

## **EIN ZU HAUSE ZUM VERLIEBEN - EINFAMILIENHAUS MIT WOHLFÜHLCHARKTER**



**Objektnummer: 7089**

**Eine Immobilie von IMS Immobilien Molnar Susanne**

## Zahlen, Daten, Fakten

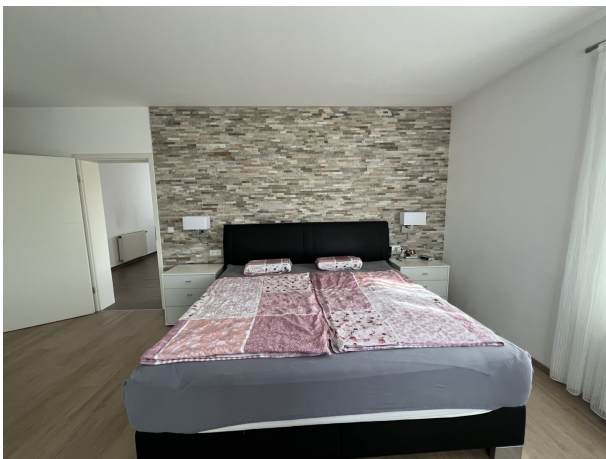
|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2512 Tribuswinkel                 |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1985                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 172,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 280,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 6                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 3                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 500,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Keller:</b>                       | 78,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 119,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,22                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 585.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 111,00 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Susanne Walcher**

























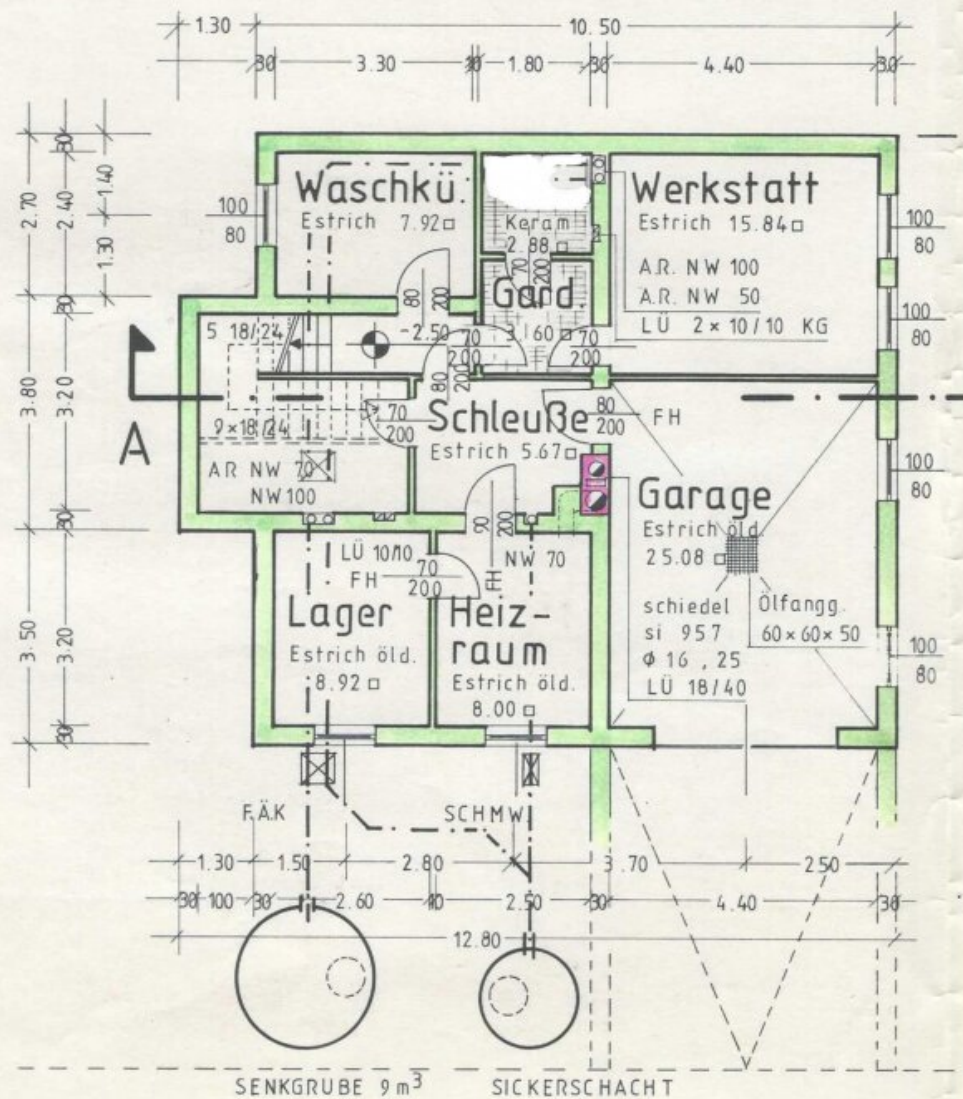




G R U N D

K E L L E R

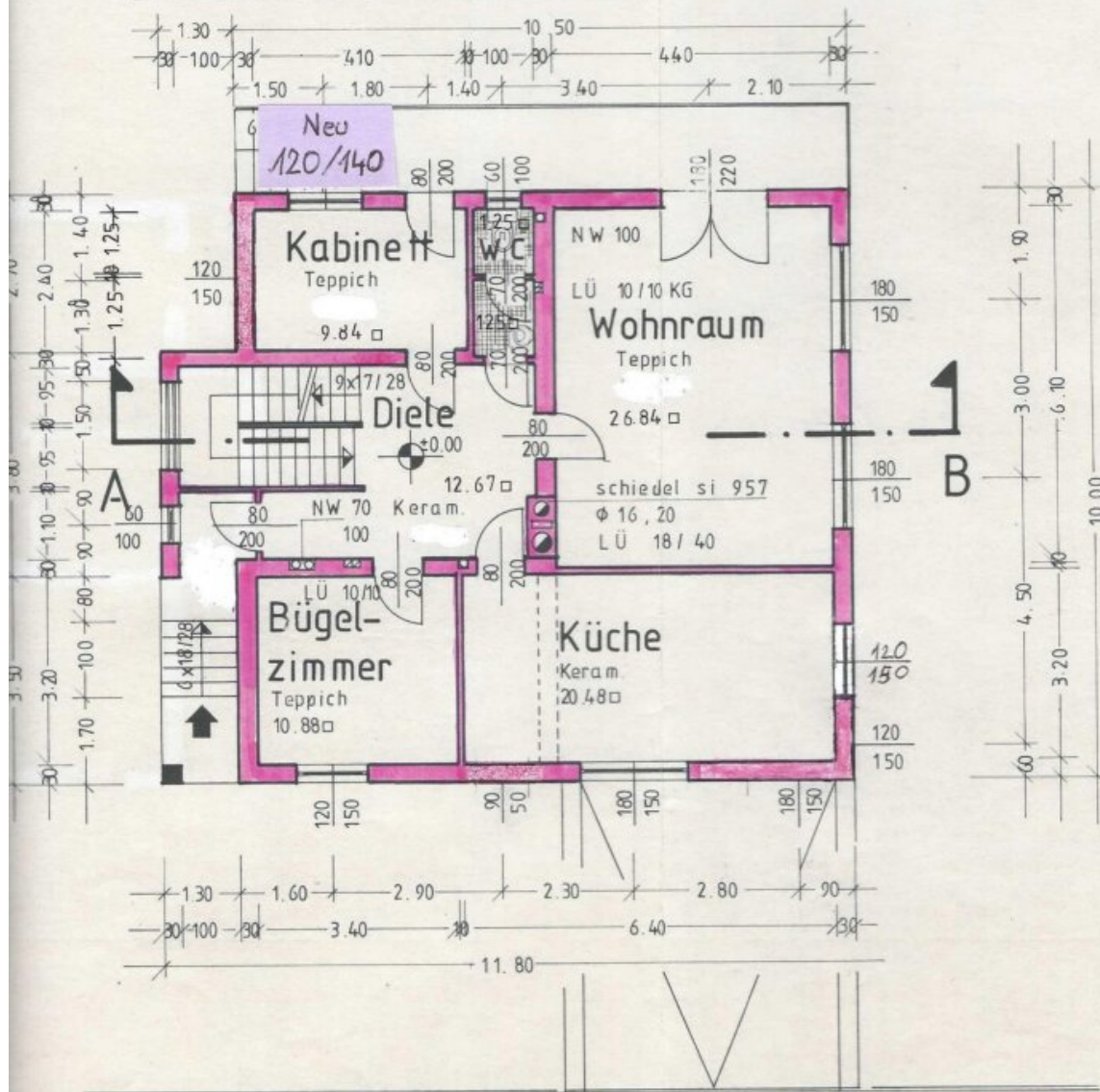
NUTZFLÄCHE 77.91 M2



S S E

# ERDGESCHOSS

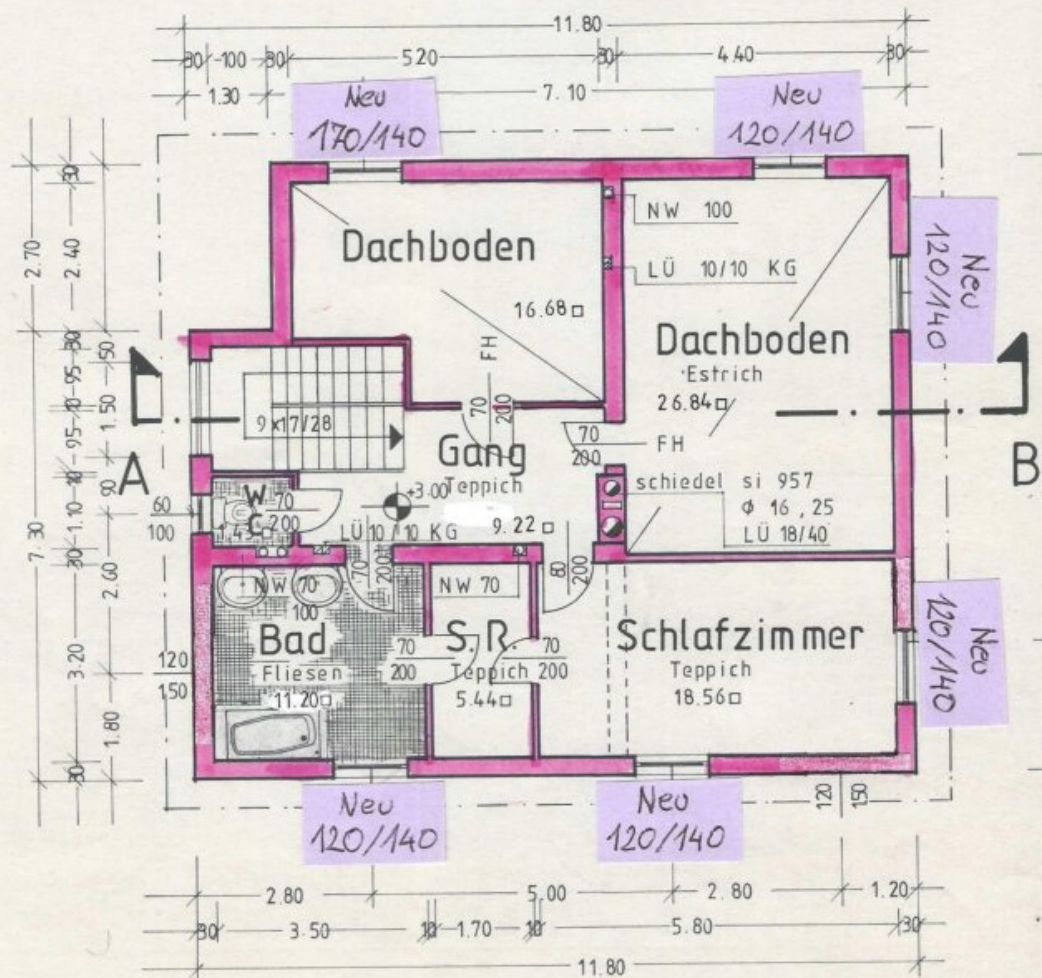
NUTZFLÄCHE 83.21 M<sup>2</sup>



M 1 : 100

# OBERGESCHOSS

NUTZFLÄCHE 89.37 M<sup>2</sup>



WOHNNUTZFLÄCHE 250.49 M<sup>2</sup>

# Objektbeschreibung

## KURZBESCHREIBUNG:

- **Grundstück:** 600 m<sup>2</sup>
- **Wohnnutzfläche:** 172 m<sup>2</sup>
- **Ein Zuhause mit Herz – gepflegt, gemütlich und ideal für Familien.**

## Erdgeschoss:

- Vorraum, begehbare Garderobe, Foyer
- Gäste-WC
- Küche mit Essplatz, Bar und Kücheninsel
- Zimmer mit Abstellraum
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Markise (unterhalb der Terrasse zusätzlicher Stauraum)

## Obergeschoss:

- Foyer
- 3 Zimmer, eines davon mit Schrankraum
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne mit elektrischer Bedienung mit Lichttherapie und vorbereiteter Dusche (die Leitungen in der Mauer sind gelegt, es sind die Fliesen - nicht vorhanden, es war Glas geplant - zu verlegen und die Armaturen - vorhanden - zu montieren)

## Keller:

- Einlegerwohnung mit Badezimmer (Dusche, WC)
- Bürozimmer

- Technikraum, Holzlagerraum, Abstellraum unter der Stiege
- Garage

### **Ausstattung:**

- Zentralheizung mit Gastherme aus 2020 oder Windhager Festbrennstoff Heizkessel aus 1985 mit Radiatoren
- Alarmanlage
- in der Küche, in den Badezimmern und Toiletten sind die Nasszählen mit Kupferrohren erneuert worden
- teilweise neue Kunststofffenster im Obergeschoss ohne Sonnenschutz
- alte Fenster im Erdgeschoss mit Sonnenschutz außen und Innen
- Glasfaserkabel bereits am Grundstück – einfacher Anschluss ins Haus möglich
- Umfangreiche Satelliten- und Verkabelungsanlage im Haus
- im Obergeschoss ist die Decke mit 5cm Mineralwolle gedämmt
- der Dachboden Betondecke ist mit 5cm Styropor gedämmt
- Bitumen - Dachschindeln aus dem Jahr 1985
- Brandschutztüren im Keller
- Wärmeschutz Fassade ca. 5cm aus ca. 1990

- Garage im Keller plus ausreichende Stellfläche für Fahrzeuge vor dem Haus
- Aufstellpool im Garten
- Obstbäume: Weichsel, Zwetschke, Apfel, Marille, Kriecherl, Weintrauben schwarz
- automatische Bewässerung mit Steuerungsanlage

**Möblierung: Küche & Badezimmer verbleiben, restliche Möblierung nach Vereinbarung**

**Betriebskosten:** 111,-- Gemeinde Abgaben, Abfall, Rauchfangkehrer + Gas & Strom derzeit 145,-- gesamt 256,-- monatlich

**IMS-STATEMENT: Lage top, Haus top – und die Nachbarn? Unbezahlbar! Die besten, die man für Geld nicht kaufen kann.**

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und erfülltes Leben benötigen.

Auf großzügigen 172m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erleben Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Platz für Familie als auch für gesellige Zusammenkünfte bietet. Die lichtdurchfluteten Räume sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet, darunter Fliesen, Laminat und Steinboden, die nicht nur eine ansprechende Optik bieten, sondern auch pflegeleicht sind. Die moderne Einbauküche ist das Herzstück des Hauses und lädt zum Kochen und Verweilen ein.

Genießen Sie entspannte Stunden auf der herrlichen Terrasse, die Ihnen einen traumhaften Ausblick ins Grüne bietet. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die Garage sowie zusätzliche Stellplätze sorgen dafür, dass Ihre Fahrzeuge sicher und bequem untergebracht sind.

Das Haus verfügt über insgesamt drei WCs und zwei Bäder, eines davon mit Fenster und Badewanne – ideal für die ganze Familie. So wird der morgendliche Ansturm zum Kinderspiel. Die zentrale Heizungsanlage sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Mit Anbindungen an den Bus und die

Autobahn erreichen Sie bequem die umliegenden Städte und genießen gleichzeitig die ruhige Lage, die Ihnen eine hohe Lebensqualität bietet. Für Ihre gesundheitlichen Belange sind Arzt und Klinik in unmittelbarer Nähe, sodass Sie sich um Ihre Gesundheit keine Sorgen machen müssen.

Dieses Einfamilienhaus in Tribuswinkel ist die perfekte Wahl für Familien, Paare oder Menschen, die einfach mehr vom Leben erwarten. Lassen Sie sich von der Kombination aus Komfort, Stil und der Nähe zur Natur begeistern. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um Ihr neues Zuhause zu entdecken. Hier beginnt Ihr neues Kapitel!

- das Anbot ist unverbindlich und freibleibend, Objektinformationen lt. Angaben des Abgebers

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DES FAGG FERN-AUSWÄRTSGESCHÄFTGESETZES UND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS, DER ANSCHRIFT UND DER TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN.

Haben auch Sie eine Immobilie, die Sie verkaufen oder vermieten wollen?

Wir unterstützen Sie gerne vom ersten persönlichen Beratungsgespräch bis zum erfolgreichen Vertragsabschluss und schon bald wird auch Ihre Liegenschaft „erfolgreich vermittelt“ sein.

Ich freue mich von Ihnen zu hören.

Als Immobilientreuhänder sind wir einerseits Ihnen als Interessent, als auch dem Abgeber als Verkäufer bzw. Vermieter verpflichtet. Immobiliengeschäfte sind keine kleinen Geschäfte des täglichen Lebens, deshalb sind wir einerseits gegenüber dem Abgeber, als auch gegenüber Behörden verpflichtet bei Unregelmäßigkeiten Auskunft geben zu können, an welche Personen Immobilien angeboten wurden.

Auch die europäischen Verbraucherrechte wurden vereinheitlicht, somit wird seit 13. Juni 2014 ebenso mit Ihnen als Interessent ein schriftlicher Maklervertrag abgeschlossen (früher geschah dies mündlich & es entfällt das Ausfüllen von "Besichtigungsscheinen"). Der Verband der Österreichischen Immobilienwirtschaft hat hierzu ebenso eine detaillierte Informationsseite eingerichtet: <http://www.oivi.at/recht/verbraucherrechte-vrug/>

Wir benötigen daher um Ihnen detaillierte Unterlagen zukommen zu lassen Ihren Namen und Ihre Wohnadresse (Straße, Hausnummer - wenn vorhanden: Stiege & Tür - PLZ und Ort).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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