

**Grenzackergasse - gepflegte 3 Zimmer Gartenwohnung  
mit Terrasse und Carport**



**Objektnummer: 6876/1431**

**Eine Immobilie von BRI Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Himberg
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	76,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	76,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	76,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	133,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,18
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	294,75 €
<b>USt.:</b>	29,48 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

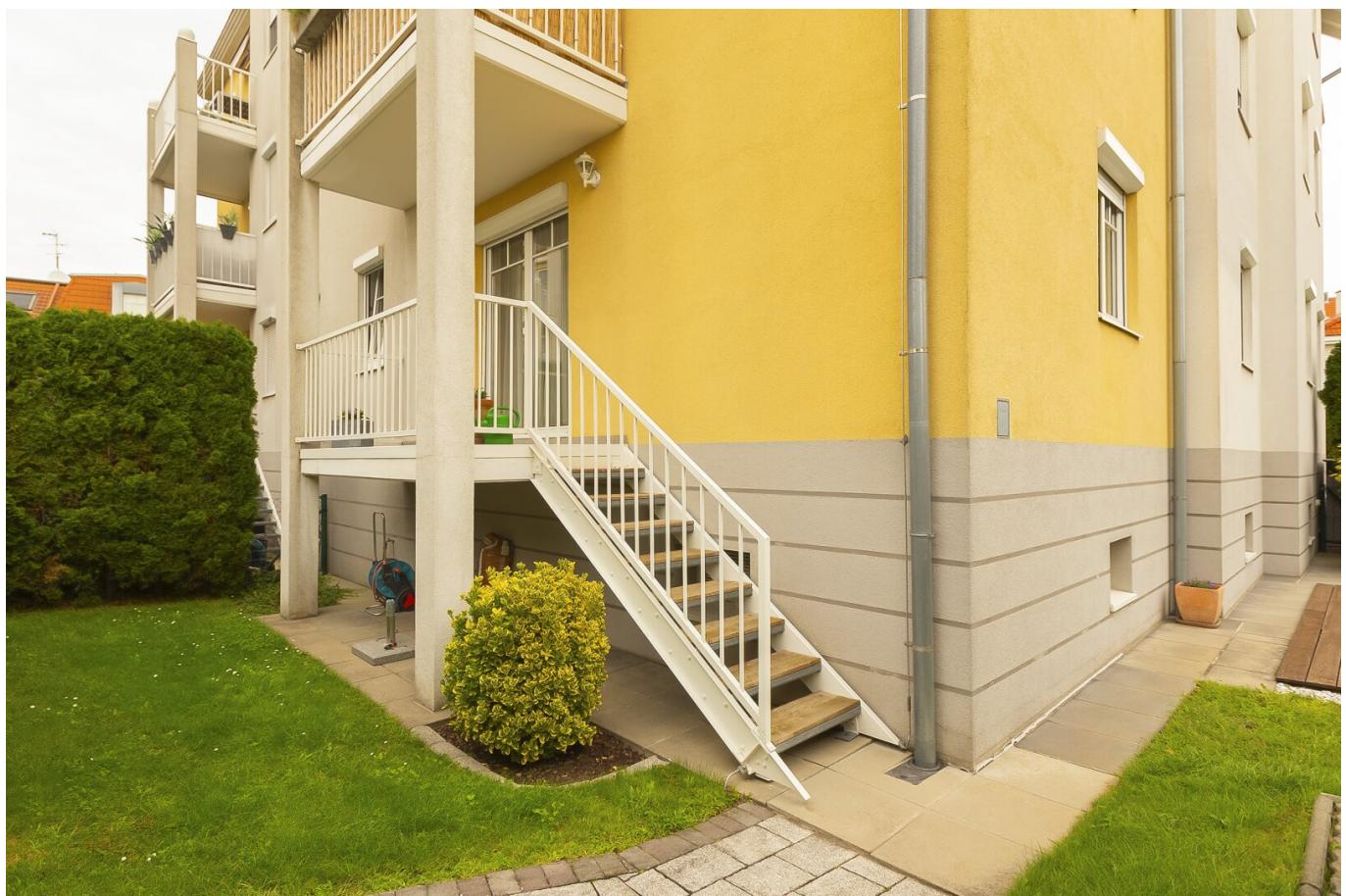
## Ihr Ansprechpartner

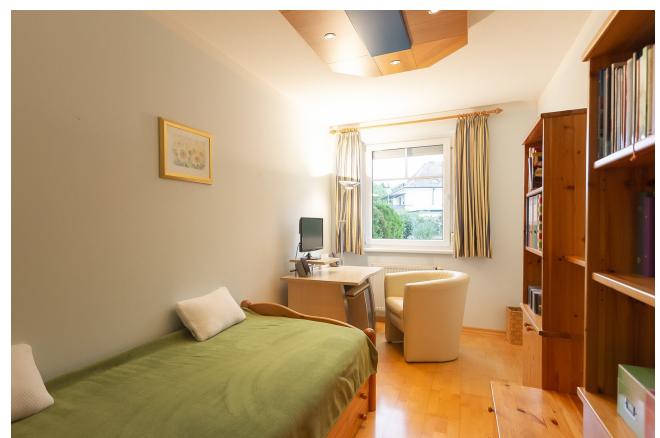


**Michael Wagner, MSc**

BRI Immobilienmakler GmbH













Deutsche  
Vermögensberatung

*Früher an Später denken.*

# Ich unterstütze Sie mit flexiblen Finanzierungskonzepten.

**Jetzt per SMS oder WhatsApp Kontakt  
aufnehmen.**

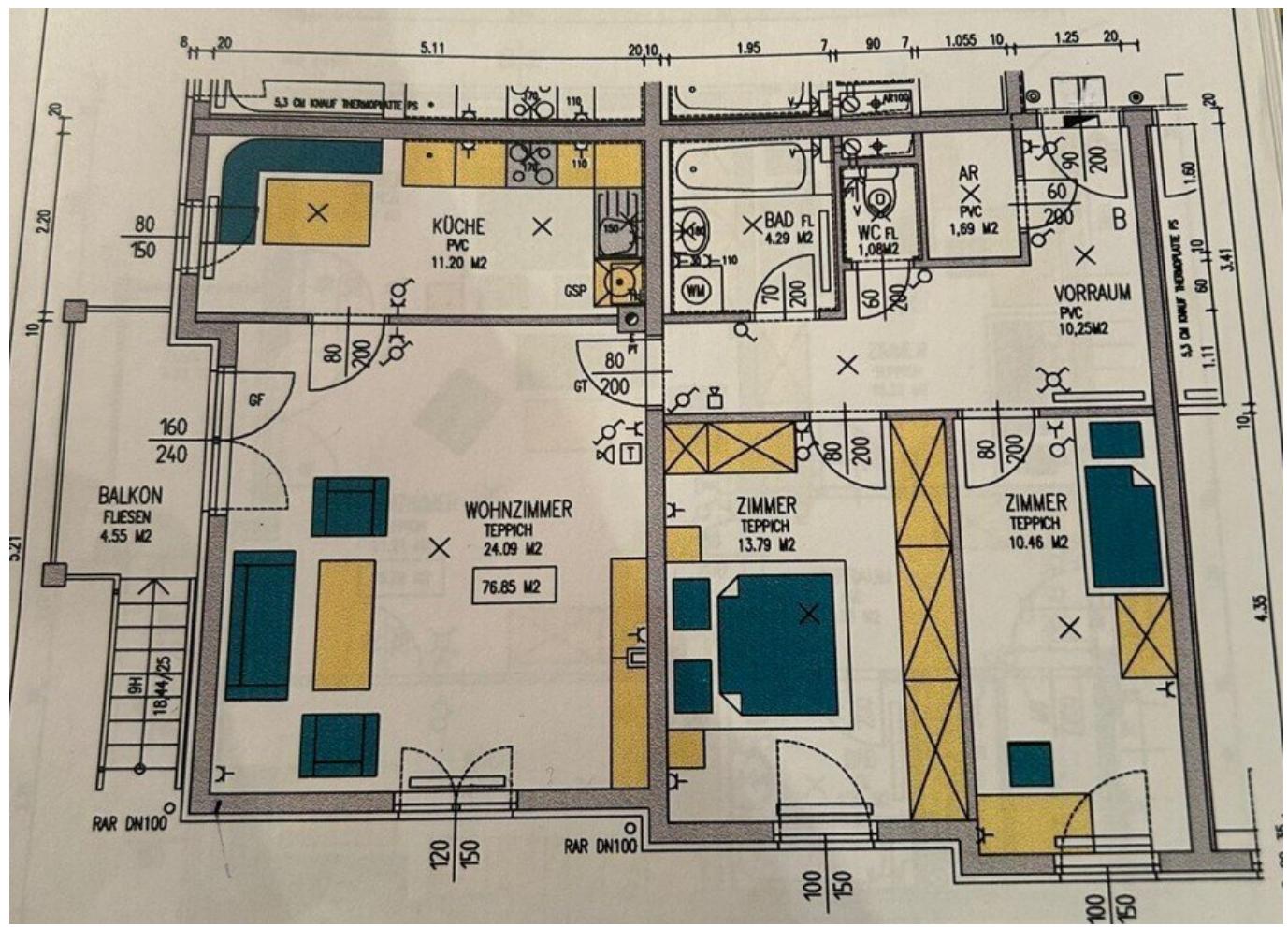
Regionaldirektion

**Michael Binder-Seemann**

Vermögensberater und Versicherungsagent

0676 88400 2604







## Objektbeschreibung

2325 Himberg - Grenzackergasse

gepflegte 3 Zimmer Gartenwohnung mit Terrasse und Carport,

76,85m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 4,55m<sup>2</sup> Balkon und zzgl. 133,10m<sup>2</sup> Eigengarten (mit Gartenhütte),

Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und dem Garten, Schlafzimmer, Kinderzimmer, separate Einbauküche mit Essplatz und Fenster, Vorzimmer,

Bad mit Dusche und Waschmaschinenschluss,

separates WC,

Gasetagenheizung,

BK: € 493,48 brutto/Monat (inkl. BK für Wohnung und Carport, Reparaturrücklage und USt.),

1 Kellerabteil steht zur Verfügung,

im Kaufpreis ist auch ein Carportplatz inkludiert,

Für einen Finanzierungswunsch können wir die Zusammenarbeit mit Herrn Binder-Seemann empfehlen. Er berücksichtigt Ihre persönlichen Verhältnisse und überblickt das Kreditangebot von mehr als 120 Kreditinstituten.

Gerne erreichen Sie ihn unter 0676/ 88 400 26 04 oder [michael.binder-seemann@dvag.at](mailto:michael.binder-seemann@dvag.at)

Kaufpreis: € 310.000,00

### Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: nach Vereinbarung

Grundbucheintragung: 1,1% des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.000m  
Bahnhof <500m  
U-Bahn <7.500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap