Eigengrund! Ruheoase 15 min von Wien: Bungalow am Badesee, ganzjährig bewohnbar



Objektnummer: 17133

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

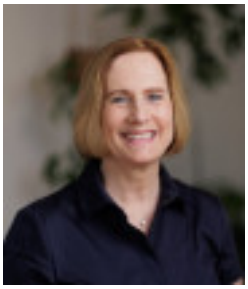
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Velm
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	82,25 m²
Gesamtfläche:	1.269,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,40
Kaufpreis:	475.000,00 €
Betriebskosten:	69,62 €
USt.:	6,96 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1





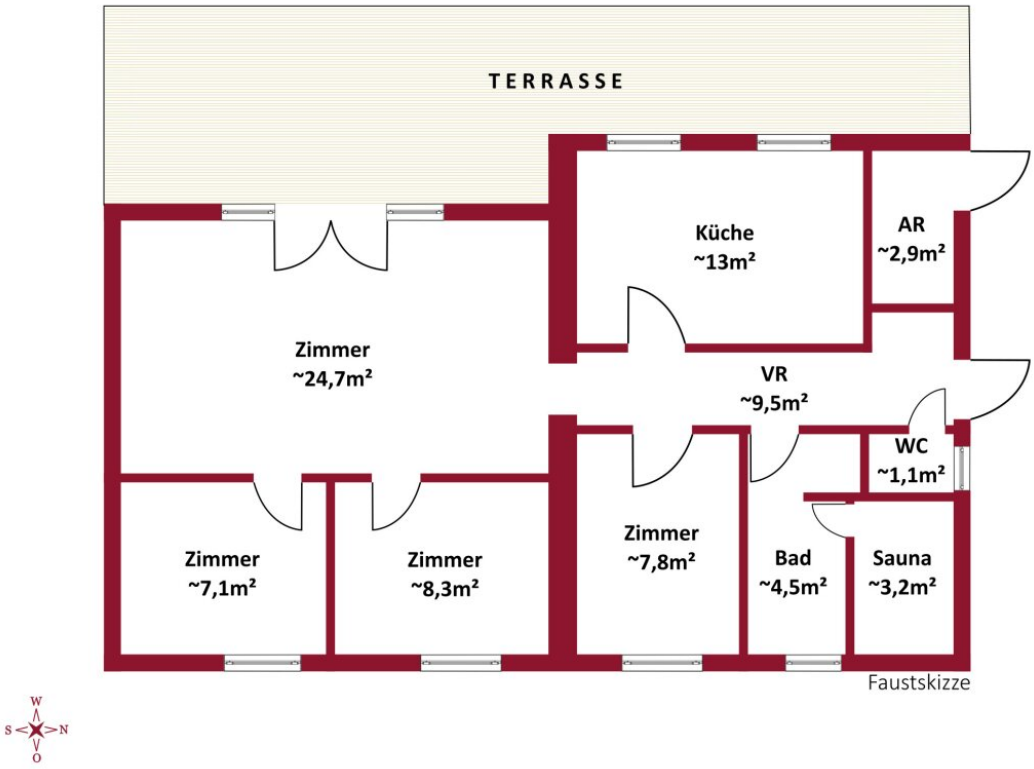












Faustskizze

Objektbeschreibung

Diese gefragte Immobilie liegt an einem verträumten Badeteich in absoluter Ruhelage und ist durch eine Schrankenanlage gesichert.

Das 600m2 große Grundstück (Doppelparzelle!) wurde 1975 mit einem Bungalow in Massivbauweise (Wohnfläche ca. 82 m²) und einer großen Terrasse nach Westen bebaut und überzeugt durch ein gutes Raumkonzept.

Das Haus besteht aus einem gemütlichen Wohnraum mit Kamin, zwei kleinen und einem größeren Zimmer, einem Badezimmer mit Dusche, extra WC, einem Technikraum (von Außen begehbar) und einer Sauna. In einem kleinen Nebengebäude können Gartengeräte und Badeutensilien aufbewahrt werden.

Der Bungalow ist sehr gut erhalten, die Innenausstattung wurde damals hochwertig ausgeführt. Es wurden einige Ergänzungen und Instandhaltungen vorgenommen, zB. eine neue PV-Anlage (2023), die im Technikraum untergebracht ist.

Auf der Sonnenterrasse (ca. 33 m²) und im wunderschönen Garten können Sie auch außerhalb der Saison die Ruhe und die Sonne genießen. Der Blick auf den Badesee vom Wohnzimmer und der Terrasse aus überzeugt Ruhesuchende und "Wasserratten" gleichermaßen.

Die Wasserqualität des Sees ist ausgezeichnet und ermöglich Ihnen ein unbeschwertes Badevergnügen vom eigenen Uferbereich aus. Sie erwerben gleichzeitig mit zwei Parzellen (gemeinsam 600 m² Grund) einen ca. ebenso großen Anteil an der gemeinsamen Wasserfläche. Diese wird durch eine Verwaltung betreut, Sie brauchen sich also um nichts zu kümmern, auch wenn Sie länger nicht vor Ort sind.

Der Badeteich steht ausschließlich den ca. 40 Bewohnern und Bewohnerinnen zum Baden und ganzjährigen Wohnen am Wasser zur Verfügung. Den kommenden Sommer können Sie schon am Wasser verbringen!

Geheizt wird derzeit mit Holz und Elektroheizung. Die Photovoltaikanlage am Dach mit 55,72 m² Kollektorfläche und 11kWp erzeugt die Energie für das Haus und Sie heizen damit praktisch zum Nulltarif. Eine Dämmung der Wände würde Sinn machen, wenn das Haus weiterhin ganzjährig bewohnt werden soll.

Inmitten von Feldern und Wäldern liegt der Schneidergrabensee am Ortsrand von Velm, nahe der Wiener Stadtgrenze (ca 15 min). Von dieser Ruheoase aus ist mit dem Auto ein angenehmes Pendeln nach Wien möglich. Mödling und Baden erreichen Sie in ca. 20-25 Fahrminuten.

Das Haus könnte noch erweitert werden und darf maxima. 150 m² verbaute Fläche aufweisen. Eine Garage oder ein 15 m² großes Nebengebäude pro Parzelle ist ebenfalls erlaubt.

Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen unter der Nummer 0676/ 33 99 170 gerne zur Verfügung

marianne.pargan@ringsmuth.at

Mobile: +43/676/3399170

http://www.ringsmuth.at/

Wir weisen ausdrücklich unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <5.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.500m
Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <6.500m
Post <4.000m
Polizei <5.000m

Verkehr
Bus <1.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m
Straßenbahn <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap