

## Komfortabler Wohntraum in sonniger Grünruhelage

---



### Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 120 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	737 m <sup>2</sup>

### Kosten

Preis	440.000,00 €
Provision	3% + MWSt

## Detailinformationen

---

Die äußerst gepflegte Liegenschaft befindet sich in **attraktiver Wohnlage von Himberg** und ermöglicht durch die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und den nahegelegenen Anschluss an die S1 **Wohnen im Grünen** und **problemloses Arbeiten in Wien**.

Das 1987 benützungsbewilligte Wohnhaus wurde laufend modernisiert und befindet sich daher auf neuestem Wohnstandard. Auf einer Ebene bietet der Bungalow alles, was das Herz begehrt. Die durchdachte und moderne Raumaufteilung sorgt für optimale Zimmergrößen und einen hohen Wohnkomfort. Der große Wohnsalon mit einem angeschlossenen Esszimmer bietet eine großzügige Wohnatmosphäre. Vom Esszimmer haben Sie einen direkten Zugang auf die nach Süden ausgerichtete, überdachte Terrasse mit Markise, wo Sie herrlich Sonne tanken bzw. den unverbaubaren Fernblick ins Grüne genießen können. Die neuwertige Sanitärausstattung im Badezimmer lässt keine Wünsche offen. Ein separates WC, eine voll ausgestattete Küche und drei Zimmer komplettieren das Raumangebot im Erdgeschoß. Das Haus ist möbliert und kann somit sofort bezogen werden.

Im vollständig ausgebauten Kellergeschoss befinden sich neben mehreren Nutzräumen eine voll ausgestattete Hobby-Werkstatt als optimaler Rückzugsort für den Heimwerker und ein großes Kellerüberl mit Kamin und Bar für gesellige Stunden im Freundeskreis.

Der Bungalow steht in einem liebevoll angelegten Garten mit Altbaumbestand, in dem Sie von neugierigen Blicken geschützt genug Platz zum Entspannen und Genießen finden. Die vielfältige Bepflanzung des Gartens mit Büschen und Stauden wurde abwechslungsreich gestaltet, macht jedoch auf Grund einer automatischen Bewässerung nur wenig Arbeit. Das Wasser für die Bewässerung kommt aus einem eigenen Brauchwasserbrunnen.

Ein befestigter Grillplatz mit einem großen Griller bietet ein gemütliches Ambiente für schöne Stunden im Freien mit Freunden. Platz für Gartengeräte und Grillutensilien finden Sie in der hübschen und geräumigen Gartenhütte.

Hobbygärtner und Selbstversorger können sich in einem angrenzenden Grundstück mit einer Größe von rd. 350 m<sup>2</sup> selbst verwirklichen. Dieses Grundstück kann von den Käufern des Hauses bis auf Widerruf weiterhin benützt werden.

Parkmöglichkeiten stehen in der rund 17 m<sup>2</sup> großen Garage und in einem separaten Carport zur Verfügung. Die Garage ist auch durch einen Nebeneingang vom Garten begehbar.











