



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 204502

erstellt am : 04.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 520000€

Straße:

2512 Tribuswinkel

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Peter Krammer

Tel: +43 676 31 31 657

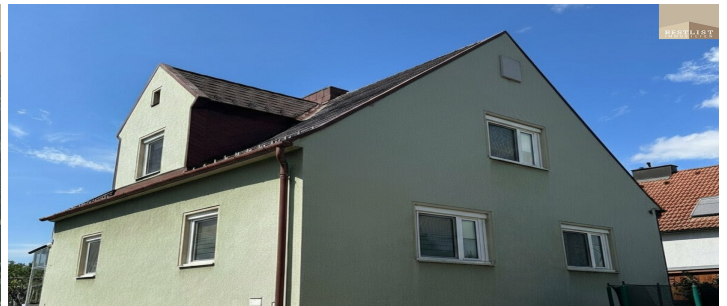
[anfrage@bestlist.immo](mailto:anfrage@bestlist.immo)

Wohnfläche: 188.88m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 248m<sup>2</sup>

Grundfläche: 690m<sup>2</sup>

## RESERVIERT - Einfamilienhaus mit Zubau - Tiefgarage und Garten



Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit zusätzlichem Zubau vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Privatsphäre. Der separat begehbare, intern verbundene Zubau eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ? ob für erwachsene Kinder, die Großeltern, ein Homeoffice oder zur teilweisen Vermietung.

Über die Jahre wurde die Immobilie laufend instand gehalten und technisch modernisiert. Das voll unterkellerte Haupthaus inklusive Tiefgarage bietet zusätzlichen Stauraum und komfortablen Direktzugang ins Haus.

Baujahr Haupthaus: 1957

Zubau: 1967

Grundstücksfläche: ca. 690 m<sup>2</sup>

Wohnfläche gesamt: ca. 188 m<sup>2</sup>so

8 Zimmer, 2 Bäder mit Toilette, plus 1 Gästetoilette

EG Haus: ca. 83 m<sup>2</sup> (Vorraum, Küche 16 m<sup>2</sup> plus 2 Zimmer, 19 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup>)

OG Haus: ca. 47 m<sup>2</sup> (drei Schlafzimmer, 9 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>, ein separates WC sowie zusätzliche 12 m<sup>2</sup> Rohdachbodenfläche, welche aktuell als Lagerraum verwendet wird.

Zubau: ca. 58,88 m<sup>2</sup> (Vorraum, drei Zimmer mit 10 m<sup>2</sup>, 16 m<sup>2</sup> und 18 m<sup>2</sup>, ein Abstellraum, ein Badezimmer mit WC. Der eingeschossige Zubau verfügt über ein Flachdach mit Photovoltaikpotenzial sowie über einen eigenen Stromzähler.)

Untergeschoss Garage und Keller: ca. 66,5 m<sup>2</sup> (Heizraum Heizkessel Vaillant VKS 26E Einbaujahr nicht bekannt, Waschraum, zwei Einlagerungsräume davon einer mit direktem Ausgang auf die Terrasse, sowie die ca. 26m<sup>2</sup> große Garage mit elektrischen Garagentor Einbaujahr 2022)

Weitere Ausstattungshighlights:

55 m<sup>2</sup> Natursteinterrasse mit Windschutzwand

9 m<sup>2</sup> Sonnendeck (WPC-Dielen)

8 Zimmer, flexibel nutzbar

1 Kachelofen (vermutlich Baujahr 1957) im Haupthaus sowie 1 freistehender Kachelofen im Zubau

Zu den über die Jahre durchgeführten Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen liegt eine historische Auflistung in Form einer PDF-Dokumentation mit entsprechenden Rechnungen vor. Diese stellen wir bei konkretem Kaufinteresse und nach einer persönlichen Besichtigung gerne zur Verfügung.

Seit Herbst 2025 steht das Haus leer.

Einige der im Inserat gezeigten Bilder wurden Mitte 2025 aufgenommen und von der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt. Abweichungen bei beweglichen Einrichtungsgegenständen, Dekorationen, Topfpflanzen sowie einzelnen Bildobjekten sind daher möglich. Fest installierte Ausstattungen wie im Inserat beschrieben sind selbstverständlich Bestandteil der Immobilie.

Gerne erläutere ich Ihnen die Möglichkeiten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und begleite Sie strukturiert und professionell durch die nächsten Schritte.

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!

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 &lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;2.500m Krankenhaus &lt;1.000m Kinder  
&lt; Schulen Kindergarten &lt;500m Schule &lt;500m Höhere Schule  
&lt;8.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;500m Bäckerei &lt;1.500m Einkaufszentrum  
&lt;3.500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat &lt;500m Polizei &lt;2.000m Post  
&lt;1.500m Verkehr Bus &lt;500m Bahnhof &lt;500m Autobahnanschluss  
&lt;2.500m Straßenbahn &lt;500m Flughafen &lt;4.500m Angaben Entfernung Luftlinie  
/ Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 690m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 188.88m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 248m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Gas, Luftwärmepumpe,

hwbwert: 378m<sup>2</sup>

hwbklasse: Gm<sup>2</sup>

fgeewert: 3.88m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 520000€

Nebenkosten: 150€

## Kontaktinformationen

Vorname: Peter

Nachname: Krammer

Tel.: +43 676 31 31 657

E-Mail: anfrage@bestlist.immo