

**Urlaub das ganze Jahr: Schöner, moderner Bungalow auf
Eigengrund, direkt am See**



Objektnummer: 159

Eine Immobilie von SIG-Real Freude an Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Velm
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	398.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Sigmund, MBA

SIG-Real Freude an Immobilien GmbH
Mariahilfer Straße 123/3
1060 Wien

T +43 680 200 33 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





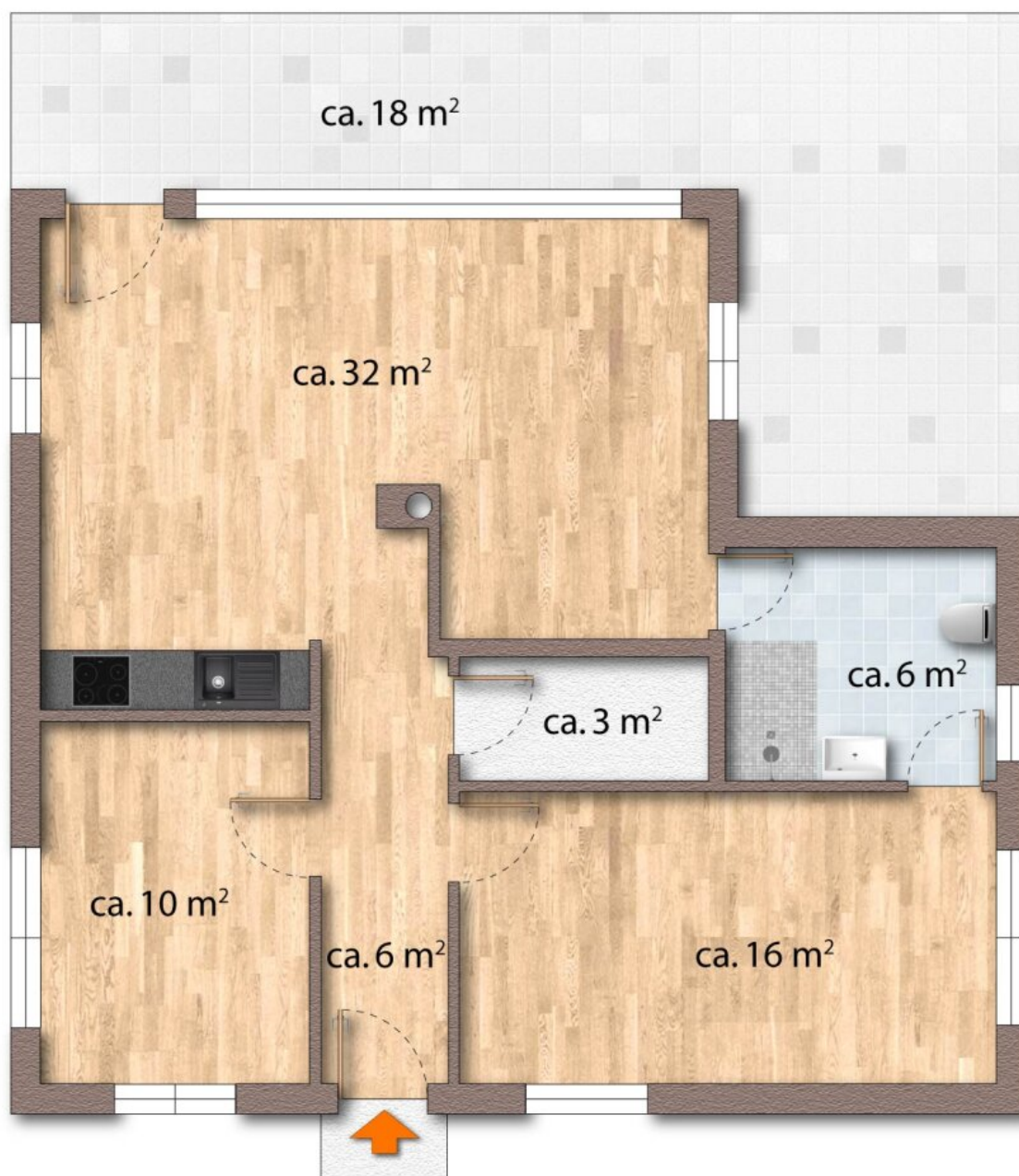












Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem modernen Haus mit direktem Seezugang? Dann wird dieser 3-Zimmer-Bungalow auf Eigengrund genau das Richtige für Sie sein!

Das Haus wurde 2018 errichtet und bietet jeglichen Komfort auf knapp 74m². Vom Vorraum aus gelangen Sie zu den beiden Schlafzimmern und in den **großzügigen Wohnküchen-Bereich**. Die großen Schiebetüren lassen viel Licht herein. Von hier geht es auf die **Terrasse**, von der aus Sie einen herrlichen Blick auf den See genießen können oder sich gleich zum Schwimmen aufmachen. Die Wasserqualität ist ausgezeichnet und wird jährlich geprüft. An kühlen Tagen können Sie sich auf ein wärmendes Feuer in Ihrem eigenen **Kamin** im Wohnzimmer freuen.

Die zeitgemäße Küche beinhaltet alle Elektro-Geräte. Im Abstell-/Technikraum ist die Waschmaschine untergebracht. Das Bad verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken und eine Toilette.

Das Haus ist mit moderner Technik ausgestattet. Die Eingangstüre ist eine Sicherheitstüre und kann per Fingerprint oder mit Schlüssel geöffnet werden. Heiße Sommernächte gehören mit der **Klimaanlage** der Vergangenheit an und in den kühleren Monaten sorgt die **Wärmepumpe** mit **Fußbodenheizung** für ein behagliches Klima. Alle Fenster verfügen über Innenjalousien, die Fensterfront zum See über elektrisch bedienbare **Außenlamellen**. Ganzjähriges Wohnen ist hier möglich.

Die Möbel werden vom Besitzer mitgenommen, die Küche verbleibt. Zusätzlich zur Gemeindeabgabe sind für allgemeine Wartungs- & Erhaltungsarbeiten rund um den See jährlich von jedem Eigentümer ca. EUR 100,- bis 400,- zu entrichten.

Örtlichkeit:

Der Schneidergrabensee gehört zu Velm, einem beschaulichen Ort der Gemeinde Himberg. Hier haben Sie die Natur direkt vor der Haustüre und sind dennoch in ca. 25 Minuten in Wien. Himberg verfügt über Nahversorger und Lokale. Noch näher für Einkäufe und Schnellbahnanschluss (S60 nach Meidling und Hauptbahnhof) ist Münchendorf.

Sonstiges:

Vertragsserrichtung über Notariat Dr. Philip Gruber zur Kondition von 1%+Ust.+Barauslagen.

Lassen Sie sich dieses Haus nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Wir ersuchen um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Verkäufer nur Anfragen mit **vollständigen Kontaktangaben** (Name, Email, Tel.) berücksichtigt werden können.

Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir eine Doppelmaklertätigkeit ausüben und zum Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <5.000m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <6.500m

Post <4.000m

Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <1.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap