



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 203208

erstellt am : 02.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 296000€

Straße:

2325 Himberg

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

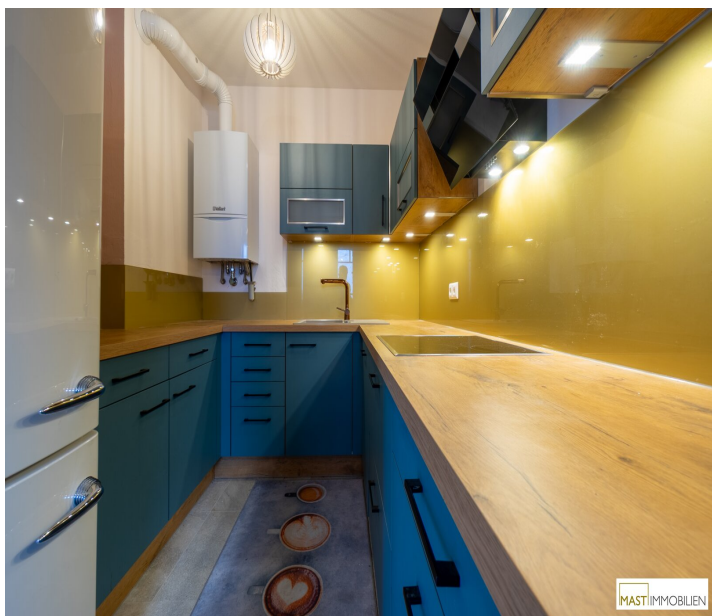
Wohnfläche: 75.68m²

Nutzfläche: 80.23m²

Grundfläche: 80m²

NEUER PREIS - stark reduziert auf 296.000,-- ? / 3

**Zimmer Balkon Wohnung inkl. hochwertiger
Einbauküche**



Die technisch als auch optisch gepflegte Liegenschaft aus dem Jahr 2001 befindet sich in der Grenzackergasse direkt in Himberg und steht ab sofort zur Verfügung!

Highlights der Wohnung/Liegenschaft: * Garagenstellplatz * Markenküche "XXL-Lutz" inkl. Geräte (Wert: ca. 20.000,-- ?) * Neue VAILLANT Therme * Laminatboden 2021 erneuert * sep. WC inkl. Waschbecken * Balkon mit Fernblick * Ausgezeichnete Infrastruktur * Fahrradraum

Raumaufteilung: Nach Eintritt in die Wohnung gelangen Sie in ein großzügiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Das aktuelle Kinderzimmer umfasst eine Fläche von ca. 15 m² und ist direkt vom Vorzimmer aus begehbar. Das separate WC inkl. Waschbecken & Badezimmer ist ebenfalls vom Vorzimmer aus begehbar. Das optimal aufgeteilte Wohnzimmer bietet einen direkten Zugang auf die südlich ausgerichtete Freifläche (Balkon - ca. 4,50 m²). Bei einer teilweisen Sanierung der Wohnung, wurde die alte Küche gegen eine Neue inkl. "DIETER KNOLL Collection" Geräte ersetzt (Wert der Küche liegt bei ca. 20.000,-). Das Elternschlafzimmer mit einer Fläche von ca. 13,40 m² ist vom Wohnzimmer aus begehbar.

Selbstverständlich verfügt die Wohnung über ein Kellerabteil.

Der Garagenstellplatz in der hauseigenen Garage ist im Kaufpreis inkludiert.

- Vorraum 6,73 m² - Wohnzimmer 21,17 m² - Balkon 4,55 m² - Schlafzimmer 13,40 m² -

Kinderzimmer 15,20 m² - sep. WC- Badezimmer mit Wanne- Abstellraum- Kellerabteil

Infrastruktur: Zahlreiche Nahversorger wie z.B. "BILLA", "PENNY" & "BIPA" befinden sich direkt im Ort und sind nur einige Minuten von der Liegenschaft entfernt. Auch das öffentliche Verkehrsnetz bietet in Himberg alles was das Herz begehrt. Der Bahnhof ist nur ca. 5-7 Gehminuten entfernt und befördert Sie binnen 19 min an den Wiener Bahnhof.

Kindergärten & Schulen: * Landeskindergarten: "Schulallee 6" * Kinderkrippe: "Anton Dreher Gasse" *

Volksschule: "Kirchenplatz 1" * Hauptschule "Kirchenplatz 2"

Ansehen zählt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter

md@mast-immo.at

Ihr Immobilienberater Herr Manuel Daniloglu MAST Immo GmbH

Kosten: - Grunderwerbssteuer: 3,5% - Eintragungsgebühr: 1,1% - Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt. -

KV Errichtung: obliegt dem Käufer (ca. 1,5% zzgl. MwSt.) Infrastruktur /

Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Grundfläche: 80m²

Wohnfläche: 75.68m²

Nutzfläche: 80.23m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuuerung: Gas,

hwbwert: 46m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 1.18m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 296000€

Nebenkosten: 186.18€

Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at