

Velm

# Seeliegenschaft mit privatem Seezugang

*Property ID: 20263442002*



**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 290 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 20263442002 - 2325 Velm**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

## At a glance

Property ID	20263442002	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 109,2 m <sup>2</sup>	Commission	3% zzgl. UST
Rooms	3	Usable Space	ca. 9 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	2000		

Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

## Energy Data

Energy Source	Light natural gas	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	05.10.2034	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

## The property



Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

## The property



Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

## The property



Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

## The property



Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

## The property



Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

## The property



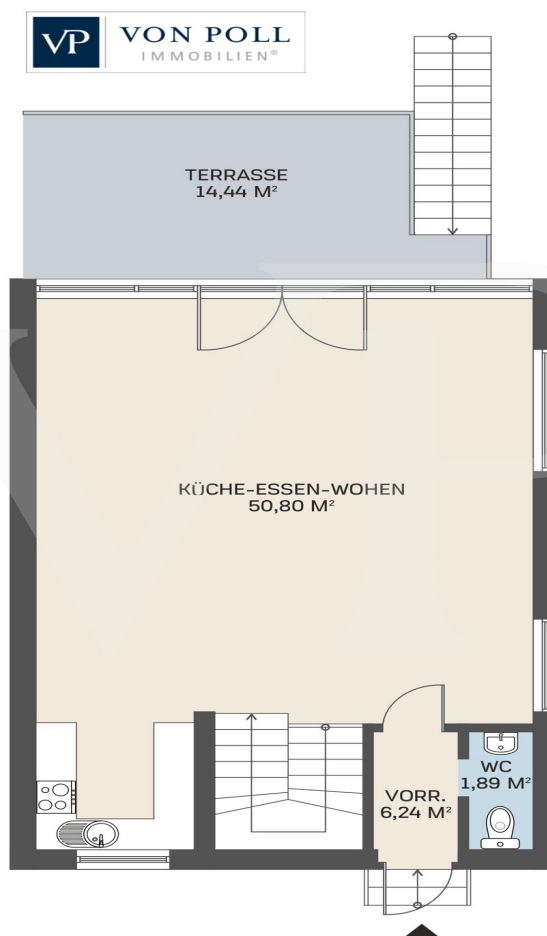
Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

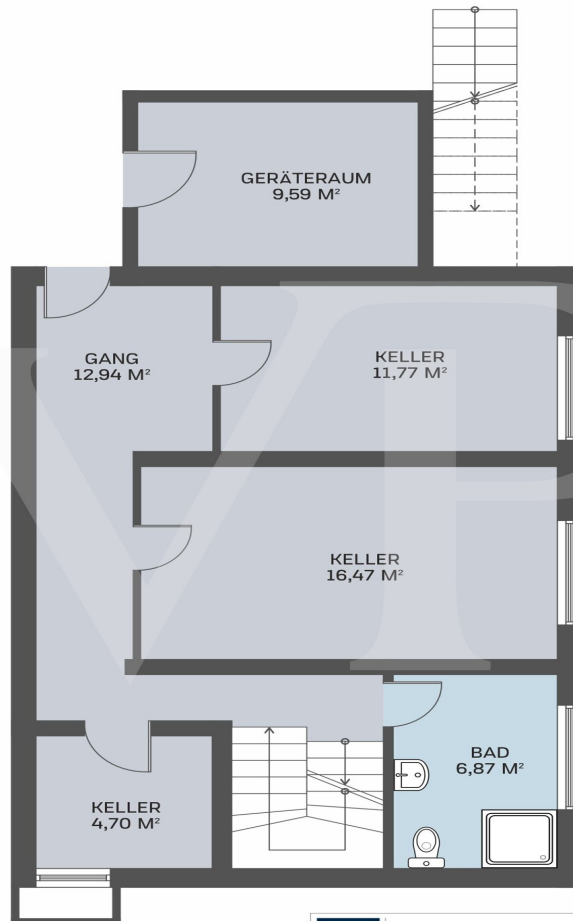
## The property



Property ID: 20263442002 - 2325 Velm

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 20263442002 - 2325 Velm**

## A first impression

Doppelhaushälfte am Kienersee II

Wohnen, wo andere entspannen – Ihr Rückzugsort direkt am Wasser

Willkommen an einem der idyllischsten Plätze Niederösterreichs. Eingebettet in eine ruhige, naturnahe Umgebung erwartet Sie diese charmante Doppelhaushälfte – ein Ort, an dem Alltag und Erholung mühelos ineinanderfließen.

Die Immobilie im Überblick

- Doppelhaushälfte in absolut ruhiger Lage
- 2 gemütliche Schlafzimmer im unteren Geschöß
- Helles Badezimmer mit WC
- Zusätzliches Gäste-WC
- Zeitlose Einbauküche
- Sonnendurchflutete Wohnräume
- Wunderschöne Terrasse mit viel Privatsphäre
- Eigener Stellplatz direkt beim Haus
- Privater Seezugang – exklusiv für Sie als Bewohner

Die Immobilie überzeugt durch ihre lichtdurchflutete Atmosphäre – hier begleitet Sie die Sonne durch den Tag und sorgt für ein besonders angenehmes Wohngefühl.

Lebensgefühl & Besonderheiten

Der Morgen beginnt mit einem Kaffee auf der Terrasse, während die Sonne langsam über dem See aufgeht. Ein paar Schritte genügen – und Sie stehen direkt

am Wasser. Ob eine erfrischende Abkühlung im Sommer oder ein ruhiger Spaziergang – dieser Ort ist zu jeder Jahreszeit etwas ganz Besonderes.

Hier genießen Sie absolute Ruhe – kein Durchzugsverkehr, kein Lärm, nur Natur, Wasser und Entspannung.

Ganzjähriges Wohnen ist möglich – Ihr persönliches Urlaubsgefühl endet hier nie.

**Property ID: 20263442002 - 2325 Velm**

## All about the location

Die Lage vereint Naturidylle mit hervorragender Anbindung:

- Nur ca. 15 Minuten zur Wiener Stadtgrenze
- Gute Erreichbarkeit mit dem Auto
- Öffentliche Verkehrsmittel (Busverbindungen) in der Nähe

Nahversorgung, Supermärkte und Gastronomie in den umliegenden Orten wie Himberg, Münchendorf oder Moosbrunn

Die Region rund um den Kienersee verbindet ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt

– ideal für Pendler, Familien oder Ruhesuchende

**Property ID: 20263442002 - 2325 Velm**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Herten Immobilien GmbH

---

Marc-Aurel-Straße 3, A-1010 Vienna

Tel.: +43 1 532 25 50

E-Mail: [wien@von-poll.com](mailto:wien@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)