Viel Platz für neue Ideen! Einfamilienhaus mit großem Garten und Weitblick im Wiener Umland! Vielseitig nutzbar!

Blick von Terrasse

Objektnummer: 5630/420

Eine Immobilie von MIMAZ Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Velm
Baujahr:	1981
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,00 m²
Nutzfläche:	197,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	672,00 m²
Keller:	64,00 m²
Kaufpreis:	550.000,00 €

Provisionsangabe:

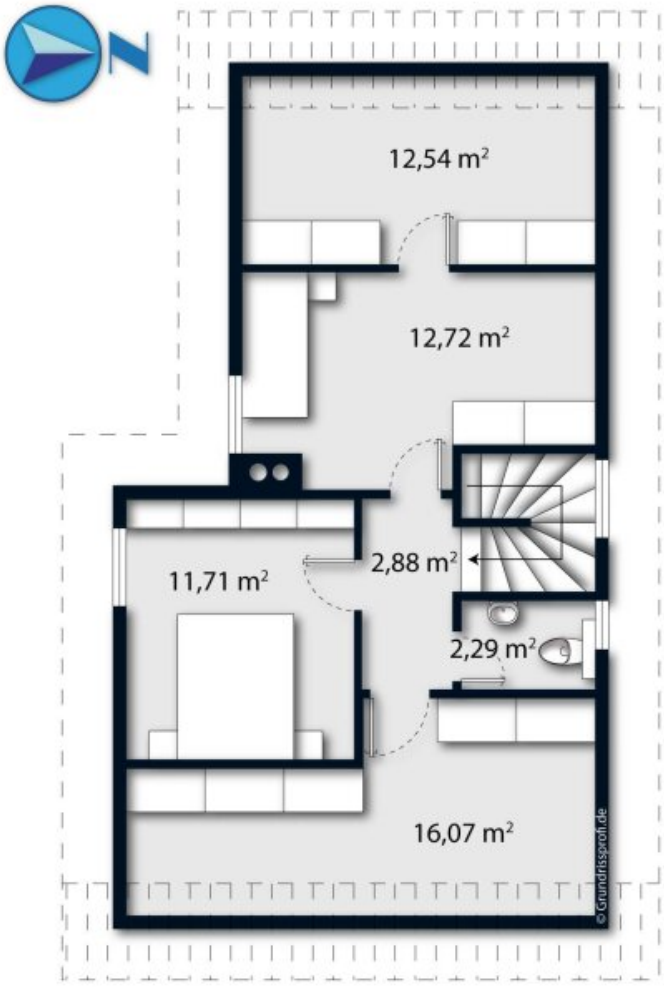
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

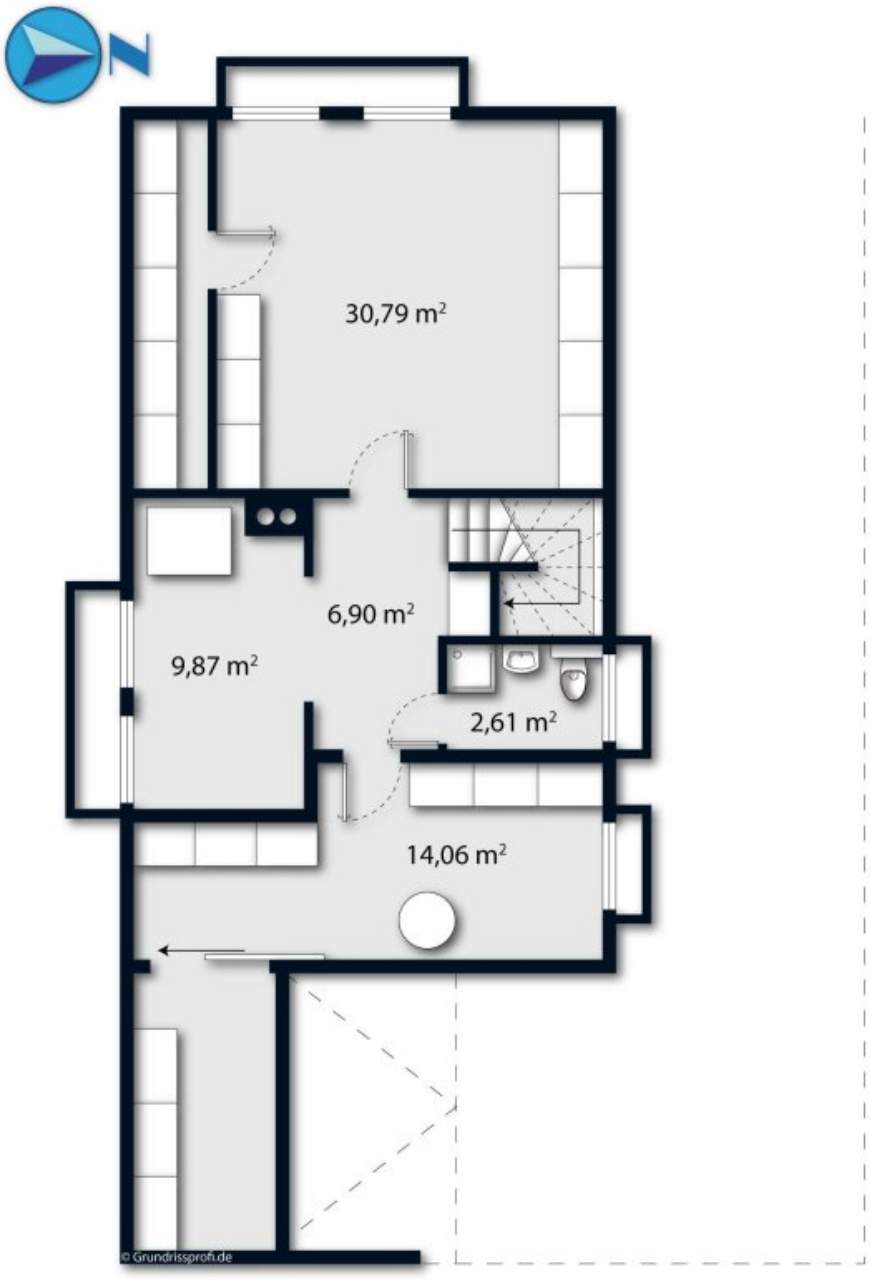
Ihr Ansprechpartner

Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien

17,74 m²
24,66 m²
8,34 m²
2,31 m²
14,17 m²
1,78 m²
6,73 m²
© Grundrissprofi.de


12,54 m²
12,72 m²
11,71 m²
2,88 m²
2,29 m²
16,07 m²
© Grundrissprofi.de


30,79 m²
6,90 m²
9,87 m²
2,61 m²
14,06 m²
© Grundrissprofi.de

Objektbeschreibung

RAUS AUS DER STADT! WOHNTRAUM ZUM GESTALTEN!

Großes Grundstück mit Einfamilienhaus! Wohnen & Arbeiten unter einem Dach!

Natur- und Tierliebhaber willkommen!

Dieses **Einfamilienhaus** aus den 1980er-Jahren bietet eine **solide Basis** und **viel Platz für individuelle Gestaltungsideen!** Mit etwas Sanierungsaufwand lässt sich hier ein **wahres Familienidyll** schaffen – ob für Handwerker, Kreative oder alle, die sich ihr **persönliches Zuhause** nach individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten!

Insgesamt steht im **Erd- und Obergeschoss** eine **Wohnfläche von ca. 88 m²** zur Verfügung. Die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoss

Das Haus empfängt Sie mit einem **Vorzimmer**, von dem aus **alle Räume zentral begehbar** sind.

Die **Küche** mit **integriertem Essbereich** und Ausblick auf die **weitläufigen Felder** (unverbaubar!) lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das **helle, großzügige Wohnzimmer** mit direktem Ausgang auf die **Terrasse** ist der Mittelpunkt des Hauses – hier lässt sich der **herrliche Fernblick** entspannt genießen. Ein besonderer Hingucker ist der schöne Kachelofen, der vorallem in den Übergangszeiten bestens genutzt werden kann.

Ein **Badezimmer** mit **Wanne** und Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Toilette ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Obergeschoss

Im Obergeschoss stehen **zwei Schlafzimmer** zur Verfügung. Zwei **weitere Dachräume** mit Schrägen bieten **zusätzlichen Stauraum** oder die Möglichkeit, diese zu **kreativen Zwecken** auszubauen. Eine separate Toilette sorgt auch hier für Komfort.

Keller

Der **große Keller** (ca. 64m²) erstreckt sich fast über die **gesamte Hausfläche** und bietet derzeit ein **Home-office,** eine **Werkstatt,** jede Menge Stauraum**,** den Zugang zur **Garage** und 1 Badezimmer mit Dusche und WC. Im Hauptraum sorgt zusätzlich ein **Kachelofen** für wohlige Wärme!

Beheizt wird das Haus mit einer Gaszentralheizung, der Heizraum befindet sich ebenfalls im Keller.

Auf der Liegenschaft stehen **weiters 1 Stellplatz** (Carport) sowie **1 Garagenplatz** und eine **Sauna** im Garten zur Verfügung!

Flächenwidmung und Bebauung

- Bauland Wohngebiet - eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten
- offen oder gekuppelt
- 33% Bebauungsdichte
- 7.5m höchstzulässige Gebäudehöhe (Dachfirst)

Da die Liegenschaft derzeit **noch bewohnt** ist, ersuche um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Rücksprache mit dem derzeitigen Eigentümer vereinbart werden können!

Ein **Energieausweis** ist in Vorbereitung und wird nachgereicht.

Die **Nutzungsmöglichkeiten** dieser besonderen Liegenschaft sind **vielfältig** und das Potential für **individuelle Gestaltungsmöglichkeit** sehr groß!

Insgesamt überzeugt die Liegenschaft mit dem großen Grundstück und dem unverbaubaren Fernblick! Ideal für alle, die ländliche Ruhe und städtische Nähe kombinieren und Naturidylle lieben!

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchauszug

- Originalpläne
- Unterlagen Bauamt
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Bebauungsratgeber
- Energieausweis (derzeit in Vorbereitung)

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Grundstücksfläche ca. 773 m²
- Wohnnutzfläche ca. 88 m²
- 3 Zimmer
- Keller ca. 64 m²
- Garage und Carport
- 2 Badezimmer, 3 Toiletten
- Gaszentralheizung und 2 Kachelöfen
- Erweiterung/ Zu-/Neubau möglich
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.500m
Apotheke <4.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <5.000m

Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap