

Platz für Wohnen, Arbeiten und mehr – großzügige Liegenschaft in Himberg!



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 299753

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	180,00 m²
Nutzfläche:	227,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	F 219,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,07
Kaufpreis:	469.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.066,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



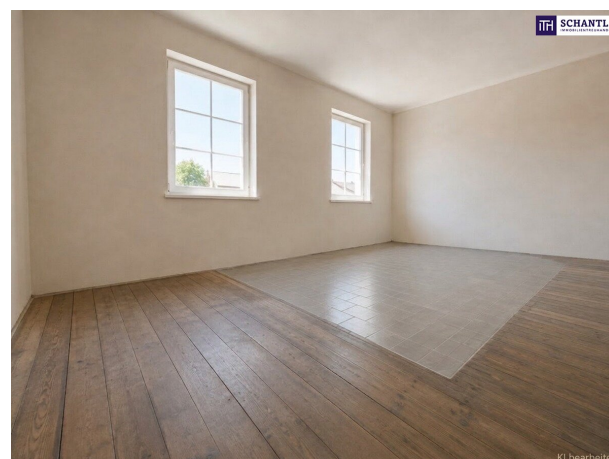
Patrick Spreitzer, BA, MA

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH
Passauer Platz 6





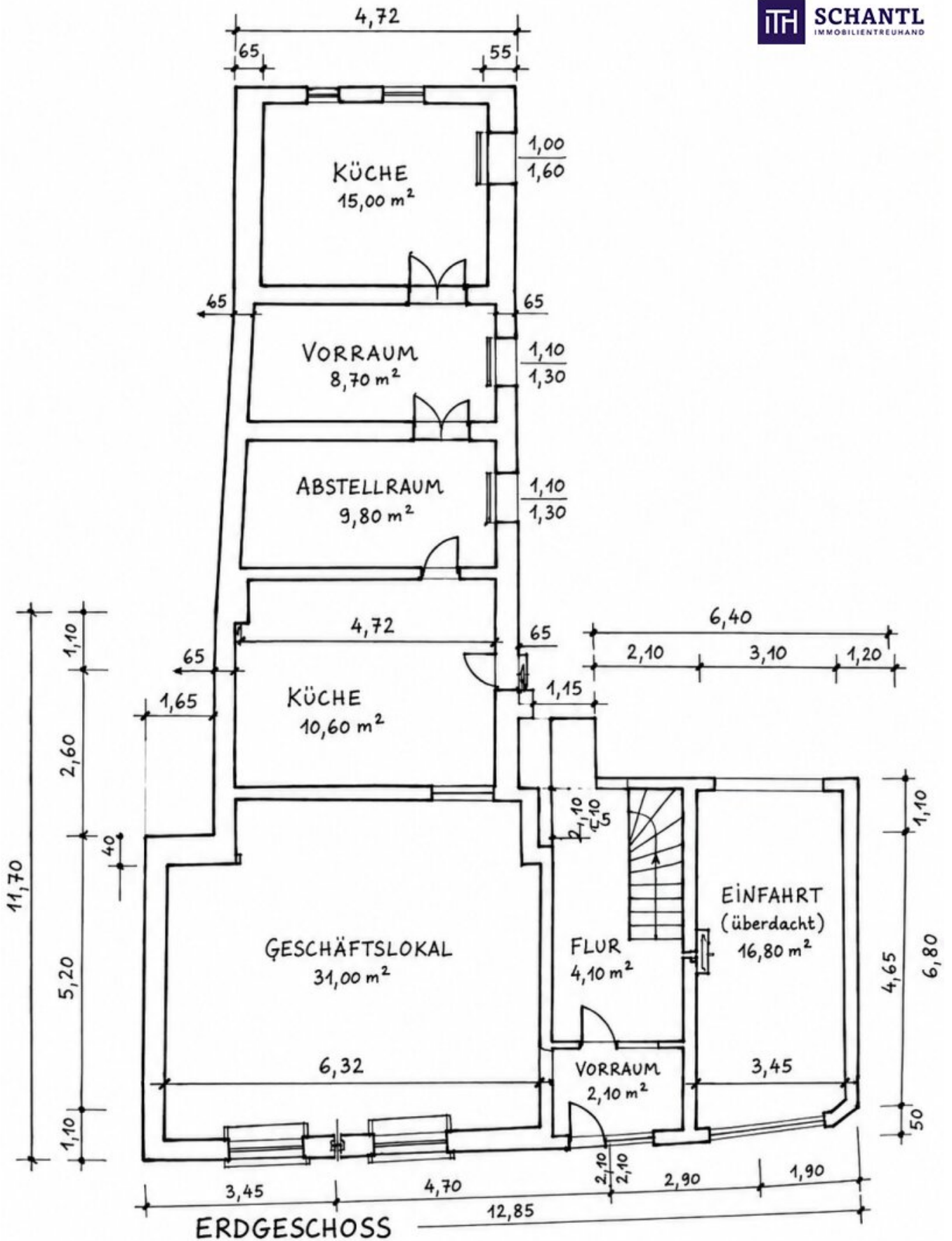


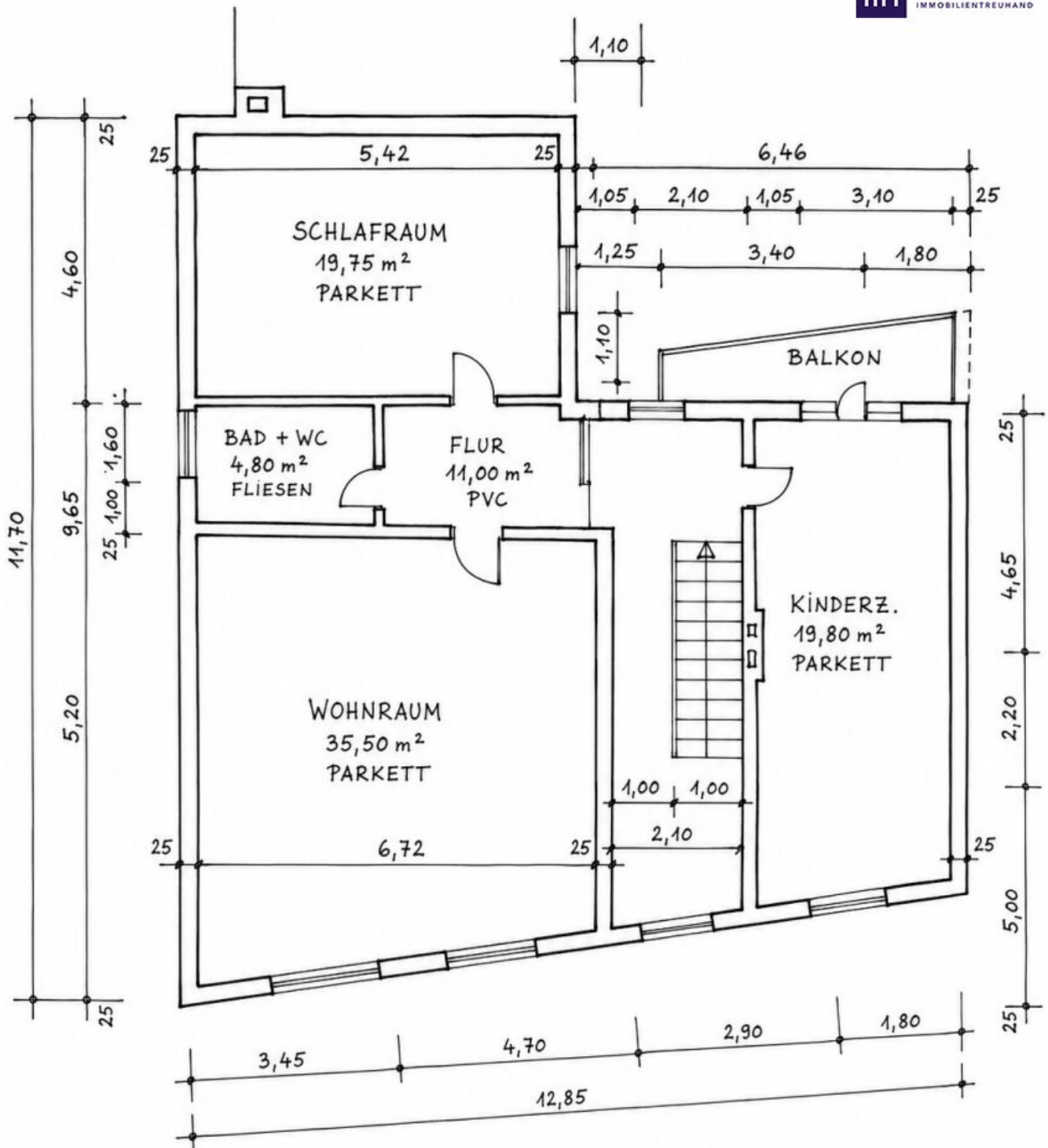












OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Diese vielseitige Liegenschaft in zentraler Lage von Himberg überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und interessantes Entwicklungspotenzial.

Auf einem ca. 455 m² großen Grundstück stehen insgesamt rund 227 m² nutzbare Flächen zur Verfügung. Davon entfallen ca. 180 m² auf das Hauptgebäude, ergänzt durch eine überdachte Einfahrt mit ca. 18 m² sowie ein separates Nebengebäude mit ca. 29 m².

Großzügiges Raumangebot

Der Wohnbereich im Obergeschoss präsentiert sich gepflegt und bietet ein angenehmes, großzügiges Wohngefühl.

- weitläufiger Wohnbereich
- Schlafzimmer
- Schrank-/Ankleidebereich
- großzügiges Badezimmer
- separates WC
- Flur
- kleiner Balkon

Die großen Räume und die gute Belichtung schaffen eine solide Basis für komfortables Wohnen.

Im Erdgeschoss sowie im rückwärtigen Gebäudeteil stehen weitere Flächen zur Verfügung, die vielfältig genutzt oder nach eigenen Vorstellungen weiterentwickelt werden können:

- ehemaliges Geschäftslokal

- Küche
- Vor- und Nebenräume
- Technik-/Heizbereich
- zusätzliche Zimmer
- Veranda
- weitere Ausbau- und Nutzungsmöglichkeiten

Teile dieser Bereiche weisen Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf auf und bieten damit die Möglichkeit, eigene Wohn- oder Nutzungskonzepte umzusetzen.

Außenbereich und Nebenflächen

Ein wesentlicher Pluspunkt ist der geschützte Garten- und Innenhofbereich, der trotz der zentralen Lage viel Privatsphäre bietet.

Zusätzlich stehen zur Verfügung:

- überdachte Einfahrt
- separate Nebengebäude
- Werkstatt-, Lager- und Abstellflächen
- großzügige zusätzliche Nutzflächen

Ausstattung

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Fassadendämmung
- Gas-Zentralheizung
- großzügiger Wohnbereich
- großes Badezimmer
- überdachte Einfahrt
- geschützter Gartenbereich
- separates Nebengebäude
- zahlreiche zusätzliche Nutz- und Ausbauflächen

Highlights auf einen Blick

- ca. 455 m² Grundstück
- insgesamt ca. 227 m² nutzbare Flächen
- davon ca. 180 m² im Hauptgebäude
- großzügiger Wohnbereich

- großes Badezimmer mit Ankleidebereich
- ehemaliges Geschäftslokal mit Nutzungspotenzial
- zusätzliche Ausbauflächen
- ca. 29 m² Nebengebäude
- ca. 18 m² überdachte Einfahrt
- geschützter Garten
- Aufstockung grundsätzlich möglich
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder individuelle Erweiterung

Hier bietet sich die ideale Gelegenheit für Käufer, die großzügige Flächen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial zu einem fairen Preis in zentraler Lage von Himberg suchen.

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <750m

Universität <9.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <6.500m

U-Bahn <7.000m

Autobahnanschluss <3.250m

Bahnhof <750m

Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap