

****Luxuriöse Neubau-Villa in Himberg – Eleganz und Nachhaltigkeit vereint** VIDEOBESICHTIGUNG möglich!**



Objektnummer: 6047

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2325 Himberg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 27,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,32
Kaufpreis:	1.699.999,99 €
Betriebskosten:	143,00 €
Sonstige Kosten:	190,00 €
Infos zu Preis:	

Vertragsrichter: Dr. Schubert RA 1,5% zzgl. USt & Barauslagen

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

[>>>> FÜR VIDEOBESICHTIGUNG HIER KLICKEN <<<<](#)

****Luxuriöse Neubau-Villa in Himberg – Eleganz und Nachhaltigkeit vereint****

Willkommen in Ihrer Traumvilla! Diese exquisite, neuwertige Luxusvilla wurde mit höchsten Ansprüchen und hochwertigsten Materialien errichtet. Sie befindet sich in einer ruhigen, idyllischen Lage in Himberg, nur wenige Minuten von Wien entfernt. Weitere Fotos bekommen Sie gerne auf Anfrage.

****Eckdaten:****

- Wohnfläche: ca. 270 m²
- Grundstück: ca. 766 m²
- Zimmer: 5
- Garage: ca. 25 m², plus 4 Außenstellplätze
- Pool im Freien
- Energieeffizienz: Passivhaus

****Ausstattung:****

Diese Villa bietet höchsten Wohnkomfort und modernste Technik:

- Markenwohnraumlüftung der Marke Wolff
- Luftwärmepumpe der Marke Vaillant Monobloc
- KNX Smart Home System
- Vorbereitete Leitungen für Photovoltaik

- SAT Anlag inklusive
- Hochwertige Steckdosen der Marke Gira
- Stromfluss steuerbar per App für elektrosmogfreies Schlafen
- HOLZ-Aluminium 3-fach verglaste Panorama Fenster
- Garagentor von der Fa. Hörmann
- Fußbodenheizung und vorbereitete Klimaanlageanschlüsse
- Bündige Lichter für ein modernes Raumgefühl
- Deckenlautsprecher im gesamten Haus für besten Sound
- Garage auch mit Fußbodenheizung

****Küche:****

- Exklusive Siematic Markenküche
- Premiumgeräte der Marke Gaggenau (Listenpreis € 105.000,-)

****Zusätzliche Features:****

- Elektro-Ladestation für Ihr Auto
- Waschküche und Technikraum

****Energieverbrauch:****

- Ca. 190 Euro monatliche Stromkosten bei 23-24 Grad Raumtemperatur im Winter
- Jahresverbrauch: ca. 9000 kWh

****Betriebskosten:****

-Kanalgebühr € 83,-, Grundsteuer € 25,- und Abfallgebühr € 35,-

****Besonderheiten:****

- Neuwertiger Zustand, da die Villa erst kürzlich fertiggestellt wurde
- Eigentümer haben ursprünglich nicht geplant, die Villa zu verkaufen, daher wurde an nichts gespart
- 20 Tonnen Naturstein und 20 Tonnen Marmor wurden verlegt

Diese Luxusvilla bietet alles, was das Herz begehrt: von modernster Technik über luxuriöse Ausstattung bis hin zu einer einzigartigen Lage. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter [+43 676 496 3419](tel:+436764963419) oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

****Luxurious New Villa in Himberg Nature Reserve – Exclusivity Meets Sustainability****

Welcome to your dream villa! This exquisite, newly-built luxury villa has been constructed with the highest standards and top-quality materials. It is located in a quiet, idyllic setting within the Himberg Nature Reserve, just minutes away from Vienna.

****Key Details:****

- Living area: approx. 270 m²
- Plot size: approx. 766 m²
- Rooms: 5
- Garage: approx. 25 m², plus 4 outdoor parking spaces
- Outdoor pool
- Energy efficiency: Passive house

****Features:****

This villa offers the highest living comfort and state-of-the-art technology:

- Wolff brand ventilation system
- Valiant Monobloc brand heat pump
- KNX Smart Home System
- Pre-installed wiring for photovoltaics
- DAT system
- High-quality Gira brand sockets
- Controllable power flow via app for electrosmog-free sleeping
- Wood-aluminum triple-glazed windows
- Underfloor heating and pre-installed air conditioning connections
- Flush-mounted lights for a modern room feel
- Ceiling speakers throughout the house for the best sound
- Garage door from Hörmann

****Kitchen:****

- Exclusive Siematic brand kitchen
- Premium Gaggenau appliances

****Additional Features:****

- Electric car charging station
- Laundry and technical room

****Energy Consumption:****

- Approx. 190 euros monthly electricity costs at 23-24 degrees room temperature in winter
- Annual consumption: approx. 9000 kWh

****Location:****

The villa is located in a nature reserve, ensuring excellent air quality and an unobstructed view of a field. Despite the tranquil location, schools, shopping options, and transport links to Vienna are in close proximity. It offers a prime location with quick access to the airport, Vienna city center, and the Shopping City Süd. The area boasts a high density of academics, providing a wonderful neighborhood to settle in.

****Special Features:****

- Newly-built condition, recently completed
- Owners originally did not plan to sell, so no expense was spared

This luxury villa offers everything your heart desires: from the most modern technology and luxurious amenities to a unique location. Don't miss this once-in-a-lifetime opportunity and

schedule a viewing today!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.000m
Universität <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <1.000m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <3.500m
U-Bahn <7.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap