

## **"Doppelparzelle mit "Althausbestand"**



Hausansicht

**Objektnummer: 1626\_27405**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Velm
<b>Baujahr:</b>	ca. 1972
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	280,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 196,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,20
<b>Kaufpreis:</b>	659.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



akad. IM Günter Puschert















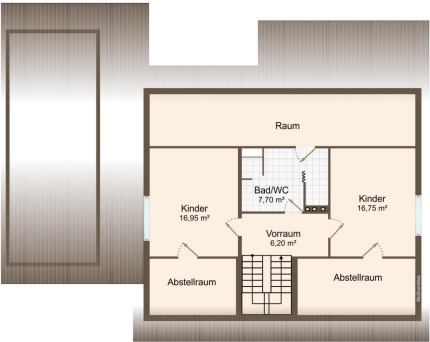








Lorem Ipsum





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein traumhaft schönes Grundstück in Velm auf zirka 1.206m<sup>2</sup> Grundfläche inkl. Einfamilienhaus und Nebengebäuden. Perfekt für Familien, Investoren und für Bauträger!

Eine Immobilie mit vielen Möglichkeiten. Als Einfamilienhaus wurde es 1972 hochwertig errichtet. Ideal für eine Familie, die Wert auf einen großen Garten mit Altbaumbestand legt, wo Platz für den Pool und für einen Gemüsegarten ist, der die ganze Familie gesund übers Jahr mit Vitalstoffen versorgen kann. Sollte zusätzlicher Wohnbedarf entstehen, können auf den Parzellen bis zu 4 Wohneinheiten errichtet werden, das macht die Liegenschaft auch für Bauträger attraktiv (33%/o,k/7,5m).

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 1.000m<sup>2</sup> großen Garten. Im rechten Trakt bieten Schlafzimmer, Bad, Toilette, Küche und Wohnzimmer auf einer Ebene über 100m<sup>2</sup> reine Wohnfläche.

Blickfang im Wohnzimmer ist der Kamin mit seinem gemütlichen Sitzbänkchen zum Anuscheln in der kalten Zeit- und der hohe Wintergarten. Über eine schöne Holzterrasse (mit Treppenlift versehen) gelangen Sie vom Gang in die ausgebaute Mansarde. Vom Vorraum aus kommen Sie zentral in zwei Zimmer mit je ca.16m<sup>2</sup>, ins Bad mit Dusche und der Toilette. Zusätzl. stehen Ihnen fast 70m<sup>2</sup> an Lagerfläche zur Verfügung.

Noch gut erhalten, aber in die Jahre gekommen. Der perfekte Zeitpunkt, um das Haus technisch und optisch zu modernisieren und für die kommenden Jahrzehnte zu rüsten. Das Haus wird elektrisch beheizt. Dach um 2000 neu, Wintergarten 2004, Fenster (ca. 2010) teilweise 3fach verglast für Wärme- und Schallschutz (Flugverkehr). Garten mit geschlagenem Handbrunnen, Altbaumbestand (z.B. Zwetschkenbaum), mit zweckmäßigem Nebengebäude und einer überdachten Sitzgelegenheit.

Allein der Grund ist schon Grund genug, um diese Liegenschaft näher zu betrachten, dazu lade ich Sie sehr herzlich ein! 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.

Öffentl. Verkehr: Busstation in ca. 400m, zur Lokalbahn ca. 4km. Individual: 20 min nach Wien, Wr. Neudorf, Mödling, SCS oder zum Flughafen Schwechat.

**Der Preis NUR € 659.000,--\*)**

Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 259.000,-- / monatlich € 1.990,--

**\*)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:

Heizwärmeb 196.0

edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeizwE

ärmebedarf:

Faktor Gesa 5.2

mtenergieeffi

zienz:

Klasse G

Faktor Gesa

mtenergieeffi

zienz: