

**Sanierungsbedürftiges Haus – Grundstück mit ca. 486 m²
in Tribuswinkel bei Baden**



Objektnummer: 247469611

Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	1911
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	499,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Margit Gludovatz

Sonnenteam Immobilien
Johann Strauß-Gasse 6
2542 Kottingbrunn

H +43 664 916 56 57

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







Objektbeschreibung

Objektdaten:

- **Objektart:** Wohnhaus (Bestandsobjekt – stark sanierungsbedürftig)
- **Ort:** Tribuswinkel bei Baden, Niederösterreich
- **Grundstücksfläche:** ca. 486 m²
- **Nutzfläche (lt. Bestand):** ca. 70 m² (geschätzt) plus Dachboden
- **Zimmer:** 4 Räume
- **Sanitärräume:** 1 WC
- **Garten:** leicht verwildert,
- **Zustand:** stark renovierungsbedürftig bis abrisssreif
- **Verfügbarkeit:** nach Vereinbarung

Beschreibung:

Dieses stark renovierungsbedürftige Haus befindet sich auf einem ca. 486 m² großen Grundstück in **Tribuswinkel**, nahe der Badnerbahn Station.

Das Bestandsobjekt verfügt aktuell über zwei Zimmer, ein separates WC sowie einen Raum, der zuletzt als Waschküche genutzt wurde.

Das Gebäude weist **einen desolaten Zustand** auf – sowohl die Bausubstanz als auch die technischen Anlagen entsprechen **nicht mehr dem heutigen Standard**.

Ob eine umfassende Kernsanierung wirtschaftlich sinnvoll ist oder ein **kompletter Neubau**

angestrebt werden sollte, liegt im Ermessen des Käufers.

Das Grundstück selbst bietet durch seine Form und Lage **Potenzial** für eine individuelle Neubebauung (gemäß den geltenden Bauvorschriften).

Der Garten ist derzeit etwas verwildert, mit alten Bäumen bepflanzt.

Besonderheiten:

- Nähe zur **Thermenregion Baden**
- **Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten** durch Sanierung oder Neubau
- Gute Anbindung an **öffentlichen Verkehr** und Nahversorgung

Lage:

Tribuswinkel ist ein beliebter Wohnort südlich von Wien mit hervorragender Lebensqualität. Die Nähe zur **Kurstadt Baden** sowie eine gute Infrastruktur machen diesen Standort besonders attraktiv

Hinweis:

Dieses Objekt wird als **Abriss- oder Sanierungsobjekt** verkauft. Es liegt in der Verantwortung des Käufers, eine genaue technische Beurteilung vorzunehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap