

**Licht. Raum. Leben. - zwei freistehende Massivhäuser mit  
160m<sup>2</sup> Wohnfläche, Pool und bis zu 544m<sup>2</sup> Garten in  
Ruhelage**



**Objektnummer: 5675/513**

**Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus              |
| <b>Land:</b>             | Österreich        |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 2512 Tribuswinkel |
| <b>Baujahr:</b>          | 2025              |
| <b>Alter:</b>            | Neubau            |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 159,11 m²         |
| <b>Zimmer:</b>           | 7                 |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                 |
| <b>Garten:</b>           | 543,95 m²         |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 762.800,00 €      |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Emmer**

VIEMMO Real Estate GmbH  
Wollzeile 1  
1010 Wien

T +43 676 444 00 09

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

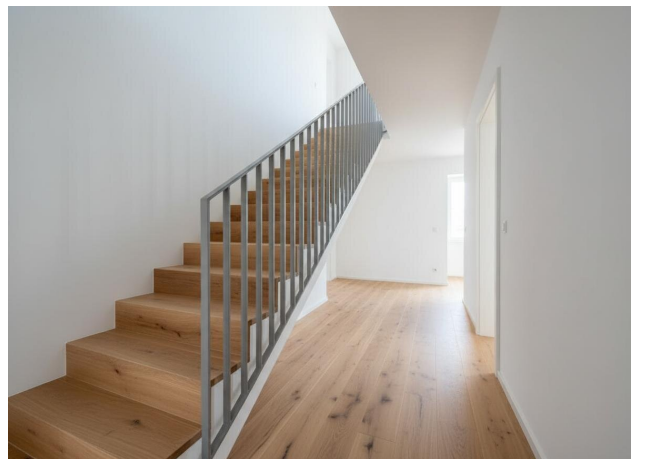


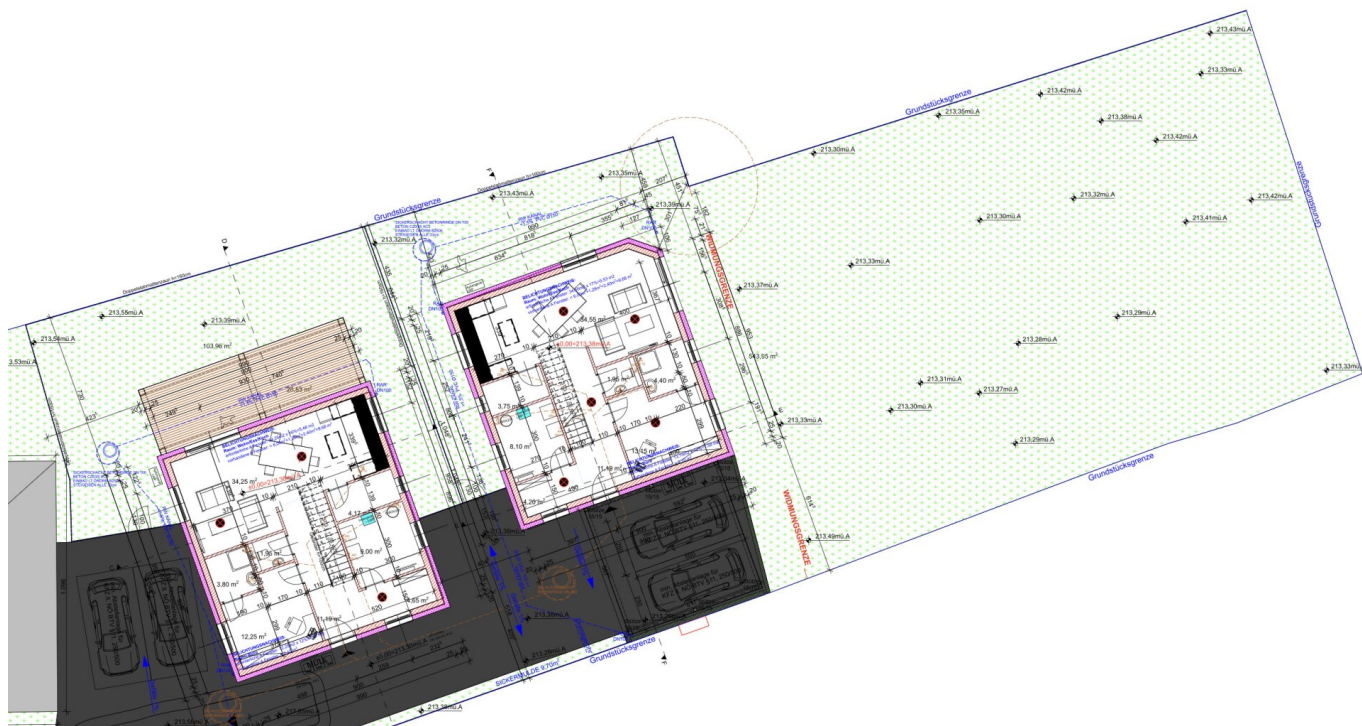


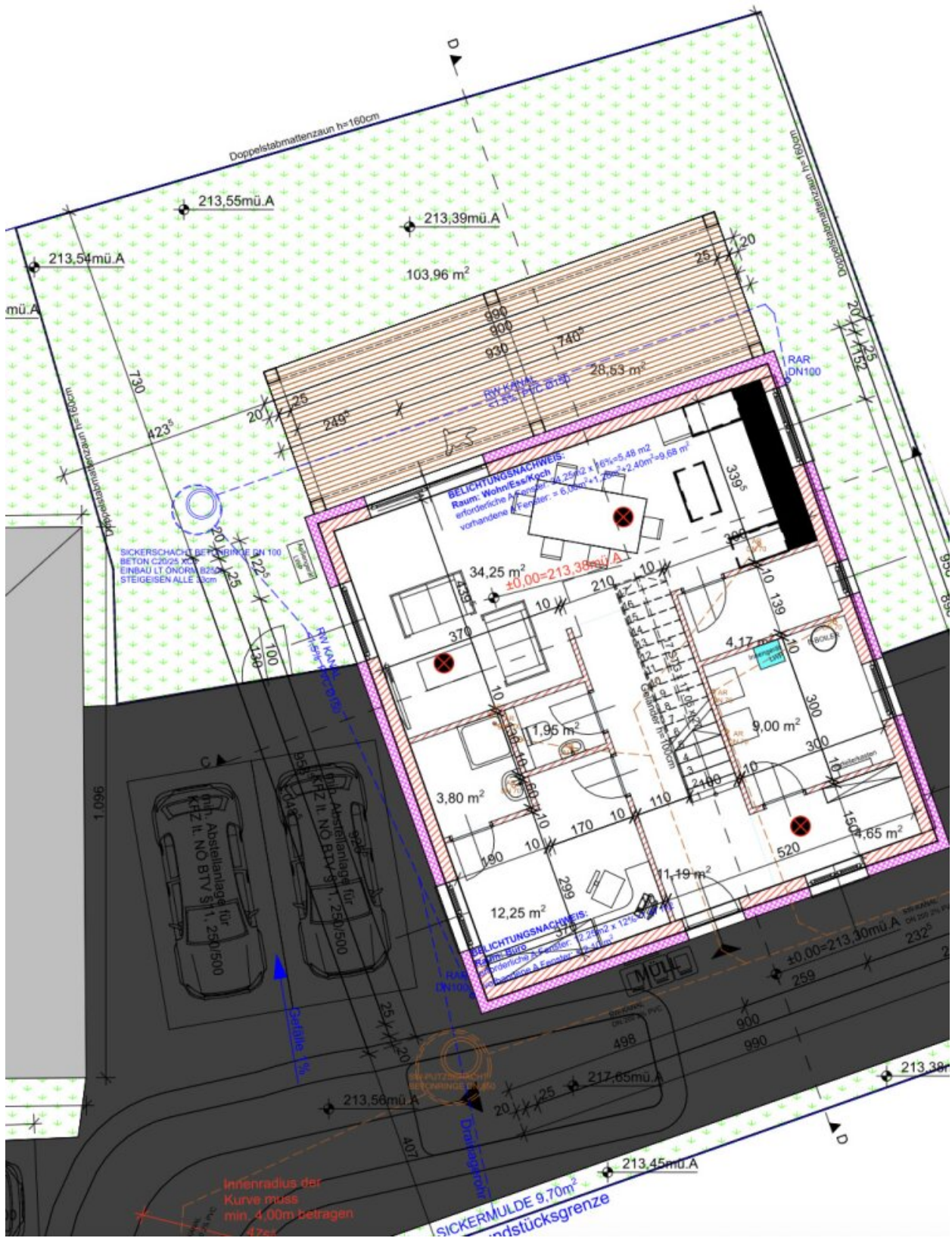




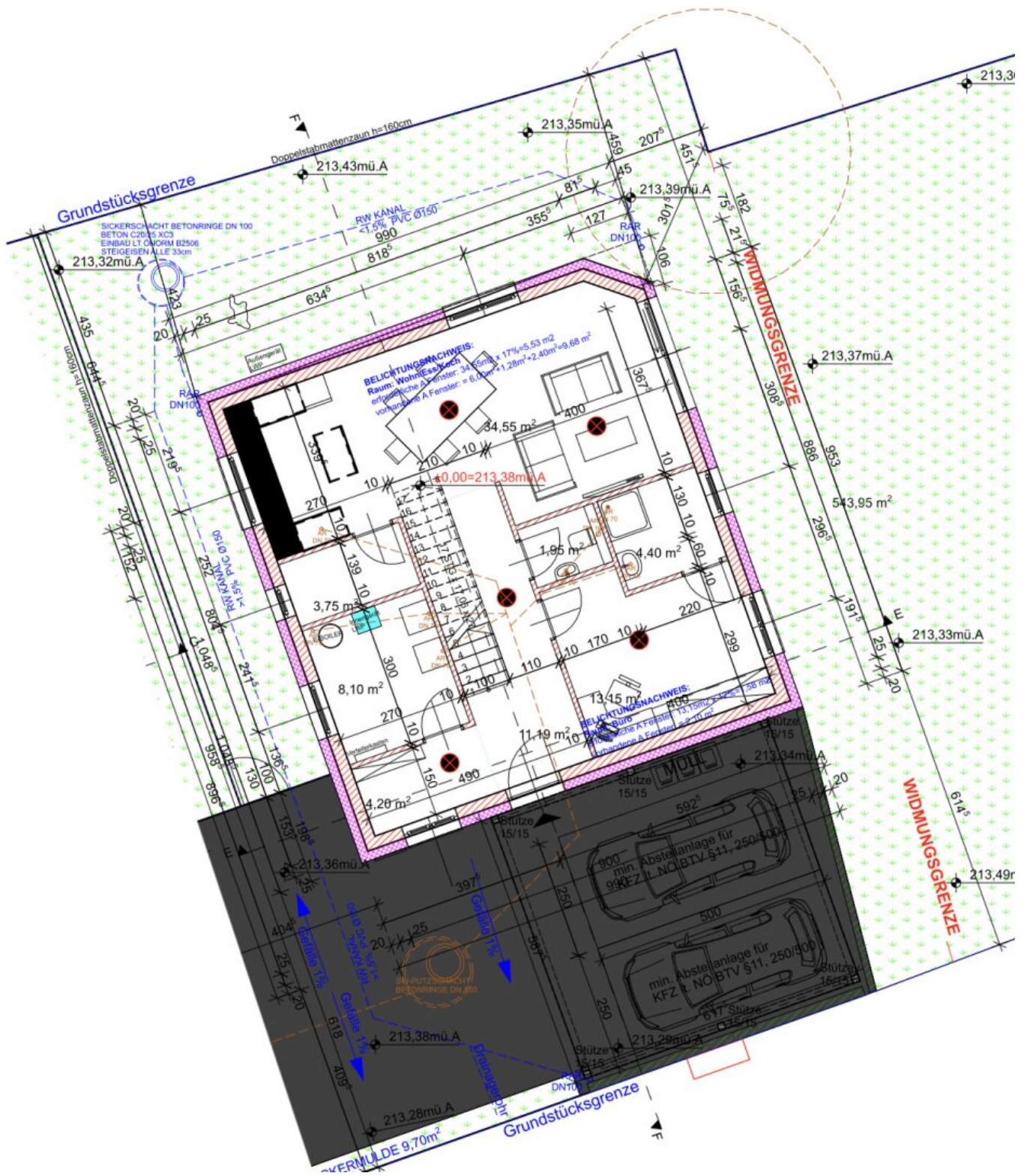


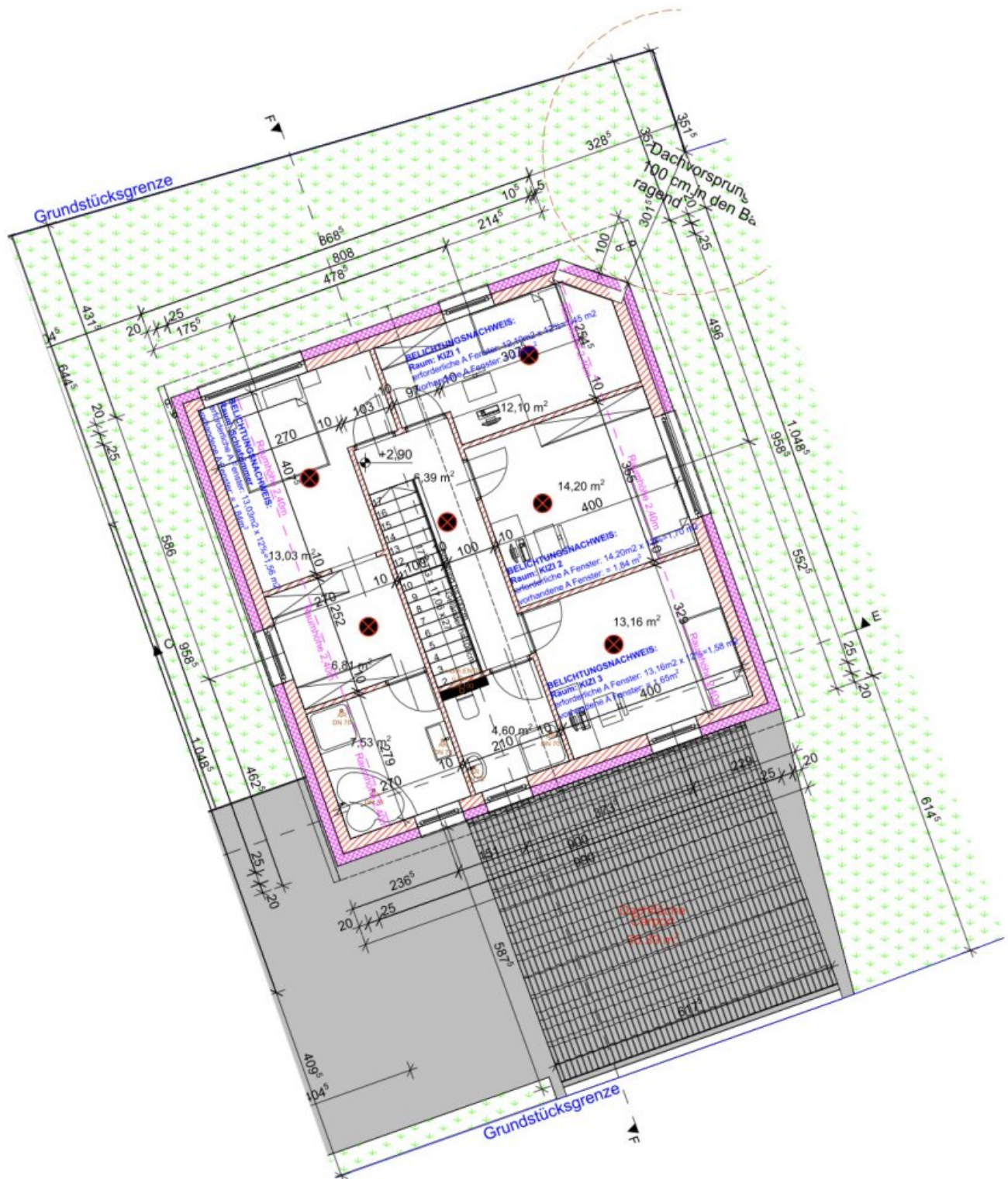












## Objektbeschreibung

### Licht. Raum. Leben. - zwei freistehende Massivhäuser mit 160m2 Wohnfläche, Pool und bis zu 544m2 Garten in Ruhelage

In einer ruhigen Wohnstraße von **Tribuswinkel** entstehen derzeit zwei exklusive Einfamilienhäuser in hochwertiger **Ziegelmassivbauweise** – durchdacht geplant, modern konzipiert und mit Liebe zum Detail umgesetzt. Hier treffen klare Linien und großzügige Raumkonzepte auf Wohnqualität, die auf Jahrzehnte Bestand hat.

Beide Häuser werden **belagsfertig** ausgeführt und sind per **Q2/2026** bezugsfertig. Mit einer Wohnfläche von jeweils rund **159 m²** und außergewöhnlich **hohen Raumhöhen** entsteht ein helles, offenes Wohngefühl, das modernen Ansprüchen an Raum, Licht und Komfort entspricht.

### Architektur & Ausstattung

Die beiden Häuser überzeugen durch ihre **zeitlose Architektur**, eine **massive Bauweise** und eine Ausstattung, die in puncto Qualität neue Maßstäbe setzt.

Große, flächenbündige Fensterflächen schaffen lichtdurchflutete Innenräume und fließende Übergänge zwischen Wohnraum und Garten.

### Pool – Ihr privates Sommerrefugium

Beide Häuser sind bereits mit einer **3 x 7 Meter großen Poolwanne** ausgestattet – die perfekte Grundlage für Ihr persönliches Wellnessparadies. Die Ausführung erlaubt sowohl die Nutzung als **Süßwasser-** als auch **Salzwasserpool**, ganz nach Ihren individuellen Vorlieben.

Die Pooltechnik selbst ist noch nicht installiert, wodurch Sie volle Gestaltungsfreiheit bei der technischen Ausstattung und optischen Umsetzung haben – ob minimalistisch-elegant oder luxuriös mit Gegenstromanlage und Beleuchtung.

So entsteht hier die ideale Basis für unbeschwerte Sommertage im eigenen Garten – ein Ort zum Abtauchen, Entspannen und Genießen.

### Ausstattungsdetails im Überblick:

- **Fenster:** Josko *Safir 2.0* – Kunststoff-Alu mit flächen- & glasbündigem Design, 3-fach Verglasung, Außenbeschattung

- **Sonnenschutz:** *easyRoll* Außenjalousien mit integriertem Insektenschutz
- **Dachflächenfenster:** Fakro, 3-fach verglast, Außenbeschattung
- **Terrassenverglasung:** Josko 3-fach verglast, wahlweise Dreh- oder Hebeschiebetür
- **Eingangstür:** Sicherheitsausführung WK3 mit 3-fach Verriegelung und Sicherheitsblatt
- **Heizung:** Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- **Wände:** Ziegelmassivbauweise inkl. Zwischenwände – langlebig, energieeffizient und schallreduzierend
- **Außenbereich:**
  - Frostsichere Außenarmaturen
  - Outdoor-Steckdosen
  - Doppelstabgitterzaun bzw. Einfriedungsmauer
  - Gartenfläche mit angesätem Rasen
- **Optional:** Schlüsselfertigpaket inkl. Carport

Zu jedem Haus gehören **zwei PKW-Stellplätze** (jeweils unter Carport).

## Die Gärten

- **Haus 1:** ca. 105 m<sup>2</sup> Gartenfläche – kompakt, pflegeleicht und ideal für Familien mit wenig Zeitaufwand.
- **Haus 2:** ca. 544 m<sup>2</sup> Gartenfläche – großzügig, sonnig und perfekt für alle, die sich viel Freiraum im Grünen wünschen.

## Preisübersicht

- **Haus 1:** EUR 762.800,-
- **Haus 2:** EUR 879.300,-

## Raumaufteilung im Detail

### Erdgeschoss:

- Vorraum mit Garderobe
- Homeoffice/Zimmer mit En-Suite-Badezimmer – ideal als Gästebereich oder Büro
- Technikraum
- Separates WC
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche und Zugang zum Garten
- Speis

### Obergeschoss:

- Galerie mit offenem Luftraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Master Bedroom mit Walk-In-Kleiderschrank und En-Suite-Masterbad
- Zusätzliches Badezimmer

## Lage & Umgebung

Tribuswinkel – ein Ort, der ländliche Ruhe mit urbaner Nähe verbindet.

Die beiden Einfamilienhäuser liegen in einer **ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung** mit idealer Infrastruktur:

- Supermärkte, Bäckereien und Nahversorger sind in wenigen Minuten erreichbar
- Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung
- Perfekte Verkehrsanbindung nach **Baden, Wiener Neustadt und Wien**

- Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Nähe: Spazierwege, Radstrecken und Sportvereine

Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch zentral – ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Komfort und Privatsphäre legen.

## **Technik & Highlights**

- Ziegelmassivbauweise inkl. Zwischenwände
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Josko Safir 2.0 Fenster & Türen – flächenbündig, 3-fach verglast
- Fakro Dachflächenfenster mit Außenbeschattung
- Sicherheits-Eingangstür WK3 mit 3-fach Verriegelung
- Außenjalousien & Insektenschutz
- Frostsichere Armaturen & Außensteckdosen
- Doppelstabgitterzaun / Einfriedungsmauer
- Garten mit Rasensaat
- Auf Anfrage: Optionales Schlüsselfertigpaket inkl. Carport
- Außergewöhnliche Raumhöhe
- 2 PKW-Stellplätze pro Haus

Zwei Neubauten, die moderne Architektur mit Funktionalität und Wohngefühl verbinden – ideal für Familien, die ein nachhaltiges Zuhause mit Stil suchen. Hier entstehen Häuser, die nicht nur gebaut, sondern für Lebensqualität geschaffen wurden.

## **Jetzt besichtigen und die Möglichkeiten entdecken!**

Für weitere Informationen oder einen Termin zur Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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.

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 <3.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap