Erstbezug in Himberg: 217 m² Doppelhaushälfte 2 Terrassen 2 Terrassen & 2 Stellplätzen um 649.000€



Aussicht

Objektnummer: 2142/22710

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	217,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	58,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,43 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	649.000,00 €

Infos zu Preis:

BK 90 Euro

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

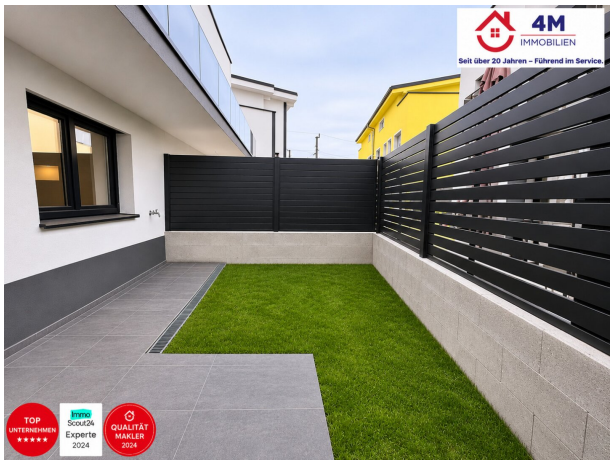
Ihr Ansprechpartner



Dipl. Jur. Neda Kazemi


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
Immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
Immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP
UNTERNEHMEN
★★★★★
Immo
Scout24
Experte
2024
QUALITÄT
MAKLER
2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
Immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
Immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP
UNTERNEHMEN
★★★★★
Immo
Scout24
Experte
2024
QUALITÄT
MAKLER
2024

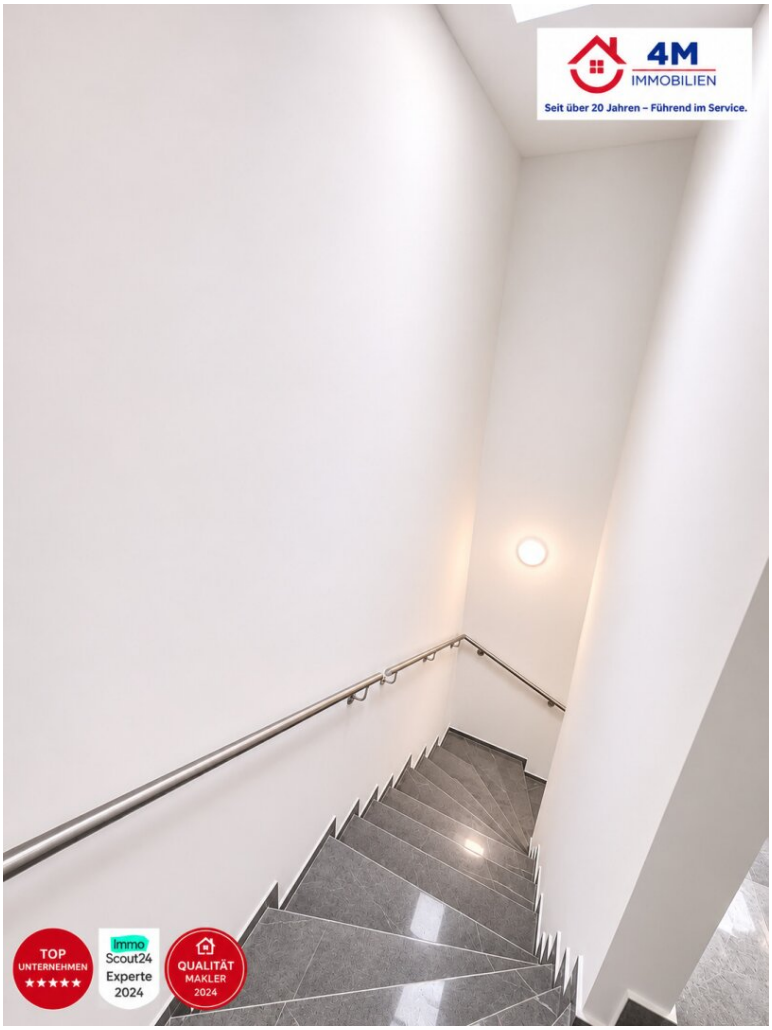

4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
Immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
TOP UNTERNEHMEN
Immo Scout24 Experte 2024
QUALITÄT MAKLER 2024


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.


HAUS 02
4M
IMMOBILIEN
Seit über 20 Jahren – Führend im Service.
BAD/WC
8,46 m²
ZIMMER
10,00 m²
VR/STIEGE
12,59 m²
WOHNKÜCHE
32,79 m²
TERRASSE
9,77 m²
ERDGESCHOSS
TOP
UNTERNEHMEN
★★★★★
Immo
Scout24
Experte
2024
QUALITÄT
MAKLER
2024

4M IMMOBILIEN

Seit über 20 Jahren – Führend im Service.

1. STOCK



TOP UNTERNEHMEN ★★★★★

ImmoScout24 Experte 2024

QUALITÄT MAKLER 2024

4M IMMOBILIEN

Seit über 20 Jahren – Führend im Service.



DACHGESCHOSS

TOP UNTERNEHMEN ★★★★★

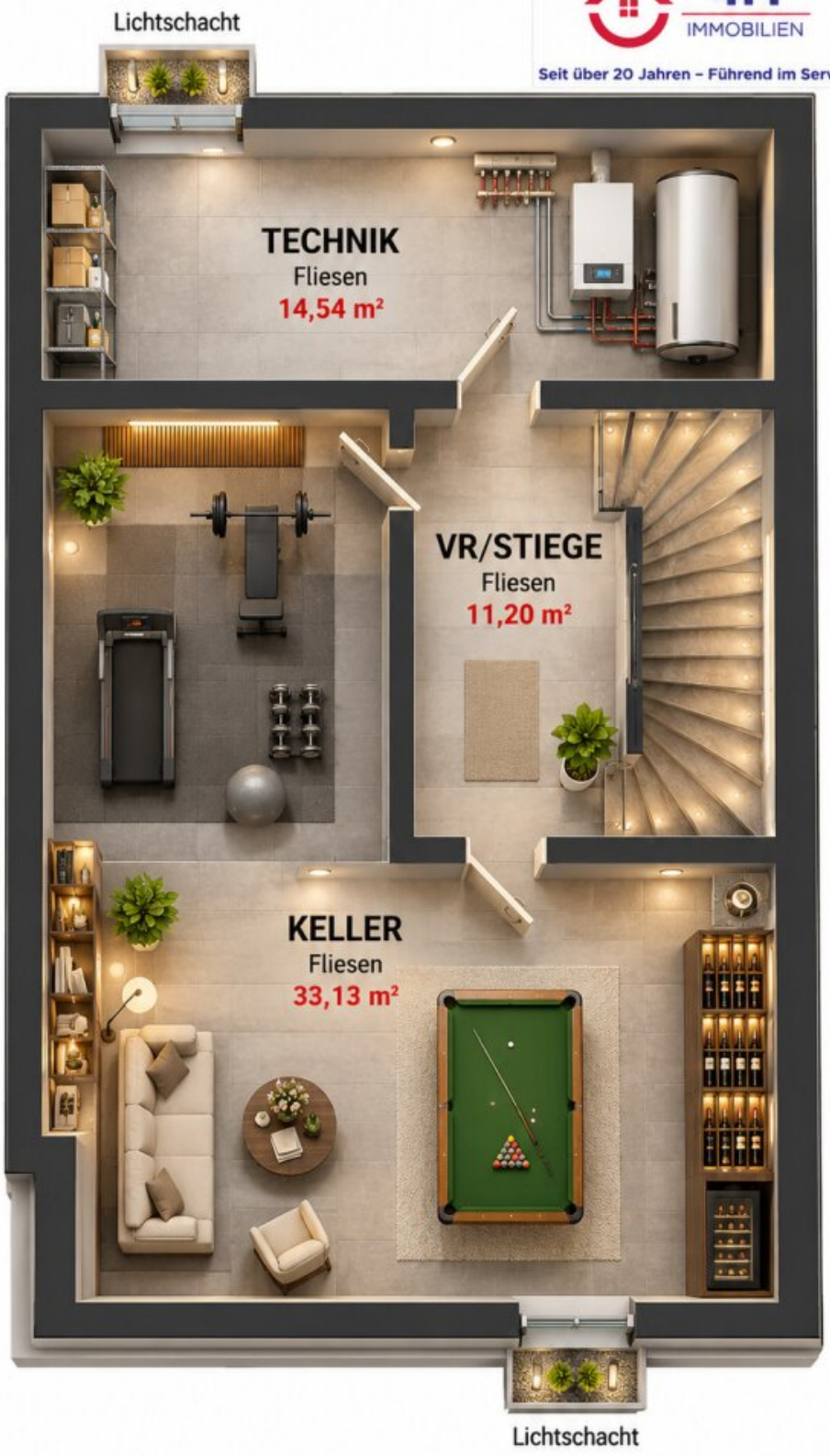
Immo Scout24 Experte 2024

QUALITÄT MAKLER 2024

4M IMMOBILIEN

Seit über 20 Jahren – Führend im Service.

KELLER



TOP UNTERNEHMEN ★★★★★

Immo Scout24 Experte 2024

QUALITÄT MAKLER 2024

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Himberg – einer großzügigen Doppelhaushälfte, die modernen Wohnkomfort, viel Platz für die ganze Familie und attraktive Freiflächen harmonisch vereint. Auf rund 217 m² Wohnfläche und mit insgesamt 7 Zimmern eröffnet sich Ihnen ein vielseitiges Zuhause, das Raum für gemeinsame Zeit ebenso bietet wie für Rückzug, Homeoffice oder individuelle Hobbys.

Die Immobilie ist ein Erstbezug und wartet darauf, von Ihnen erstmals bezogen und ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet zu werden. Helle, freundliche Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre, während die durchdachte Ausstattung den Alltag komfortabel macht. Fliesen und Fußbodenheizung sorgen für ein behagliches Wohngefühl und eine moderne, pflegeleichte Basis.

Ein besonderer Vorzug ist das großzügige Angebot an privaten Freiflächen: Der Garten lädt zum Entspannen, Spielen und Gärtnern ein. Zwei Terrassen und zwei Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten abwechslungsreiche Plätze für sonnige Stunden, ein Frühstück im Freien oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden. Besonders reizvoll ist der Südbalkon beziehungsweise die Südterrasse, die viele Sonnenstunden verspricht.

Auch die Ausstattung der Bäder lässt keine Wünsche offen. Drei Bäder und drei WCs bieten viel Komfort und erleichtern den Alltag – besonders für Familien oder wenn Gäste zu Besuch sind. Ein Bad mit Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und gute Belüftungsmöglichkeiten. Badewanne und Dusche bieten Ihnen die passende Option für entspannte Momente oder einen erfrischenden Start in den Tag. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und macht den Einzug besonders unkompliziert.

Zwei Stellplätze direkt bei der Immobilie runden das Angebot ab und bieten praktische Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge. Damit verbindet dieses Haus großzügiges Wohnen mit den Annehmlichkeiten, die im Alltag wirklich zählen.

Die Lage in 2325 Himberg bietet eine gelungene Kombination aus angenehmem Wohnumfeld und guter Infrastruktur. Bus und Bahnhof ermöglichen eine bequeme Anbindung an die Umgebung. Arzt, Apotheke, Kindergarten und Schule befinden sich ebenso in der Nähe wie Supermarkt und Bäckerei. So lassen sich viele Wege des täglichen Lebens einfach und komfortabel organisieren.

Ob als großzügiges Familienzuhause, als Lebensmittelpunkt mit Platz für Gäste oder als Wohnlösung für alle, die Freiraum und moderne Ausstattung schätzen: Diese Doppelhaushälfte bietet vielfältige Möglichkeiten und ein überzeugendes Gesamtpaket.

Das Reihenhaus wurde in der Massivbauweise errichtet, wird mittels Luftwärmepumpe über Fußbodenheizung beheizt und wurde im Jahr 2023 fertiggestellt.

Die Kellerwände bestehen aus Dichtbeton und alle Decken aus Ortbeton. Weiters beeindrucken die niedrigen Betriebskosten (ca. 90€/Monat).

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Wohnküche (inkl. Einbauküche und allen Geräten)
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer inkl. Dusche und WC
- Garten mit Terrasse
- 2 PKW-Stellplätze

1.Stock:

- Vorraum
- 3 Schlafzimmer mit Balkon
- Badezimmer mit Badewanne und
- Waschmaschinen-Anschluss
- 2 Balkone

Dachgeschoss:

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer inkl. Dusche und WC
- Dachterrasse

Keller:

- Vorraum
- Wohnkeller (Saal)
- Technikraum
- Abstellraum

Lage

Das Haus liegt sehr verkehrsgünstig in der Nähe des Ortszentrums von Himberg. Die Bushaltestellen der Linien

218, 226 und 227 Richtung Simmering und Oberlaa sind ca. 300m vom Haus entfernt. Wenige Gehminuten vom Haus entfernt sind auch

die Busstation der Linie 246 und der Bahnhof Himberg bei Wien. Mit der Schnellbahn erreicht man den Wiener Hauptbahnhof in ca. 16 Minuten.

Das Lebensmittelgeschäft Billa ist nur 10 Gehminuten vom Haus entfernt, Penny Markt und Bipa sind ebenfalls in ca. 10 Gehminuten

erreichbar, ebenso wie die Sparkasse und die Hauptschule Himberg. Im Umkreis von nur 400m befinden sich auch das Gemeindeamt von Himberg

sowie Banken, das Postamt, eine Apotheke und diverse Restaurants. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich nur 600m entfernt.

Kaufpreis: 649.000,00 €

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Himberg und genießen Sie die Vorzüge eines Erstbezugs, großzügiger Wohnflächen und gleich mehrerer sonniger Freiflächen.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Dipl. Jur. Neda Kazemi gerne zur Verfügung.

Telefon: +43 660 6081401

E-Mail: Kazemi@4m-immo.at

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
U-Bahn <7.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap