

# Wunderschönes Baugrundstück für 2 Einzelhäuser im Zentrum von Himberg!

---

## Ansprechperson

Name: Anton Eibensteiner  
Telefon: +43 699 / 1888 9888  
EMail: ae@vitales-wohnen.at



## Objektdaten

Objektnummer: 1760/261  
Adresse: Wien-Umgebung; 2325 Himberg  
Baujahr: ca. 1957  
Energieausweis: liegt vor  
HWB: 230  
Fläche: ca. 740 m<sup>2</sup>  
Zimmeranzahl: 5

## Preise

Kaufpreis: € 417.000,00  
Summe BK inkl. USt.: € 230,00  
Provision Kauf: 3.0% plus 20.0% USt.

---

### **Traumhaftes Wohnen im Zentrum von Himberg, wenige Kilometer von Wien entfernt**

Derzeit steht ein sanierungsbedürftiges Haus auf dem Grundstück. Die Ausrichtung des Grundstücks hinsichtlich Sonne ist ideal!

Sichern Sie sich eines der letzten, ideal gelegenen Baugrundstücke mit vielen Möglichkeiten im Himberg! Die Errichtung von zwei Einzelhäusern wäre lt. Gemeinde und auch von den Grundstücksmaßen bzw. Proportionen sehr gut möglich. Das bestehende sanierungsbedürftige Haus könnte auch abgerissen werden.

#### Infrastruktur:

Erreichen Sie Wien Hauptbahnhof vom nahegelegenen Bahnhof in ca. 17 Minuten. Sowohl die öffentliche Verkehrsanbindung als auch die Anbindung mit dem PKW (über S1, A4) ist ausgezeichnet.

Das Baugrundstück befindet sich in Gegendnähe zu Kindergarten und Volksschule, sowie Einkaufsmöglichkeiten. Auch die Mittelschule ist in unmittelbarer Nähe. Weitere Höhere Schulen sind in Schwechat und Wien vorhanden. Zur Bahnhaltestelle gelangt man zu Fuß in wenigen Minuten. Die Fahrzeit mit der Bahn beträgt nach Wien Hauptbahnhof ca. 17 Minuten und nach Schwechat mit dem Bus ca. 18 Minuten, bei einigen Minuten Gehzeit.

Ärzte, Apotheke, Supermarkt und weitere Einkaufsmöglichkeiten in ca. 3 - 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

Top-Wirte bieten im näheren Umfeld köstliche Speisen aus regionalen Produkten, auch die Heurigen im Umfeld sind einen Besuch wert.

Auch die feinsten Produkte aus der Region erhalten Sie auf dem Monatsmarkt wie: Schafskäse, Ziegenkäse, Mehlspeisen, Kernöl, Gemüse Schnäpse, selbstgemachte Pasteten, etc. Generell ist die Infrastruktur in Himberg hervorragend.

#### Freizeitgestaltung:

Die Gegend um Himberg bietet eine schier unendliche Vielfalt an Genüssen, Freizeitaktivitäten, Erholung und kulturelle Besonderheiten. Genießen Sie schönste Ausflugsziele oder die Freizeitaktivitäten wie nachfolgend angeführt: Das Waldbad ist ein absoluter Geheimtipp, Beachvolleyballplatz, Tennis, Fitnessstudio, Himberger Eistraum - Eislaufen im Winter (Dezember), Nordic Walking, Joggen, Radfahren, speziell auf den Waldwegen und Radwegen, Bienenlehrpfad, Golf- Golfclub Frühling, Reit-Urlaub, Märkte (Schmankerlmarkt bzw. Monatsmarkt) jeden 2. Samstag, Heurigen in Himberg und Umgebung, Restaurants, das umfangreiche und abwechslungsreiche Kulturangebot, Ausflüge nach Wien, Adventmärkte in Schlössern in der Umgebung, etc.

**Verhandlungsbasis: Euro 417.000,-**

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, Irrtum und Fehler vorbehalten.

Für weitere Fragen und/oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen gerne Herr **Ing. Anton Eibensteiner** unter **0699/ 18 88 98 88** oder unter **ae@vitalis-wohnen.at** zur Verfügung.

Wir sind als Doppelmakler tätig, d.h. wir vertreten sowohl Verkäufer als auch Käufer.

Kauf zzgl. Kaufnebenkosten gem. Merkblatt der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

Energiedaten: HWB: 230 kWh/m<sup>2</sup>a

## Weitere Bilder



f24990fc-df61-46c1-b006-417a6ba6a86f



IMG\_2541



IMG\_2544



IMG\_2542



IMG\_2543



IMG\_2535



IMG\_2536