

## **Neubau-Doppelhäuser in Tribuswinkel – Ruhe genießen, Wien & Baden erreichen**



Visualisierung

**Objektnummer: 4714**

**Eine Immobilie von Kokron Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	162,92 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	120,16 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Kaufpreis:</b>	679.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

24.444,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Iles Hakimov**

Kokron Immobilien e.U.  
Tuchlauben 7a











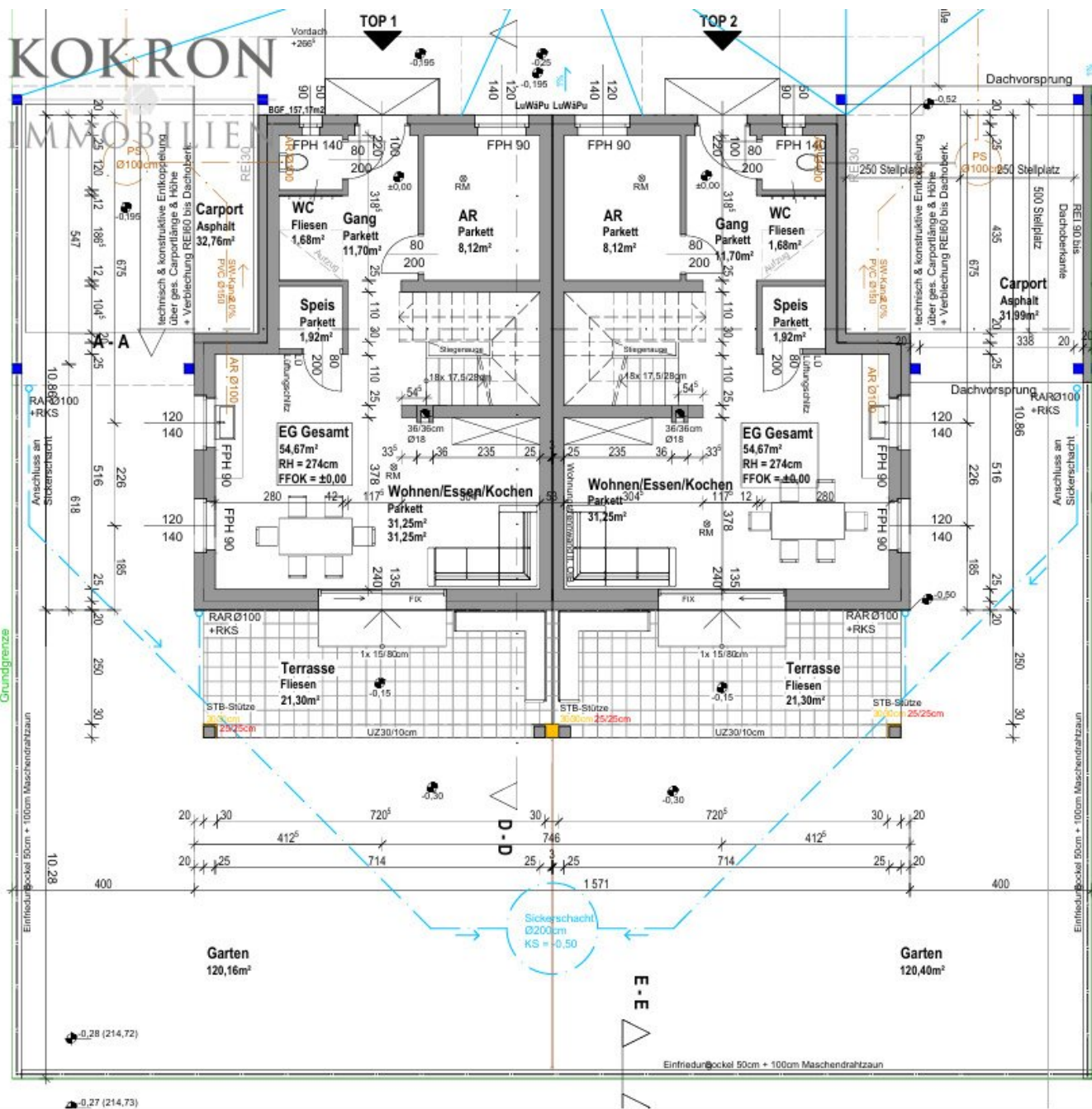




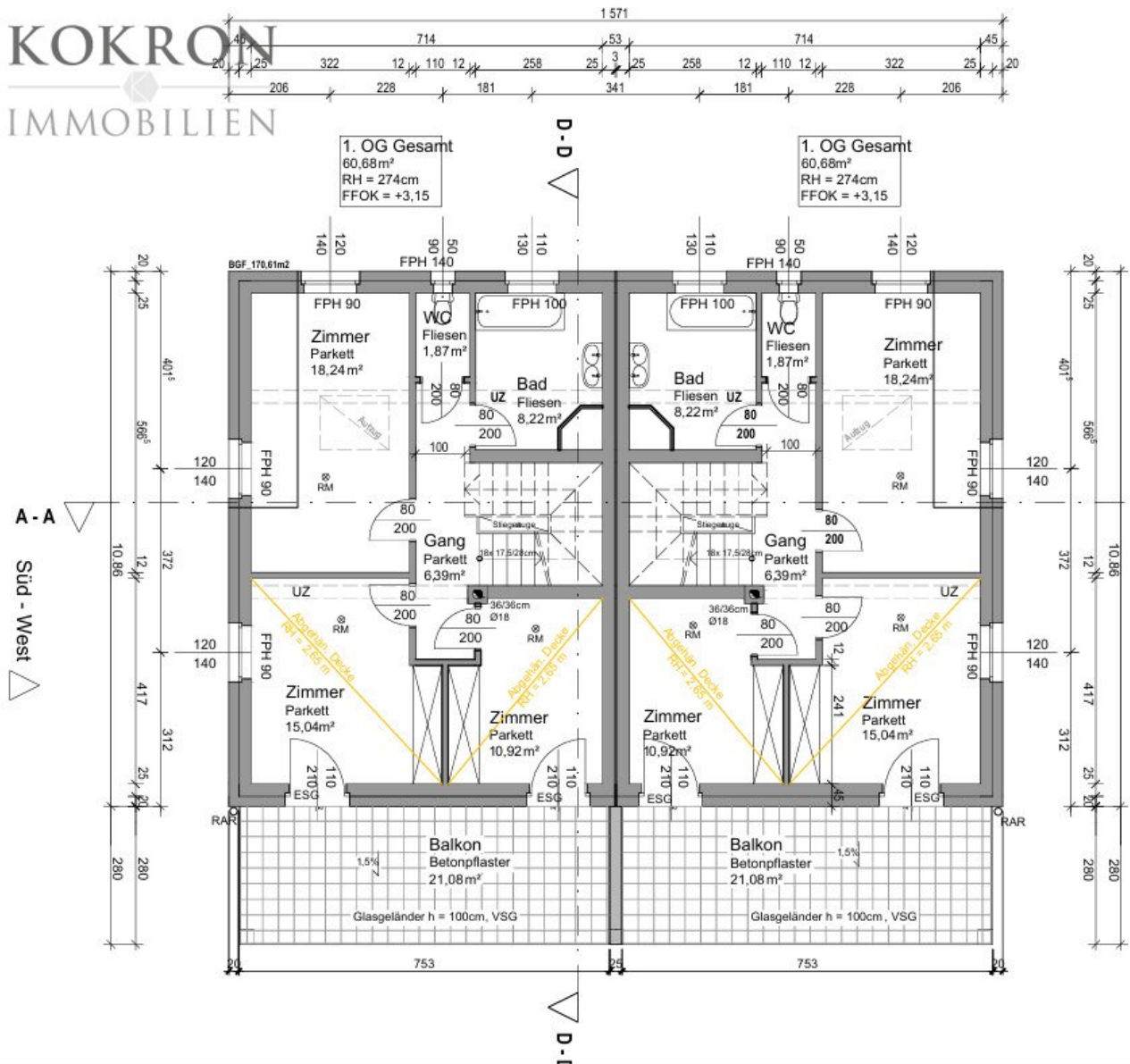
















## Objektbeschreibung

### Neubau-Doppelhäuser in Tribuswinkel – Ruhe genießen, Wien & Baden erreichen

Sie suchen ein modernes Eigenheim mit viel Platz für die ganze Familie? Dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Das Haus befindet sich in einer sehr ruhigen Lage und ist nur ca. 25 Autominuten von Wien entfernt.

Insgesamt entstehen hier drei Doppelhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten. Die Wohnflächen variieren von ca. 160 m<sup>2</sup> bis 181 m<sup>2</sup>, die Gärten von rund 110 m<sup>2</sup> bis 136 m<sup>2</sup>. Jede Einheit überzeugt durch großzügige Raumgestaltung und eine moderne Ausstattung.

**Die Häuser befinden sich in der Endphase der Fertigstellung und werden belagsfertig übergeben.**

#### Besondere Merkmale:

- Massivbauweise
- Vollwärmeschutzfassade
- Doppelwände für optimale Schalldämmung zum Nachbarhaus
- Kunststoff-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung
- Elektrische Außenjalousien inkl. Insektenschutz (außer Dachfenster)
- Fußbodenheizung auf allen Ebenen mittels moderner Luftwärmepumpe
- Zwei Außenstellplätze bereits inkludiert
- TV-Anschluss in sämtlichen Zimmern
- Vorbereitung für Solar- & Photovoltaikanlage vorhanden

#### Raumaufteilung:

##### Erdgeschoss

- Vorraum
- Abstellraum / Büro / Garderobe ca. 8m<sup>2</sup>
- Offene Wohnküche mit Ausgang auf Terrasse & Garten
- Speisekammer
- Gäste-WC

### **Obergeschoss**

- Drei Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang auf den ca. 21 m<sup>2</sup> großen Balkon
- Badezimmer mit Fenster
- Separates WC

### **Dachgeschoss**

- Schlafzimmer mit offenem Schrankbereich oder Möglichkeit zur Nutzung als Büro mit Küchennische.
- Zweites Badezimmer mit WC
- Private Dachterrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup>

### **Verfügbare Einheiten:**

1

2



3

4

5

6

**Die Häuser befinden sich in der Endphase der Fertigstellung und werden belagsfertig übergeben.**

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 <3.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap