

Inserat ID: 165552

erstellt am : 09.08.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 368000€

Straße:

2512 Tribuswinkel

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Alexandra Schober, MSc.

Tel:

wien@schober-real.at

Wohnfläche: 114m²

Nutzfläche: 190m²

Grundfläche: 250m²

Doppelhaushälfte - 500 m zur Stadtgrenze Baden



500 Meter von der Stadtgrenze Baden entfernt steht eine großzügige Doppelhaushälfte zum Verkauf. Dieses Wohndomizil aus dem Jahr 1986 bedarf einer Modernisierung, besticht aber durch viel Platz auf einer gut eingeteilten Wohnfläche von ca. 114 m² plus ca. 75 m² Kellerfläche.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Vorraum und hellem Stiegenhaus. Von hier aus betritt man das Herzstück des Hauses, das helle Wohnzimmer mit Ausgang in den kleinen Garten. Im Winter schafft ein Kamin behagliche Atmosphäre. Vom Vorraum aus sind weiters begehbar: die Küche, welche mit einer kompletten Einbauküche ausgestattet ist, das Badezimmer

mit Wanne, das separate WC, sowie ein Schlafzimmer. Das zweite Schlafzimmer auf dieser Ebene wird derzeit als Arbeitszimmer genutzt und ist vom Wohnzimmer aus begehbar.

Über eine schöne Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das mit einem großzügigen, lichtdurchfluteten Vorraum und viel Stauraum punktet. Auf dieser Ebene befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein großes Tageslicht-Badezimmer mit Wanne und WC sowie eine verglaste Loggia, die von beiden Schlafzimmern aus zugänglich ist.

Im Keller finden Sie nicht nur reichlich Stauraum (3 Abstellräume), sondern auch eine gut ausgestattete Waschküche, einen Fitnessraum mit Sauna sowie ein weiteres Zimmer, welches derzeit als Gästezimmer verwendet wird ? ideal für Besuch oder Hobbys.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Ein Autostellplatz befindet sich gleich um die Ecke, welcher dieser Doppelhaushälfte zugeordnet ist.

Lagebeschreibung:

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Buslinien 320, 304 und 310 welche eine schnelle, direkte Verbindung ins Zentrum von Baden und zum Bahnhof gewährleisten. Mit der Schnellbahn erreicht man Wien Hauptbahnhof in 30 Minuten. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der A2 Südautobahn, was eine rasche Verbindung Richtung Wien (ca. 25 Min) oder Richtung Wiener Neustadt ermöglicht.

5 Gehminuten entfernt findet man Post, Apotheke und Supermarkt. Kindergarten und Volksschule befindet sich ums Eck. Naherholungsgebiete und Radwege befinden sich rund um die Schwechat ? ideal für Spaziergänge, Laufen oder Radausflüge.

Die unmittelbare Nähe zur Kurstadt Baden verleiht dem Standort ein besonderes Maß an Lebensqualität und Komfort!

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

Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <1.000m Kinder
& Schulen
Schule <500m Kindergarten <1.000m Höhere Schule
<8.500m Nahversorgung
Supermarkt <1.000m Bäckerei
<1.500m Einkaufszentrum <3.500m Sonstige Bank <1.000m Geldautomat
<1.000m Polizei <2.500m Post <1.500m Verkehr
Bus <500m Bahnhof
<1.000m Autobahnanschluss <2.000m Straßenbahn <1.000m Flughafen
<4.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 250m²

Wohnfläche: 114m²

Nutzfläche: 190m²

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

Zimmer: 5

Bäder: 2

Preisinformationen

Kaufpreis: 368000€

Kontaktinformationen

Vorname: Alexandra

Nachname: Schober, MSc.

E-Mail: wien@schober-real.at