

Traumhaftes Reihenhaus in Tribuswinkel bei Baden – Einziehen & Wohlfühlen!



Objektnummer: 310787

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

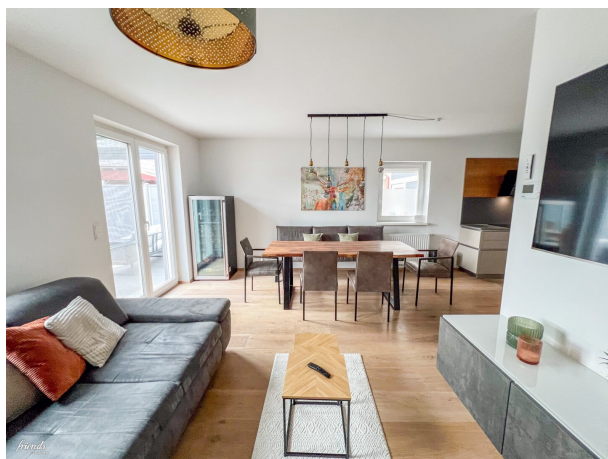
Adresse	Sängerhofgasse
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	2006
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	134,86 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	61,23 m²
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
Kaufpreis:	679.000,00 €
Betriebskosten:	111,30 €
USt.:	11,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

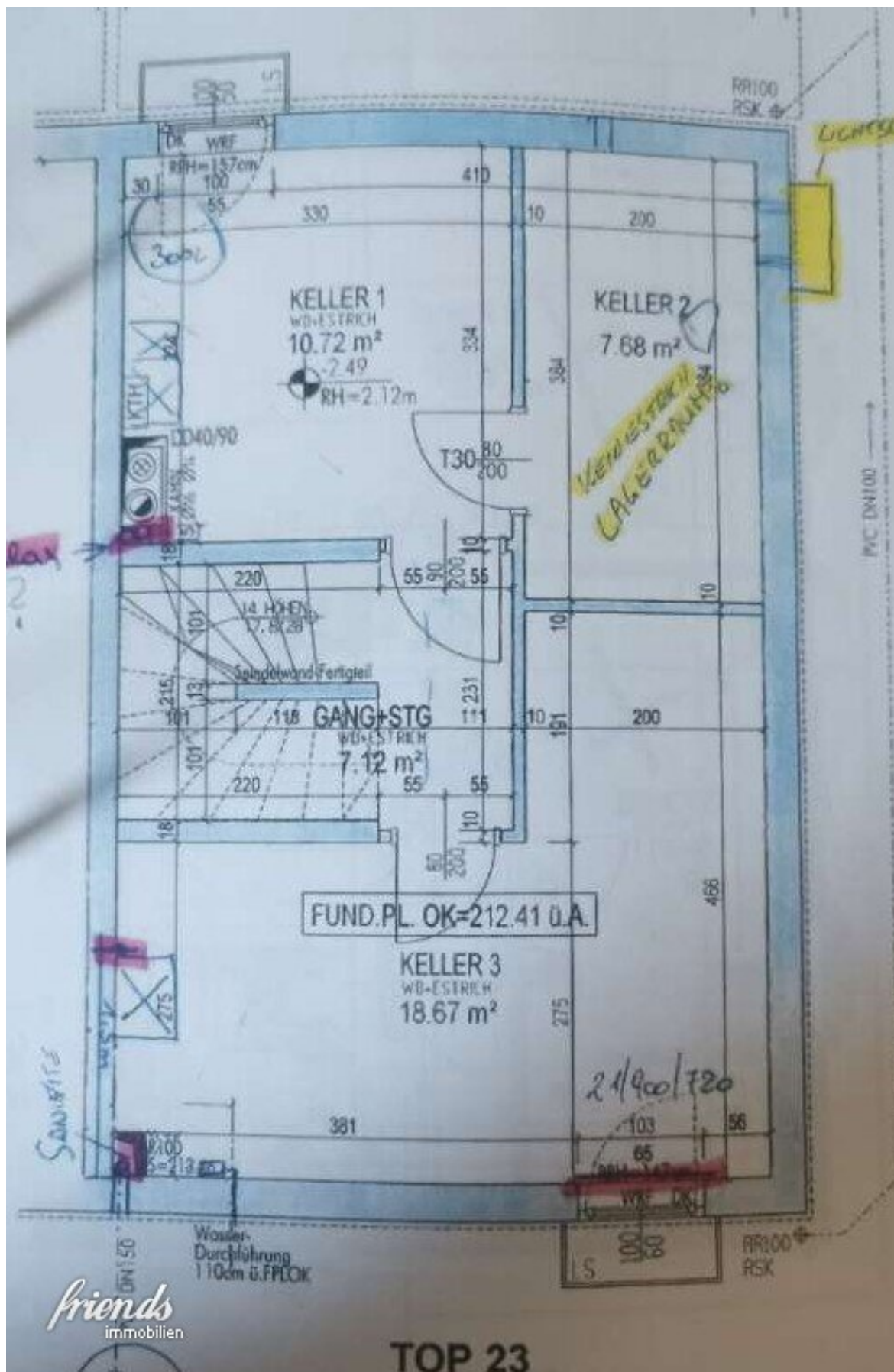


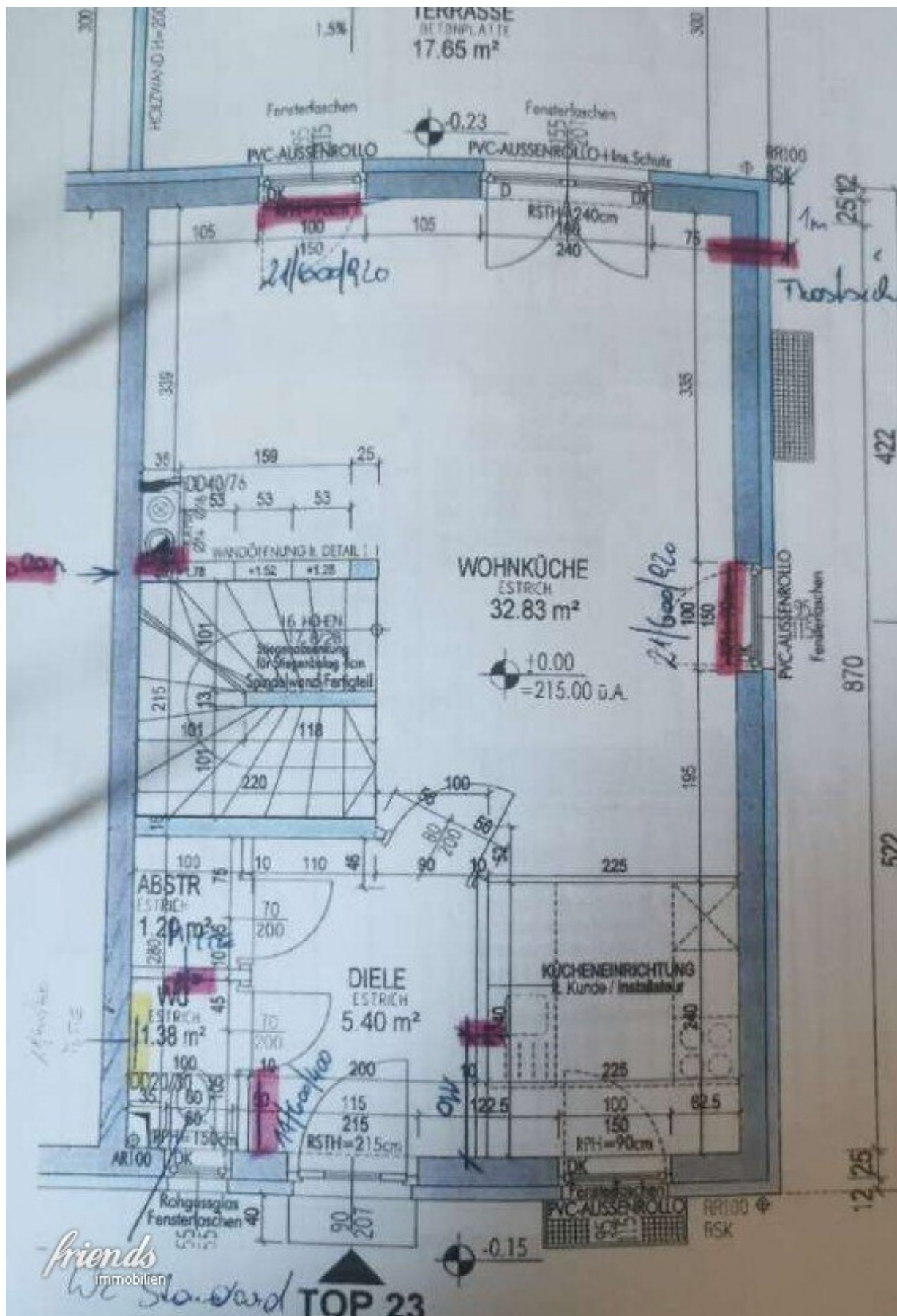
Florian Stift

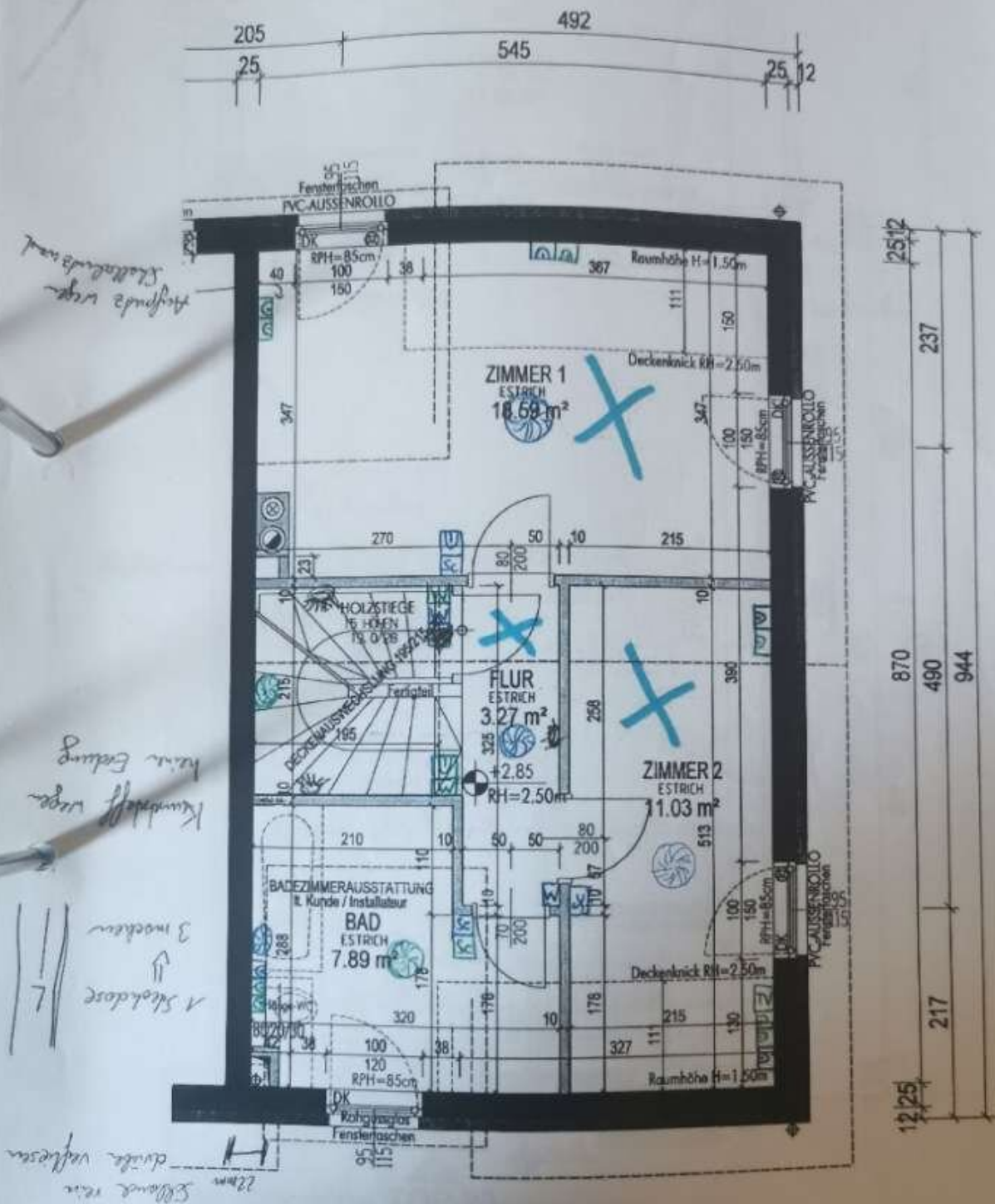












TOP 23

Datum: Unterschrift:

BODEN- und STIEGENBELAGSSTÄRKE - STANDARD 1 cm!

Eingezeichnete Poliermasse ist nur für den von Gebäudemanager genehmigt



WP ZITADELLA

TOP 23 - DACHGESCHOSS
KÄUFERWÜNSCHE

0416/TOP23-23

1.30

17.01.22

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tribuswinkel – einer ruhigen Wohnlage an der Stadtgrenze zu Baden.

Dieses gepflegte und hochwertig ausgestattete Reihenhaushaus 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 – 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

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