

**Modernisiertes Haus in Velm-Götzendorf, Koffer packen
und einziehen! Willkommen zuhause!**



Hausfront

Objektnummer: 6547/4334

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2245 Velm-Götzendorf
Zustand:	Teil_vollsaniert
Nutzfläche:	84,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pisa

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 506 94 20

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









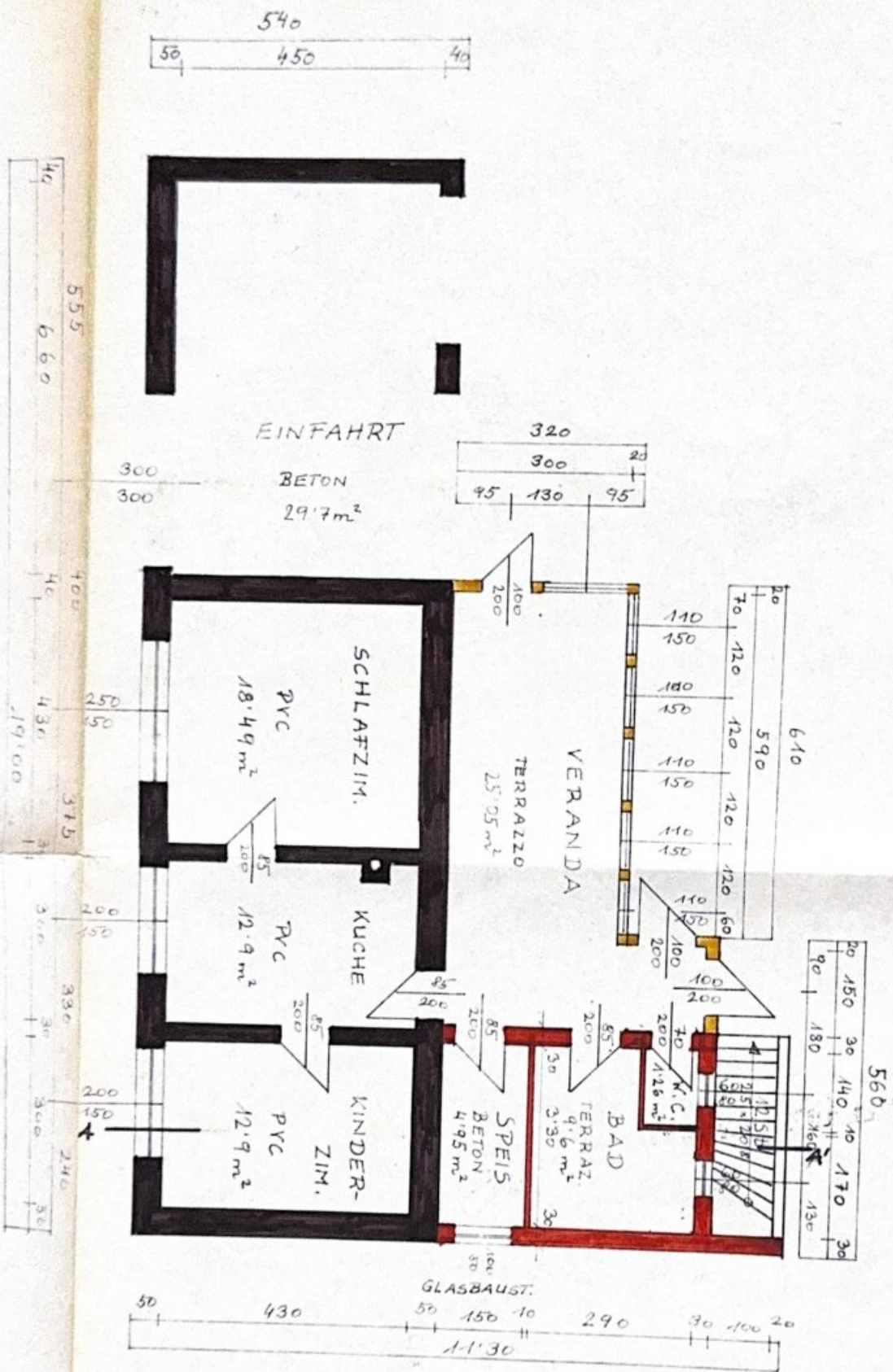






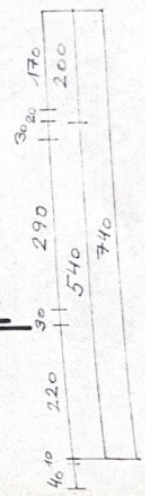
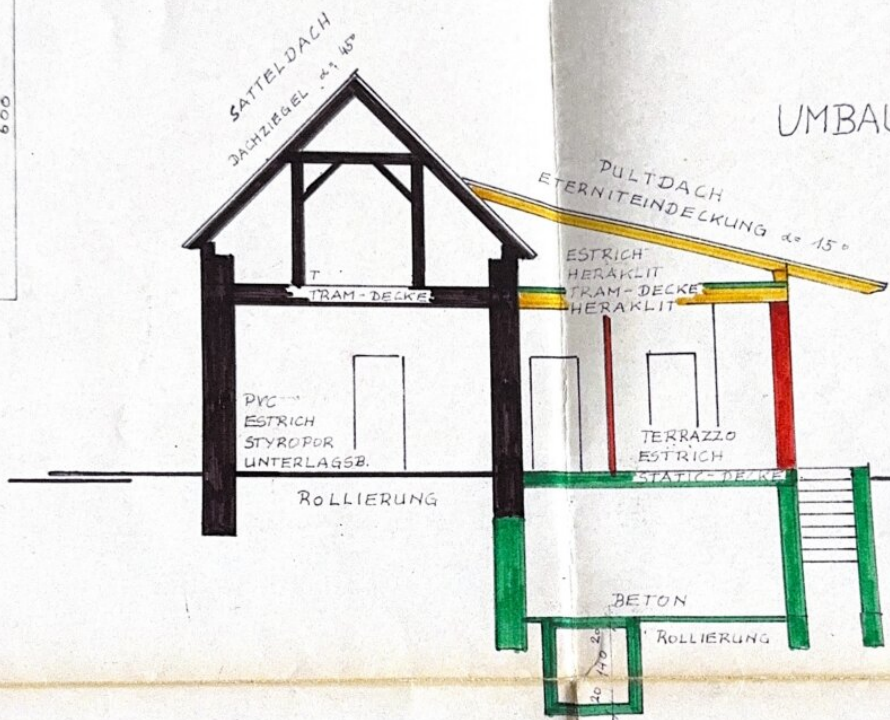
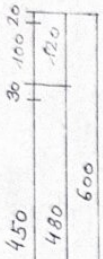


GRUNDRISS:



GRUNDSTÜCKFL.
 VERBAUTE FL. ALT
 NEU
 GESAMT
 WOHNNUTZFL. ALT
 NEU
 GESAMT
 UMBAUTER RAUM

SCHNITT: A-A'



GES

Objektbeschreibung

Kurzinformation für eilige Leser

- **Einfamilienhaus mit ca. 84 m² Nutzfläche**
- **Erdgeschoss:** Eingangsbereich, Vorzimmer, Küche, großzügiger Wohn-Essbereich, **3 Schlafzimmer**, Badezimmer, separates WC sowie **große Terrasse**
- **Grundstücksfläche ca. 375 m² (lt. Grundbuch)**
- **Absolute Ruhelage**
- **Garage bzw. Einfahrt mit Stellplatz**
- **Beheizung mittels Gastherme**
- **3 Kellerröhren als zusätzliche Lagerfläche**

Ausführliche Objektbeschreibung

Das Wohnhaus

Die ersten Unterlagen zur Liegenschaft stammen aus dem Jahr **1959**. Unterlagen zum ursprünglichen Erstbau liegen jedoch nicht vor. Im Jahr **1974** wurde das Wohnhaus erweitert.

Der derzeitige Eigentümer hat die Liegenschaft im Jahr **2023** erworben und seitdem zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Zufahrt erfolgt über ein Garagentor. Hinter diesem befindet sich eine Garage bzw. ein

überdachter Stellplatz für einen PKW.

Über den Eingangsbereich gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich, welcher den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Rechter Hand befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer.

Im hinteren Bereich des Hauses liegen die Küche sowie ein weiteres Schlafzimmer. Vom Wohn-Essbereich aus gelangt man außerdem in die Speis, das Badezimmer sowie das separate WC.

Eine **großzügige Terrasse** erweitert den Wohnbereich und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Die Kellerröhren

Auf dem Grundstück befinden sich **drei Kellerröhren**, welche ideale Lagermöglichkeiten für Gartengeräte, Werkzeuge oder Vorräte bieten.

Garten und Außenbereich

Der Garten überzeugt mit einer **angenehmen Größe** und bietet ausreichend Platz für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, ohne dabei einen hohen Pflegeaufwand zu verursachen.

Technik, Heizung & Betriebskosten

Die Beheizung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen über eine **Gastherme**, die Wärmeverteilung erfolgt mittels **Heizkörpern**.

Zusätzlich befindet sich in der Küche ein **Kaminanschluss**, an den derzeit bereits ein Ofen angeschlossen ist.

Widmung und Bebauung

Folgt.

Betriebskosten (*verbrauchsabhängig*)

- **Strom:** ca. € 50,- monatlich
- **Gas:** ca. € 50,- monatlich
- **Gemeindekosten** (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Bereitstellung): ca. **€ 110,- pro Quartal**
- **Müllabfuhr:** ca. **€ 180,- pro Jahr**

? Bildungseinrichtungen

- **Kindergarten:** Ist in ca. 1,3 km Entfernung in Velm-Götzendorf.
- **Volksschule Spannberg:** Öffentliche Grundschule in ca. 3 km Entfernung mit Nachmittagsbetreuung.
- **Mittelschulen:** Befinden sich in Dürnkrut und Hohenruppersdorf.

? Gesundheitsversorgung

- **Praktische Ärzte, Fachärzte und Zahnärzte:** Sind in den umliegenden Gemeinden und bieten eine medizinische Versorgung in der Region.
- **Landeskrankenhaus Mistelbach:** Ist in etwas mehr als 20 Minuten mit dem Auto erreichbar.

?? Nahversorgung

In Velm-Götzendorf gibt es einen Nahversorger. Weitere Filialen von großen Supermarktketten wie BILLA, HOFER oder SPAR sind in den umliegenden Gemeinden mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten erreichbar:

- **Nah & Frisch:** Filiale in der Hauptstraße 125, Velm-Götzendorf.
- **BILLA:** Filiale in der Hauptstraße 18, Dürnkrot.
- **HOFER:** Filiale in der Umfahrungsstraße 14, Zistersdorf.
- **SPAR:** Filiale in der Kaiserstraße 23, Zistersdorf.

? Öffentlicher Verkehr

Busverbindungen:

- **Linie 536:** Verbindet Velm-Götzendorf mit Gänserndorf und Dürnkrot und weiteren Haltestellen in der Umgebung.
- **Linie 565:** Bedient die Strecke zwischen Mistelbach, Velm-Götzendorf und Dürnkrot..

Aktuelle Fahrpläne und Verbindungen sind über den Verkehrsverbund Ost-Region (VOR) abrufbar: www.vor.at

Bahnverbindungen:

Der Bahnhof Gänserndorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Wien und in andere Regionen. Ein Parkhaus und Parkanlagen rund um den Bahnhof stehen zur Verfügung.

? Auto-Anbindung:

- Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 35 Minuten erreichbar.
- Anschluss an die **mehrere Landesstraßen** sorgt für gute regionale und überregionale Anbindung.

? Besonderheiten & Freizeit

Die Freizeit in und um Velm-Götzendorf bietet eine bunte Mischung aus Outdoor-Action, Kultur und regionaler Erholung. Highlights sind die regionale Natur, Bewegungsparks, die direkte Nähe zu großen Action-Parks und gemütliche Weinviertler Ausflugsziele.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <6.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.500m

Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <4.000m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.500m

Polizei <9.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <7.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap