

## Lässige 7-Zimmer-Doppelhaushälfte in Himberg zu verkaufen!



Außenansicht

**Objektnummer: 7939/2300162664**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Himberg
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	151,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Kaufpreis:</b>	659.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	148,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner

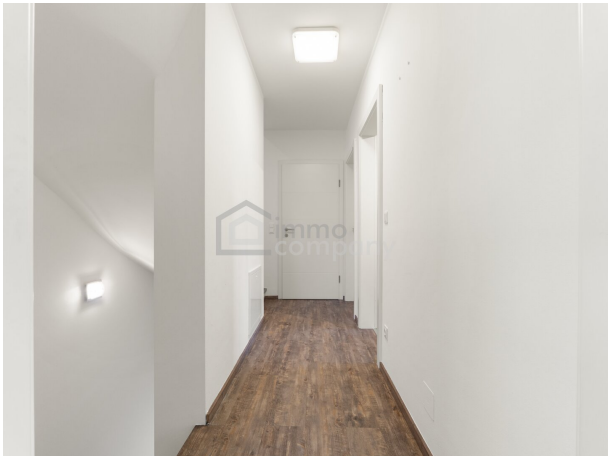


**DI (FH) Benjamin Heidegger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH















Und, noch immer auf der Suche nach dem richtigen Immobilienexperten?

**Benjamin Heidegger**  
IMMOBILIENEXPERTE  
BEWERTUNG · VERKAUF · VERMIETUNG

**0699 184 100 40**  
benjamin.heidegger@immo-company.at

Top Makler 2023  
Immo-Company

Top Makler 2024  
Immo-Company

*Wir verkaufen / vermieten gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

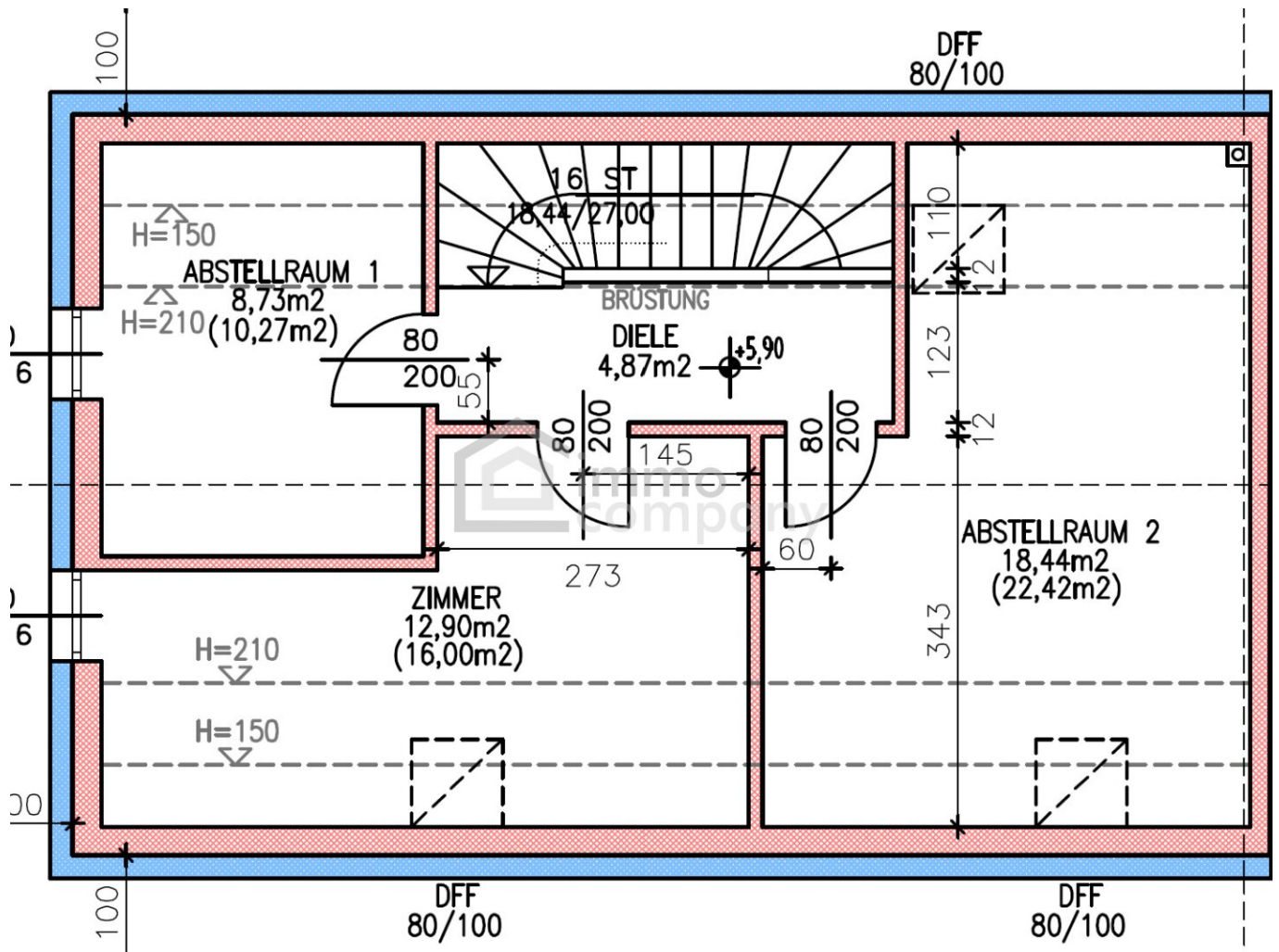
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

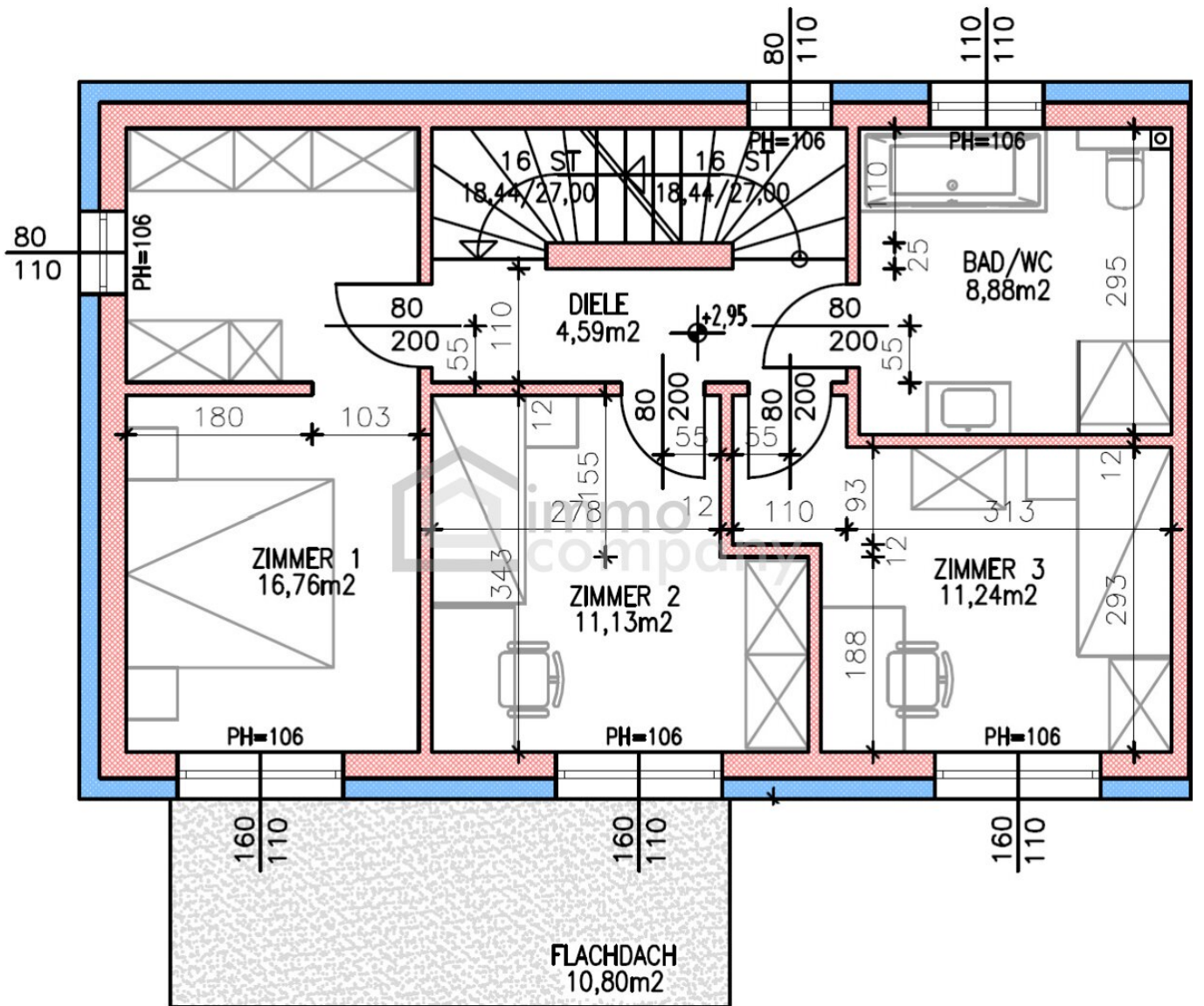
**Wir geben Menschen ein neues Zuhause**

**immo company**    
@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)







## **Objektbeschreibung**

**7 Zimmer auf 3 Stockwerken?**

**Geräumige Wohnküche?**

**Absolute Ruhelage in Himberg?**

**uvm.**

Dein neues Zuhause in Himberg!

### **Highlights:**

- **Baujahr 2015**
- **7 Zimmer**
- **Insgesamt 3 WC's und 2x Badezimmer**
- **Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung**
- **Niedrigenergiehaus**
- **162m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Kabelinternet vorhanden**
- **Photovoltaikanlage**
- **2 Parkplätze inklusive**
- **und und und**

Weiters ist das Haus unterteilt in:

Grundriss entnehmen Sie bitte dem Expose.

Bilder sind teilweise KI-bearbeitet.

Lage:

Die Marktgemeinde Himberg befindet sich inmitten des Bezirkes Bruck/Leitha vor den Toren Wiens. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Spar, Billa, Penny, Hofer und Lidl) in unmittelbarer Nähe. Kindergarten, Volks- und Mittelschule sind 1km entfernt, von der Haustür zu Fuß zu erreichen. Ärzte und Apotheke sind ebenfalls angesiedelt.

Auch die ansässigen Restaurants und Wirtshäuser laden zur genussvollen Kulinarik ein. Vom Haus kann man direkt auf die angrenzenden Felder spazieren gehen.

Wien ist in max. 10 Minuten per Auto erreichbar. Darüber hinaus stehen sehr gute öffentliche Busverbindungen für schnelle Reisen nach Wien, usw. zur Verfügung.

Himberg hat auch einen eigenen Bahnhof im Ort (ca. 20min Fußmarsch).

Sehr gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen sowohl telefonisch, wie auch für eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne zur Verfügung und bin natürlich auch gerne bei Finanzierungen behilflich.

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

DI (FH) Benjamin Heidegger, MSc

+43 699 184 100 40

benjamin.heidegger@immo-company.at

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

Ich ersuche um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung §§ 365 m-z (GewO 1994) sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer persönlichen Daten - d.h. Vor- und Familiennamen bzw.

Firmenname, kompletter Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse - bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!  
Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.  
Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **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  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
U-Bahn <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap