

**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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 4,40
Kaufpreis:	475.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marianne Pargan

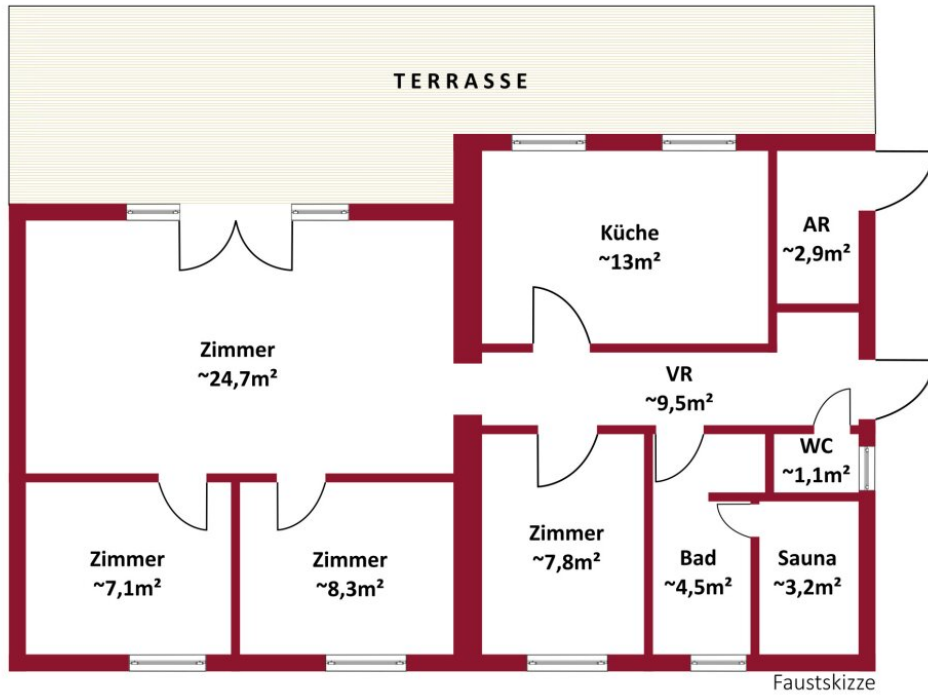
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098









Objektbeschreibung

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

Das 600m² große Grundstück (Doppelparzelle!) wurde 1975 mit einem Bungalow in Massivbauweise (Wohnfläche 82 m²) und einer großen Terrasse nach Westen bebaut und ist komfortabel und zweckmäßig eingerichtet.

Das Haus besteht aus einem gemütlichen Wohnraum mit Kamin, drei Schlafzimmern, einem Badezimmer mit Dusche, extra WC, einem Abstellraum und einer Sauna. In einem kleinen Nebengebäude können Gartengeräte und Badeutensilien aufbewahrt werden.

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

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 ermöglicht 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 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 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. Die Schulstädte Mödling oder Baden sind ebenfalls in ca. 25 Fahrminuten erreicht.

Bei Interesse an dieser außergewöhnlichen Immobilie fordern Sie bitte zuerst das Exposé mit dem Plan, weiteren Bildern und Innenaufnahmen an! Besichtigungen können Ende Oktober

starten. Ein Einzug wäre bereits im Jänner 2027 möglich.

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