

## **Familienwohntraum in Himberg - 4 Zimmer mit Balkon**



**Objektnummer: 5660/6726**

**Eine Immobilie von Bero Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,07 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	104,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Lydia Knam**

Bero Immobilien GmbH  
Elisabethstraße 22 Top 2  
1010 Wien

H +43 664 25 31 582

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





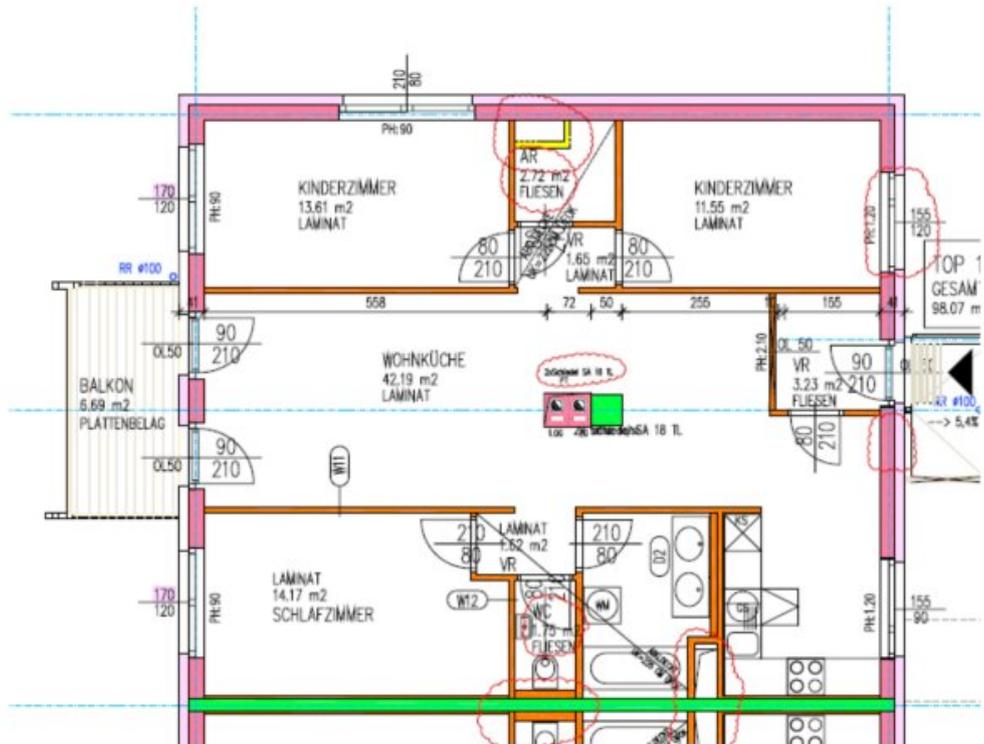












**BERO**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Himberg - Perfekte Liegenschaft für Familien und Naturfreunde!

Himberg im Bezirk Bruck an der Leitha liegt nur wenige Kilometer von Wien entfernt.

Für einen Familienausflug oder einen Tagesausflug ist die Planung der Ausflüge ein Leichtes. Die zahlreichen Angebote wie Burgen und Schlösser, sowie Erlebniswelten und Museen laden zu spannenden Einblicken in die Vergangenheit oder in spezielle Themenwelten ein. Aussichtspunkte und Aussichtswarten ermöglichen herrliche Ausblicke und wenn man etwas Abwechslung sucht, gibt es auch einige Bäder und Badeplätze.

Diese Wohnung befindet sich im ersten Obergeschosse und verfügt über drei Schlafräume und einen sehr großzügigen Wohnraum mit offener Küche und Essbereich. Durch ihre gute Situierung bietet die Küche viel Platz, um sich kulinarisch, kreativ entfalten zu können. Im Vorraum befindet sich im Eingangsbereich eine Ankleide, wo Sie bequem die Kleidung für den täglichen Bedarf unterbringen können. Durch die großzügigen, in den Innenhof ausgerichteten Fensterflächen, werden die Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, welches ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon, welcher einlädt den Tag mit einem Glas Wein entspannt ausklingen zu lassen.

### Fakten im Überblick:

- zeitgemäßes Wohnen und moderne Ausstattung
- neue Marken-Einbauküche „Dieter Knoll“ 01/22
- großer **Induktionsherd** Bosch, Mikrowelle Bosch, **selbstreinigendes Backrohr** Bosch, **Geschirrspüler mit Trocknungsfunktion** Bosch, Dunstabzug Siemens, Kühlschrank Samsung (alle Geräte **neu seit 01/22**)
- alle Räume wurden vor 2 Jahren neu eingerichtet und saniert
- gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung sowie Nahversorgung
- Lift vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss

- moderne Badausstattung, kombiniert mit hochwertigen Wand- und Bodenfliesen
- maximale **Wohlfühlatmosphäre** in lichtdurchfluteten, sonnigen Räumen

**Kaufpreis Garagenstellplatz: 12.000,- Euro**

**Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Beratungstermin.**

**Wir freuen uns sehr auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin hin! Irrtum und Änderungen vorbehalten! Die angeführten Bilder sind Visualisierungen. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft. Eventuelle Änderungen der vorliegenden Baubeschreibung und Planung, die sich auf Grund von behördlichen Auflagen, Höherer Gewalt, Lieferengpässe, Kundenwünschen oder sonst notwendigen technischen Gründen ergeben, bleiben vorbehalten. Die ursprünglich ausgeschriebene Qualitätsnorm wird jedoch jederzeit gewährleistet. Alle Angaben ohne Gewährleistungsanspruch! Die Angaben im Exposé erfolgen im Auftrag unseres Auftraggebers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen/Auskünfte durch Veräußerer, Behörden usw. übernehmen wir keine Gewähr. Eigene Haftung ist ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <3.500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap