



**REAL**  
**360**.AT

**WOHNPAK HIMBERG**  
IHR EIGENHEIM IN WIEN-NÄHE





Eine halbe Autostunde von Wien lässt sich der Traum vom eigenen Haus mit Garten in nachhaltiger Massivholz-Bauweise verwirklichen.

**11**  
freistehende  
**Einfamilienhäuser**

**8**  
reihenhausartige  
**Maisonettewohnungen**





# WOHNEN MIT WOHLFÜHLFAKTOR

HIMBERG | NATUR & WIEN-NÄHE

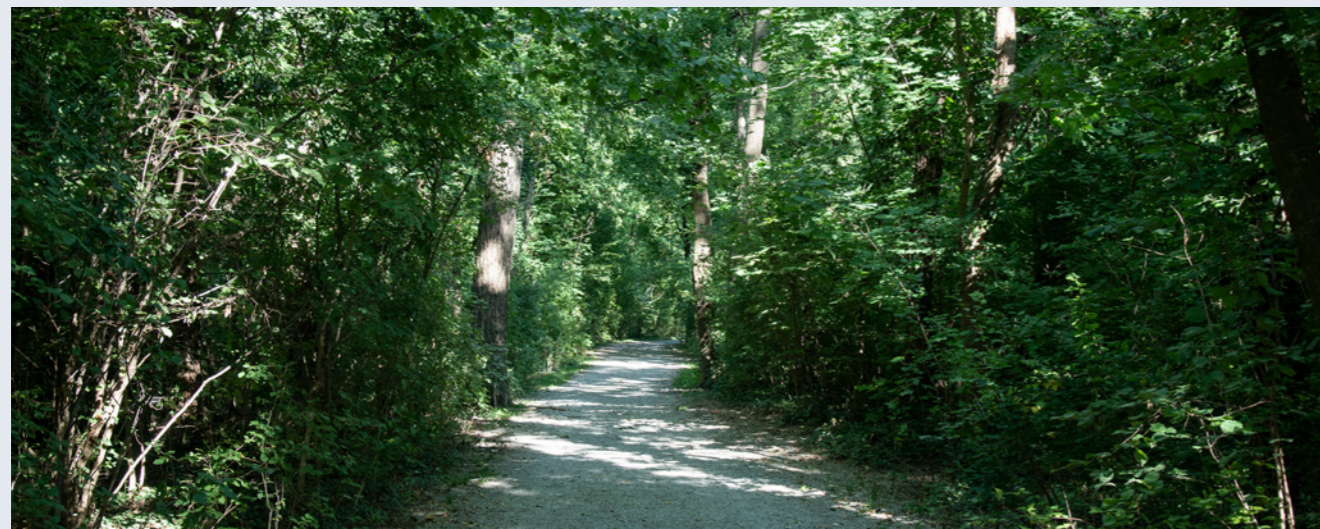
Wohnen mitten im Grünen,  
nach ökologischen Grundsätzen  
und mit moderner Haustechnik.  
All dies ist im WOHN-PARK HIMBERG  
kein Widerspruch!

INFORMATIONEN ZUR  
MASSIVHOLZ-BAUWEISE  
FINDEN SIE AUF  
[www.aplusbau.at](http://www.aplusbau.at)

**APLUS**  
HOLZ MASSIV BAU

Den Grundstein dafür legt die Holzmassiv-Bauweise. Diese ist in doppelter Hinsicht gut für das Klima: Sie verspricht ein angenehmes Wohnklima und die Gewissheit, dass das Baumaterial mit dem kleinsten CO<sub>2</sub>-Fussabdruck verwendet wird: Holz. Dass sie nebenbei auch sparsam und schnell ist, sind weitere der vielen Vorteile der Massivholz-Bauweise.

Neben Terrassen verfügen alle Häuser über Eigengärten. Die Grundanteile, die den Häusern direkt zugeordnet, also „parifiziert“, sind, betragen zwischen 103 und 187 m<sup>2</sup> (Maisonettewohnungen), bzw. 191 und 347 m<sup>2</sup> (Einfamilienhäuser). Außerhalb der Grundgrenze wartet noch mehr Natur: schon ein kurzer Spaziergang führt in die nahegelegene Aulandschaft.



## KURZE WEGE IN DIE ARBEIT UND DIE FREIZEIT

Das eigene Zuhause als Rückzugsort mit Freiräumen und hohem Erholungswert entspricht dem Trend der Zeit. Ebenso wichtig ist es, den Arbeits- oder Ausbildungsplatz rasch zu erreichen, ohne viel Zeit zu verlieren und dies vielleicht sogar umweltschonend mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Von Himberg aus erreichen Sie Wien-Mitte (ca. 22 km Entfernung) in rund 26 Minuten mit dem Auto oder im Halbstundentakt von frühmorgens bis nachts in 16 Minuten mit dem Zug!

Natürlich sind Sie ebenso schnell auch wieder zuhause! Die Umgebung des WOHN-PARK HIMBERG wartet mit zahlreichen Freizeiteinrichtungen auf: Ob die 36-Loch-Anlage des Golf Club Gutenhof, das Waldbad Himberg oder der familienfreundliche Triestingau-Radweg, sowie Tennisclub, Sporthalle, Fitness-Center, Eislaufplatz, Gastronomie und Nahversorger.

Für Individualsportler finden sich unzählige verkehrsarme Straßen und Feldwege für Laufgruppen, Spaziergänge oder Radtouren.

Das Eldorado für Wassersportler und Erholungssuchende aus Wien und Umgebung, der Neusiedlersee ist in knapp einer dreiviertel Stunde mit dem Auto oder etwas über einer Stunde mit dem Zug rasch erreicht.





BEZIRK BRUCK AN DER LEITHA Himberg bei Wien

# WOHN PARK HIMBERG

Ihr Haus in Wien-Nähe mit ökologischer Bauweise

98 m<sup>2</sup>

110 m<sup>2</sup>

125 m<sup>2</sup>

135 m<sup>2</sup>

173 m<sup>2</sup>

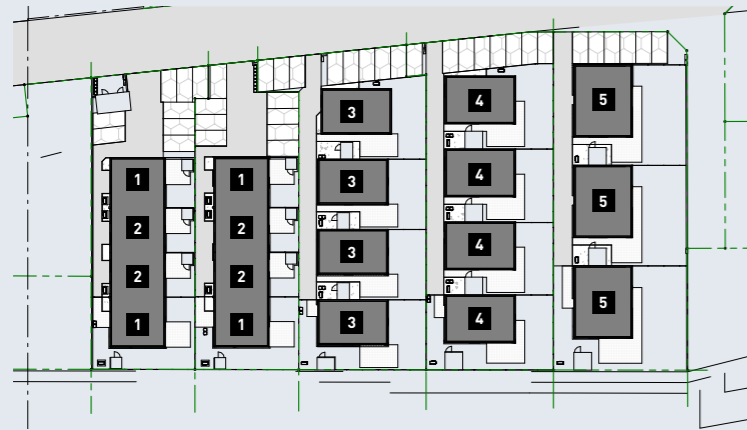
2 PARKPLÄTZE

EIGENGARTEN

HOLZMASSIV-BAUWEISE

FUSSBODENHEIZUNG

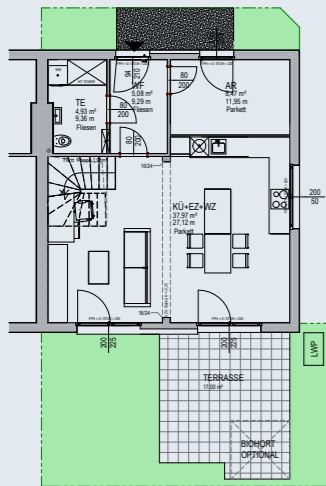
ENERGIEEFFIZIENT



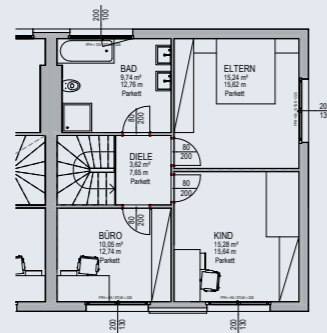
Virtuelle Besichtigung  
und Reservierung Ihres  
Wunschhauses auf  
[www.wohnpark-himberg.at](http://www.wohnpark-himberg.at)

Im WOHN PARK HIMBERG am  
Tannhäuser-Ring haben Sie die  
Wahl zwischen verschiedenen  
Haustypen – jeweils auf eigenem  
parifizierten Grundstück  
mit Garten und Terrasse:

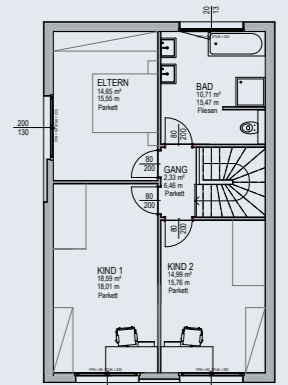
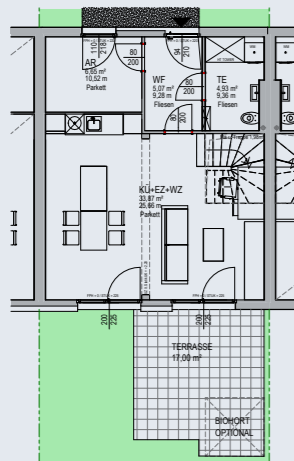
- 11 reihenhausartige Maisonettewohnungen mit einer Nutzfläche von rund 98 bis 110m<sup>2</sup> sowie
- 8 Einfamilienhäuser mit einer Nutzfläche von 125 bis 173 m<sup>2</sup>



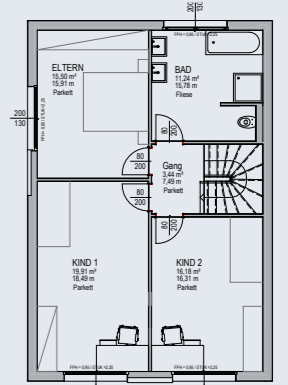
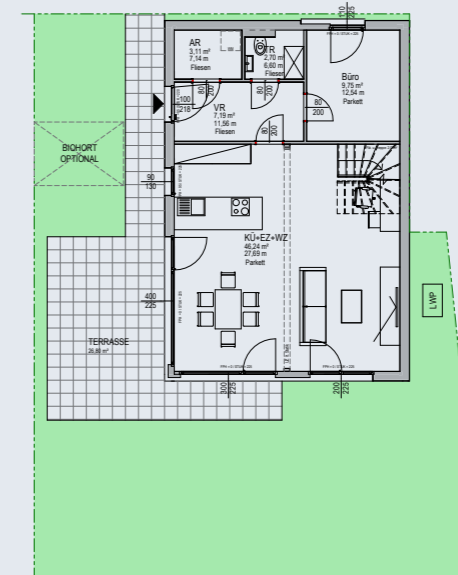
**1 GRUNDRISS**  
Reihenhäusartige Maisonettewohnung  
HWB 27,5 / fgee 0,54  
Typ 110,38 m<sup>2</sup>



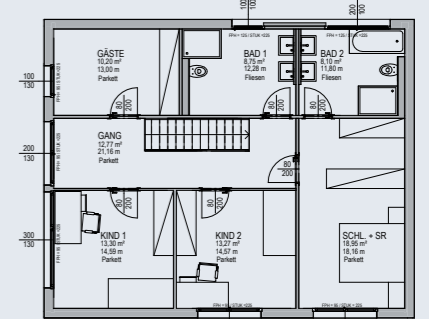
**2 GRUNDRISS**  
Reihenhäusartige Maisonettewohnung  
HWB 27,5 / fgee 0,54  
Typ 98,89 m<sup>2</sup>



**3 GRUNDRISS**  
Einfamilienhaus  
HWB 29,6-30 / fgee 0,55  
Typ 125,32 m<sup>2</sup>



**4 GRUNDRISS**  
Einfamilienhaus  
HWB 29,9 / fgee 0,55  
Typ 135,67 m<sup>2</sup>



**5 GRUNDRISS**  
Einfamilienhaus  
HWB 28,7 / fgee 0,55  
Typ 173,60 m<sup>2</sup>

Der Einstiegspreis für Ihr Eigenheim im WOHN PARK HIMBERG liegt bei **EUR 429.633,-\*** zzgl. Nebenkosten.

{3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr, 1,2% Vertragserrichtungskosten zzgl. 20% USt. und Barauslagen, KEINE MAKLERPROVISION!}. Die Aufschließungskosten sind im Kaufpreis bereits enthalten.

**Fertigstellung ab 2022**

Gerne senden wir Ihnen zu Ihrer konkreten Anfrage sämtliche Details, inklusive der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu.

**REAL  
360.AT**

**Ausstattungsmerkmale:**

- 2 geschossige Einheiten
- Terrasse und Eigengarten
- 2 Parkplätze
- Holzmassiv-Bauweise
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Wohnraumlüftung
- Sonnenschutz in den Wohn- und Schlafräumen
- Allgemeinflächen zur gemeinsamen Nutzung

Für jede Hausgröße finden Sie hier einen Beispiel-Grundriss. Die Grundrisse aller Häuser finden Sie unter [www.wohnpark-himberg.at](http://www.wohnpark-himberg.at)

\* Die Verkaufspreise unterliegen einer Indexierung gem. VPI (8/21). Erste Preisanpassung per 1. Dezember 2021 (VPI 10/21). Weitere Preisanpassungen jeweils ab 1. des Folgemonats.



Für Fragen oder eine Beratung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

**REAL**  
**360**.AT

**REAL360 Immobilien GmbH**

Köglstraße 12a, A-4020 Linz

office@real360.at

Ihr Ansprechpartner für den Wohnpark Himberg:

**Daniel Lemmerhofer**

**0676/843878791**

Den interaktiven Lageplan, alle Grundrisse,  
virtuelle Rundgänge, Wunsch-Haus-Reservierung  
und Fotogalerie finden Sie unter:



[www.wohnpark-himberg.at](http://www.wohnpark-himberg.at)

**PLUS**  
HOLZ MASSIV BAU