

Velm

# Seeliegenschaft mit privatem Seezugang

*Número da propriedade: 20263442002*



**PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 109,2 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3 • ÁREA DO TERRENO: 290 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

## Numa vista geral

Número da propriedade	20263442002
Área	ca. 109,2 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2000

Preço de compra	495.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	3% zzgl. UST
Área útil	ca. 9 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda

Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Gás natural leve	Certificado Energético	Consumo energético final
Certificado Energético válido até	05.10.2034	Classificação energética	C
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	2000

Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

## O imóvel



Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

## O imóvel



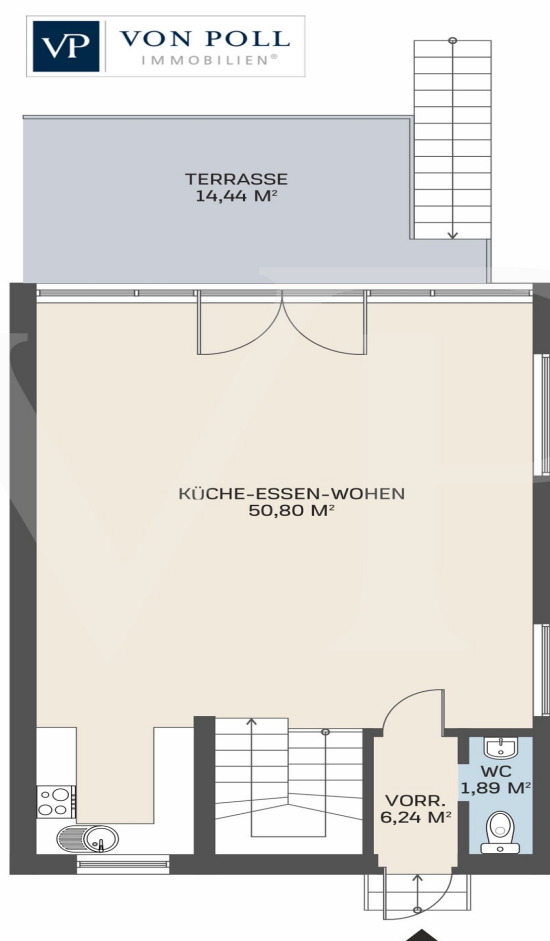
Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

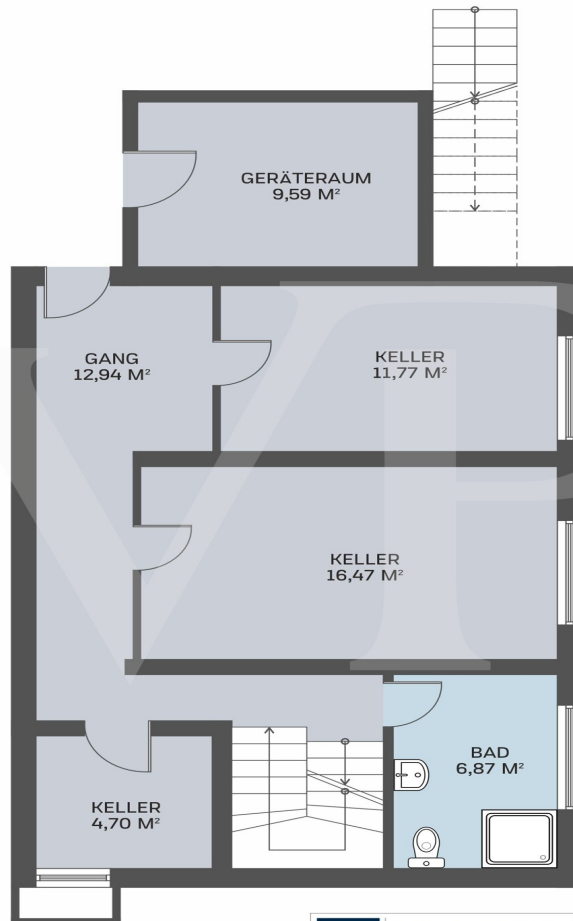
## O imóvel



Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm**

## Uma primeira impressão

### 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.

**Número da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm**

## **Tudo sobre a localização**

**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 da propriedade: 20263442002 - 2325 Velm**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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