

# 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:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	241,00 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Zimmer:	9,50
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:	

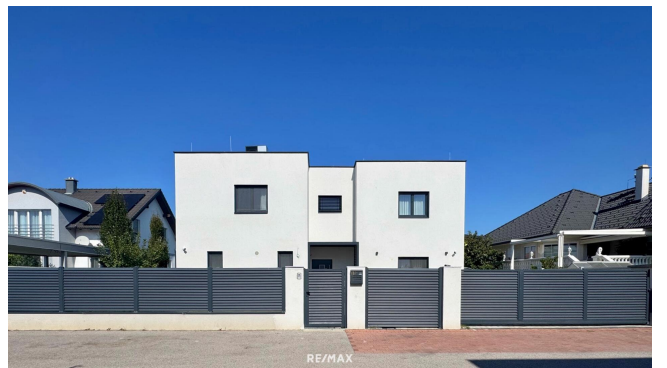
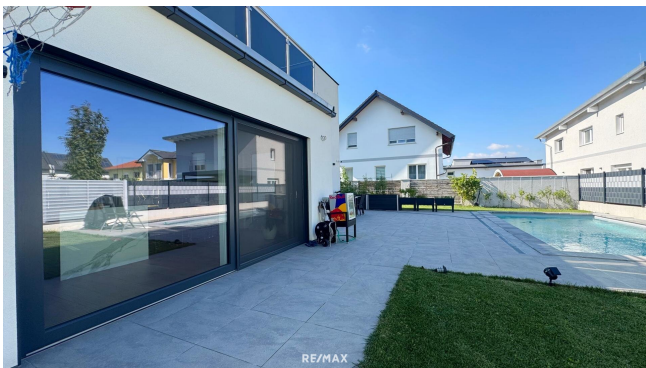
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

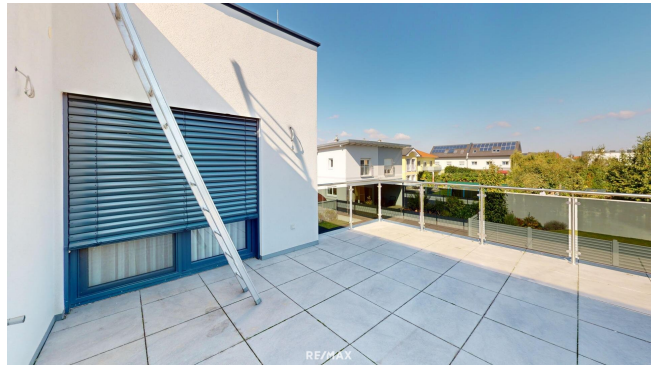


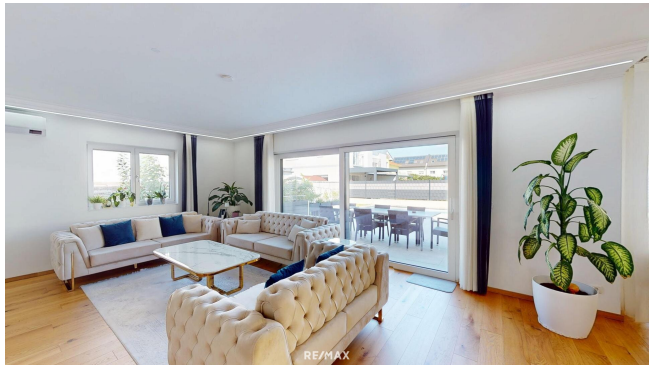
**Otto Brad**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG

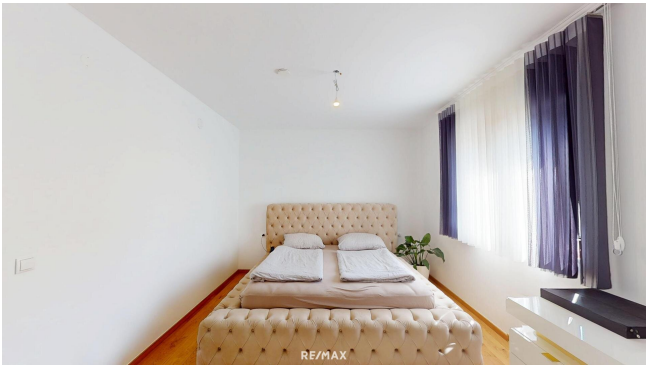
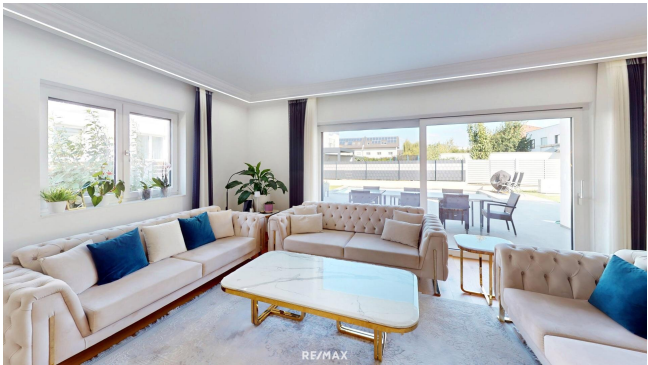


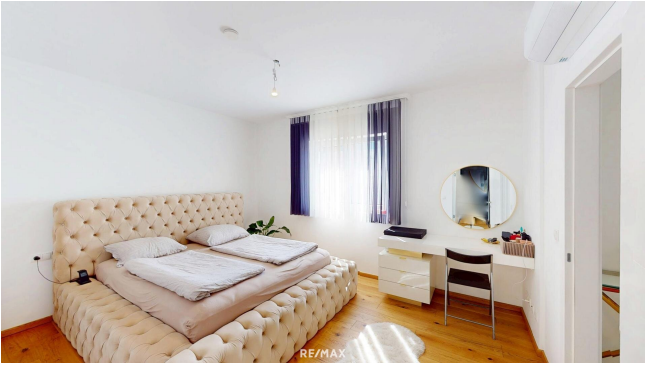


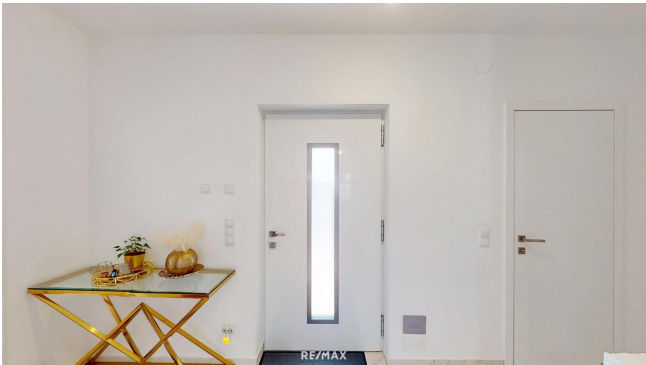
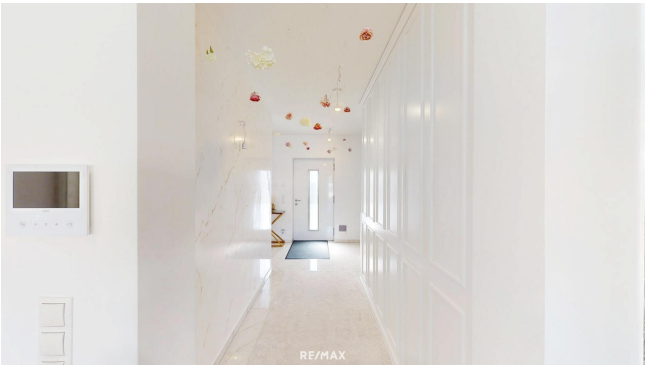
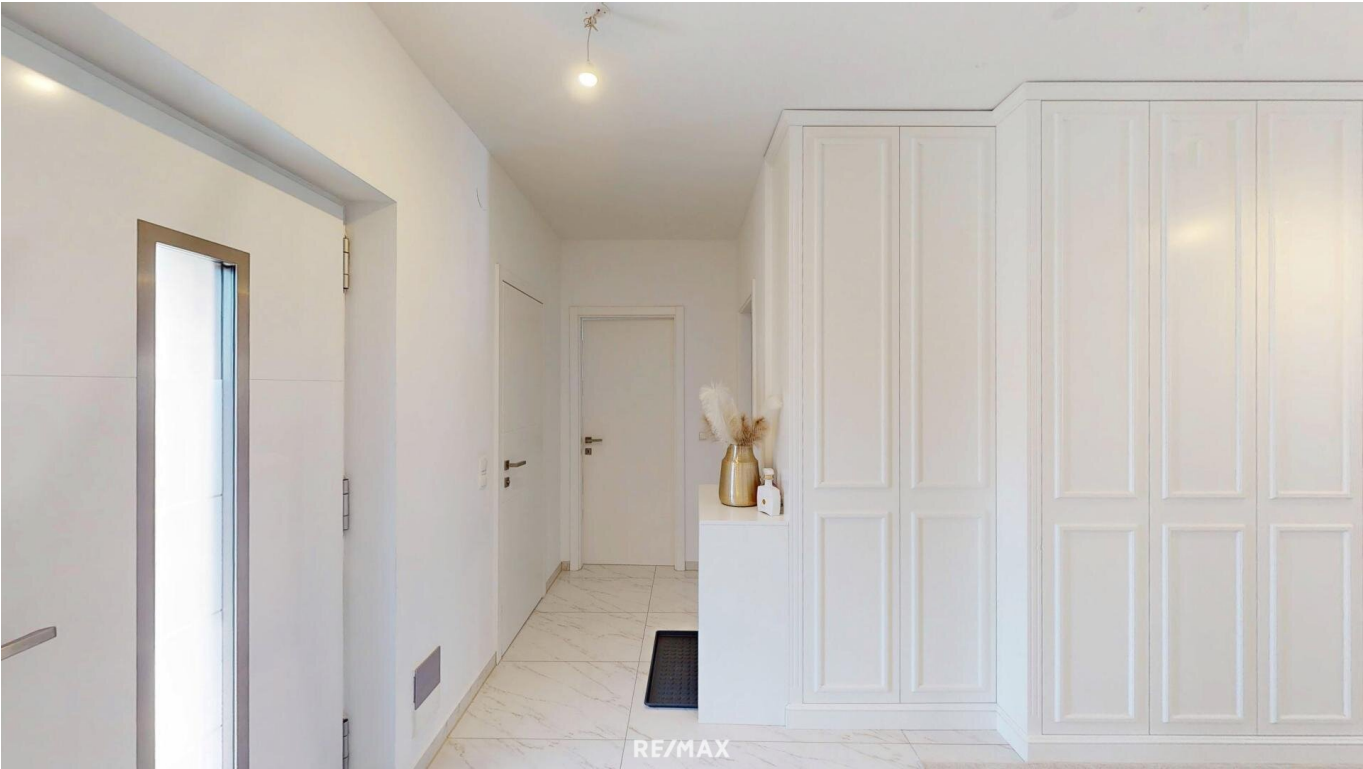




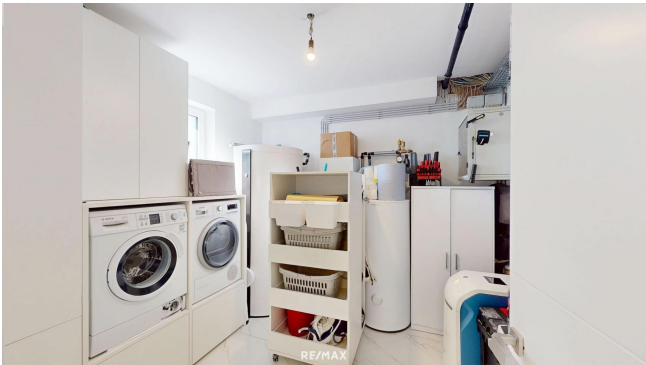
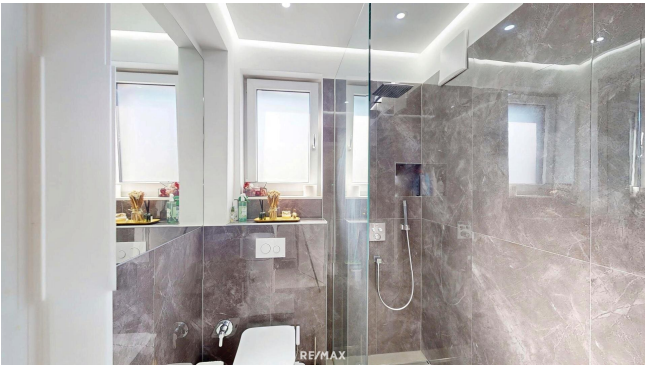


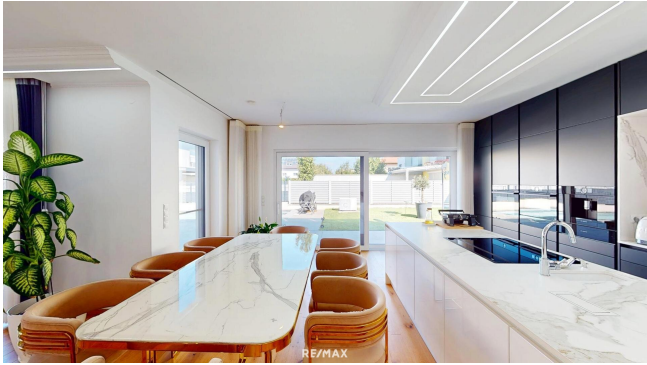
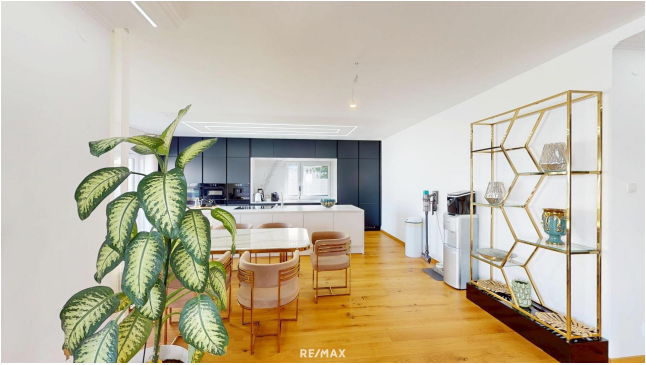


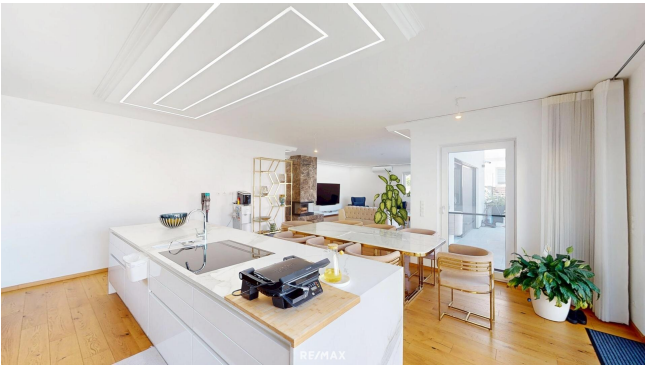




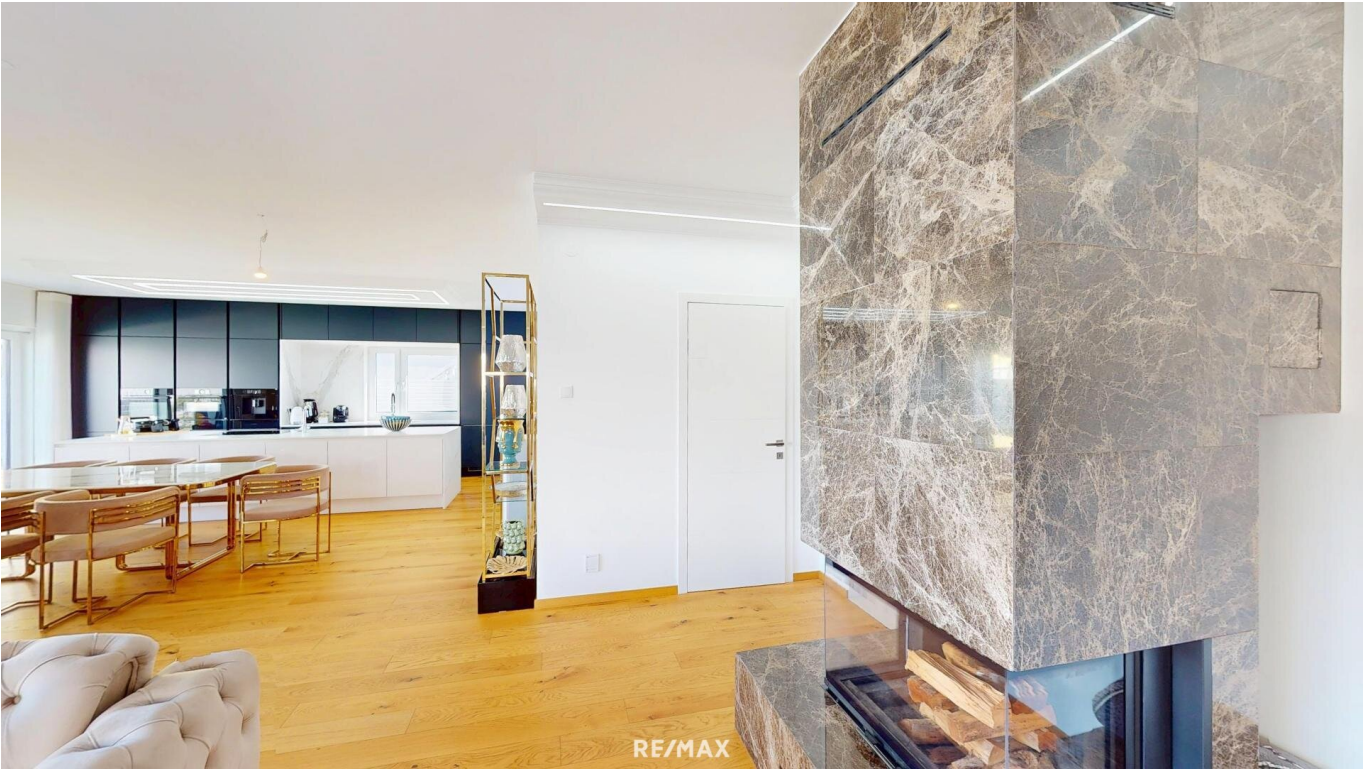


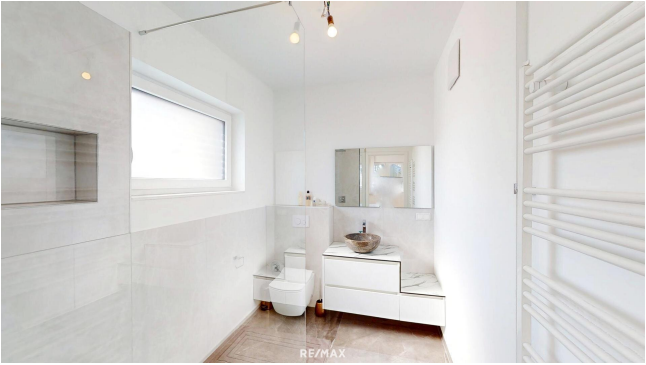








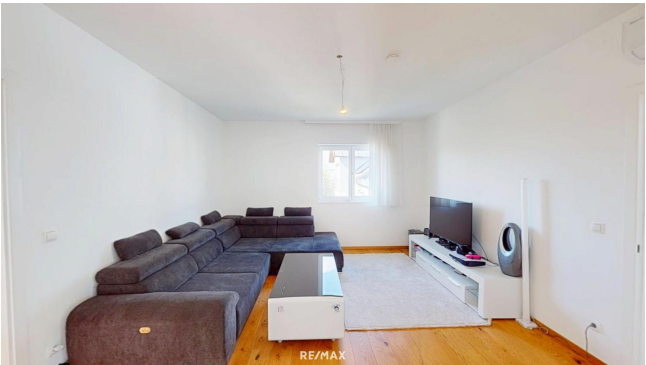


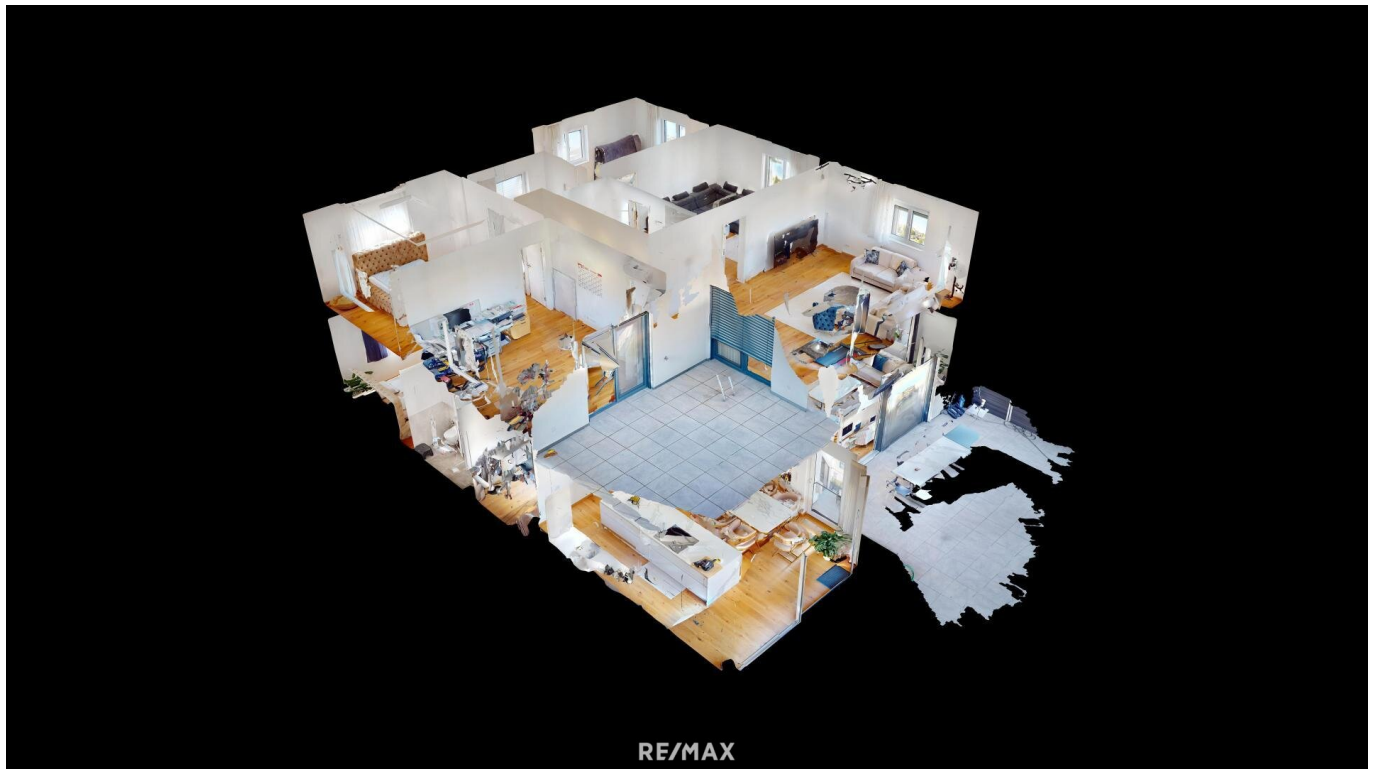


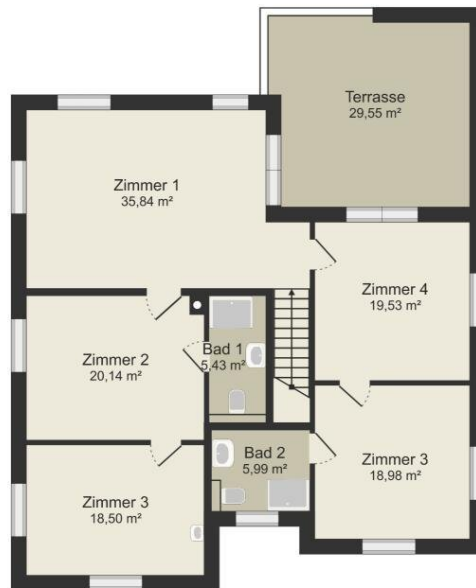












1. Obergeschoss



# 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 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie eine Immobilie, die durch 241 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und insgesamt ca. 280 m<sup>2</sup> 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 Gasgelenk
- 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 Naturlandschaft 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 <500m  
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