

**Ihr neues Zuhause mit unverbautem Grünblick – Ruhe,  
Platz und Lebensqualität vereint**



**Objektnummer: 5258**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Velm
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	113,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	74,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 165,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	379.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

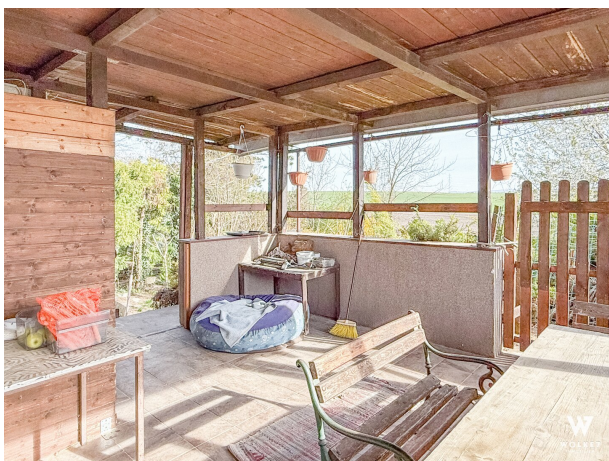
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

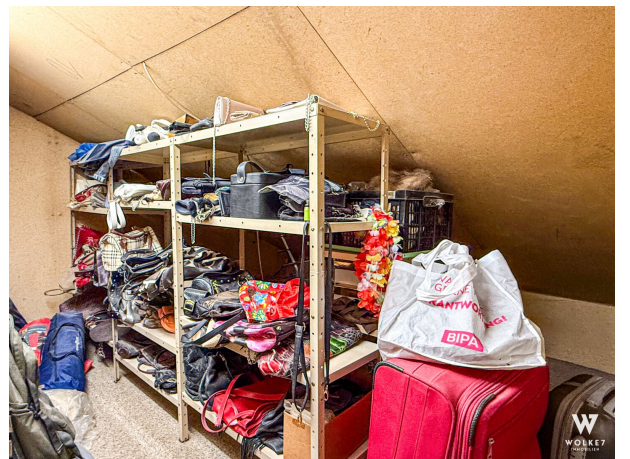


**Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien













## Objektbeschreibung

Dieses **charmante Grundstück mit Fertigteilhaus** bietet Ihnen Lebensqualität – kombiniert mit durchdachter Raumaufteilung, viel Stauraum und guter Infrastruktur in unmittelbarer Nähe. Ein ideales Zuhause für Familien und Naturliebhaber.

### ECKDATEN DER LIEGENSCHAFT:

#### Grundstück & Außenbereich

- Ca. 733 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Unverbauter Grünblick
- Südseitige Terrasse mit ca. 17,74 m<sup>2</sup>
- Garage mit elektrischem Tor
- letztes Grundstück vor Ortsende

#### Haus

- Fertigteilhaus
- Wohnfläche ca. 113,75 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Aufteilung:
  - EG: Wohnzimmer inklusive Holzofen + Küche + Badezimmer + Toilette +

## Vorzimmer + Terrasse

- OG: 2 Zimmer + Toilette + 2 große Abstellbereiche
  - Keller: 4 getrennte Räume inklusive Kachelofen + Badezimmer
- 
- Große, separate Küche mit gemütlicher Sitzmöglichkeit
  - Beheizung mittels Gasheizung oder mit dem verfügbaren Kachelofen und Holzofen
  - Keller mit ca. 74,25 m<sup>2</sup>
  - Großzügiger Stauraum
  - Hausbrunnen verfügbar

## **Bebauung und Flächenwidmung**

- BW 2-WE
- 33% Bebauungsdichte
- o,k
- 7,5\*
- Breite ca. 26m; Länge: ca. 55m

## Lage & Umgebung

Die Lage überzeugt durch ihre perfekte Balance aus ländlicher Idylle und ausgezeichneter Nahversorgung. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den **Biohof Schweighofer**.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen Supermärkte wie **Hofer**, **Spar** und **Lidl** in nur etwa 6 Autominuten zur Verfügung. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Der **Colony Club Gutenhof** ist in rund 7 Minuten erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Auch die Infrastruktur für den Alltag ist bestens gegeben:

- **Bioladen Hauswirth** ca. 2 Autominuten entfernt
- **Ordination Dr. Gerhard Kreuzwirt** ca. 3 Autominuten entfernt
- **Kindergarten Velm** ca. 3 Autominuten entfernt

Hier wohnen Sie ruhig und naturnah.

## ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 379.900,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <4.000m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <5.000m

Post <4.000m

Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap