

**WOHNEN MIT WOW EFFEKT! Ihr Traumhaus in Himberg  
bei Wien mit Garten und Balkon!**



**Objektnummer: 1757/182**

**Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Velm
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

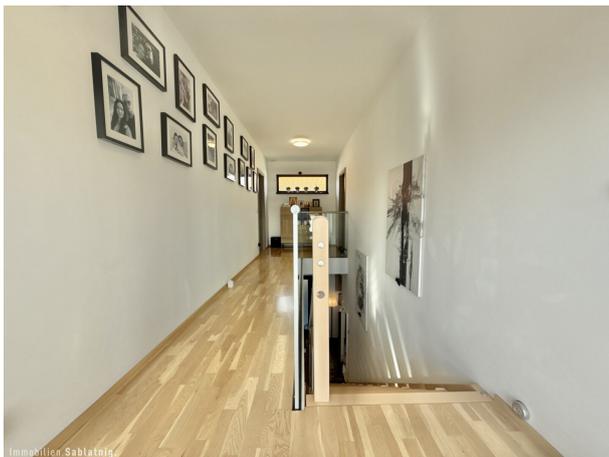


**Daniel Robin Schmidt**

Immobilien Sablatnig



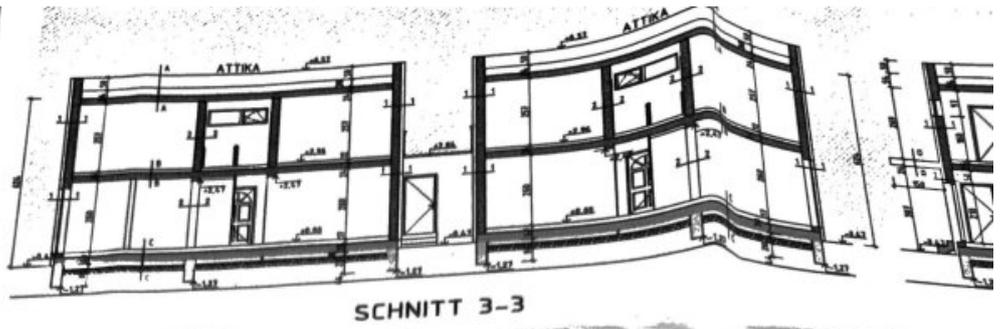




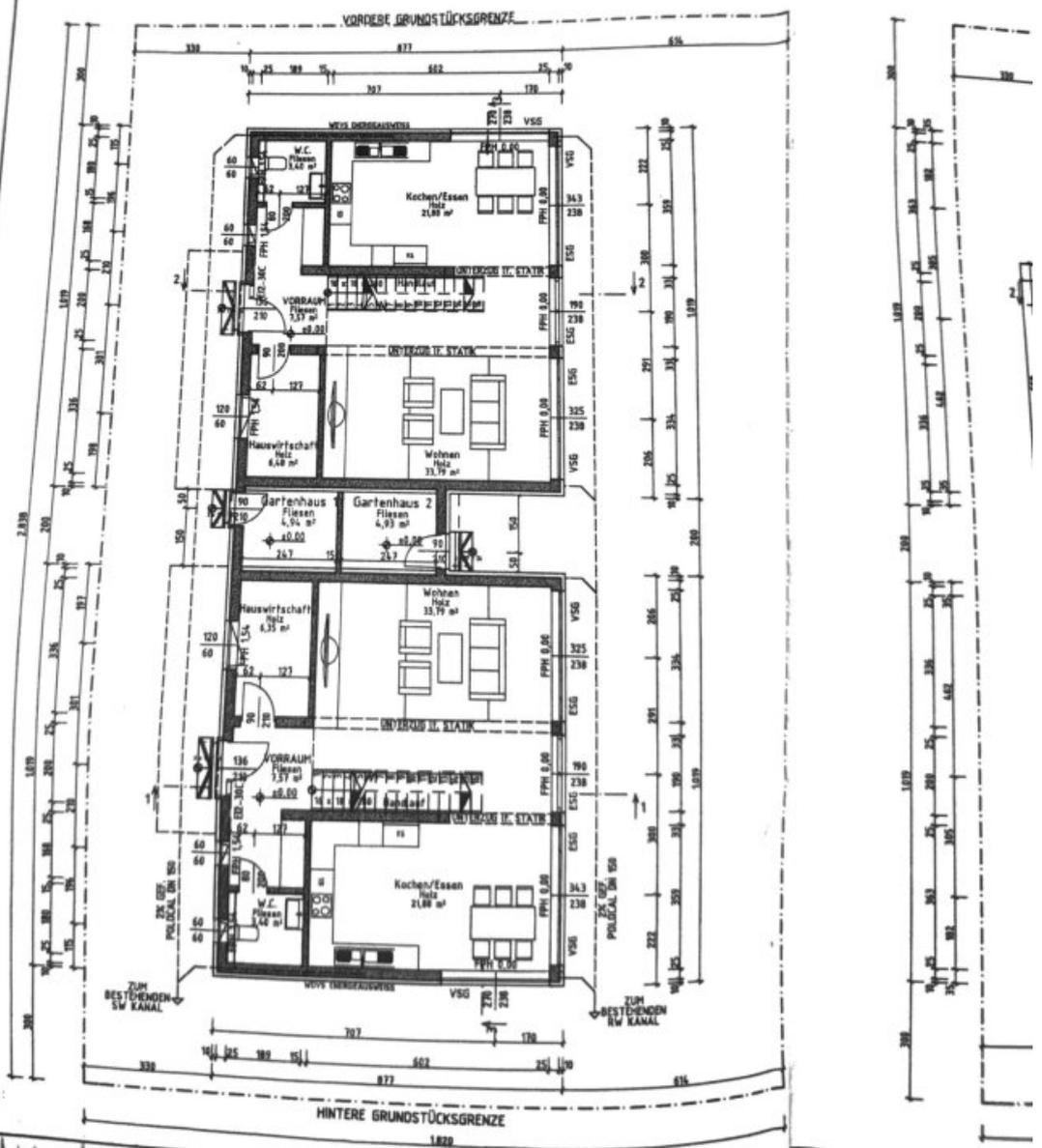








ERDGESCHOSS



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – Stil, Komfort und Ruhe vereint

Sie suchen ein außergewöhnliches Zuhause, das modernes Design, luxuriöse Ausstattung und naturnahe Ruhelage miteinander vereint? Dieses Designerhaus in Velln bei Himberg bietet genau das – und noch mehr. Umgeben von grüner Landschaft und doch bestens angebunden, erleben Sie hier stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau. Jedes Detail wurde mit Bedacht gewählt – von hochwertigen Designermöbeln bis hin zur durchdachten Raumaufteilung. Ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Eckdaten im Überblick

- Wohnfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>
- Grundfläche: ca. 180 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 4
- Etagen: 2
- Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung
- Böden: Fliesen & Parkettböden
- Küche: Voll ausgestattete Einbauküche (Neff-Herd, AEG-Geräte)
- Möblierung: Vollmöbliert mit hochwertigen Designermöbeln (Otto Kern)
- Sanitär: 1 Badezimmer mit Walk-in-Dusche & Badewanne, 2 WCs

Lage & Umgebung

Das Haus befindet sich in absoluter Ruhelage im Ortsteil Velln in Himberg bei Wien – eingebettet in ein gepflegtes Wohngebiet und nur wenige Minuten vom renommierten Golfclub Gutenhof entfernt. Die Lage punktet mit hervorragender Verkehrsanbindung sowie einem vielfältigen Freizeitangebot:

- Zahlreiche Reitställe
- Bademöglichkeiten in der Umgebung
- Rad- & Wanderwege

- Sport- & Freizeitanlagen in der Nähe

Trotz der ruhigen Lage erreichen Sie die Stadtgrenze Wien in kurzer Zeit – ideal für Berufspendler oder alle, die das Landleben mit Stadtanschluss verbinden möchten.

Die durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen lässt keine Wünsche offen. Der offene Wohnbereich mit seinem Ethanol-Kamin sorgt für stilvolle Gemütlichkeit, während die Designermöbel von Otto Kern ein hochwertiges Wohnambiente schaffen. Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende Terrasse, die sich über die gesamte Hauslänge erstreckt und perfekt für sonnige Stunden oder gesellige Abende im Freien geeignet ist.

Alle Räume verfügen über einen Balkonzugang, wodurch Licht und Luft großzügig durch das Haus strömen. Die moderne Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Im Badezimmer erwartet Sie eine Walk-in-Dusche sowie eine Badewanne – ideal zum Entspannen nach einem aktiven Tag.

Fazit

Ein Haus wie dieses ist selten – ein architektonisches Statement in idyllischer Lage, mit modernster Technik, durchdachtem Design und einer Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt. Die Immobilie wird vollmöbliert verkauft, alle Möbel sind im Kaufpreis enthalten. Hier können Sie sofort einziehen und sich vom ersten Moment an zu Hause fühlen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin unter folgenden Kontaktdaten: **Daniel Robin Schmidt +436765553920** oder **[schmidt@immobilien-sablatnig.at](mailto:schmidt@immobilien-sablatnig.at)**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <8.000m  
Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap