

## 3-Zimmer Wohnung in einer Ruhelage



**Objektnummer: 2641**

**Eine Immobilie von Austria Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bernsteinstraße 339
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2275 Bernhardsthal
Baujahr:	1937
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,24 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 128,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Gesamtmiete	484,99 €
Kaltmiete (netto)	345,00 €
Kaltmiete	440,90 €
Miete / m <sup>2</sup>	4,78 €
Betriebskosten:	95,90 €
USt.:	44,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Yelena Nikolayeva

Austria Real GmbH  
Jasomirgottstraße 6/  
1010 Wien, 01. Bezi

T +4312632555  
H 066488319007

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





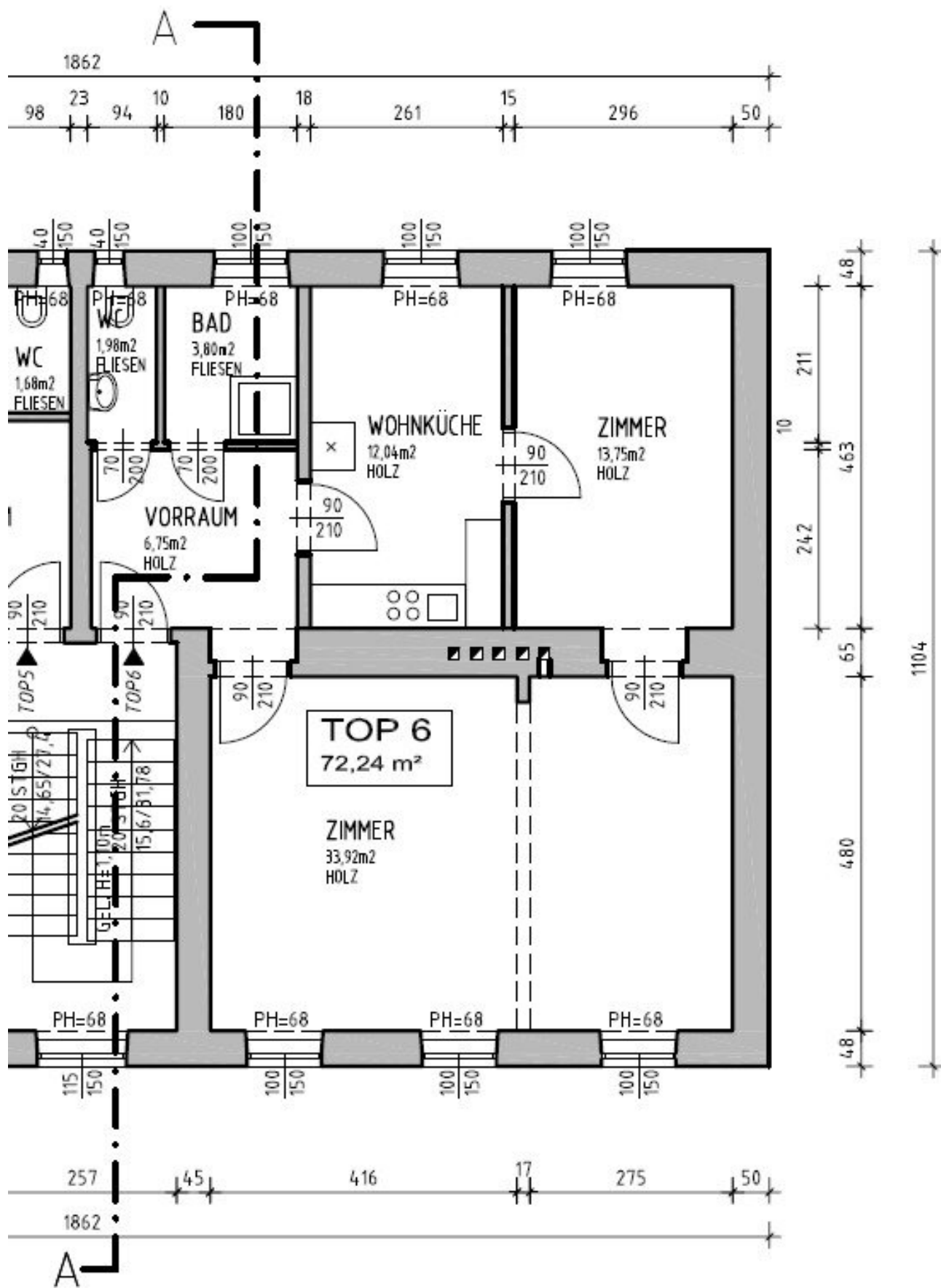














## Objektbeschreibung

Eine schöne 3 - Zimmer Wohnung, Top 6, plus Küche, Bad und WC im neuwertigen Zustand. Die Anwesenheit ist von der öffentlichen Versorgung von Wasser, Heizung und Kanalleitung unabhängig. Auf einem 1790 m<sup>2</sup> Grundstück befindet sich eigene Wasserquelle mit regelmäßig geprüften guten Wasserqualität und eine eigene Kläranlage.

Gemeinschaftseinlagen zum Mitbenutzen: Garten

Es gibt eine Warmwasseraufbereitung mit Elektroboiler in der Küche und im Bad; Kaminanschluss; Kücheneinrichtung.

Grundstück: 1.790 m<sup>2</sup>

Das Haus besteht aus besteht aus einem Vollkeller und drei Obergeschosse.

Die Fenster und fast alle Nassräume wurden in den letzten Jahren erneuert.

### **Ausstattung:**

**Eingangstür:** Holztür in Holzzarge

**Innentüren:** Holztüren in Metall- und Holzzargen

**Fenster:** Kunststoffisoliertglasfenster

**Wände/Decken:** gemalt

**Böden:** PVC, Fliesen, Laminat

**Heizung:** Festbrennstoffofen, Überkopfstrahler im Bad, Warmwasserboiler

**Ausstattung:** Lichtstrom, Waschmaschinen-/ Geschirrspülanschluss

**Sanitäreinrichtung:** Stand-WC mit Spülkasten ober Putz, Waschbecken, Dusche, Warmwasserboiler

Man kann zusätzlich 1 Garagenplatz für 20€ pro Monat oder 1 Stellplatz vorm Haus für 10 € pro Monat mieten.

Bernhardtstal ist der ideale Ausgangspunkt für Radtouren durch die sanft-hügelige Landschaft

des Weinviertler Dreiländerecks.

Nur 2 Minuten zu Fuß entfernt liegt der größte Landschafts-teich des Weinviertels. Mit seinen 25 ha Wasserfläche lädt er zum Wandern und Tretbootfahren ein. Eine Besonderheit dieses Teiches ist die Teilung durch die Eisenbahnziegelbrücke der Kaiser- Ferdinand-Nordbahn. Sie stammt aus dem Jahre 1839 und ist das älteste erhaltene Bahnbauwerk Österreichs.

Weinviertel hat mit 13.000 ha ist Österreichs größte Weinbaugebiet, das mit seinen Weinradwegen oder Kellergassen bekannt. Weit über die Grenzen Österreichs berühmt ist der Grüne Veltliner des Weinviertels.

Der östliche Teil des Weinviertels, wo sich Bernhardsthal befindet, liegt ober den schönen Leiser Bergen und grenzt an die Nachbarländer Tschechien und Slowakei. Der Osten der Region umschließt das sanft-hügelige Land um Laa, mit der einzigen Therme des gesamten Weinviertels. Durch das Zusammentreffen verschiedener Kulturen erfährt man hier ganz besondere Wein-, Kultur-, und Naturerlebnisse. Wie der Name der Region schon sagt, sind die Leiser Berge mit dem Buschberg, der höchsten Erhebung des Weinviertels, ein Teil des östlichen Weinviertels. Der ideale Ort um die Wanderschuhe oder das Mountainbike auszupacken.

Landschaftlich besonders reizvoll sind auch die March-Thaya-Auen. Dem Gebiet wird nachgesagt, dass es zu den schönsten und interessantesten Aulandschaften Mitteleuropas zählt. Die beiden Flüsse March und Thaya lassen sich am besten per Kanu und Kajak erkunden. Weinerlebnis der besonderen Art Große Teile dieser Region bilden die Weinstraße Weinviertel Veltlinerland.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.075m

Krankenhaus <9.650m

Apotheke <9.825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.775m

Kindergarten <1.875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.175m  
Bäckerei <6.700m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.050m  
Bank <2.050m  
Post <6.825m  
Polizei <1.925m

### **Verkehr**

Bus <1.850m  
Bahnhof <2.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap