Traumhaftes Neubau-Reihenhaus – 5 Zimmer | Garten | Badesee



Objektnummer: 2147/48

Eine Immobilie von Martina Willmann Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Velm
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	133,00 m²
Nutzfläche:	133,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	122,49 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	2.501,52 €
Kaltmiete (netto)	2.175,00 €
Kaltmiete	2.274,11 €
Betriebskosten:	99,11 €
USt.:	227,41 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

























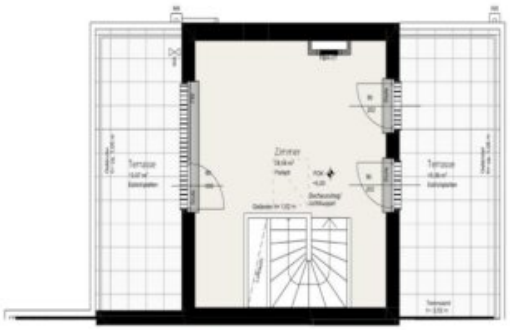








1.OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS





DACHDRAUFSICHT

Objektbeschreibung

Exklusives Reihenhaus zur Miete im Schlosspark Velm – modernes Wohnen mit Seezugang

Zur Vermietung gelangt ein hochwertiges, im Jahr 2023 fertiggestelltes Reihenhaus in begehrter Lage im Schlosspark Velm, einem Ortsteil der Gemeinde Himberg. Die Zufahrt zur Anlage erfolgt über eine Schrankenanlage und gewährleistet dadurch ein erhöhtes Maß an Sicherheit und Privatsphäre.

Das in solider Ziegel-Massivbauweise errichtete Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet großzügigen Wohnraum für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Beheizt wird die Immobilie mittels energieeffizienter Luftwärmepumpe.

Highlights der Immobilie:

- 5 gut geschnittene Zimmer
- Hochwertige, moderne Küche mit vollständiger Ausstattung (Backofen, Mikrowelle, Kühlschrank, Tiefkühler, Induktionskochfeld mit Bora-Abzug)
- Edler Parkettboden in den Wohnräumen
- 2 Toiletten, davon eine mit zusätzlicher Dusche – ideal als Gästebereich in Kombination mit angrenzendem Zimmer
- Zwei Terrassen (ca. 28,46 m² und 12,88 m²)
- Eigengarten mit ca. 122,49 m²
- Versperrbarer Geräteraum im Garten
- 2 KFZ-Stellplätze vor dem Haus
- Abstellraum

- 4 Schlafzimmer
- 1 große, offene Galerie mit zwei großen Terrassen

Freizeit & Anlage:

- Großzügiger Badesee mit ca. 10.300 m² – Nutzung in der Miete inkludiert
- Tennisplatzbenützung ebenfalls inkludiert
- Kinderspielplatz innerhalb der Anlage

Ausstattung & Komfort:

- Elektrische Außenjalousien, einzeln steuerbar per Fernbedienung
- E- Ladestation am Haus vorhanden
- Luftwärmepumpe

Lage & Infrastruktur:

Die Anbindung an Wien ist sowohl öffentlich als auch mit dem Auto sehr gut:

- Bahnanschlüsse in Münchendorf (ca. 5 km) und Gramatneusiedl (ca. 6 km)
- Mit dem Auto: ca. 15 Minuten nach Mödling, ca. 20 Minuten zu den Park & Ride Anlagen Siebenhirten (U6) oder Oberlaa (U1)

- Buslinien: 221, 226

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungsinfrastruktur:

- 4 Kindergärten und 3 Volksschulen direkt in Velm
- Schulbus mit Haltestelle nahe der Anlage
- Mittelschule und Polytechnische Schule in Himberg
- Weiterführende Schulen in Wien, Baden und Mödling

Fazit:

Ein modernes, hochwertig ausgestattetes Zuhause in ruhiger, sicherer Lage mit hohem Freizeitwert – ideal für Familien, die naturnah wohnen und dennoch eine gute Anbindung an die Stadt genießen möchten.

Heizkosten und Strom sind nicht in der Miete inkludiert. Die Kanalbenützungsgebühr von 155,29 € wird quartalsweise von der Gemeinde vorgeschrieben und ist ebenfalls nicht in der Miete enthalten.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <3.000m

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

Sonstige
Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <4.500m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap