

# Der Schwerthof



**Objektnummer: 1691/180**

**Eine Immobilie von Schwerthof Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2325 Himberg                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 91,25 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 1                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 26,10 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,73               |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.599,33 €                  |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.262,31 €                  |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.453,94 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 191,63 €                    |
| <b>USt.:</b>                         | 145,39 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                             |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Paul Schöberl**

Schwerthof Immobilien GmbH  
Weilburgstraße 16a  
2500 Baden

H +43 664 3526945

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







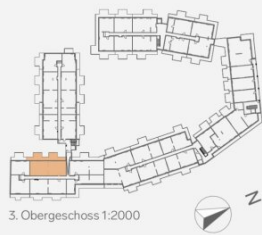
# SCHWERTHOF

IMMOBILIEN

## Top 53

3.OG | Stiege 1

Wohnen 91,25 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,16 m<sup>2</sup>  
Terrasse 22,05 m<sup>2</sup>



3. Obergeschoss 1:2000

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Mietobjektes. Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten.  
Mai 2025



0 1 2 3 4 5 m

© t-hoch-n ARCHITEKTUR ZT GmbH

Diese Zeichnung ist im Sinne des Urheberrechts geschützt und ist unser geistiges Eigentum

## Objektbeschreibung

Willkommen in Himberg, einem charmanten Ort mit etwa 8.000 Einwohnern.

Der Schwerthof besticht nicht nur durch seine Nähe zum fußläufig erreichbaren Bahnhof, sondern auch mit seiner Lage im nördlichen Teil des Wiener Beckens, unweit der Bundeshauptstadt Wien.

Ärzte, Apotheken, Kindergarten und Schulen sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Der Supermarkt, die Bäckerei und die Bank mit Geldautomaten sind ebenfalls komfortabel zu Fuß zu erreichen.

Entkommen Sie dem hektischen Alltag mit einem Spaziergang entlang des Kalten Ganges, bei einem Besuch im Waldbad oder in der grünen Oase direkt in der Wohnhausanlage. Der hauseigene Kinderspielplatz bietet genug Platz für unsere kleinen Bewohner zum Toben.

Im gesamtheitlich gut durchdachten Konzept des Schwerthofes stehen Ihnen neben hellen und mit Liebe zum Detail gestalteten Wohnungen, auch Fahrradabstellplätze und eine begrenzte Anzahl von separaten Einlagerungsräumen zur Verfügung.

Die Tiefgarage (mit E-Lademöglichkeiten) bietet Ihrem Auto den nötigen Witterungsschutz und ermöglicht es Ihnen die Wohnung trockenen Fußes bequem per Lift zu erreichen.

### Highlights der Wohnanlage:

- **Vielfältige Wohnungsgrößen:** Ob gemütliches 2-Zimmer-Appartement oder großzügige 5-Zimmer-Familienwohnung – hier findet jeder sein Zuhause, das das Herz

berührt.

- **Nachhaltigkeit:** Mit modernster Technik setzen wir auf eine grüne Zukunft – für Sie und kommende Generationen.
- **Gemeinschaftsflächen:** Lassen Sie die Seele baumeln in den liebevoll gestalteten Grünflächen, Spielplätzen für die Kleinen oder den gemütlichen Sitzbereichen, die zum Verweilen einladen.
- **Parkmöglichkeiten:** Für Ihren Komfort stehen ausreichend Parkplätze in der hauseigenen Tiefgarage bereit.
- **Freiflächen:** Jede Wohnung verfügt über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse mit Garten

#### **Ausstattung:**

- Die Wohn- und Schlafzimmer, sowie Küche und Vorraum sind mit hochwertigem Admonter Eichenparkett ausgestattet. In den Sanitärräumen befindet sich großformatiges Feinsteinzeug aus Italien.
- In jeder Wohnung befindet sich eine moderne Einbauküche, die mit Kühl-Gefrierkombination, Herd, Backrohr und Geschirrspüler ausgestattet ist.
- Außenliegender Sonnenschutz - Raffstore
- Einbruchshemmende Wohnungstür - WK3
- Klimaanlage in den Dachgeschoßwohnungen

Bitte beachten, dass es bei den Wohnungsplänen zu Änderungen kommen kann!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <1.000m  
Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
U-Bahn <7.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap