

Rarität für Großfamilien - 220m² in HIMBERG!



Objektnummer: 7939/2300161333

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| Art: | Haus - Bungalow |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2325 Himberg |
| Zustand: | Gepflegt |
| Wohnfläche: | 220,00 m² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Garten: | 730,00 m² |
| Keller: | 220,00 m² |
| Heizwärmebedarf: | G 295,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,13 |
| Kaufpreis: | 896.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ricarda Blank-Binder

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410022









Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.





Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Bungalow mit einer großzügigen **Wohnfläche von 220 m²** bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Leben wünschen.

Das Haus gliedert sich wie folgt:

- großes Vorzimmer
- ein 17m² großes Zimmer direkt neben dem Eingangsbereich (perfekt für Homeoffice)
- 3 geräumige Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- separates WC
- Küche mit integrierter Frühstücksecke
- großes Wohn/Esszimmer (Platz für einen Esstisch für mind. 10 Personen)
- Terrasse vom Wohnzimmer aus begehbar
- Pool, integriert in die Terrasse

beheizbarer Keller 220m²:

- große Garage für 2 Autos

- angrenzende Werkstatt
- Technikraum
- Abstellraum
- Weinkeller
- Hobbyraum
- Sauna mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum

Vor 5 Jahren wurde eine moderne Gasbrennwertheizung gemacht, die das Haus über eine **Fußbodenheizung** sowie Radiatoren mit Wärme versorgt. Der zentral gelegene **Kachelofen** Im Erdgeschoß sorgt für ein angenehm warmes Wohnklima und spart Heizkosten.

Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen separaten Warmwasserspeicher.

Der alte Öltank wurde fachgerecht gereinigt und in einen 10.000ltr großen Wassersammeltank umgewandelt, mit welchem kostengünstig der großzügige Garten bewässert werden kann.

Baubestimmungen:

1.264m² Grundstücksfläche

Bauklasse: 1 und 2 - Bis 8m Gebäudehöhe - Aufstockung möglich

Bebauungsdichte: 70% - 885m² gesamt verbaubare Fläche möglich

Kerngebiet/Zentrumszone

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

U-Bahn <8.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap