

**RUHE SONNE SEE und MEHR! Ihr Wohnidyll im  
Speckgürtel von Wien - WEITERE VERBAUUNG MÖGLICH**



**Objektnummer: 7939/2300159932**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Velm
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	49,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	97.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	32,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Urban**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410010









Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Wir sind beauftragt mit dem Verkauf dieses charmanten, derzeit **ca. 49m<sup>2</sup>** großen Bungalows auf **ca. 400m<sup>2</sup>** großen Pachtgrund am Neuhofsee II mit **ca. 20m<sup>2</sup> überdachter Terrasse** sowie herrlichen, fast uneinsehbaren, **rückwertigen Garten**.

Des Weiteren wurden bereits Vorbereitungen für den **Erbau eines Carports** getroffen und ein **Ausbau des Wohnzimmers geplant** - gerne mehr dazu, bei einer persönlichen Besichtigung.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- 2 identische kleine Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche, Toilette und Fenster
- Kochnische

Ein von aussen zugänglicher **Abstellraum** rundet das räumliche Angebot ab.

Da der Seezugang nur ca. 20m entfernt liegt, genießt man Ruhe und Privatsphäre vor allem in den Sommermonaten und ist dennoch nur wenige Schritte entfernt.

Erbaut wurde der Bungalow ursprünglich 1976, in den letzten Jahren wurde allerdings **großzügig saniert und renoviert**, dies beinhaltet unter anderem

- Fenstertausch
- Eingangstüre und Nebentüre

- Fassade
- Strom und Aussenbeleuchtung
- Holzofen
- Glasfaserkabel vorinstalliert

Die jährliche Pacht beträgt EUR 9.200,- und ist einmal jährlich zu bezahlen, die Betriebskosten inkl. Seegemeinschaft betragen EUR 32,50 (EUR 390,- pro Jahr)

#### **INFRASTRUKTUR:**

WIEN: ca. 20 Minuten mit dem Auto

VELM: ca. 3 Minuten mit dem Auto

MÜNCHENDORF: ca. 8 Minuten mit dem Auto

HIMBERG bei Wien: ca. 10 Minuten mit dem Auto

**Zusammengefasst wird Ihnen dieses Stück vom Glück viel Freude und Entspannung und Abkühlung an den heißen Tagen bieten.**

Bei Interesse übersende ich Ihnen gerne einen Plan sowie weitere Fotos und stehe natürlich für eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <6.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap