

Exklusives Einfamilienhaus



Außenansicht

Objektnummer: 5095

Eine Immobilie von Immobilien 86 KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Velm
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	505,00 m ²
Keller:	100,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,90
Gesamtmiete	2.626,70 €
Kaltmiete (netto)	2.626,70 €
Kaltmiete	2.626,70 €
Provisionsangabe:	

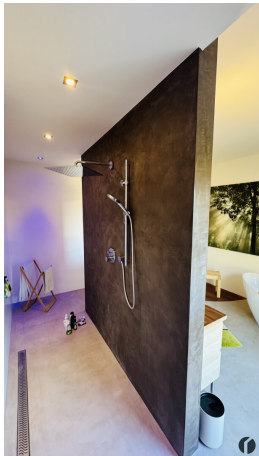
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

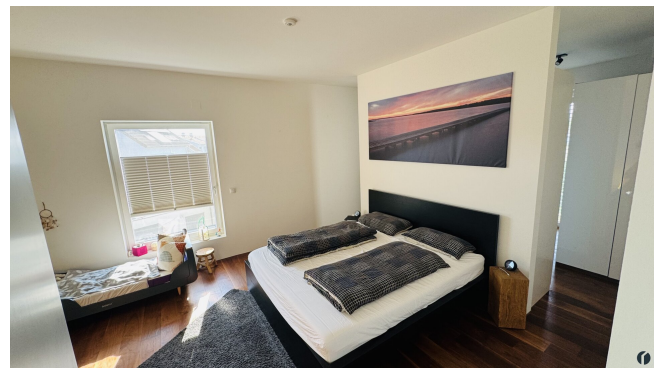
Ihr Ansprechpartner



Karl Popp







Objektbeschreibung

Exklusives Einfamilienhaus mit durchdachtem Designkonzept

Auf einer ruhigen, dennoch bestens angebotenen Wohnlage in Velm entfaltet sich ein **Architektenhaus der Extraklasse**. Mit rund **200 m² Wohnfläche** (exklusive Keller) bietet dieses Objekt nicht nur Raum, sondern eine **durchdachte Lebenswelt** für Familien, die Wert auf Stil und Komfort legen.

? Architektur & Designkonzept

- **Großzügige Glasfronten** – schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.
- **Echtholzparkett** in hochwertiger Verarbeitung – verleiht jedem Raum natürliche Wärme und zeitlose Eleganz.
- **Offene, lichtdurchflutete Raumstruktur** – das durchdachte Konzept ermöglicht flexible Nutzungsoptionen, von Familienalltag bis zu repräsentativen Empfängen.

? Raumaufteilung – perfekt auf Familien abgestimmt

Erdgeschoss (ca. 106 m²)

- **Vorzimmer / Garderobe** (ca. 16,46 m²) – großzügiger Eingangsbereich mit Platz für maßgefertigte Schranklösungen.
- **Wohnküche mit Terrassenzugang** (ca. 84,26 m²) – das Herzstück des Hauses: offene Koch-, Ess- und Wohnzone, die durch die Glasfronten optisch mit dem Garten verschmilzt.
- **Separates WC** (ca. 2,48 m²) – diskret und praktisch für Gäste.
- **Abstellraum** (ca. 2,46 m²) – ideal für Schuhe und Garderobe.

Obergeschoss (ca. 102 m²)

- **Drei großzügige Schlafzimmer** (ca. 18,04 m² / 15,12 m² / 14,89 m²) – alle mit hoher Aufenthaltsqualität, ausreichend für Betten, Arbeitsplätze und individuelle Kinder- oder Gästebereiche.

- **Traumbad** (ca. 17,03 m²) – verwöhnt mit hochwertigen Sanitärobjekten, bodengleicher Dusche, freistehender Badewanne und doppelten Waschtischen.
- **Separates WC** (ca. 3,60 m²) – ideal für das Obergeschoss mit einem zusätzlichen Waschmaschinenanschluß.
- **Großer Schrankraum** (ca. 12 m²) – begehbare Kleiderordnung oder zusätzliches Familienarchiv.
- **Vorraum** (ca. 20,92 m²) – großzügige Erschließungsfläche, die sich als Spiel- oder Lesecke nutzen lässt.

Kellerfläche – multifunktional & geräumig

- **2 weitere Zimmer** – perfekt als Homeoffice, Gästezimmer, Fitnessraum oder Hobbykeller.
- **2 große Abstellräume** – für Vorräte, Sportgeräte oder Weihnachtsdekoration.
- **Heizraum** – moderne Haustechnik (Details auf Anfrage).

? Garage & Außenbereich

- **Großzügige Garage für 2 PKW** – mit ausreichend Platz für Elektroauto-Ladestation, Werkbank oder zusätzliche Regale.
- **Terrasse (ca. 70 m²)** – ideal für Lounge-Möbel, Grillevents und entspannte Sommerabende.
- **Eigengarten (ca. 450 m²)** – gepflegt, sonnig und intim. Mit Rasenfläche und Platz für einen Kinderspielbereich oder Pool.

? Für wen ist dieses Haus?

Dieses Anwesen richtet sich an **Familien**, die Wert auf durchdachte Grundrisse, erstklassige Materialien (Echtholzparkett, Glasfronten) und ein repräsentatives, zugleich gemütliches Ambiente legen. Die großzügigen Keller- und Nebenflächen bieten Raum für alle Lebensbereiche – Arbeiten, Lernen, Entspannen, Spielen.

Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Details stehe ich gerne zur Verfügung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren exklusiven und unverbindlichen Besichtigungstermin unter

0660 1551964

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 <3.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <3.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <4.000m
Geldautomat <4.500m
Post <4.000m
Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap