REPRÄSENTATIVE TRAUMVILLA IN BESTLAGE VON HIMBERG NÄHE WIEN & U1



Wohnzimmer Blick auf Esszimmer Küche

Objektnummer: 1609/46484

Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus - Mehrfamilienhaus

Land: Österreich PLZ/Ort: 2325 Himberg

Baujahr: 2021 Zustand: Neuwertig

Möbliert:TeilAlter:NeubauWohnfläche:241,00 m²Nutzfläche:280,00 m²Zimmer:9,50

 Zimmer:
 9

 Bäder:
 4

 WC:
 4

 Terrassen:
 1

 Stellplätze:
 2

Heizwärmebedarf: B 35,90 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,75

Kaufpreis: 1.065.000,00 €

Betriebskosten: 86,40 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Otto Brad

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG

































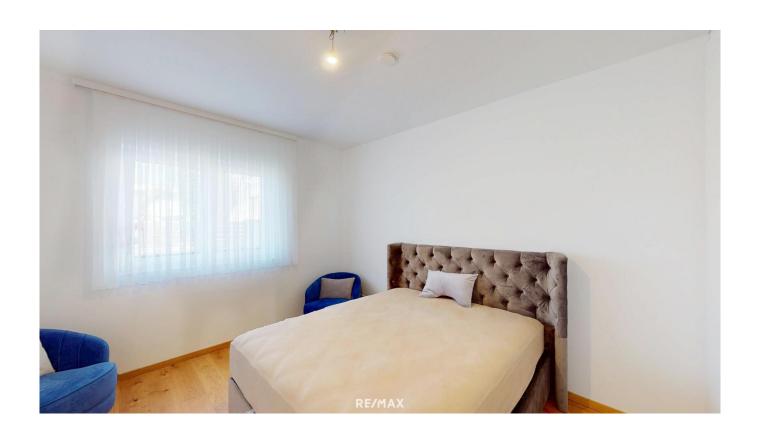






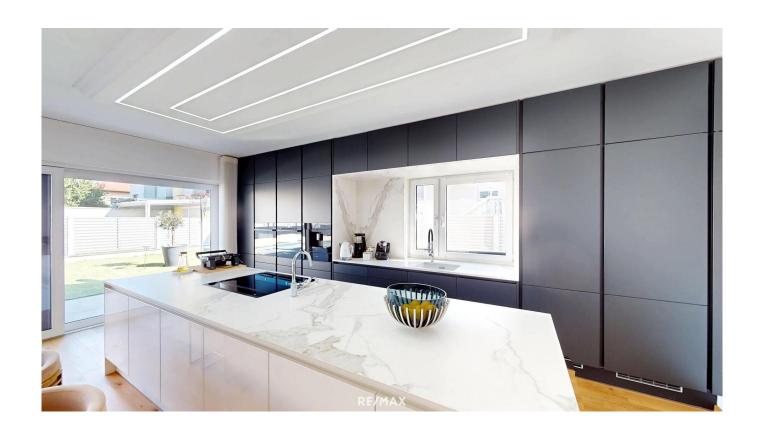






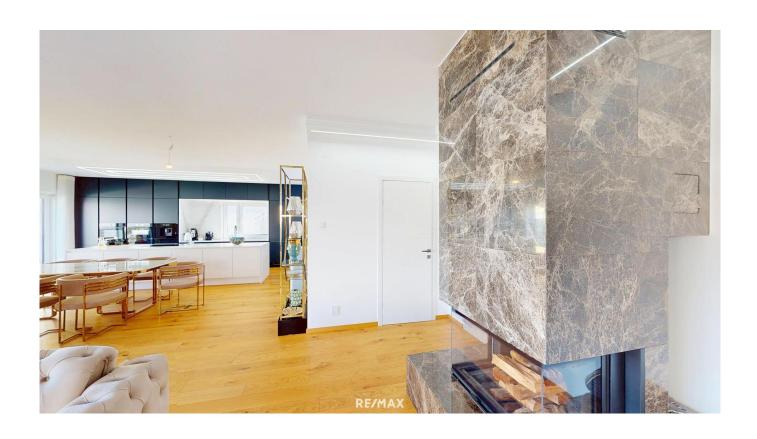


















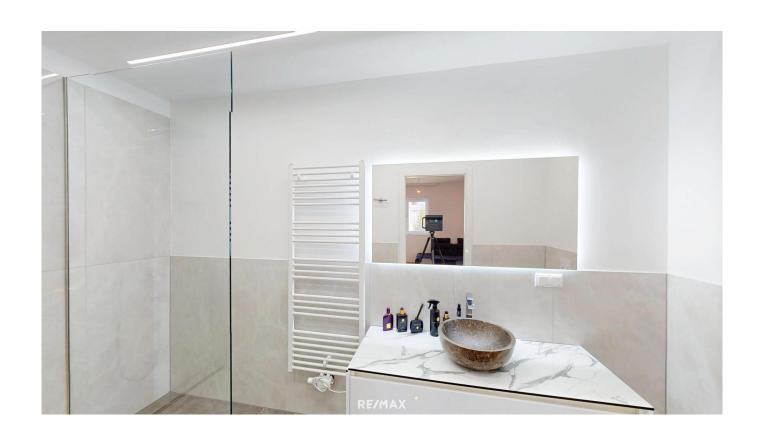












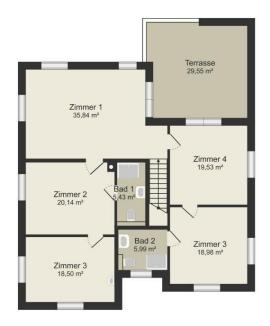












1. Obergeschoss

Objektbeschreibung

REPRÄSENTATIVE TRAUMVILLA IN BESTLAGE VON HIMBERG NÄHE WIEN & U1

Wohnen auf höchstem Niveau!

Diese exklusive Traumvilla in absoluter Ruhelage von Himberg vereint modernste Ausstattung, zeitloses Design und höchsten Wohnkomfort.

Auf einem ca. 605 m2 großen Grundstück erwartet Sie eine Immobilie, die durch 241 m2 Wohnnutzfläche und insgesamt ca. 280 m2 Nutzfläche beeindruckt.

ARCHITEKTUR & BAUWEISE

Die Villa wurde ca. 2021 in massiver Ziegelbauweise mit hochwertigem Vollwärmeschutz errichtet und bietet mit einer Raumhöhe von rund 2,75 m ein großzügiges, helles Wohngefühl. Dreifach isolierte Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden (inkl. Fernbedienung) und integrierten Fliegengittern, elegante Eichenparkettböden geölt sowie edler Feinsteinzeug in allen Bädern unterstreichen die exklusive Ausstattung.

WOHNKOMFORT & AUSSTATTUNG

- -Großzügiger Wohn- und Essbereich mit edlem Glaskamin mit Marmorverkleidung
- -Luxuriöse DAN-Küche mit imposanter Kücheninsel mit edler Küchenplatte und exklusiven Einbaugeräten
- -Hochwertige Einbaukästen vom Tischler, mit integrierter LED-Beleuchtung
- -Fußbodenheizung in allen Räumen, betrieben über eine Viessmann Luftwärmepumpe mit Speicher-Puffer
- -Zentrale Staubsaugeranlage, Entkalkungsanlage und vorbereitete Lautsprecherverkabelung in Wänden
- LED-Lichtdecken für stimmungsvolle Beleuchtung
- -Klimaanlagen: zwei im Erdgeschoss, zwei im Obergeschoss
- -WLAN in jedem Raum verkabelt, Vorbereitung für eine Satellitenanlage

SICHERHEIT & TECHNIK

- -Kameras rund um das Haus
- -Vorbereitung für Alarmanlage
- -Moderne Haustechnik auf neuestem Stand

OUTDOOR-HIGHLIGHTS

- -Beheizbarer Swimmingpool (Luftwärmepumpe)
- -Automatische Bewässerungsanlage für den Garten

-Sonnige Dachterrasse mit ca. 31 m2, Aluminiumverkleidung mit dunklem Gasgeländer

-2 KFZ Stellplätze

NACHHALTIGKEIT & ZUKUNFT

- -Photovoltaikanlage vorbereitet
- -Energiesparende Bauweise mit hochwertiger Wärmedämmung

LAGE UND INFRASTRUKTUR KÖNNTE KAUM BESSER SEIN

Die Villa befindet sich in einer besten und exklusivsten Villengegend von Himberg – absolut ruhig und dennoch perfekt angebunden. Der Bahnhof Himberg sowie die U1-Station Oberlaa sind nur in wenigen Minuten (8-9 Minuten)erreichbar, wodurch eine schnelle Verbindung ins Zentrum Wiens gewährleistet ist. Ideal für Pendler! Die Infrastruktur vor Ort bietet Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und sämtliche Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf.

IDEAL FÜR:

- -Familien mit hohem Anspruch
- -Homeoffice und Freiberufler: innen
- -Paare mit Platzbedarf und Sinn für Qualität

EINFACH NUR WOHLFÜHLEN

Wanderwege sowie anspruchsvolle Radwege, Kinderspielplätze, Golfclub, Tennis, Bademöglichkeiten, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ob Spiel- oder Sport für Jung und Alte – genießen Sie diesen wunderschönen Naturlandschatz unmittelbar vor Ihrer Haustüre.

Wenn Sie weitere Informationen zu diesem Grundstück und Villa wünschen oder eine Besichtigung vereinbaren möchten, zögern Sie nicht und kontaktieren Sie mich. Ich stehe Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihre Fragen zu beantworten und Sie bei Ihrem Vorhaben zu unterstützen.

Wir ersuchen Sie um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Aufklärung des Rücktrittsrechts gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen.

Nach Ihrer schriftlichen Anfrage erhalten Sie die entsprechenden Unterlagen von uns, um deren Bestätigung wir Sie durch Klicken auf "jetzt sofort erhalten" bitten. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs können wir als Doppelmakler tätig sein. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind daher ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten!

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <8.000m Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <1.000m Straßenbahn <7.500m Autobahnanschluss <3.500m Bahnhof <1.500m U-Bahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap