beim Erkunden!



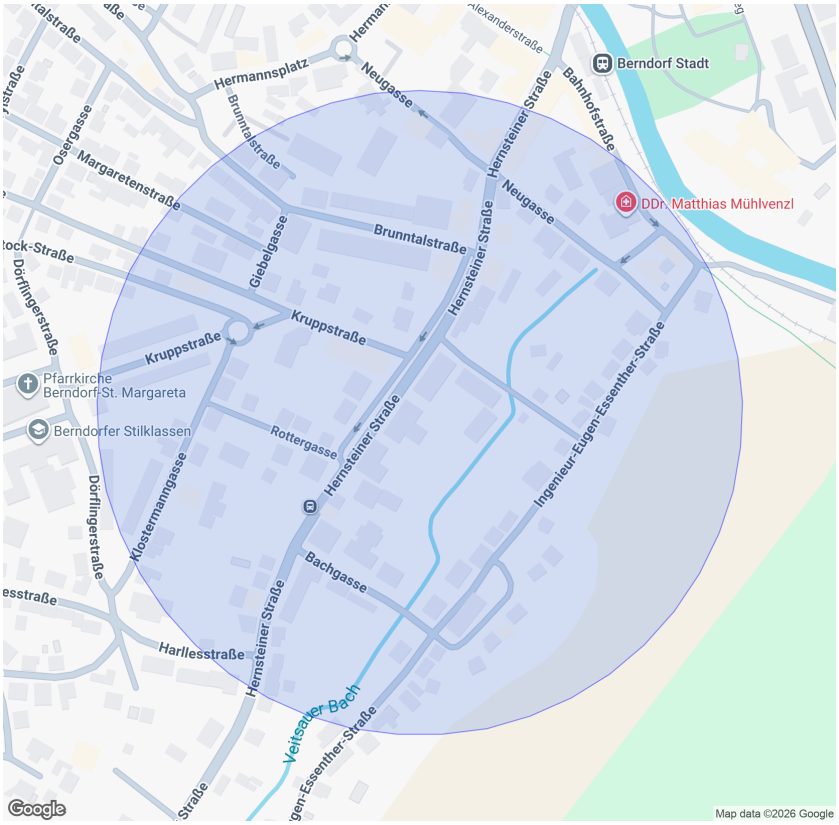
AKKADIA
IMMOBILIEN

MIKROLAGE

Die Villa befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnlage in Berndorf. Das Stadtzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Geschäften des täglichen Bedarfs, Gastronomie sowie Schulen und weitere wichtige Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof Berndorf ist ebenfalls nur wenigen Gehminuten entfernt und ermöglicht eine bequeme Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung – von Spaziergängen und Radtouren bis hin zu den nahegelegenen Grün- und Naherholungsgebieten.

Berndorf überzeugt durch seine Kombination aus guter Infrastruktur, angenehmem Wohnumfeld und der Nähe zur Natur. Auch die umliegenden Gemeinden sowie die Stadt Baden sind mit dem Auto gut erreichbar.



Infrastruktur Entfernungen

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	8.500 m

Sonstige

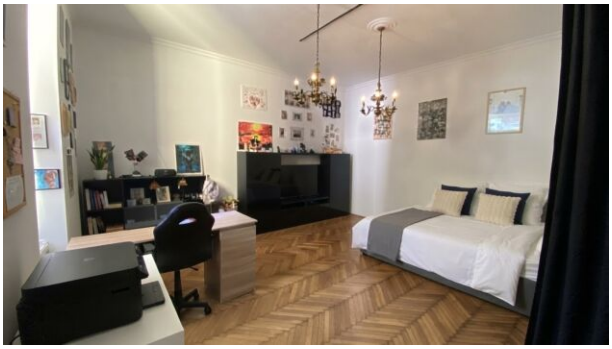
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

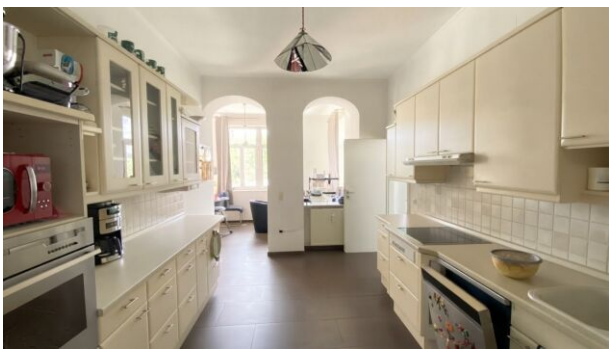
Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	8.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

ANSICHTEN

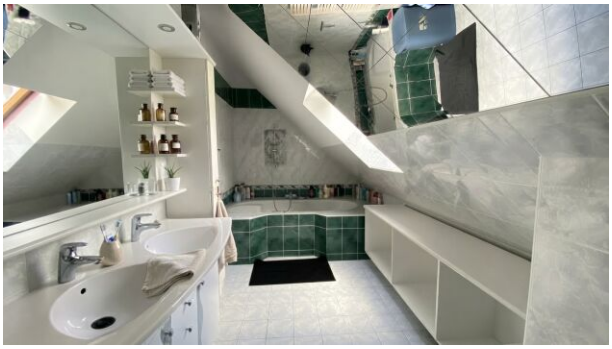




AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

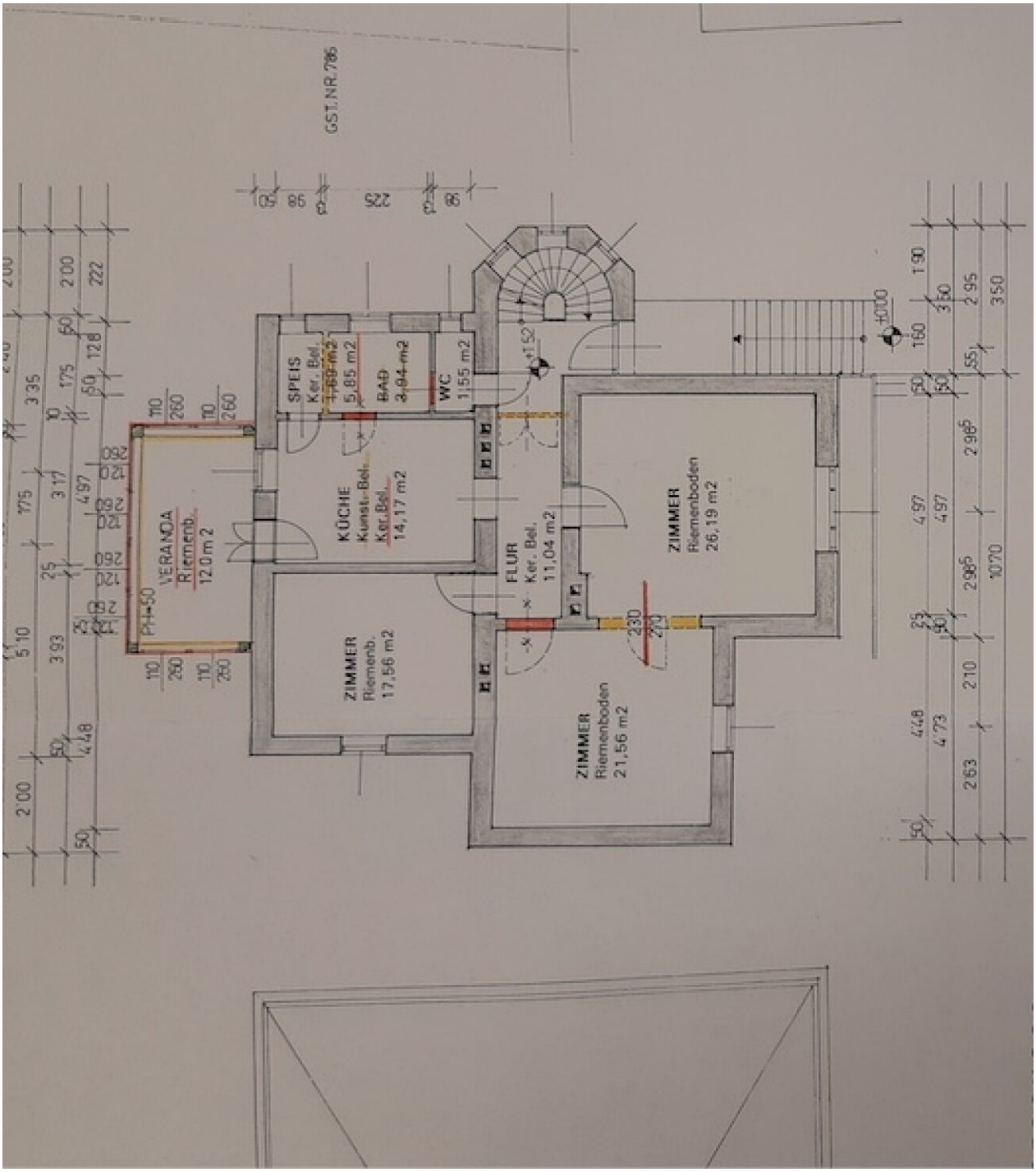
ANSICHTEN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

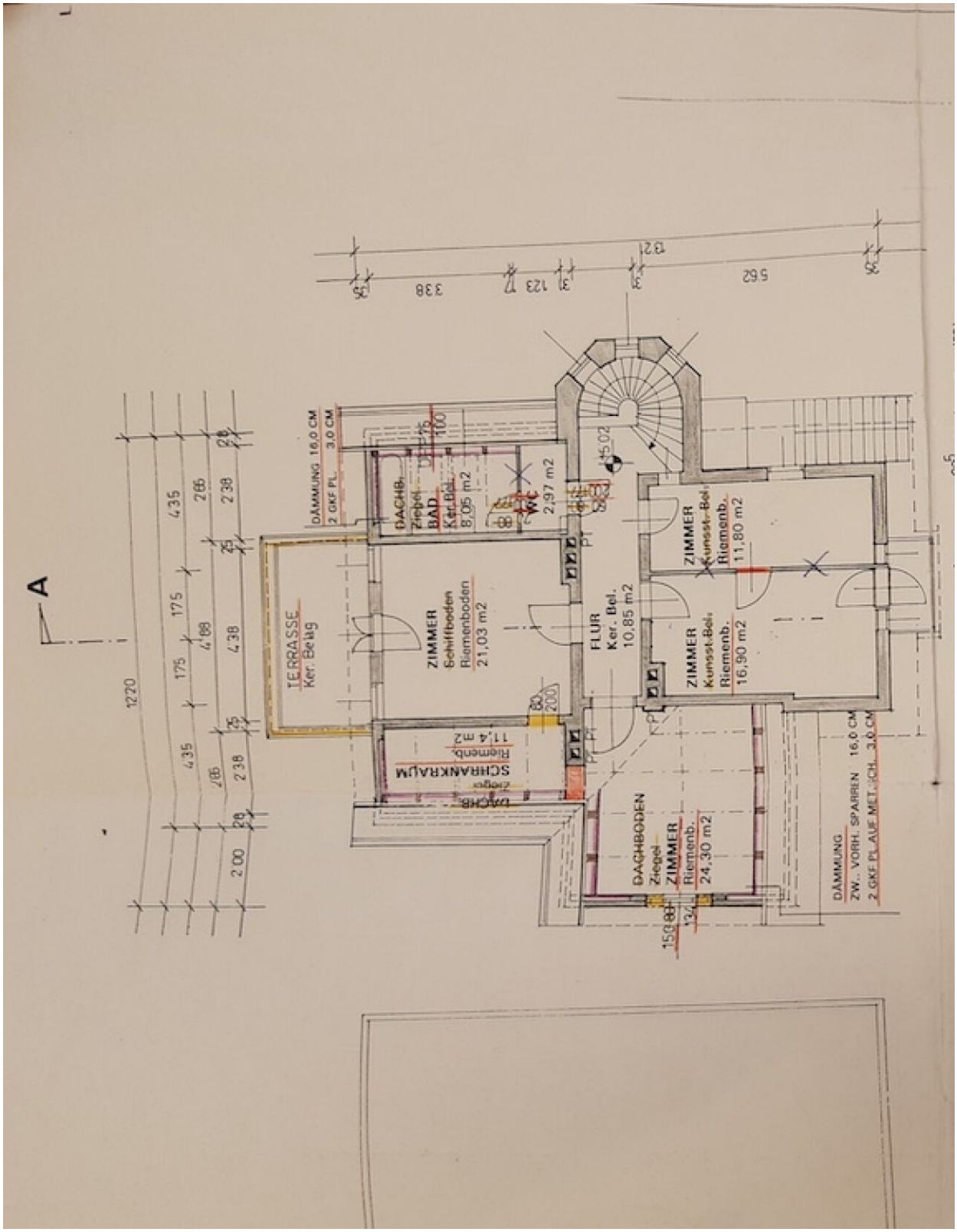
PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

PLAN



AKKADIA IMMOBILIENVERMITTLUNG GMBH
KANTGASSE 3/6, 1010 WIEN
T +43 1 512 90 85 | F +43 1 512 90 85 99
office@akkadia.at | www.akkadia.at

AKKADIA
IMMOBILIEN

KONTAKTDATEN

Herr Niklas Zach, BA

+43 660 744 16 69
niklas.zach@akkadia.at
www.akkadia.at

Der Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass sämtliche Informationen auf Angaben des Verkäufers/Vermieters basieren. Die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH kann deshalb trotz größter Sorgfalt nicht für die Richtigkeit dieser Angaben haftbar gemacht werden. Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich.

Für den Fall, dass Sie oder ein mit Ihnen verbundenes Unternehmen das Objekt käuflich erwerben, wird eine Provision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt., bei Mietobjekten wird eine Provision in Höhe von 2 bzw. 3 Bruttomonatsmieten jeweils zzgl. 20 % USt. des vereinbarten Mietpreises an die Akkadia Immobilienvermittlung GmbH fällig. Dies gilt auch bei Weitergabe der Informationen an Dritte (§15 Maklergesetz). Ausgenommen von Provisionszahlungen sind ausdrücklich als „provisionsfrei“ deklarierte Wohnungen.

Sollte vom Verkäufer/Vermieter trotz Aufklärung über die Vorlagepflicht des Energieausweises ein solcher noch nicht vorgelegt worden sein gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende. Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Der vermittelnde Makler übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz des Gebäudes bzw. der Einheit. Unsere Geschäftsbedingungen („AGB“) berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (IMV), BGBl.Nr. 297/1996 sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl.Nr. 262/1998, beide in der jeweils letztgültigen Fassung.