

2325 Himberg | Haus | Objektnummer: 56804

****Private Wohlfühloase mit Pool, Wintergarten & unverbaubarem Blick ins Grüne****



Ihr Ansprechpartner

Andreas Schmid, B.A.

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Private Wohlfühloase mit Pool, Wintergarten & unverbaubarem Blick ins Grüne



Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Grünlage nahe Wien und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Der nahegelegene Busbahnhof ist bequem fußläufig erreichbar, während die unmittelbare Anbindung an die S1 eine schnelle Verbindung in die umliegenden Gemeinden sowie nach Wien ermöglicht.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung: Direkt vor der Haustüre verläuft ein Radweg entlang weitläufiger Grünflächen und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Laufrunden oder Radtouren ein.

Das vielfältige Freizeitangebot mit Tennisplatz, Beachvolleyballplatz, Fußballplatz sowie Waldbad befindet sich vor der Haustüre und macht die Lage besonders attraktiv für Familien, Sportbegeisterte und Naturliebhaber.

[»Hier gelangen Sie zum 360° Rundgang«](#)

[»Hier geht's zum Video«](#)

Dieses außergewöhnlich gepflegte **ELK-Einfamilienhaus** vereint modernen Wohnkomfort, hohe Energieeffizienz und eine ruhige Grünlage am Ortsrand von Wien. Auf rund 135 m² Wohnfläche sowie einem großzügigen Sommer-/Wintergarten erwartet Sie ein Wohngefühl, das Erholung und Lebensqualität in den Mittelpunkt stellt.

Bereits beim Betreten überzeugt die Immobilie mit ihrer durchdachten Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und der harmonischen Verbindung von Innen- und Außenraum. Die hohe Privatsphäre

sowie der liebevoll gestaltete Garten schaffen eine Atmosphäre zum Ankommen und Wohlfühlen.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich mit **beheizbarem Pool, Naturteich** und **automatischer Bewässerungsanlage aus hauseigenem Brunnen**. Dank Poolüberdachung und eigener **Wärmepumpe** kann die Badesaison deutlich verlängert werden.

Die **unverbaubare Lage** mit freiem Blick ins Grüne verleiht der Liegenschaft ihren besonderen Charakter. Die umliegenden Grünflächen dürfen nicht bebaut werden - somit bleibt der Ausblick auch in Zukunft erhalten

Auch technisch überzeugt das Haus mit einer 14,5-kWp-**Photovoltaikanlage** samt 10-kW-**Stromspeicher, Luftwärmepumpe, Klimaanlage, Kamin** und **Alarmanlage**. Das 2004 errichtete Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und kann ab September 2026 bezogen werden.

Highlights auf einen Blick

- ca. 135 m² Wohnfläche
- ca. 27 m² Sommer-/Wintergarten
- 3 Zimmer
- Schlafzimmer mit begehbarem Schrank
- Beheizbarer Pool mit Überdachung
- Garten mit automatischer Bewässerung aus Eigenbrunnen
- Teich und Bachlauf
- Photovoltaikanlage mit 14,5 kWp
- 10-kW-Stromspeicher
- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage
- Kamin
- Alarmanlage
- Zwei Seiten unverbaubar
- Wunderschöner Grünblick
- Hohe Privatsphäre
- Sehr gepflegter Gesamtzustand



Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kaufpreis: 650.000€

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 376 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 130,18 m ²	Beziehbar:	2026-08-31
Nutzfläche:	ca. 165,08 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Terrassenfläche:	ca. 34,9 m ²		
Zimmer:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	1	Erschließung:	vollerschlossen
WCs:	2	Bauart:	Neubau
Abstellräume:	1	Zustand:	gepflegt
Gärten:	1	Baujahr:	2004
Terrassen:	1	Ausrichtung:	Süden
		Energieausweis	
		Gültig bis:	08.06.2036
		HWB:	 61 kWh/m ² a
		fGEE:	 0,57

Ausstattung

Bauweise:	Fertigteil	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Rollläden, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Dachform:	Pulldach		
Boden:	Fliesen, Laminat		
Befeuerung:	Luftwärmepumpe		
Belüftung:	Klimaanlage		
Ausblick:	Fernblick, Grünblick	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
		WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
		Bad:	Bad mit Fenster, Dusche
		Küche:	Einbauküche, Wohnküche / offene Küche
		Extras:	Alarmanlage, Swimmingpool, Wintergarten, Abstellraum, Gartennutzung, Grillstelle, Außendusche, Terrassennutzung

Preisinformationen

Kaufpreis:	650.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m²:	3.937,48 €	Gründerwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Garten



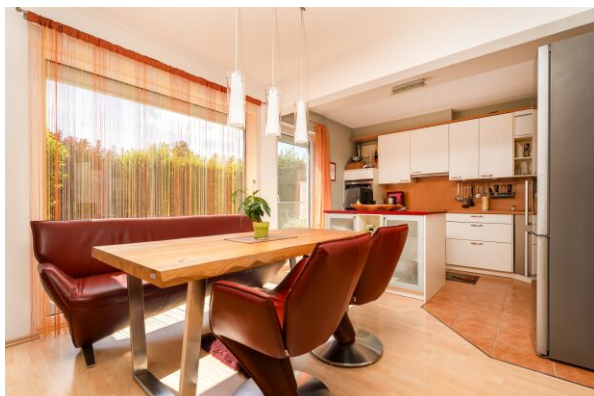
Garten



Wohnzimmer mit Kamin



Küche



Esstisch



Wohnzimmer



Kinderzimmer



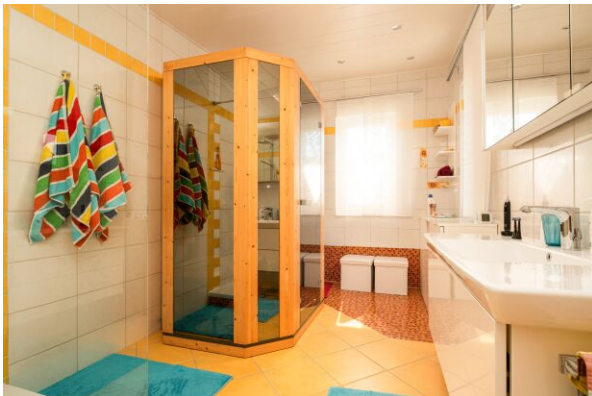
Kinderzimmer



Homeoffice Arbeitsplatz



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC 1.OG



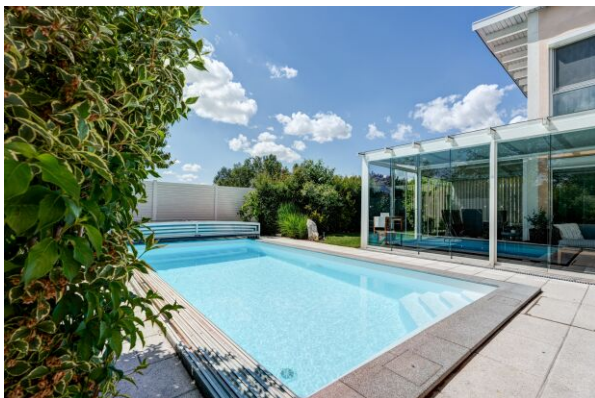
Wintergarten



Aussenbereich



Pool



Pool



Aussicht



Vogelperspektive



Wintergarten



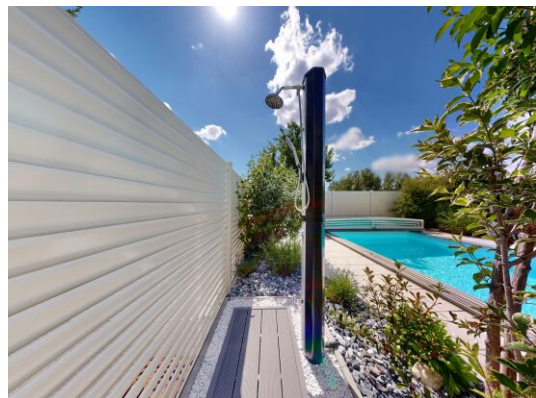
1.OG Flur



Außengerät Luftwärmepumpe



Gartenhaus - Technikraum



Außendusche



Gartenhaus



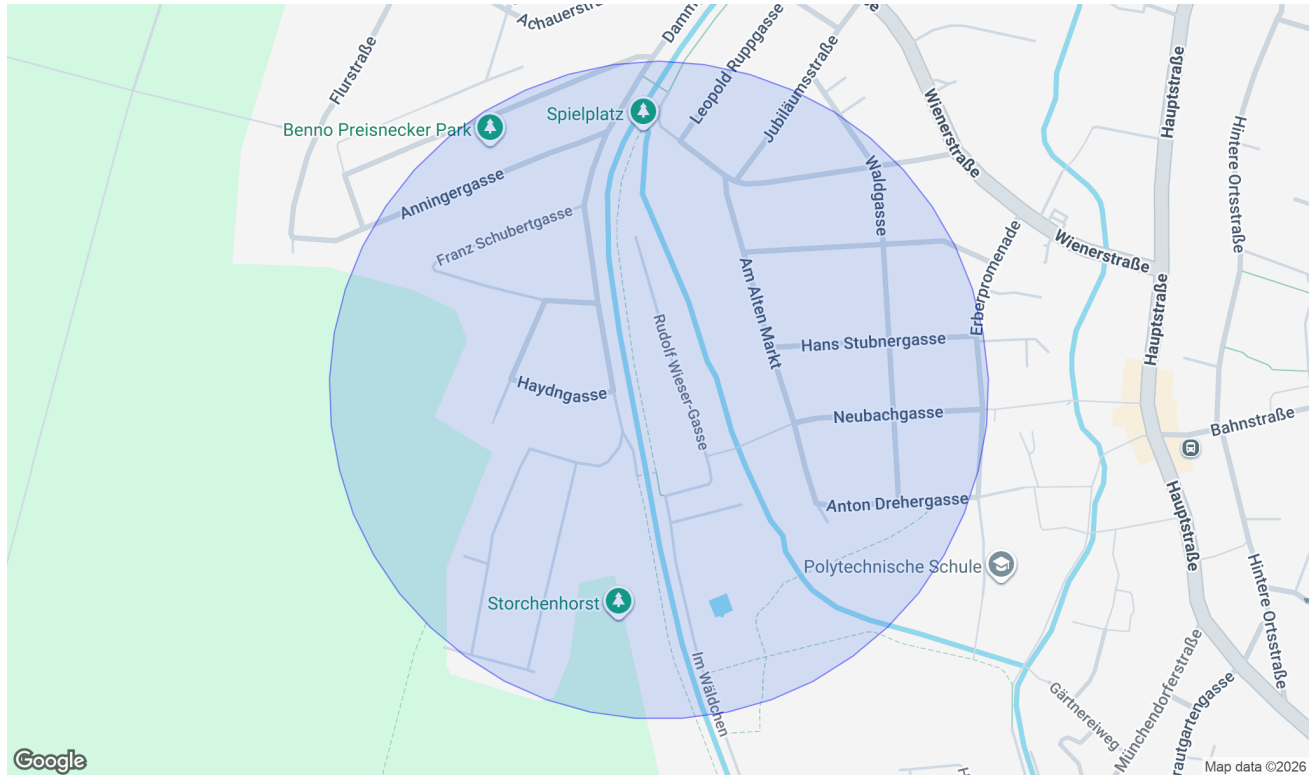
Abstellraum/Technikraum Haus



Pool

Lage

2325 Himberg



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	1.000 m
Klinik	7.500 m

Nahversorgung

Supermarkt	1.000 m
Bäckerei	1.000 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	1.000 m
Straßenbahn	7.500 m
Bahnhof	1.000 m
U-Bahn	7.500 m
Autobahnanschluss	3.500 m
Flughafen	10.000 m

Kinder & Schulen

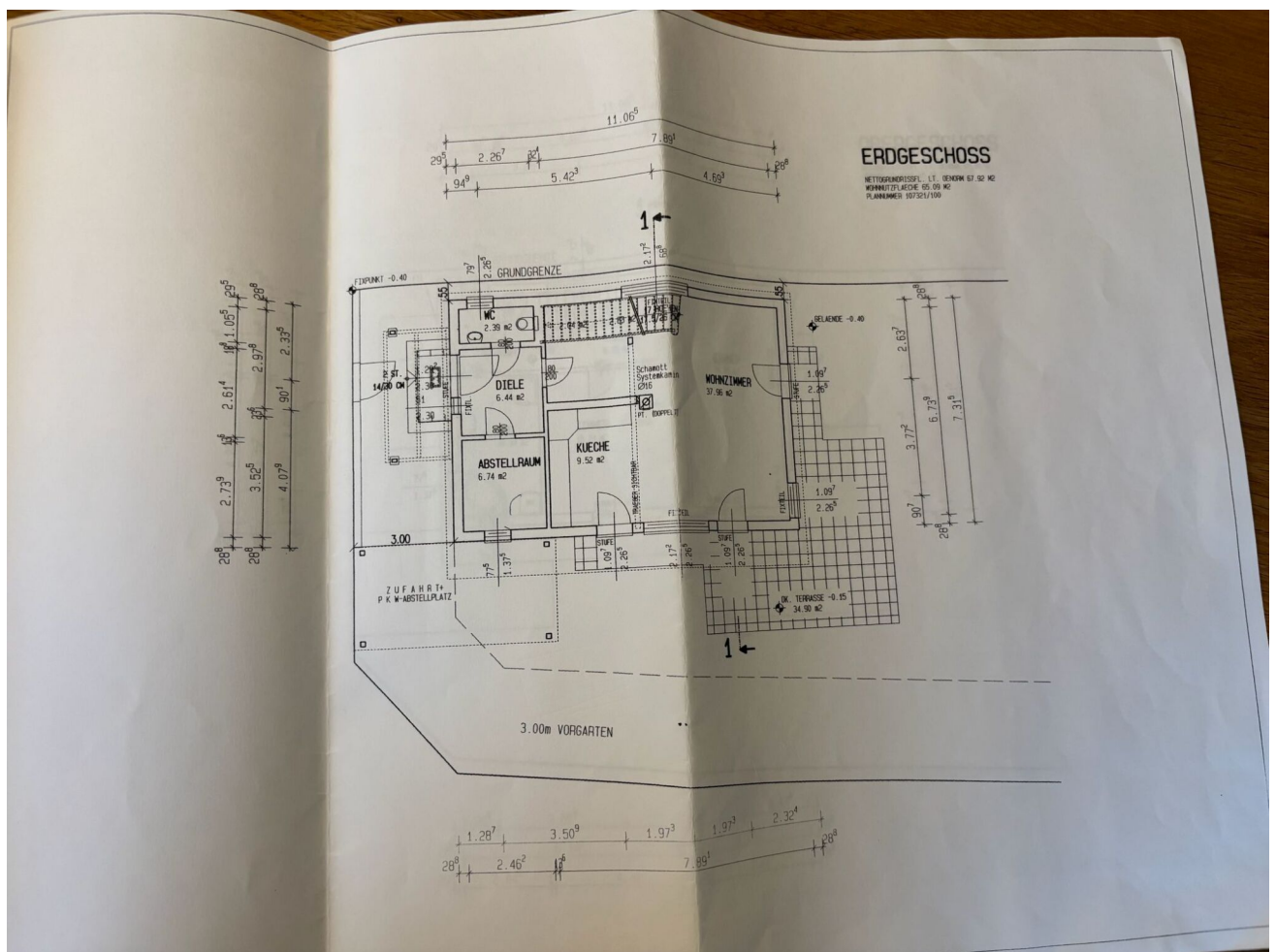
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	9.500 m

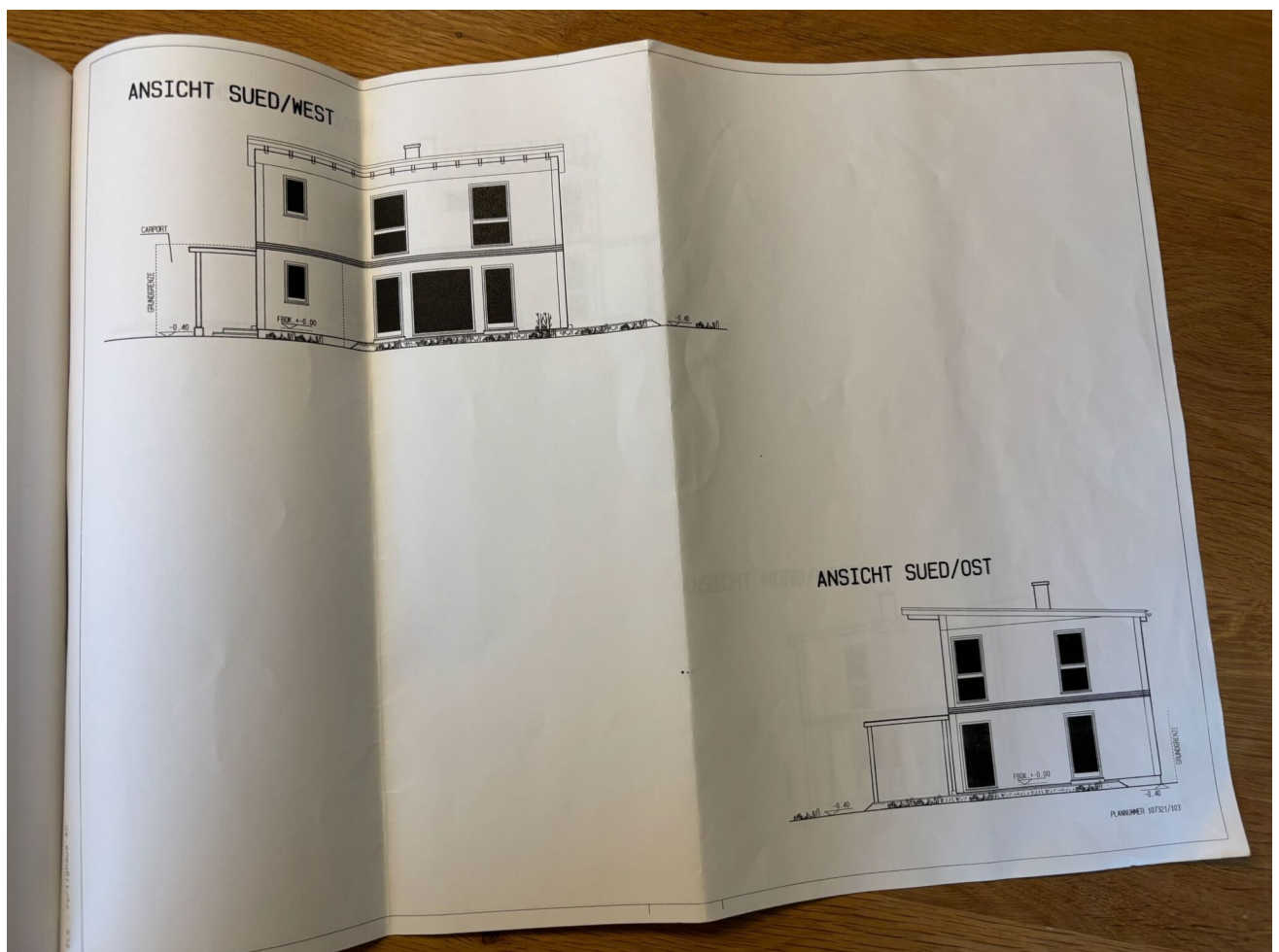
Sonstige

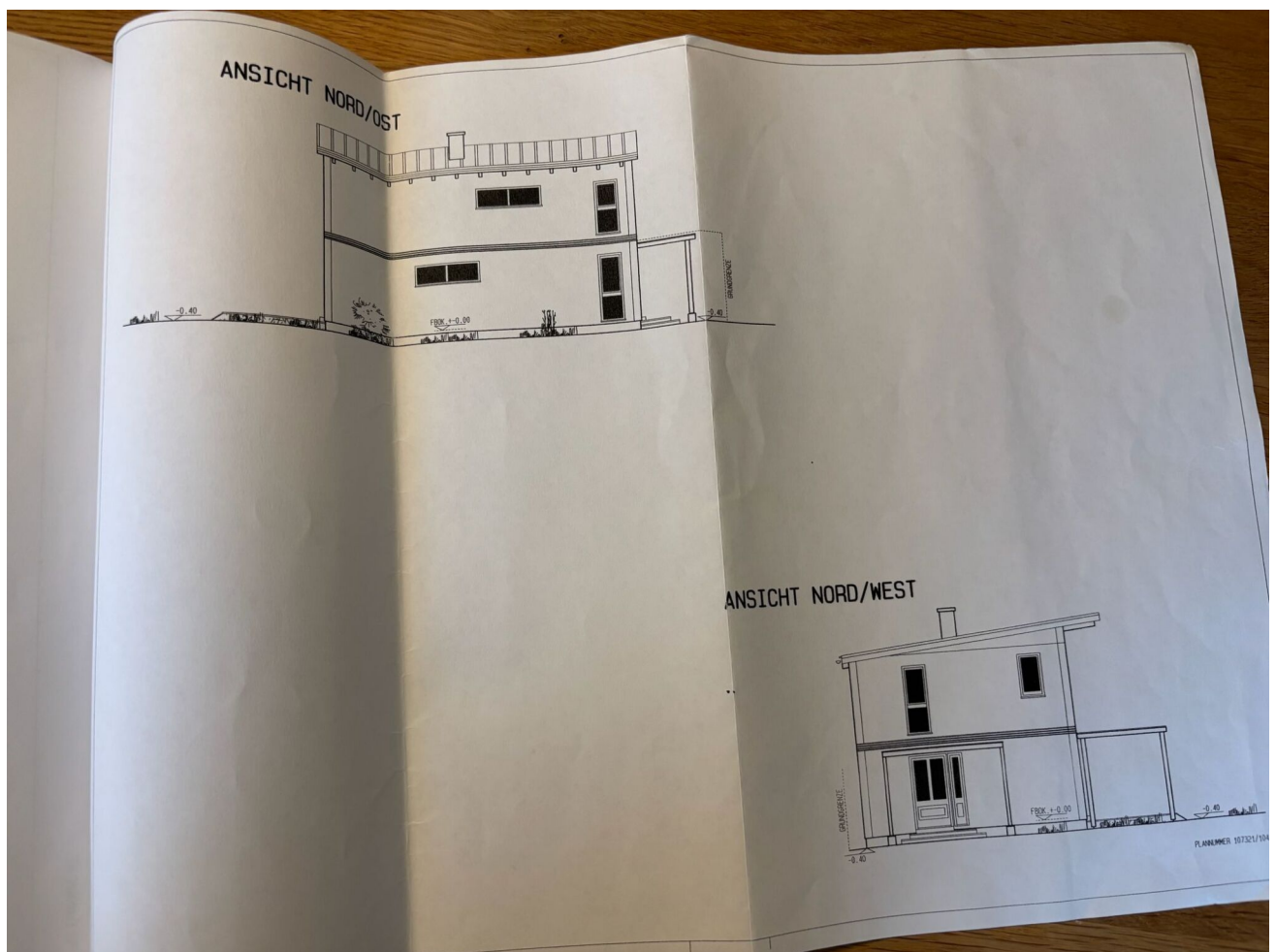
Bank	1.000 m
Geldautomat	1.000 m
Post	1.000 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne







FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886

Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917

E-Mail info@awfs.at