

# Traumhaftes Einfamilienhaus (Bungalow) mit Garten, Pool und Terrasse



**Objektnummer: 18722**

**Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,88 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,47 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	68,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,15
<b>Kaufpreis:</b>	555.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfram Wassermann**

hierwohnicH Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22  
1010 Wien



hier  
wohn  
ich!  
Wohnen  
wie ich will!

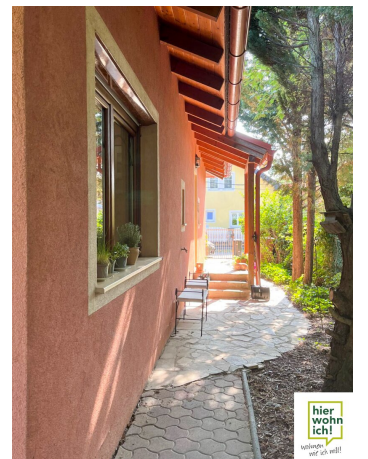


hier  
wohn  
ich!  
Wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
Wohnen  
wie ich will!







hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!





hier  
wohn  
ich!  
Wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
Wohnen  
wie ich will!



# Objektbeschreibung

## Modernes Bungalow-Glück in Tribuswinkel: Ihr privates Resort mit Pool & Hobby-Paradies

Willkommen in einem Zuhause, das Freiheit auf einer Ebene neu definiert. Dieser beeindruckende **Ziegelmassiv-Bungalow** in der charmanten Gemeinde Tribuswinkel bietet auf **ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche** den perfekten Mix aus modernem Komfort, Ruhe und einer Prise Urlaubsfeeling – jeden einzelnen Tag.

### Highlights, die begeistern:

- **Ihre private Bade-Oase:** Eingebettet, fast wie bei einer Waldlichtung, bildet der **Swimmingpool** mit einer Größe von 7,37 x 3,60 das Herzstück des Gartens und bietet herrliche Abkühlung an heißen Sommertagen-hier genießen Sie den Sommer in vollen Zügen.
- **Werkstatt & Stauraum:** Das separate **Nebengebäude** ist ein echter Allrounder. Es beherbergt eine geräumige **Werkstatt** für Bastler und Handwerker sowie einen **kleinen Keller**, der sich ideal als kühler Lagerplatz für Wein oder Vorräte eignet.
- **Outdoor-Living:** Die sonnige **Terrasse** bieten den perfekten Rahmen für gesellige Grillabende oder einen Sundowner mit Blick in den Garten.

### Die inneren Werte:

Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf **4 helle Zimmer**, die Flexibilität für jede Lebenslage bieten:

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit viel Lichteinfall (zusätzliches Dachfenster).
- Drei individuell nutzbare Zimmer (Schlafen, Kinder, Homeoffice).
- Optimale Isolierung durch hochwertige **Mehrfachverglasung** und massiven Ziegelbau.
- Angenehmes Klima dank moderner **Gas-Zentralheizung** und außenliegendem **Sonnenschutz**.

## Lage & Freizeit: Wo Lebensqualität zu Hause ist

Tribuswinkel verbindet dörfliche Idylle mit perfekter Infrastruktur.

- **Sport & Natur direkt vor der Tür:** Der berühmte **Thermenradweg** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Egal ob für ausgedehnte Radtouren nach Wien oder Baden, morgendliche Joggingrunden oder entspannte Spaziergänge – die Natur startet hier buchstäblich vor Ihrer Haustür.
- **Top-Anbindung:** Mit Bus, Lokalbahn (Badner Bahn) und dem nahen Bahnhof sind Sie bestens vernetzt. Die Autobahnauffahrt ist in wenigen Minuten erreichbar.
- **Alles für den Alltag:** Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

## Die Fakten auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 129,88 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 4
- **Kaufpreis:** 595.000,-
- **Besonderheiten:** Pool, Nebengebäude (Werkstatt/Keller), West-Ausrichtung, Ziegelmassivbau.

**Fazit:** Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen. Ob Hobby-Handwerker, Pool-Liebhaber oder Natur-Enthusiasten: Hier werden Ihre Wohnträume wahr.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen!** Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von der einzigartigen Atmosphäre dieses Bungalows.

**Haben Sie Fragen oder Interesse an diesem Haus? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:**

hierwohniche Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnic.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap