

**BAUTRÄGERGRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND IM  
ZENTRUM VON HIMBERG ZU VERKAUFEN**



**Objektnummer: 153982055**

**Eine Immobilie von Kmetyko Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück            |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2325 Himberg          |
| <b>Baujahr:</b>          | 1980                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 296,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 840,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Bäder:</b>            | 3                     |
| <b>WC:</b>               | 3                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Keller:</b>           | 134,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 4.400.000,00 €        |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Dipl.Wirtschaftsing.(FH) Matthias Kmetyko

Kmetyko Immobilientreuhand GmbH  
Maderspergergasse 13  
2620 Neunkirchen

T +43 650 / 710 00 56  
H +43 650 / 710 00 56

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Lebensraum in der charmanten Gemeinde Himberg, Niederösterreich! Dieses außergewöhnliche Grundstück bietet Ihnen nicht nur die Möglichkeit, ein neues Zuhause zu schaffen, sondern auch den perfekten Standort für Ihre geschäftlichen Ambitionen. Mit einem Kaufpreis von 4.400.000,00 € investieren Sie in eine Immobilie, die sowohl Wohn- als auch Geschäftspotenzial in einer der gefragtesten Lagen der Region vereint.

Das gepflegte Grundstück erstreckt sich über großzügige 2186 m<sup>2</sup>! Derzeit befindet sich ein Wohngebäude mit 3 Wohneinheiten sowie einer Lagerhalle auf dem Grundsütck .

Das Grundstück ist ideal für Bauträger geeignet!

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv. Die nahegelegenen Bus- und Bahnhaltestellen ermöglichen es Ihnen, flexibel und schnell in die umliegenden Städte zu gelangen.

Die Infrastruktur rund um die Liegenschaft lässt ebenfalls keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehr: Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Supermärkte, Bäckereien sowie ein Einkaufszentrum – alles in wenigen Minuten erreichbar. Dies macht die Lage nicht nur für Familien, sondern auch für Berufstätige besonders attraktiv.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit, um in eine Immobilie zu investieren, die sowohl Ihre Wohnbedürfnisse als auch Ihre geschäftlichen Visionen erfüllt. Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

U-Bahn <7.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap