

Velm

# Seeliegenschaft mit privatem Seezugang

VP azonosító: 20263442002



VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 109,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 290 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

## Áttekintés

VP azonosító	20263442002
Hasznos lakótér	ca. 109,2 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2000

Vételár	495.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	3% zzgl. UST
Hasznos terület	ca. 9 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könnyű földgáz	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	05.10.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2000

VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

## Az ingatlan



VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

## Az ingatlan



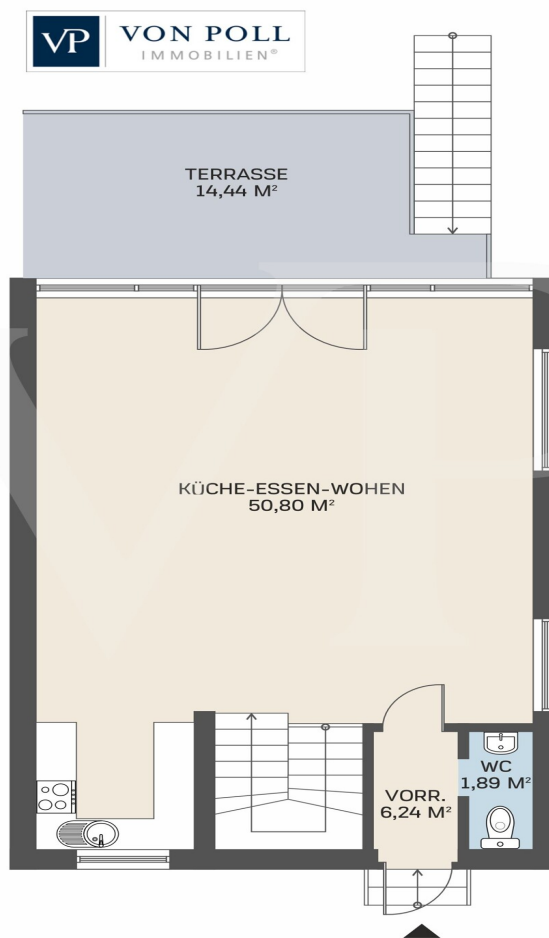
VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

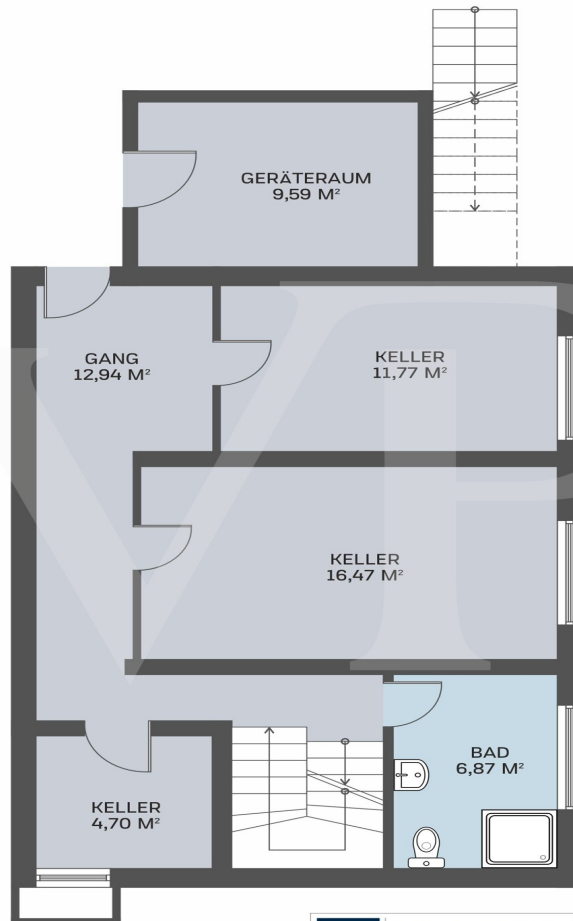
## Az ingatlan



VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm

# Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm**

## **Az also benyomás**

### **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.**

**VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm**

## **Minden a helyszínról**

**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**

**VP azonosító: 20263442002 - 2325 Velm**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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