Modernes Reihenhaus in Tribuswinkel – Einziehen & Wohlfühlen!

Objektnummer: 310787

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

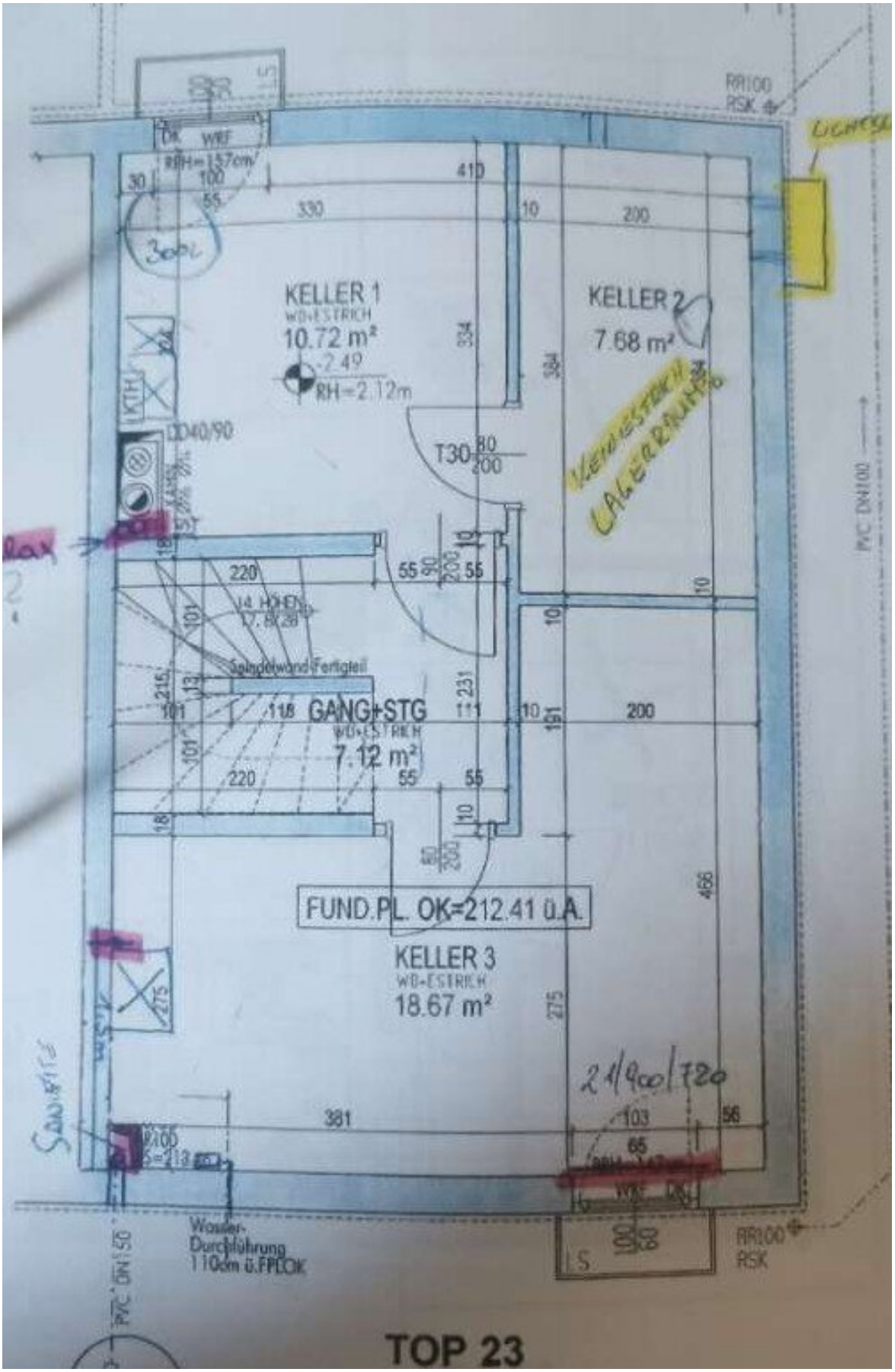
Adresse	Sängerhofgasse
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	2006
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	134,86 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	599.000,00 €
Betriebskosten:	111,30 €
USt.:	11,13 €

Provisionsangabe:

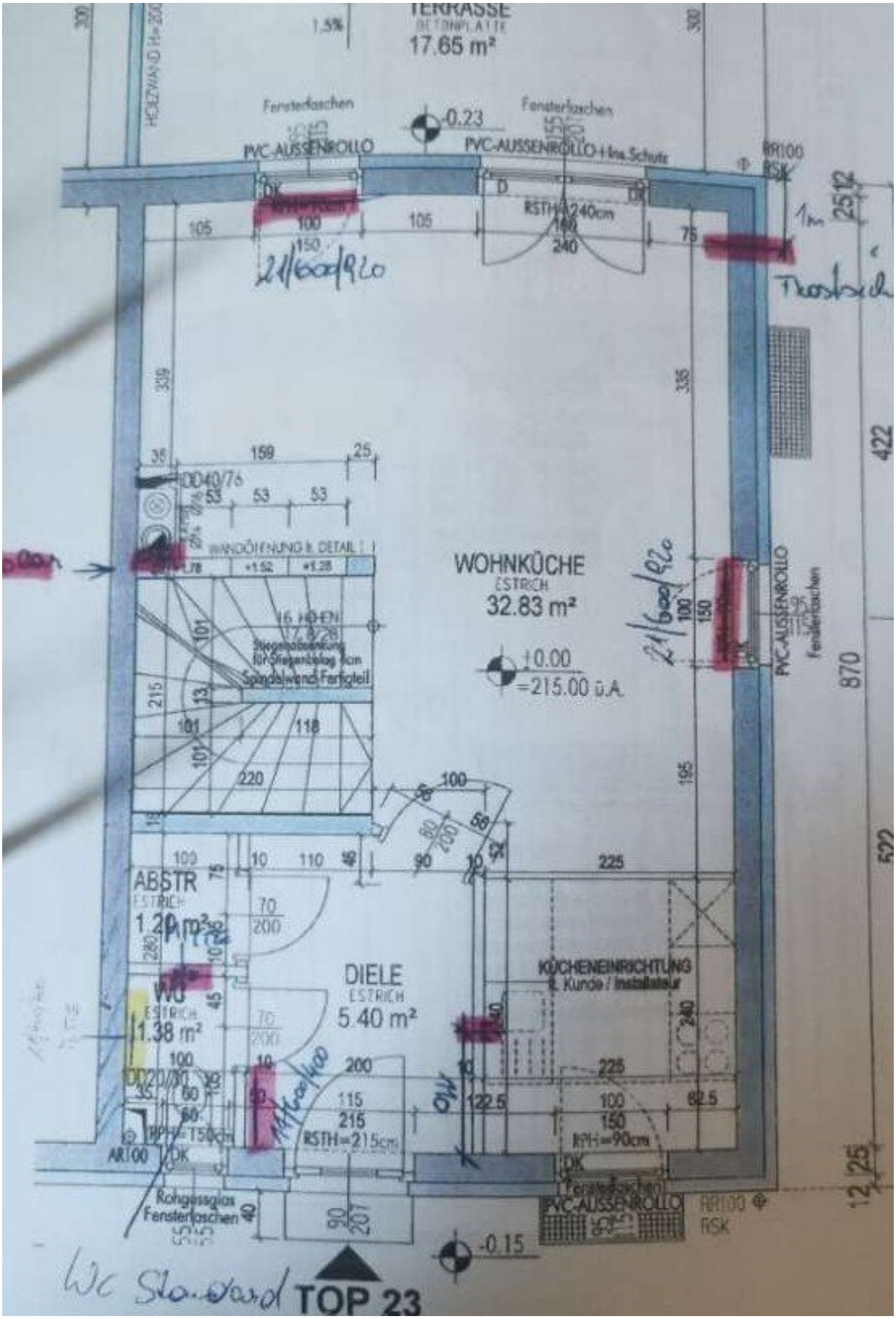
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

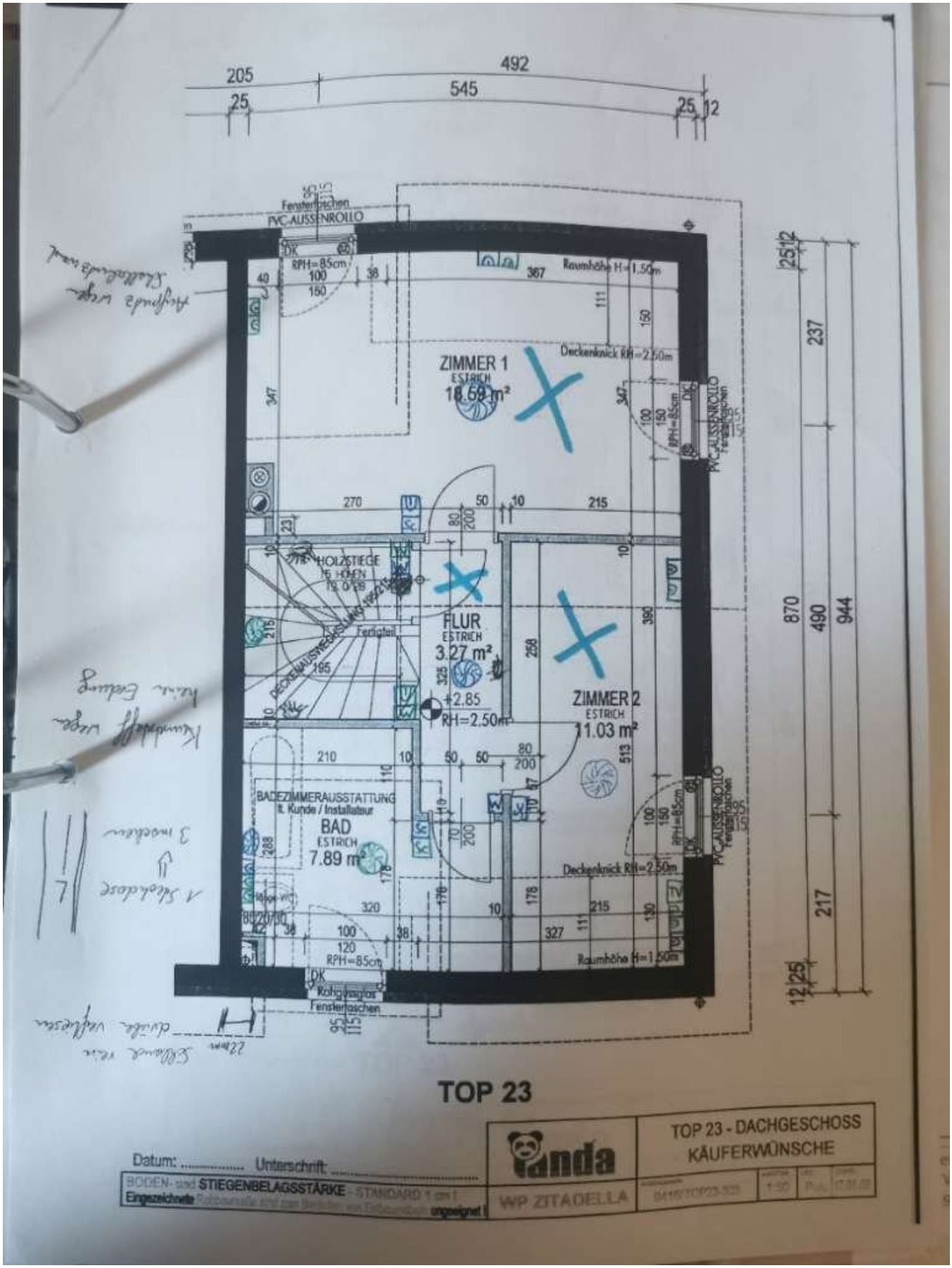
Ihr Ansprechpartner

Florian Stift

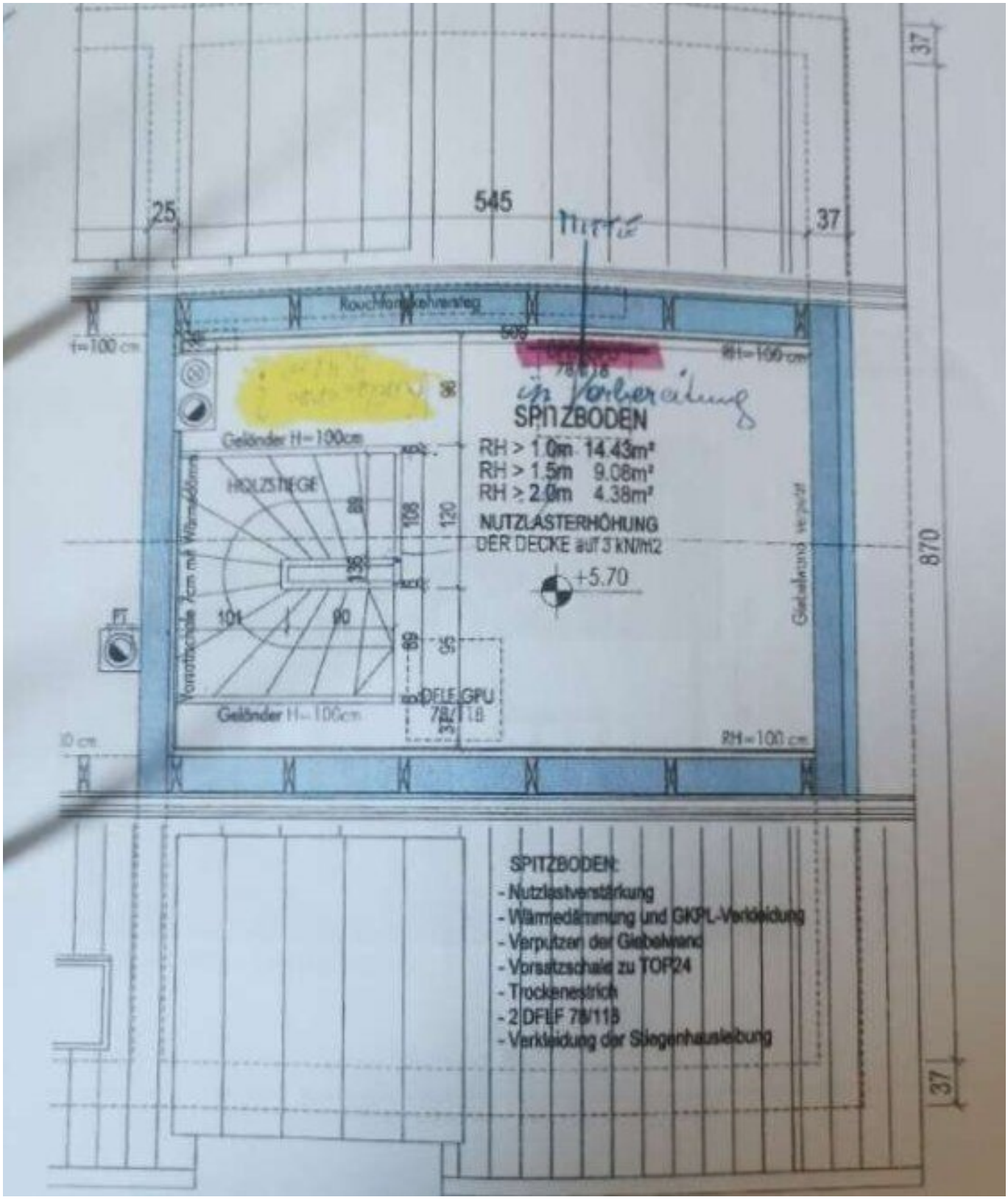

KELLER 1
WB-ESTRICH
10.72 m²
-2.49
RH=2.12m
KELLER 2
7.68 m²
KELLER 3
WB-ESTRICH
18.67 m²
GANG+STG
WB-ESTRICH
7.12 m²
FUND.PL. OK=212.41 ü.A.
Wasser-
Durchführung
110cm ü.FPLOK
RR100
RSK
PVC DN100
PVC DN150
T30
DD40/90
Spindelwand Fertigteil
14 HÖHEN
17.8/28
300L
21/900/720
Sanitäre
Lichtschacht
Kein Estrich
Lagerraum

TOP 23


TERRASSE
BETONPLATTE
17.65 m²
Fensterfaschen
PVC-AUSSENROLLO
PVC-AUSSENROLLO + Ins.Schutz
RSTH=240cm
WOHNKÜCHE
ESTRICH
32.83 m²
±0.00
=215.00 ü.A.
WANDÖFFNUNG lt. DETAIL
16 HÖHEN
Spindelwand Fertigteil
ABSTR
ESTRICH
1.20 m²
WC
ESTRICH
1.38 m²
DIELE
ESTRICH
5.40 m²
KÜCHENEINRICHTUNG
lt. Kunde / Installateur
RSTH=215cm
RPH=150cm
RPH=90cm
Rohgussglas
Fensterfaschen
PVC-AUSSENROLLO
RR100
RSK
-0.15
TOP 23



492
205
545
25
25
12
Fensterfaschen
PVC-AUSSENROLLO
RPH=85cm
Raumhöhe H=1.50m
Deckenknick RH=2.50m
ZIMMER 1
ESTRICH
18.59 m²
HOLZSTIEGE
FLUR
ESTRICH
3.27 m²
+2.85
RH=2.50m
ZIMMER 2
ESTRICH
11.03 m²
BADEZIMMERAUSSTATTUNG
lt. Kunde / Installateur
BAD
ESTRICH
7.89 m²
Rohgussglas
Fensterfaschen
237
870
490
944
217
TOP 23
Datum: ..... Unterschrift: .....
BODEN- und STIEGENBELAGSSTÄRKE - STANDARD 1 cm !
Eingezeichnete
ungeeignet !
WP ZITADELLA
TOP 23 - DACHGESCHOSS
KÄUFERWÜNSCHE



545
25
37
Mitte
Rauchfangkehrersteg
RH=100 cm
in Vorbereitung
SPITZBODEN
RH > 1.0m 14.43m²
RH > 1.5m 9.08m²
RH > 2.0m 4.38m²
NUTZLASTERHÖHUNG
DER DECKE auf 3 kN/m2
+5.70
Geländer H=100cm
HOLZSTIEGE
Vorsatzschale 7cm mit Wärmedämm
Giebelwand verputzt
870
DFLF GPU
78/118
RH=100 cm
SPITZBODEN:
- Nutzlastverstärkung
- Wärmedämmung und GKPL-Verkleidung
- Verputzen der Giebelwand
- Vorsatzschale zu TOP24
- Trockenestrich
- 2 DFLF 78/118
- Verkleidung der Stiegenhausleibung

Objektbeschreibung

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!

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 <500m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Kindergarten <250m
Schule <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.750m
Post <1.250m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <750m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap