

Inserat ID: 143494

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 620000€

Straße: Sängershofgasse

2512 Tribuswinkel

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Florian Florian

Tel: +436765144162

anfrage@bestlist.immo

Nutzfläche: 134.86m<sup>2</sup>

## Modernes Reihenhaus in Tribuswinkel ? Einziehen & Wohlfühlen!



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tribuswinkel ? einer ruhigen Wohnlage an der Stadtgrenze zu Baden.

Dieses gepflegte und hochwertig ausgestattete Reihenhaus bietet nicht nur durchdachte Wohnqualität auf drei Ebenen, sondern auch einen eigenen Garten mit beheiztem Pool ? perfekt für alle, die Komfort und eine hervorragende Lage suchen.

Eckdaten auf einen Blick:

Reihenhaus

Nutzfläche: ca. 134,86m<sup>2</sup>

Renovierung: 2020

Keller

Eigengarten mit überdachter Terrasse & & beheiztem Pool

1 PKW-Abstellplatz

Erdgeschoss (ca. 40,81m<sup>2</sup>) ? Der Mittelpunkt des Alltags:

Vom privaten PKW-Abstellplatz sind es nur wenige Schritte bis zur Eingangstüre. Betritt man das Haus, befindet man sich im großzügigen Vorraum mit separatem WC und Abstellraum. Im Erdgeschoss erwartet Sie zudem ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie eine voll ausgestattete Küche, die regelrecht zum Kochen einlädt. Der Wohnraum ist geschmackvoll möbliert, hell und offen gestaltet ? ideal für geselliges Beisammensein.

Der Garten (ca. 61m<sup>2</sup>) ? Ihr privates Refugium:

Ein echtes Highlight ist der Garten mit beheiztem Pool ? eine wahre Oase für heiße Sommertage, gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden mit der Familie.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch eine Gartenhütte, die zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Poolzubehör oder Fahrräder bietet.

Obergeschoss (ca. 40,78m<sup>2</sup>) ? Die Rückzugszone:

Im ersten Stock befinden sich zwei ruhige Zimmer, eines davon mit eigenem Schrankraum ? clever gelöst und ideal für stilvolle Ordnung.

Das moderne Badezimmer mit Walk-In Dusche ist mit Möbeln von Voglauer ausgestattet und sorgt für Wohlfühlmomente ? am Morgen wie am Abend.

Dachgeschoss ? Flexibler Wohlfühlraum:

Der ausgebaut und klimatisierte Dachboden bietet Ihnen zusätzlichen Raum ? etwa als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Kellergeschoss (ca. 44,19m<sup>2</sup>) ? Platz für mehr:

Der vollunterkellerte Bereich bietet nicht nur Technik- und Lagerfläche, sondern auch einen großen, wohnlich nutzbaren Raum ? ideal für Fitness, Heimkino oder als Gästezimmer.

Hier wird Nutzfläche zum echten Mehrwert.

Im Zuge der Renovierung wurde eine Wärmedämmung angebracht. Das Haus verfügt über eine

Gasheizung(2019), Raffstores für eine angenehme Lichtregulierung, eine Klimaanlage, eine elektrische Markise sowie eine exklusive begehbare Garderobe von Petermax im Schlafzimmer. Eine Solaranlage am Dach sorgt für Warmwasser.

Lage & Infrastruktur ? Stadtnah, aber ruhig

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitengasse von Tribuswinkel. In wenigen Minuten erreichen Sie Baden ? mit erstklassiger Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und einem vielfältigen Freizeitangebot.

Verkehrsanbindung: Perfekt für Pendler ? nahe der A2 Südautobahn & öffentlichen Verkehrsmitteln

Umgebung: Familienfreundlich, grün, sicher ? mit allem, was man zum Leben braucht

Das 4 Zimmer, kann sehr gut genutzt werden, zählt jedoch auf Grund der Maße nicht zum Wohnraum.

Eine Förderung durch das Land Niederösterreich kann ? vorbehaltlich der individuellen Prüfung und Fördervoraussetzungen ? übernommen werden.

Jetzt anfragen ? wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;2.250m Krankenhaus &lt;1.250m Kinder  
&lt; Schulen Kindergarten &lt;250m Schule &lt;500m Höhere Schule  
&lt;7.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;250m Bäckerei &lt;1.250m Einkaufszentrum  
&lt;3.000m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Polizei &lt;1.750m Post  
&lt;1.250m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;2.500m Straßenbahn &lt;750m Flughafen &lt;4.750m Angaben Entfernung Luftlinie  
/ Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 134.86m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 66.3m<sup>2</sup>

hwbkasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.86m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Bm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 620000€

Nebenkosten: 111.3€

## Kontaktinformationen

Vorname: Florian

Nachname: Florian

Tel.: +436765144162

E-Mail: anfrage@bestlist.immo