

**Velm**

# Seeliegenschaft mit privatem Seezugang

***Número de propiedad: 20263442002***



**PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 109,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 290 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

## De un vistazo

Número de propiedad	20263442002	Precio de compra	495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 109,2 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	3	Comisión	3% zzgl. UST
Dormitorios	2	Espacio utilizable	ca. 9 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, WC para invitados, Balcón
Año de construcción	2000		

Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

## Datos energéticos

Fuente de energía	Gas natural ligero	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	05.10.2034	Clase de eficiencia energética	C
		Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

## La propiedad



Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

## La propiedad



Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

## La propiedad



Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

## La propiedad



Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

## La propiedad



Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

## La propiedad



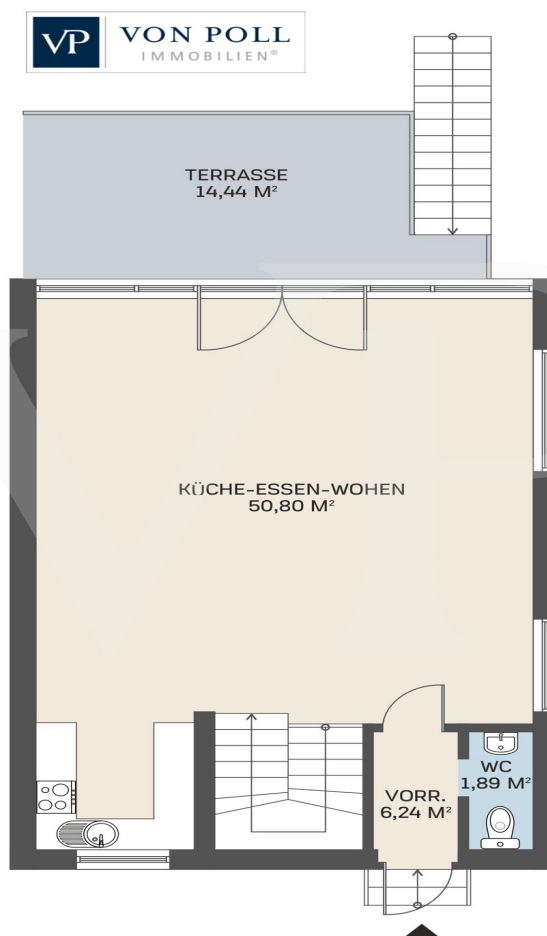
Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

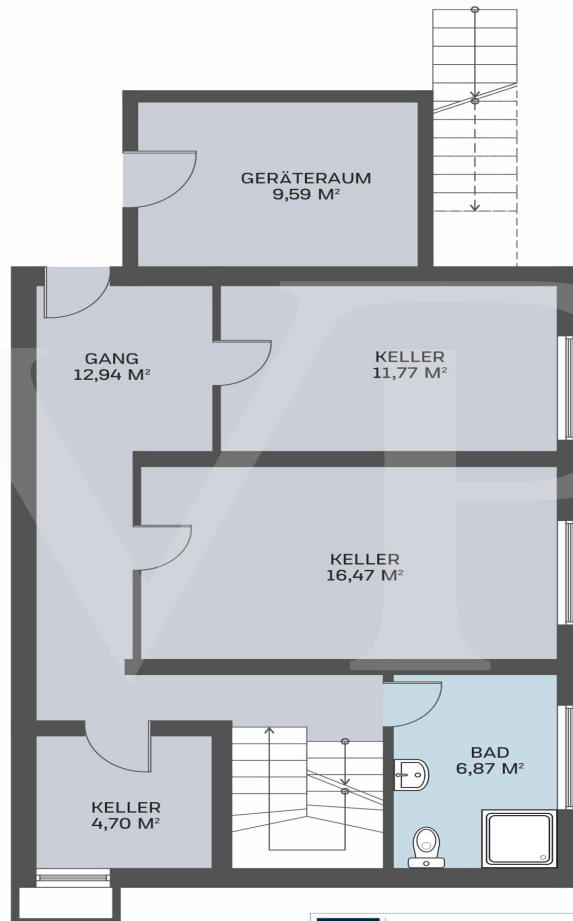
## La propiedad



Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm**

## Una primera impresión

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 Geschoß
- 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.

**Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm**

## Todo sobre la ubicación

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

**Número de propiedad: 20263442002 - 2325 Velm**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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