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

Objektnummer: 5387/6474

Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	162,92 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	120,69 m²
Kaufpreis:	679.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Manuel Daniloglu

MAST Immo GmbH
Hauptstraße 199
2231 Strasshof an der Nordbahn

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

GEBERIT
MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

MAST IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

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 umbebaubar.

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 m² bis 181 m². Die Gartenflächen belaufen sich auf ca. 120 m² bis 136 m².

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 m² 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:

1

2
3
4
5
6

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**

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 <500m
Apotheke <2.500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <1.000m
Post <2.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <500m
Straßenbahn <2.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap