

## **"PROVISIONSFREI" Doppelhaushälfte mit Vollkeller**



20230922\_122314

**Objektnummer: 124304**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2325 Himberg
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	141,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	199,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	660.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

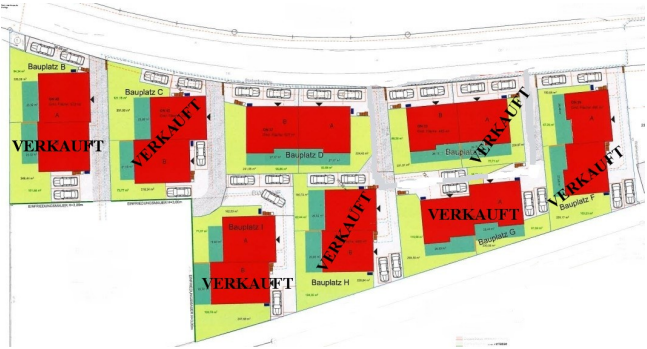


### Roland Maly

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

H +43 676 841 420 602

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





Ihr Berater vor Ort  
**Roland Maly**

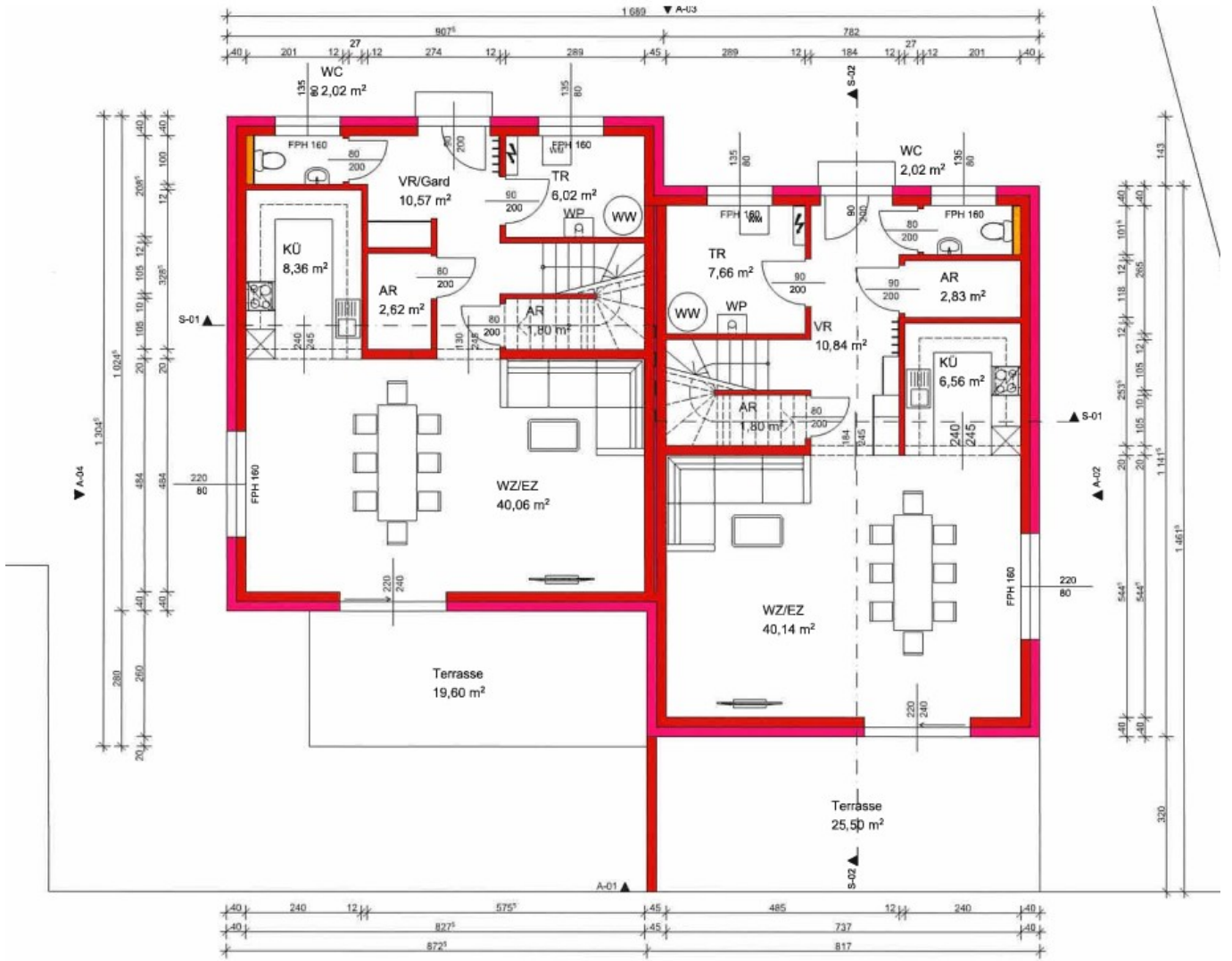
**IMMO CONTRACT**

schnell  
sicher  
erfolgreich

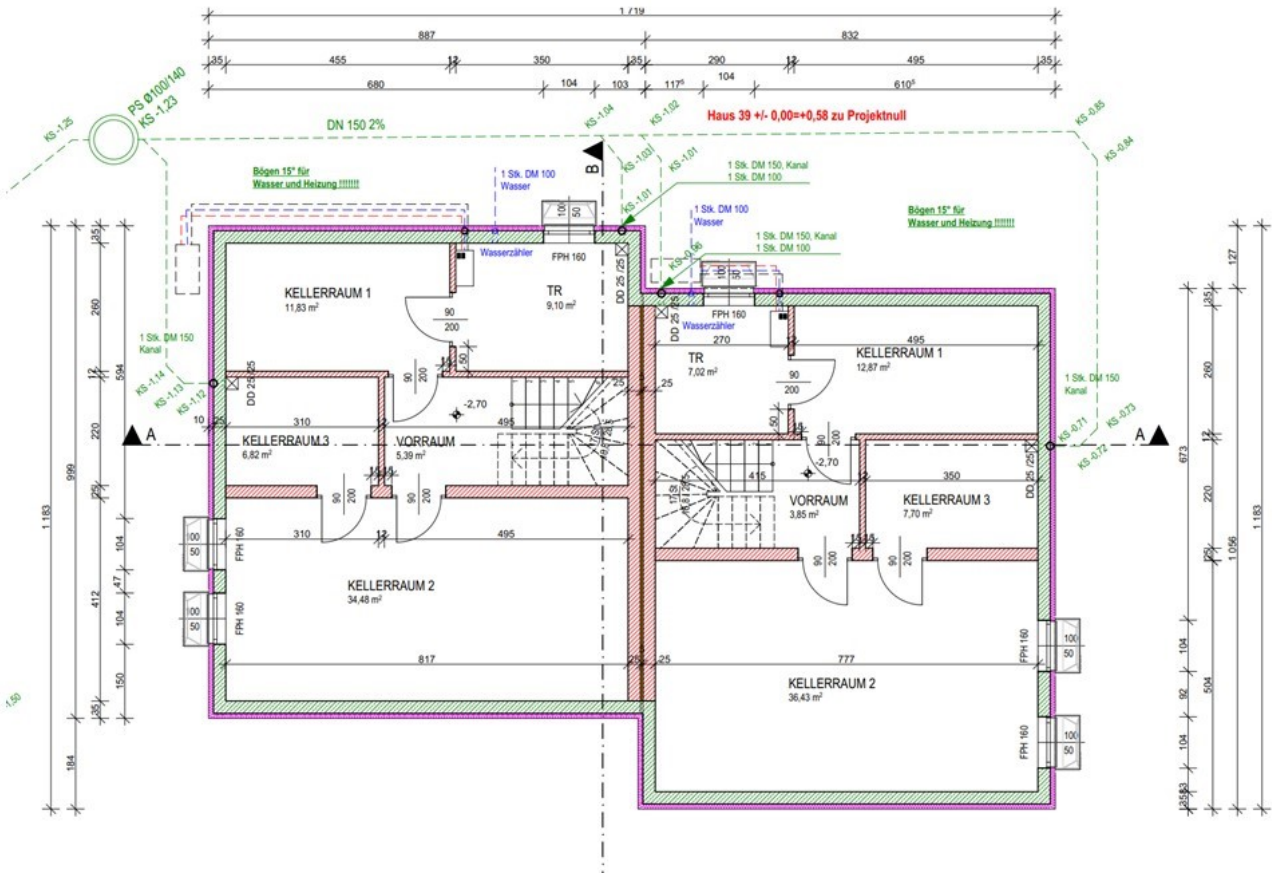
**Immobilienfachberater**  
 0676 841 420 602  
 R.Maly@IMMOcontract.at

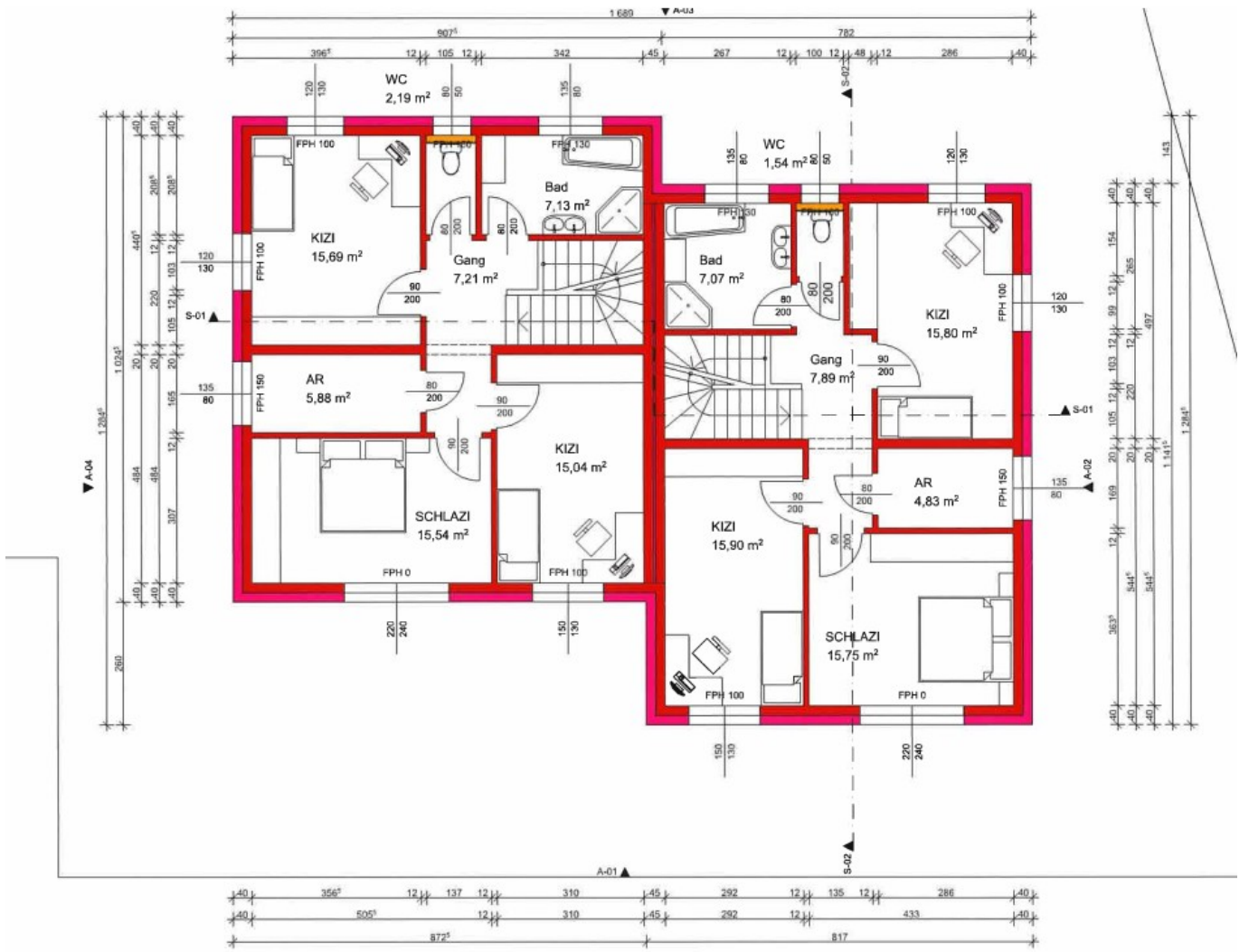
Mein Kontakt  
 direkt auf Ihr Handy  
[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

1/1



Erdgeschoss





Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Doppelhaushälfte mit Dichtbetonkeller mit einer Wohnnutzfläche von ca. 199 m<sup>2</sup> in einer neu gebauten Anlage Das Haus, das wurde in Massivbauweise belagsfertig errichtet, ist brandneu und bietet eine Wohnfläche von ca. 141 m<sup>2</sup>. Wohnnutzfläche ca. 199m<sup>2</sup>. Es verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer und ein Badezimmer mit WC Dusche oder Badewanne. Weiters befinden sich im Keller noch 3 Wohnnutzräume mit Fußbodenheizung zur freien Verfügung. Derzeit sind die Böden mit Estrich ausgelegt und können somit mit allen erdenklichen Materialien belegt werden. Lassen Sie ihrer Kreativität freien Lauf. Das Haus besticht durch seine hochwertige Ausstattung und den modernen Stil. Es bietet zudem ein Gäste-WC und eine Terrasse, auf der man die warmen Sommerabende genießen kann. Dieses Haus ist ideal für diejenigen, die einen Erstbezug suchen und bereit sind, in ein modernes und komfortables Zuhause zu investieren. Die Doppelhäuser wurden so geplant, dass ein niedriger Energiebedarf im Vordergrund steht. Die Bauweise ist Ziegelmassiv mit einer hochwertigen Vollwärmeschutzfassade. Die Ausrichtung aller Objekte erfolgt nach Südwesten. 2 Vollgeschosse ermöglichen eine Raumaufteilung für einen Wohnbereich im Erdgeschoß und einen Ruhebereich im Obergeschoß. Eine Fußbodenheizung auch im Keller durch eine Luft-Luft- Wärmepumpe gespeist, sorgt für behagliches Wohnklima. Zusätzlich wird die Möglichkeit eines Notkamines geschaffen. Weiters sind die Fenster und Terrassentüre mit Rollläden ausgestattet. Es gibt auch schon eine Schachtvorbereitung für eine Photovoltaikanlage am Dach. Medienverteiler Glasfaserkabel bereits eingeleitet Sie sehen dieses Haus lässt fast keine Wünsche offen Für weitere Auskünfte oder einen Besichtigungstermin wenden Sie sich bitte an: Roland MALY +43676841420602  
r.maly@immocontract.at