

**HAUS MIT 3 WOHN EINHEITEN SOWIE  
HALLEN/WERKSTÄTTEN UND GROßZÜGIGEN INNENHOF  
ZU VERKAUFEN**



**Objektnummer: 153982015**

**Eine Immobilie von Kmetyko Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Mehrfamilienhaus |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2325 Himberg            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1980                    |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 296,00 m²               |
| <b>Lagerfläche:</b>      | 840,00 m²               |
| <b>Bäder:</b>            | 3                       |
| <b>WC:</b>               | 3                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Keller:</b>           | 134,00 m²               |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 4.400.000,00 €          |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Dipl.Wirtschaftsing.(FH) Matthias Kmetyko**

Kmetyko Immobilientreuhand GmbH  
Maderspergergasse 13  
2620 Neunkirchen

T +43 650 / 710 00 56  
H +43 650 / 710 00 56

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Himberg, Niederösterreich! Diese atemberaubende Immobilie bietet alles, was Sie sich für ein komfortables und stilvolles Wohnen wünschen. Mit einer Fläche von 296m<sup>2</sup> und 3 Wohneinheiten ist dieses Mehrfamilienhaus perfekt für große Familien oder Investoren, die nach einer rentablen Immobilie suchen.

Das Haus befindet sich im Zentrum von Himberg. Die perfekte Lage ermöglicht es Ihnen, die Vorteile des Landlebens sowie die des Stadtlebens zu genießen, während Sie gleichzeitig eine gute Verkehrsanbindung haben. Der Bus und der Bahnhof sind nur wenige Minuten entfernt, was es Ihnen ermöglicht, schnell und bequem in die umliegenden Städte zu gelangen.

Das Haus ist in einem makellosen Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail gepflegt. Sie werden sofort von der geräumigen Loggia und der Terrasse beeindruckt sein, die sich perfekt für entspannte Abende im Freien eignen. Mit insgesamt 3 WCs und 3 Bädern gibt es genügend Platz für die ganze Familie.

Der Innenraum des Hauses ist mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Fliesen, Laminat und Parkett. Die Öl-Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in den kälteren Monaten. Die Einbauküche ist modern und funktional gestaltet und bietet viel Stauraum für Ihre Küchenutensilien. Die Badezimmer sind mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, so dass Sie sich nach einem langen Tag entspannen können.

Fußläufig von der Liegenschaft entfernt finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Sie benötigen. Eine Apotheke, ein Kindergarten, eine Schule, ein Supermarkt, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Dieses Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und den zusätzlichen Lagerhallen/Werkstätten in Himberg ist eine einzigartige Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten. Mit seinem modernen Design, der erstklassigen Lage und den hochwertigen Ausstattungsmerkmalen ist es die perfekte Wahl für Familien oder Investoren.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <7.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <500m

U-Bahn <7.500m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap