



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 91942

erstellt am : 19.09.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 679000€

Straße:

2512 Tribuswinkel

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Manuel Daniloglu

Tel:

md@mast-immo.at

Wohnfläche: 162.92m<sup>2</sup>

**In Kürze verfügbar - 5 Zimmer Doppelhaushälfte in Tribuswinkel bei Baden/Wien - Erstklassige Raumaufteilung inkl. 3 Außenflächen**



Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause & Wohn(T)raum?  
dann sind Sie hier genau richtig,...

Tribuswinkel befindet sich in unmittelbarer Nähe der Kaiserstadt Baden die erst vor Kurzen zu einem Weltkulturerbe "UNESCO" ausgezeichnet worden ist.  
Aufgrund der Ruhelage (Sackgasse) genießen Sie absolute Privatsphäre. Weiteres Highlight ist, dass sich genau gegenüber ein Teich befindet, somit ist dieses Grundstück umbaubar.

## Highlights der Liegenschaft:

Hochwertiger Ziegel-Massiv Bau (innen & außenwände)  
Vollwärmeschutzfassade  
optimale Trennung aufgrund Doppelwände (zum Nachbarn)  
Alu/Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung  
elektrische Außenjalousien mit Insektenschutz (ausgenommen Dachfenster)  
Fußbodenheizung in allen Ebenen mittels Luftwärmepumpe  
Gepflasterter Außenbereich + Außenabstellplätze  
TV Anschluss in jedem Zimmer  
Solar & PV Vorbereitung vorhanden

Insgesamt wurden 3 Doppelhäuser errichtet, somit 6 Wohneinheiten.  
Die Wohnfläche beläuft sich auf 160 m<sup>2</sup> bis 181 m<sup>2</sup>. Die Gartenflächen belaufen sich auf ca. 120 m<sup>2</sup> bis 136 m<sup>2</sup>.

Besonderes Highlight ist neben der großzügigen Wohnfläche, den 4 Schlafzimmer oder der beeindruckenden Aussicht, die exklusive Ausführung und Ausstattung der Häuser.

Alle Doppelhaushälfte sind im Aufbau ident und unterscheiden sich nur in den Quadratmetern.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss:

- Vorraum
- Abstellraum/Büro/Garderobe
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und dem großzügigem Garten
- Speisekammer
- separate Toilette

Obergeschoss:

- 3 geräumige Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang auf einen rund 20 m<sup>2</sup> großen Balkon
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- separate Toilette

Dachgeschoss:

- Master-Bedroom mit offenem Schrankraum
- weiteres Badezimmer mit Toilette, Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- private Dachterrasse mit Fernblick

Einheiten:

Top  
Wohnfläche  
Gartenfläche  
Kaufpreis  
Verfügbarkeit

1  
162,96 m<sup>2</sup>  
120,61 m<sup>2</sup>

---

Verkauft

2  
162,92 m<sup>2</sup>  
120,40 m<sup>2</sup>

---

Verkauft

3  
162,40 m<sup>2</sup>  
120,71 m<sup>2</sup>  
EUR 679.000,--  
Verfügbar

4  
162,35 m<sup>2</sup>  
120,69 m<sup>2</sup>  
EUR 679.000,--  
Verfügbar

5  
177,84 m<sup>2</sup>  
110,24 m<sup>2</sup>  
EUR 699.000,--  
Verfügbar

6  
181,19 m<sup>2</sup>  
136,93 m<sup>2</sup>  
EUR 719.000,--  
Verfügbar

Die Doppelhäuser befinden sich derzeit noch in Fertigstellung. Die Fertigstellung ist für 4. Quartal 2024 / 1. Quartal 2025 geplant.

Der Kaufpreis bezieht sich auf eine belagsfertige Ausführung.

Eine schlüsselfertige Ausführung durch den Bauträger ist gegen Aufpreis möglich.

#### Lage:

Das Objekt befindet sich in einer Sackgasse im Tribuswinkel, in der Nähe der Autobahn und eines Teiches. Durch die Nähe zur Autobahn, sind Sie mit dem Auto sehr schnell in der Wiener Innenstadt oder einem anderen von Ihnen bevorzugtem Ziel. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs, erreichen Sie binnen 5 Minuten diverse Einkaufsmöglichkeiten. Baden ist nur 4 km vom Objekt entfernt. Für Naturliebhaber bietet sich diese Lage ideal an. Diverse Teiche sind fußläufig erreichbar. Mit dem Fahrrad genießen Sie entspannende Stunden im Freien.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter 0676 - 342 77 18 oder per mail unter [md@mast-immo.at](mailto:md@mast-immo.at)

Ihr Immobilienberater  
Herr Manuel Daniloglu  
MAST Immo GmbH

#### Kosten:

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV Errichtung: je nach RA/Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hin.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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;2.500m Klinik &lt;500m Krankenhaus &lt;2.500m Kinder  
&lt; Schulen Kindergarten &lt;1.000m Schule &lt;1.500m Höhere Schule  
&lt;9.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.500m Bäckerei  
&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;4.500m Sonstige Bank &lt;2.500m Geldautomat  
&lt;1.000m Post &lt;2.500m Polizei &lt;1.000m Verkehr Bus &lt;1.000m Bahnhof  
&lt;2.000m Autobahnanschluss &lt;500m Straßenbahn &lt;2.500m Flughafen  
&lt;3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 162.92m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Luftwärmepumpe,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 679000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Manuel

Nachname: Daniloglu

E-Mail: md@mast-immo.at