

**RE/MAX Vital**

Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat  
T +43 01 70 70 900  
www.remax-vital.at

**Daniel KIS**

M +43664 54 84 256  
E d.kis@remax-vital.at



Schlosspark 111  
2325 Himberg



See

**Daten & Fakten**

Wohnfläche	<b>128 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße	<b>193 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>6</b>
HWB / fGEE	<b>44,3 B / 0,83 A</b>
Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>
Parkplätze	<b>2</b>
Badezimmer	<b>1</b>

**Kosten**

Kaufpreis	<b>EUR 560.000,-</b>
Betriebskosten	<b>EUR 57,28</b>
Maklerhonorar	<b>EUR 20.160,-</b> 3 % inkl. 20 % USt



**Daniel KIS**  
**+43664 54 84 256**  
**d.kis@remax-vital.at**

# Exklusives Reihenhaus im Schlosspark, Seezugang

Haus in Himberg zu kaufen



## Daten & Fakten

Wohnfläche	<b>128 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksgröße	<b>193 m<sup>2</sup></b>
Zimmer	<b>6</b>
Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>
Baujahr	<b>ca. 2021</b>
WC	<b>2</b>
Bäder	<b>1</b>
Parkplätze	<b>2</b>
Terrassen	<b>3 = 40 m<sup>2</sup></b>
Zustand	<b>sehr gut</b>
HWB / fGEE	<b>44,3 B / 0,83 A</b>

## Kosten

Kaufpreis *	<b>EUR 560.000,-</b>
Betriebskosten	<b>EUR 57,28</b>
Maklerhonorar 3 % inkl. 20 % USt	<b>EUR 20.160,-</b>

*\*Beim angebotenen Preis handelt es sich um einen Richtpreis. Der tatsächliche Kaufpreis kann über oder unter diesem Kaufpreis liegen.*

# Exklusives Reihenhaus im Schlosspark, Seezugang

## Haus in Himberg zu kaufen



## Beschreibung

### Exklusives Reihenhaus im Schlosspark Velm - Ihr neues Zuhause mit Seezugang!

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus städtischer Nähe und naturnahem Wohnen. Der nahe gelegene Badensee und die Grünflächen machen dieses Objekt zu einem idealen Rückzugsort für Familien und Naturfreunde.

Dieses hochwertige Reihenhaus im Schlosspark Himberg-Velm bietet über 3 Etagen und ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche Platz für die ganze Familie.

Grundstücksfläche: ca. 193 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 128 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche: ca. 40 m<sup>2</sup>

Anzahl der Zimmer: 5

Badezimmer: 1

WCs: 2

Baujahr: 2021

Zustand: Neuwertig

Heizung: Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe)

Energieausweis: HWB: 42,3 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 0,83 (A)

#### Erdgeschoss:

Vorraum

Technikraum

Gäste-WC

Offener Wohn- und Essbereich (ca. 35 m<sup>2</sup>) mit Zugang zur Terrasse

Moderne Einbauküche

Speisekammer

#### 1. Obergeschoss:

Elternschlafzimmer – ca. 15 m<sup>2</sup>

2 Kinderzimmer – je ca. 11 m<sup>2</sup>

Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche

Separates WC

#### Dachgeschoss:

Offener Wohnbereich – ca. 24 m<sup>2</sup>, ideal als Lounge oder Homeoffice, Zugang zu zwei Terrassen (Ost- und Westausrichtung)

#### Besonderheiten:

Zugang zum Badensee

Großzügige Grünflächen, Spielplatz, Tennis- und Beachvolleyballplatz

Zwei Autoabstellplätze vor dem Haus

Rollläden bei allen Fenstern und Terrassentüren

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Wohngegend in der Nähe von Himberg, nur wenige Kilometer von der Wiener Stadtgrenze entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind in der Umgebung vorhanden.

# Exklusives Reihenhaus im Schlosspark, Sezugang Haus in Himberg zu kaufen



# Exklusives Reihenhaus im Schlosspark, Sezugang

## Haus in Himberg zu kaufen



Küche



Stiegen

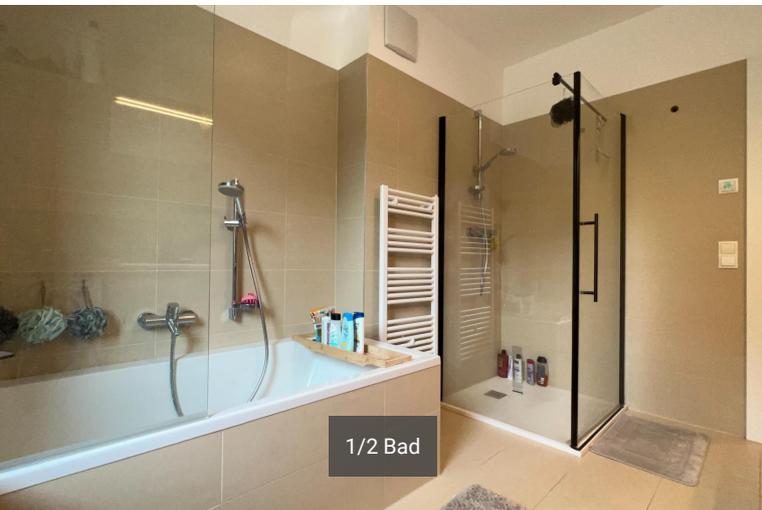


1 Zimmer OG

# Exklusives Reihenhaus im Schlosspark, Seezugang Haus in Himberg zu kaufen



1/1 Bad



1/2 Bad



2 Zimmer OG

# Exklusives Reihenhaus im Schlosspark, Seezugang

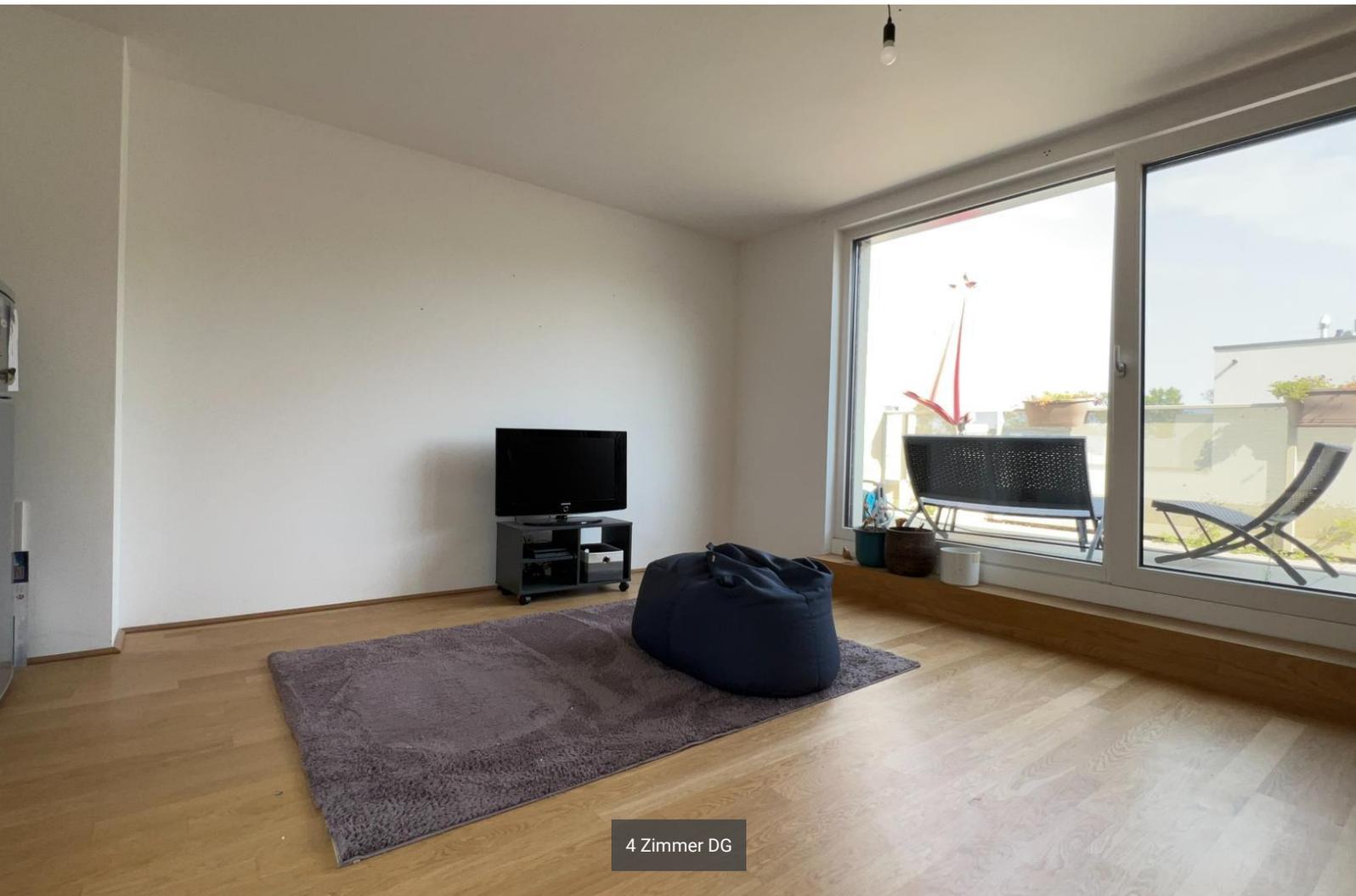
Haus in Himberg zu kaufen



WC OG



3 Zimmer OG

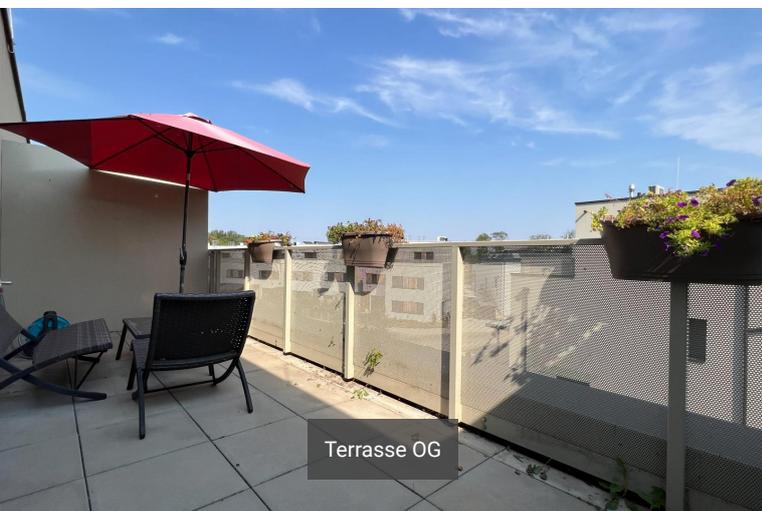


4 Zimmer DG

# Exklusives Reihenhaus im Schlosspark, Seezugang Haus in Himberg zu kaufen



Terrasse OG



Terrasse OG

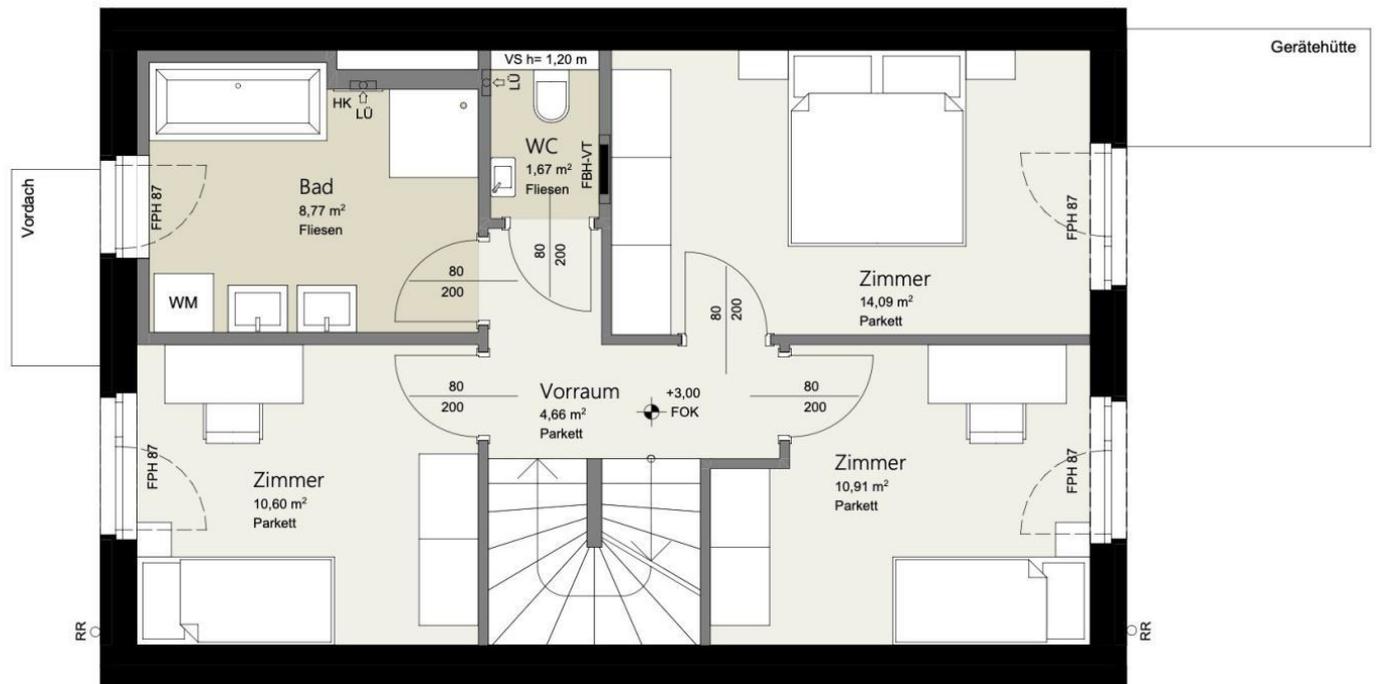


Parkplatz



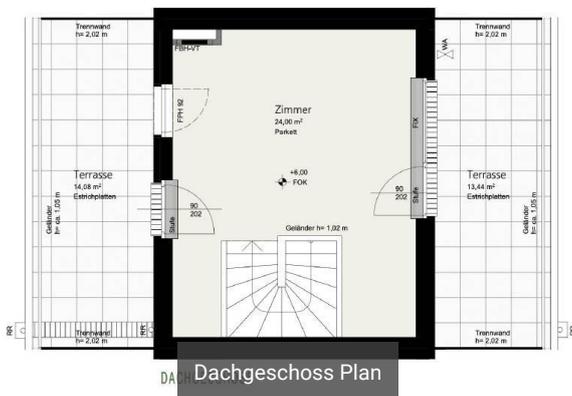
# Exklusives Reihenhaus im Schlosspark, Sezugang

## Haus in Himberg zu kaufen



1.OBERGESCHOSS

1. Obergeschoss Plan



DACHGESCHOSS Plan

# Exklusives Reihenhaus im Schlosspark, Seezugang

Haus in Himberg zu kaufen



## Ihr Ansprechpartner



**Daniel KIS**

M: [+43664 54 84 256](tel:+436645484256)

E: [d.kis@remax-vital.at](mailto:d.kis@remax-vital.at)

## RE/MAX Vital

Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat

T: [+43 01 70 70 900](tel:+43017070900)

E: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at)

W: [www.remax-vital.at](http://www.remax-vital.at)