

## Familientraum in Ruhelage



**Objektnummer: 4749**

**Eine Immobilie von Immobilien 86 KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	172,58 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	280,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	77,91 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Karl Popp

Immobilien86 KG  
Rudolfstraße 4  
3430 Tulln an der Donau

H ?+43 660 1551964?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem **neuen Zuhause!**

Dieses **liebevoll renovierte** Einfamilienhaus in Tribuswinkel bietet eine ideale Kombination aus **naturnaher Erholung** und gutem Anschluss ans urbane Leben.

### Ausstattung & Besonderheiten:

? **Komplett renoviert** im Jahr 2009 – Modernes Wohnen mit zeitgemäßem **Komfort**

? **Alarmanlage** eingebaut

? **Glasfaserkabel** schon am Grund, kann mit wenig Aufwand ins Haus eingeleitet werden

? **Satelitenanlage** und Verkabelung im Haus sehr umfangreich

? **Garage** im Keller + zusätzlicher **Abstellplatz** vor dem Haus – ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge

? **Aufstellpool** im Garten – perfekt für sommerliche Erfrischung

? **Obstbäume** & automatische **Bewässerung** – pflegeleichtes Grün mit eigenem **Naschgarten**

### Wohnkomfort auf mehreren Ebenen:

Im **Erdgeschoß** sind vom zentralen Vorzimmer alle Räume **zentral begehbar**, neben dem Eingang finden Sie eine großzügige Garderobe mit Kästen.

Vom Vorraum geht man auch in die **gut ausgestattete Küche** mit gemütlicher und großzügiger **Essecke**, der **E-Herd** verfügt über **zwei zusätzliche Gasfelder** – ideal für Hobbyköche und anspruchsvolle Küchennutzung. Genügend Arbeitsflächen finden Sie ebenfalls wie auch die **Bar** vor der **Kücheninsel**, damit Sie auch beim Kochen nicht auf eine gepflegte Unterhaltung verzichten müssen. Vom Wohnzimmer und dem angrenzenden Kinderzimmer kommen Sie auf die **30m<sup>2</sup> große Terrasse**, eine **Markise** ist vorhanden. Unter der Terrasse findet sich genug Stauraum für Gartengeräte. Ein separates **Gäste WC** ist natürlich auch vorhanden, wie auch der Abgang ins Kellergeschoss und der Aufgang ins Obergeschoss.

Im **Obergeschoss** finden Sie das große Elternschlafzimmer, zwei weitere Schlafzimmer, eines davon mit begehbarem Schrank, ein separates WC mit Fenster und das große Badezimmer mit Wanne und vorbereiteter Dusche, selbstverständlich auch mit Fenster und Fliegengitter.

**Ausgebauter Keller** (mit Fenster und Heizung, jedoch nicht in der Wohnfläche inkludiert) – ideal als zusätzlicher Wohn- oder Hobbyraum. Zur Zeit ist auch das **Büro** des Hausherrn hier untergebracht, für das ehemalige Au Pair wurde ein **eigener Wohnbereich** mit separater Küche, Bad und WC geschaffen, der Technikraum und der Holzlagerraum sind ebenfalls gleich nebenan.

Dieses Haus vereint **ländliche Idylle mit modernem Wohnstandard** und lädt zum Wohlfühlen ein. Ob als Familiendomizil oder Rückzugsort – hier finden Sie Ihr perfektes Zuhause!

*Kontaktieren Sie uns JETZT für eine Besichtigung – wir freuen uns auf Sie!*

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <9.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.000m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap