Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 143494

erstellt am : 12.04.2025

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:599000€
Straße: Sängerhofgasse
2512 Tribuswinkel
Niederösterreich Österreich

Nutzfläche: 134.86m²

Kontaktinformationen:

Maximilian Maximilian
Tel: +43 676 950 4082
anfrage@bestlist.immo

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. 134,86?m²

Renovierung: 2020

Keller

Eigengarten mit überdachter Terrasse & beheiztem Pool

1 PKW-Abstellplatz

Erdgeschoss (ca.?40,81?m²) ? 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.61m2) ? 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.?40,78?m²) ? 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 ausgebaute und klimatisierte Dachboden bietet Ihnen zusätzlichen Raum ? etwa als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Kellergeschoss (ca.?44,19?m²) ? 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!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:
BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.
Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,
FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.
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 / EntfernungenGesundheitArzt <500mApotheke <500mKlinik <2.250mKrankenhaus <1.250mKinder & SchulenKindergarten <250mSchule <500mHöhere Schule <7.500mNahversorgungSupermarkt <250mBäckerei <1.250mEinkaufszentrum <3.000mSonstigeBank <500mGeldautomat <500mPolizei <1.750mPost <1.250mVerkehrBus <500mBahnhof <500mAutobahnanschluss <2.500mStraßenbahn <750mFlughafen <4.750mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 134.86m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 66.3m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 0.86m²

fgeeklasse: Bm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 599000€

Nebenkosten: 111.3€

Kontaktinformationen

Vorname: Maximilian

Nachname: Maximilian

Tel:: +43 676 950 4082

E-Mail: anfrage@bestlist.immo