

**Beeindruckend aufgeteilte 3 - Zimmer Balkon Wohnung  
direkt in Himberg - Top Infrastruktur!**



**Objektnummer: 5387/7537**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 2325 Himberg                            |
| Baujahr:                      | 1999                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 75,68 m <sup>2</sup>                    |
| Nutzfläche:                   | 80,23 m <sup>2</sup>                    |
| Gesamtfläche:                 | 80,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Stellplätze:                  | 1                                       |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,18                           |
| Kaufpreis:                    | 325.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 186,18 €                                |
| USt.:                         | 21,60 €                                 |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

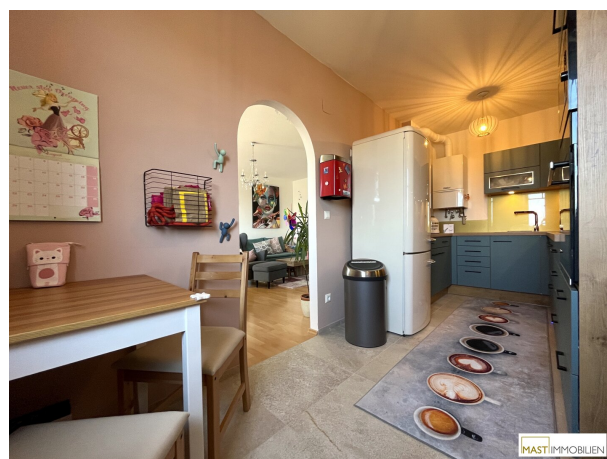
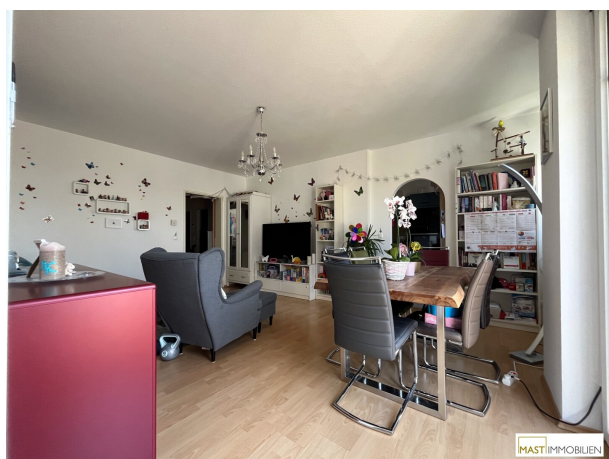
## Ihr Ansprechpartner



Manuel Daniloglu





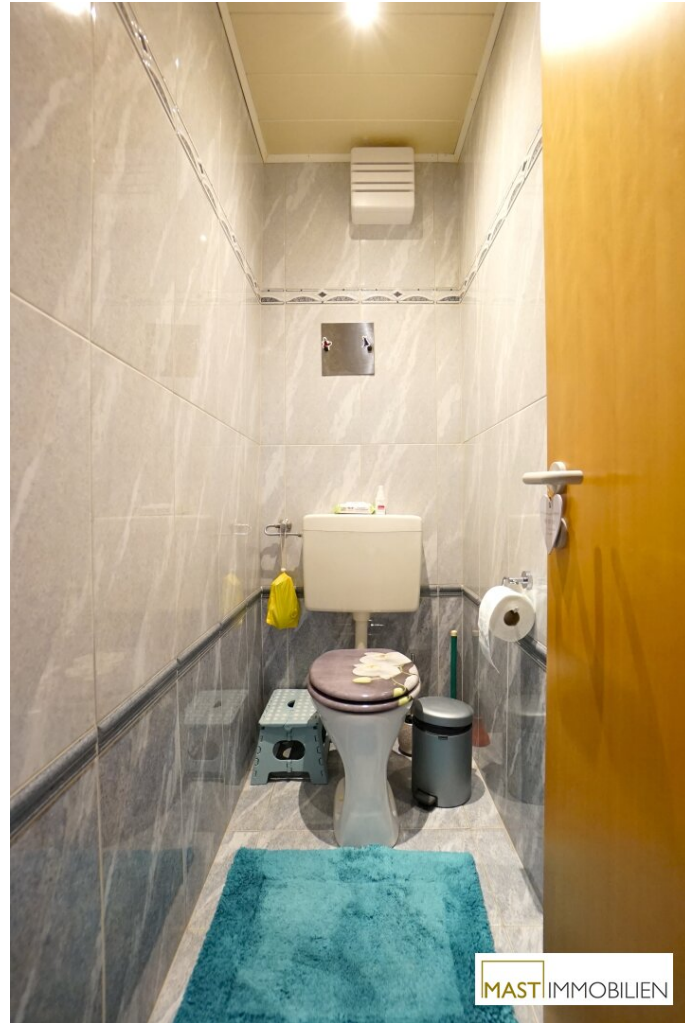








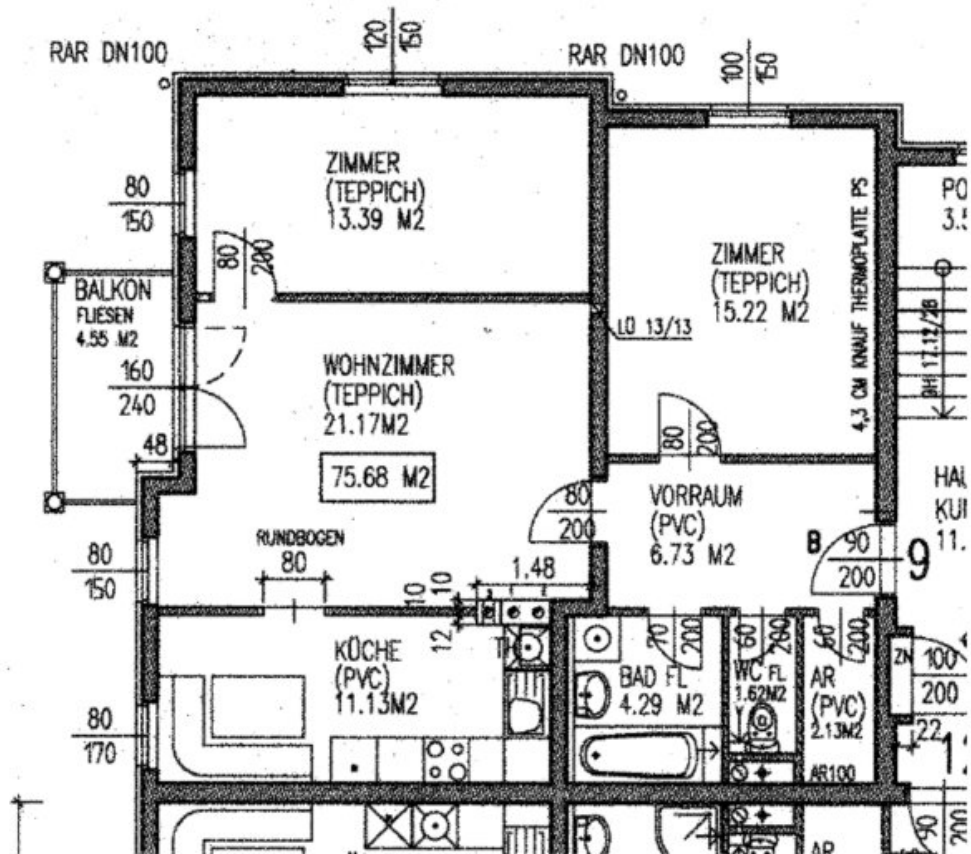












## Objektbeschreibung

Die technisch als auch optisch gepflegte Liegenschaft aus dem Jahr 2001 befindet sich in der Grenzackergasse direkt in Himberg und steht ab dem 1.QU 2026 zur Verfügung

### Highlights der Wohnung/Liegenschaft:

- \* *Garagenstellplatz*
- \* *Markenküche "XXL-Lutz" inkl. Geräte (Wert: ca. 20.000,-- €)*
- \* *Neue VAILLANT Therme*
- \* *Laminatboden 2021 erneuert*
- \* *sep. WC inkl. Waschbecken*
- \* *Balkon mit Fernblick*
- \* *Ausgezeichnete Infrastruktur*
- \* *Fahrradraum*

### Raumaufteilung:

Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das aktuelle Kinderzimmer umfasst eine Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> und ist direkt vom Vorzimmer aus begehbar. Das separate WC inkl. Waschbecken & Badezimmer ist ebenfalls vom Vorzimmer aus begehbar. Das optimal aufgeteilte Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf die südlich ausgerichtete Freifläche (Balkon - ca. 4,50 m<sup>2</sup>). Bei einer teilweisen Sanierung der Wohnung, wurde die alte Küche gegen eine Neue inkl. "DIETER KNOLL Collection" Geräte ersetzt (Wert der Küche liegt bei ca. 20.000,--). Das Elternschlafzimmer mit einer Fläche von ca. 13,40 m<sup>2</sup> ist vom Wohnzimmer aus begehbar.

Selbstverständlich verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil.

Der **Garagenstellplatz** in der hauseigenen Garage ist im Kaufpreis inkludiert.

- Vorraum 6,73 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 21,17 m<sup>2</sup>
- Balkon 4,55 m<sup>2</sup>



- Schlafzimmer 13,40 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer 15,20 m<sup>2</sup>
- sep. WC
- Badezimmer mit Wanne
- Abstellraum
- Kellerabteil

### **Infrastruktur:**

Zahlreiche Nahversorger wie z.B. "BILLA", "PENNY" & "BIPA" befinden sich direkt im Ort und sind nur einige Minuten von der Liegenschaft entfernt.

Auch das öffentliche Verkehrsnetz bietet in Himberg alles was das Herz begehrt.

Der Bahnhof ist nur ca. 5-7 Gehminuten entfernt und befördert Sie binnen 19 min an den Wiener Bahnhof.

### **Kindergärten & Schulen:**

- \* Landeskindergarten: "Schulallee 6"
- \* Kinderkrippe: "Anton Dreher Gasse"
- \* Volksschule: "Kirchenplatz 1"
- \* Hauptschule "Kirchenplatz 2"

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV Errichtung: obliegt dem Käufer

## **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