

"Zwei.Mal.Viel.Platz"



01. Garten

Objektnummer: 1626_27230

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Velm
Baujahr:	ca. 1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	280,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 196,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 5,20
Kaufpreis:	449.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



akad. IM Günter Puschert

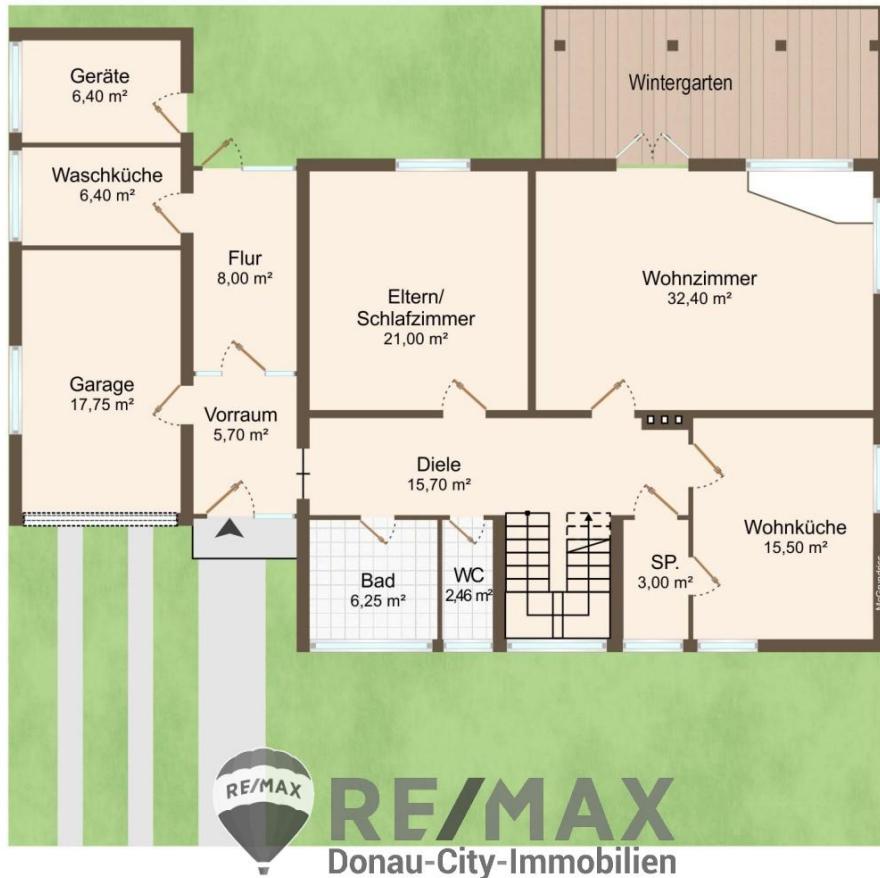












Objektbeschreibung

Ein Einfamilienhaus mit viel Wohn- und Nutzfläche, großem, schönen Garten, Garage, Carport und überdachtem Eingangsbereich gelangt im Gemeindegebiet von Himberg in Velm zum Verkauf. Das Haus wurde 1972 hochwertig errichtet und ist ideal für eine Familie, die Wert auf einen Garten legt, mit Altbaumbestand und ausreichend Platz vom eigenen Pool oder Naturteich bis zum Gemüsegärtchen.

Mit dem Carport vor der Garage und dem überdachten Zugang kommen Sie stets trocken vom Auto ins Haus. Ein breiter Flur führt links in Garage, Waschküche, Vorratskammer und geradeaus in den zirka 500m² großen Garten. Im rechten Trakt bieten Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Toilette, Bad und Flur auf einer Ebene über 100m² reine Wohnfläche. Blickfang im Wohnzimmer ist der Kamin mit seinem gemütlichen Sitzbänkchen zum Ankuscheln in der kalten Zeit - und der hohe Wintergarten. Über eine schöne Holztreppe (Treppenlift vorhanden) gelangen Sie vom Gang aus in die ausgebauten Mansarde. Vom Vorraum kommen Sie zentral in zwei Zimmer mit je ca. 16m², ins Bad mit Dusche und einer separaten Toilette. Zusätzlich gibt es im Dachgeschoß fast 70m² an Lagerfläche.

In gutem Zustand, aber etwas in die Jahre gekommen, ist jetzt ein perfekter Zeitpunkt, um das Haus technisch und optisch zu modernisieren und für die kommenden Jahrzehnte zu rüsten. Info: Das Dach wurde um 2000 neu gedeckt, Wintergarten 2004, Fenster (ca. 2010) teilweise 3fach verglast für Wärme- und Schallschutz (Flugverkehr). Garten mit geschlagenem Handbrunnen, mit Altbaumbestand (z.B. Zwetschkenbaum), mit Nebengebäude für Gartenmöbel und -Geräte oder eine kleine Werkstatt.

Velm ist durch die Nähe zu Wien ein Zuzugsmagnet. Nahversorger, Post, Tankstelle und Kindergarten im Ort, ansonsten profitiert Velm von der Infrastruktur und Nähe zu Himberg. Öffentlicher Verkehr: Die Busstation in 400m, zur Lokalbahn etwa 4km. Individual: 20min nach Wien, Wr. Neudorf oder Mödling.

Der Preis NUR € 449.000,--*

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 99.000,-- / monatlich € 1.950,--

***)Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch die Abgeber!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch: 196.0
Bedarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizwE
ärmebedarf:
Faktor Gesamtenergieeffizienz:

Klasse G
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: