

**Viel Platz für neue Ideen! Einfamilienhaus mit großem Garten und Weitblick im Wiener Umland! Vielseitig nutzbar!**



Blick von Terrasse

**Objektnummer: 5630/441**

**Eine Immobilie von Mimaz Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Velm
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	197,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	672,00 m²
<b>Keller:</b>	64,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michaela Mazakarini**

MIMAZ Immobilien e.U.  
Leegasse 7  
1140 Wien













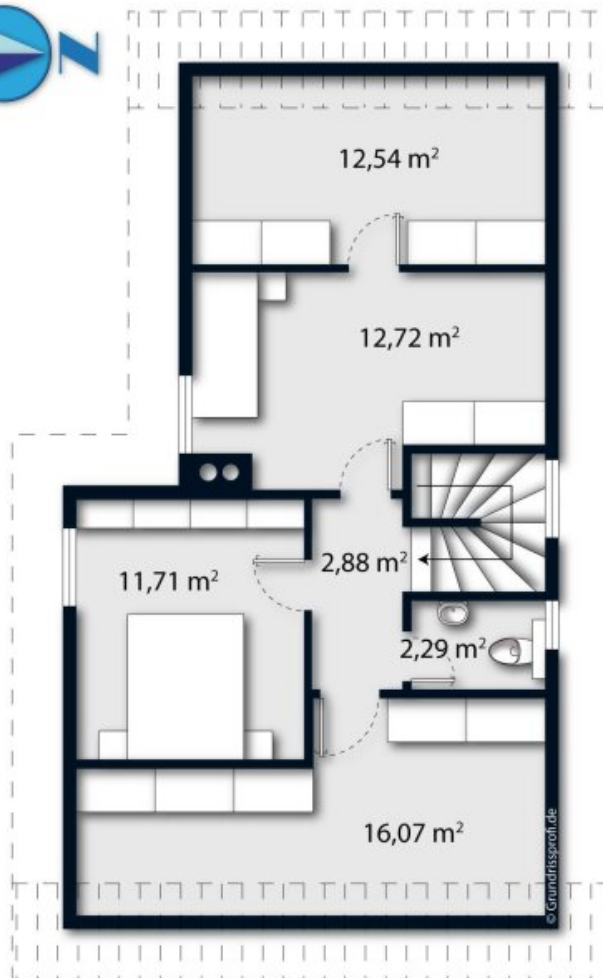




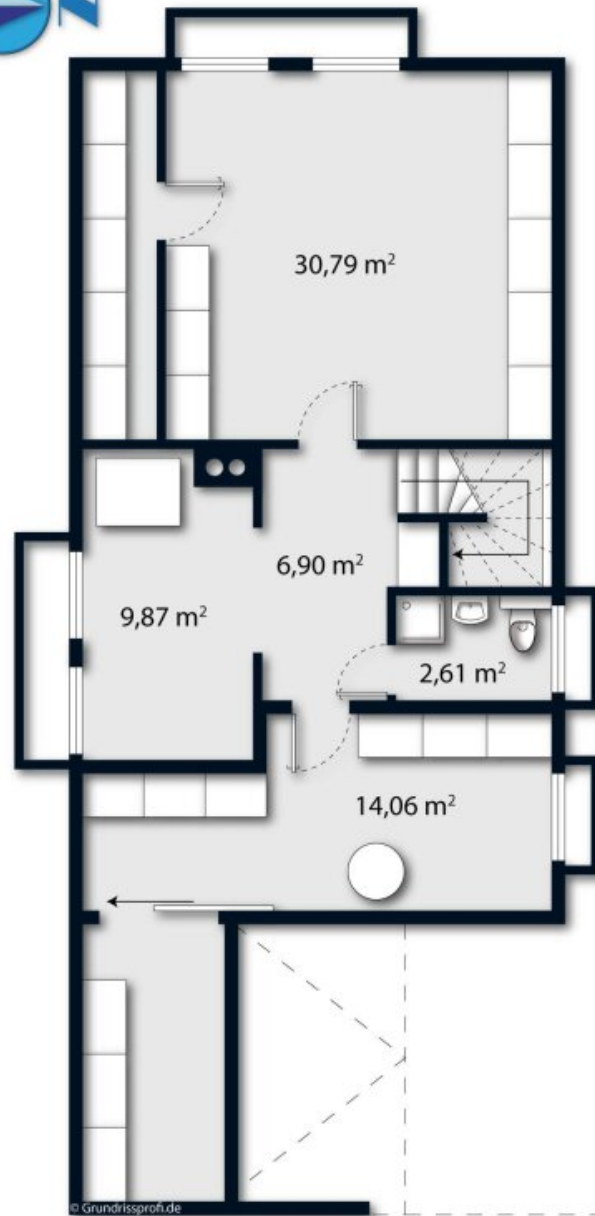


© Grundrissprofi.de









# Objektbeschreibung

## RAUS AUS DER STADT! WOHNTRAUM ZUM GESTALTEN!

**Großes Grundstück mit Einfamilienhaus! Wohnen & Arbeiten unter einem Dach!**

**Natur- und Tierliebhaber willkommen!**

Dieses **Einfamilienhaus** aus den 1980er-Jahren bietet eine **solide Basis** und **viel Platz für individuelle Gestaltungsideen!** Mit etwas Sanierungsaufwand lässt sich hier ein **wahres Familienidyll** schaffen – ob für Handwerker, Kreative oder alle, die sich ihr **persönliches Zuhause** nach individuellen Vorstellungen verwirklichen möchten!

Insgesamt steht im **Erd- und Obergeschoss** eine **Wohnfläche von ca. 88 m²** zur Verfügung. Die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

### **Erdgeschoss**

Das Haus empfängt Sie mit einem **Vorzimmer**, von dem aus **alle Räume zentral begehbar** sind.

Die **Küche** mit **integriertem Essbereich** und Ausblick auf die **weitläufigen Felder** (unverbaubar!) lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Das **helle, großzügige Wohnzimmer** mit direktem Ausgang auf die **Terrasse** ist der Mittelpunkt des Hauses – hier lässt sich der **herrliche Fernblick** entspannt genießen. Ein besonderer Hingucker ist der schöne Kachelofen, der vorallem in den Übergangszeiten bestens genutzt werden kann.

Ein **Badezimmer** mit **Wanne** und Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Toilette ergänzen das Raumangebot im Erdgeschoss.

### **Obergeschoss**

Im Obergeschoss stehen **zwei Schlafzimmer** zur Verfügung. Zwei **weitere Dachräume** mit Schrägen bieten **zusätzlichen Stauraum** oder die Möglichkeit, diese zu **kreativen Zwecken** auszubauen. Eine separate Toilette sorgt auch hier für Komfort.

### **Keller**

Der **große Keller** (ca. 64m²) erstreckt sich fast über die **gesamte Hausfläche** und bietet derzeit ein **Home-office**, eine **Werkstatt**, jede Menge Stauraum, den Zugang zur **Garage** und 1 Badezimmer mit Dusche und WC. Im Hauptraum sorgt zusätzlich ein **Kachelofen** für wohlige Wärme!



Beheizt wird das Haus mit einer Gaszentralheizung, der Heizraum befindet sich ebenfalls im Keller.

Auf der Liegenschaft stehen **weitere 1 Stellplatz** (Carport) sowie **1 Garagenplatz** und eine **Sauna** im Garten zur Verfügung!

### **Flächenwidmung und Bebauung**

- Bauland Wohngebiet - eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten
- offen oder gekuppelt
- 33% Bebauungsdichte
- 7.5m höchstzulässige Gebäudehöhe (Dachfirst)

Da die Liegenschaft derzeit **noch bewohnt** ist, ersuche um Verständnis, dass Besichtigungen nur nach Rücksprache mit dem derzeitigen Eigentümer vereinbart werden können!

Ein **Energieausweis** ist in Vorbereitung und wird nachgereicht.

Die **Nutzungsmöglichkeiten** dieser besonderen Liegenschaft sind **vielfältig** und das Potential für **individuelle Gestaltungsmöglichkeit** sehr groß!

**Insgesamt überzeugt die Liegenschaft mit dem großen Grundstück und dem unverbaubaren Fernblick! Ideal für alle, die ländliche Ruhe und städtische Nähe kombinieren und Naturidylle lieben!**

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

**Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:**

- Grundbuchauszug
- Originalpläne
- Unterlagen Bauamt
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Bebauungsratgeber
- Energieausweis (derzeit in Vorbereitung)

**SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!**

**DATEN IM ÜBERBLICK:**

- Grundstücksfläche ca. 773 m<sup>2</sup>



- Wohnnutzfläche ca. 88 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Keller ca. 64 m<sup>2</sup>
- Garage und Carport
- 2 Badezimmer, 3 Toiletten
- Gaszentralheizung und 2 Kachelöfen
- Erweiterung/ Zu-/Neubau möglich
- Beziehbar nach Vereinbarung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.000m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <5.000m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Bahnhof <4.000m  
Straßenbahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap