

**\*\*RARITÄT\*\* Sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus auf  
einem idealen Grundstück mit viel Potenzial\*\***



**Objektnummer: 13785**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Himberg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	68,03 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	1.547,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	9,78 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 323,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 3,42
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	11,67 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Angrenzendes Grundstück mit Wald 867m<sup>2</sup> benützen/pachten - jährliche Pacht € 140,06.

## Ihr Ansprechpartner

**Franco Kaurinovic**

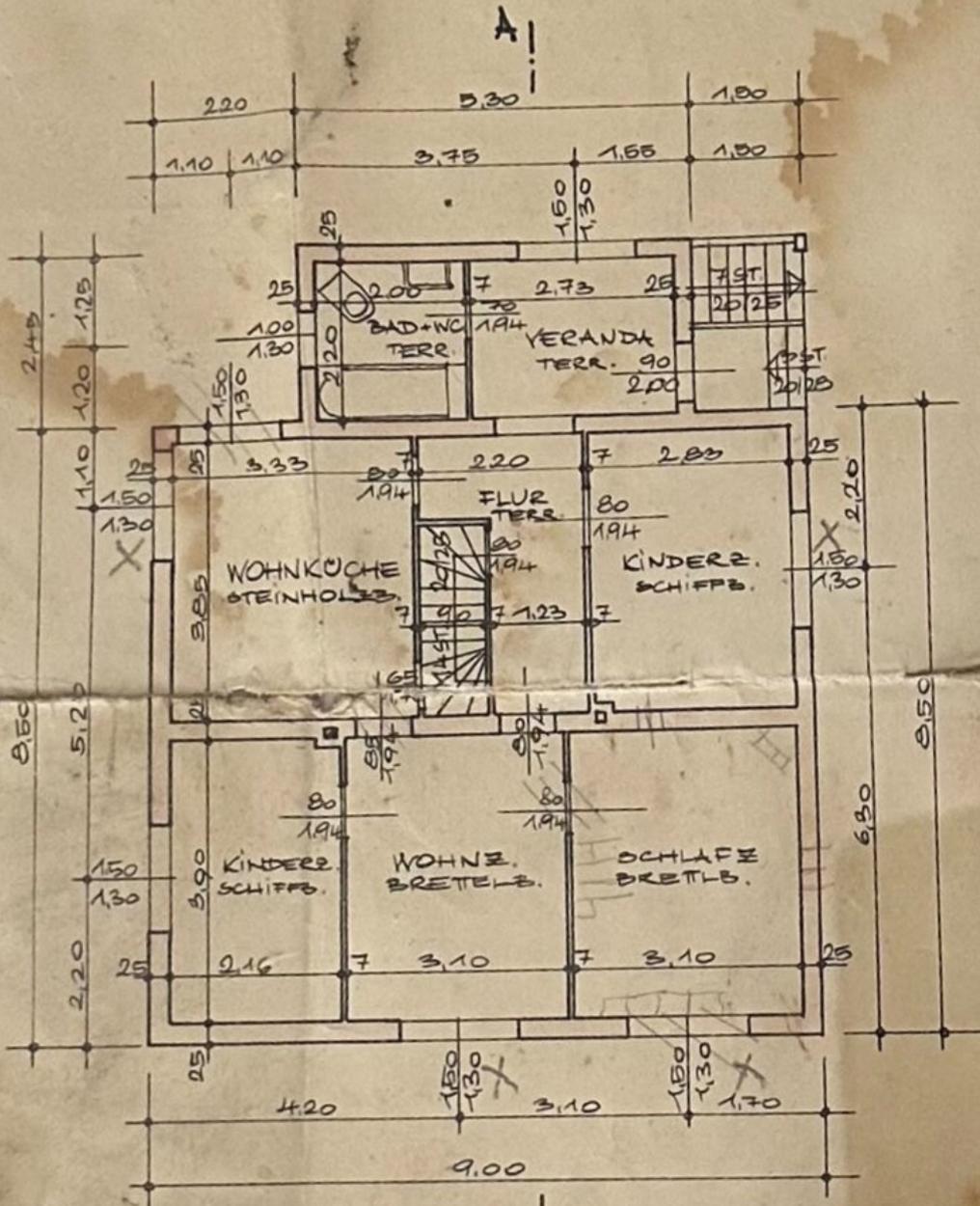
FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

T +43 1 95 27 513  
H +43 660 816 40 52  
F +43 1 95 30 500

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







3 i

ERDGESCHOSS





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Himberg, einem charmanten Einfamilienhaus, das darauf wartet, von Ihnen neu gestaltet zu werden. Natürlich haben Sie auch die Möglichkeit das Haus abzureisen und einen Neubau auf dieses ideale Grundstück zu bauen.

Das Haus besticht durch seinen durchdachten Grundriss, der Ihnen genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Die offenen Wohnräume mit Parkettboden und einladender Wohnküche schaffen eine warme und einladende Atmosphäre, in der Sie und Ihre Familie viele schöne Stunden verbringen können. Die Massivbauweise des Hauses sorgt zudem für Stabilität und Langlebigkeit.

Ein besonderes Highlight ist der Garten, der Ihnen nicht nur einen Platz zur Entspannung bietet, sondern auch die Möglichkeit, Ihre eigenen grünen Oasen zu schaffen. Den Sie haben hier die einmalige Gelegenheit einen direkt an ihr Grundstück angrenzendes Grundstück mit ca. 867m<sup>2</sup> auf unbestimmte Zeit zu benutzen! Genießen Sie den Blick ins Grüne und lassen Sie den Alltag hinter sich indem Sie die Rehe und Hirsche aus ihrem Wohnzimmer beobachten können.

Die Lage könnte nicht besser sein! Himberg bietet Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof, sodass Sie schnell und unkompliziert in die nahegelegene Stadt gelangen. Zudem sind wichtige Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, ein Kindergarten, Schulen, eine Bäckerei und ein Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe zu finden. Hier wohnen Sie in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung, die alles bietet, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Nutzen Sie die Chance, dieses Einfamilienhaus in Himberg zu Ihrem eigenen Rückzugsort zu machen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihren Wünschen gestalten und die Freizeit im Garten verbringen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie dieses sanierungsbedürftige Haus in Ihr Traumdomizil!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses und erleben Sie die Lebensqualität, die Himberg zu bieten hat. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Bei weiteren Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich unter **0660/ 816 40 52** jederzeit gerne zur Verfügung.

**Ihr persönlicher Ansprechpartner:**

Herr Frano Kaurinovic

Mobil: [0660 / 8164052](tel:06608164052)

E-Mail: [kaurinovic@fairin.at](mailto:kaurinovic@fairin.at)

E-Mail: [office@fairin.at](mailto:office@fairin.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <500m

Universität <10.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <4.000m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap