

**Modernes Einfamilienhaus in Tribuswinkel - Top -  
Wohnkomfort mit Balkon, Terrasse, Garage, Carport und  
mehr für nur € 618.484,00 !**



**Objektnummer: 7939/2300160531**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	618.484,00 €

## Ihr Ansprechpartner

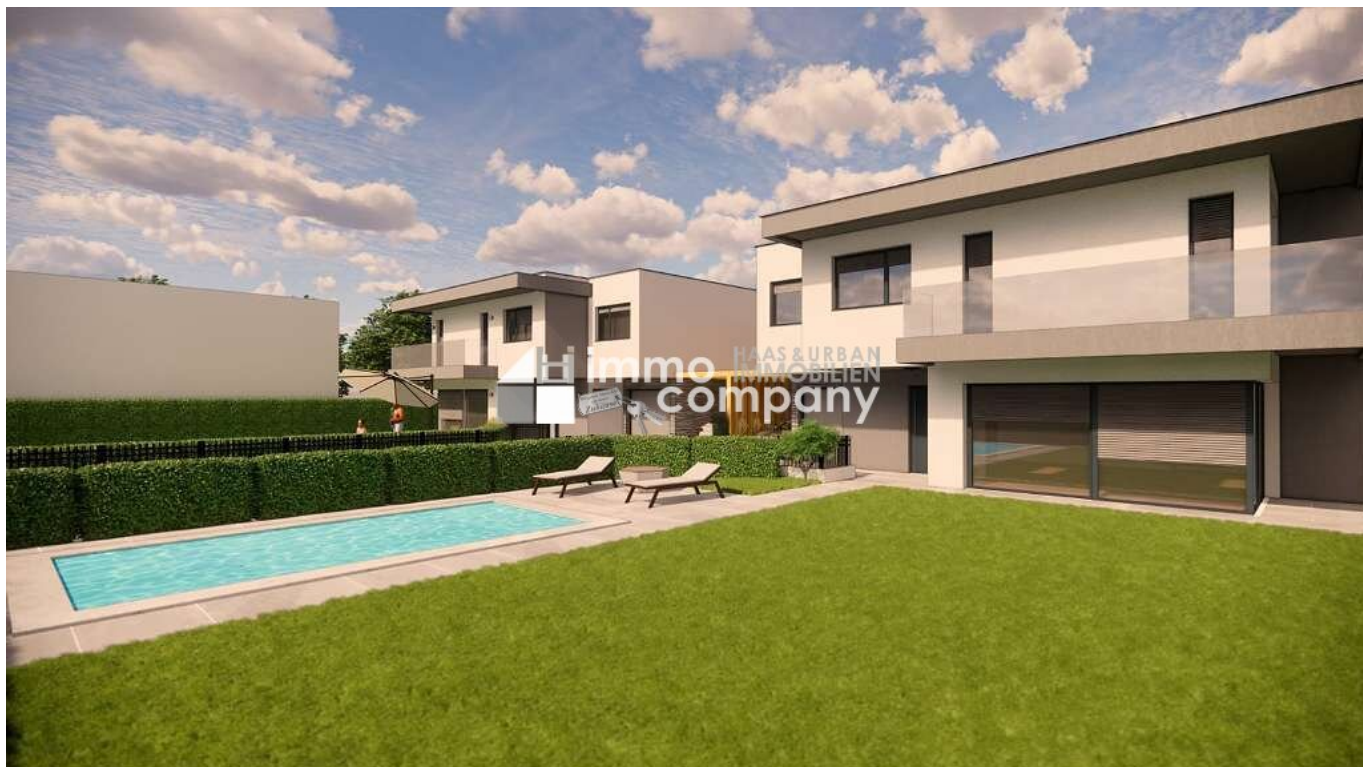


### Walter Kuchler

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410027

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



Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

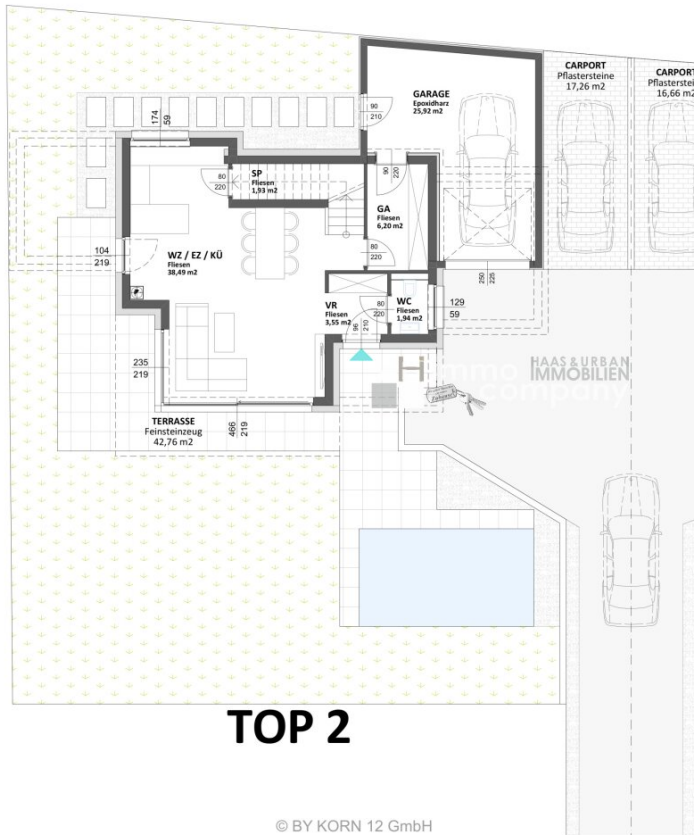
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN  
company IMMOBILIEN**  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

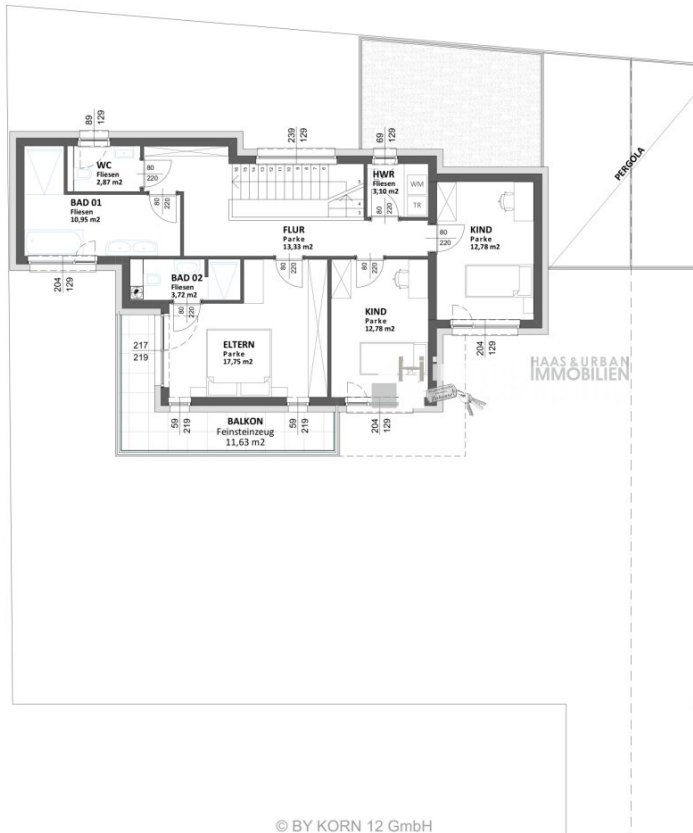


**ERDGESCHOSS - TOP 2**

Wohnutzfläche:	52,11 m <sup>2</sup>
Garage:	25,92 m <sup>2</sup>
Stellplatz:	17,26 m <sup>2</sup>
Terrasse:	42,76 m <sup>2</sup>
Garten:	175,79 m <sup>2</sup>
Vorplatz & Zufahrt:	119,00 m <sup>2</sup>

Datum: 12.12.2023

Die dargestellte Einrichtung ist nicht Gegenstand des Vertrages und dient nur als Planungsvorschlag. Die Flächen können sich durch die Ausführungsplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Es sind zwingend Naturmasse zu nehmen. Zusätzliche abgehängte Decken und Verkleidungen werden nach Erfordernis ausgeführt und können daher die Raumhöhe und Fläche verringern. Etwaige notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Druckfehler & Irrtümer vorbehalten.



## OBERGESCHOSS - TOP 2

Wohnnutzfläche: 77,28 m<sup>2</sup>  
Balkon: 11,63 m<sup>2</sup>

Datum: 12.12.2023

Die dargestellte Einrichtung ist nicht Gegenstand des Vertrages und dient nur als Planungsvorschlag. Die Flächen können sich durch die Ausführungsplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Es sind zwingend Naturmasse zu nehmen. Zusätzliche abgehängte Decken und Verkleidungen werden nach Erfordernis ausgeführt und können daher die Raumhöhe und Fläche verringern. Etwaige notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.  
Druckfehler & Irrtümer vorbehalten.



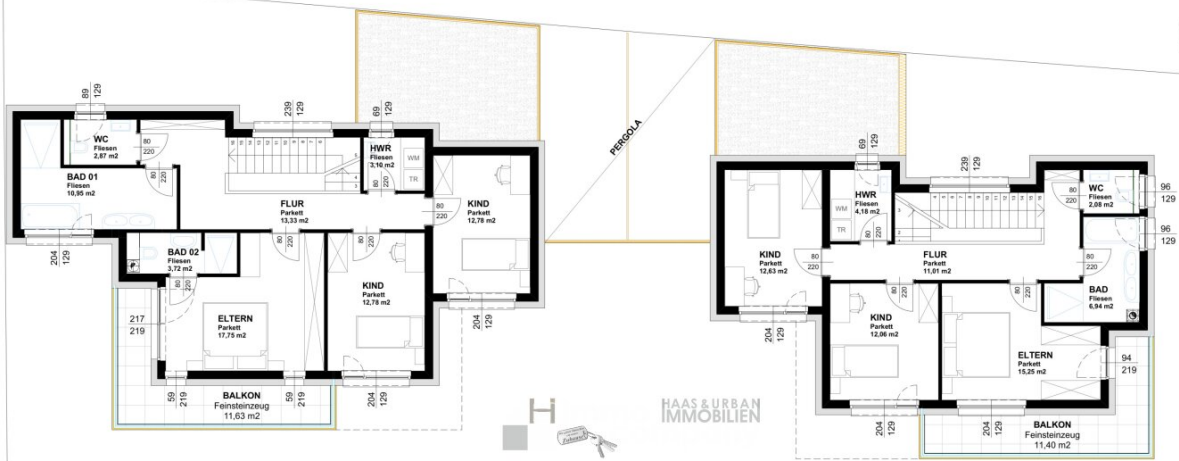
Wohnutzfläche: 52,26 m<sup>2</sup>  
Garage: 25,92 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 36,28 m<sup>2</sup>  
Garten: 182,30 m<sup>2</sup>

Wohnutzfläche: 48,32 m<sup>2</sup>  
Garage: 23,54 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 32,62 m<sup>2</sup>  
Garten: 167,60 m<sup>2</sup>

**HD-LIVING**

ERDGESCHOSS

13 10 2023



Wohnutzfläche: 77,28 m<sup>2</sup>  
Balkon: 11,63 m<sup>2</sup>

Wohnutzfläche: 64,15 m<sup>2</sup>  
Balkon: 11,40 m<sup>2</sup>

**HD-LIVING**

OBERGESCHOSS

13 10 2023

## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach Ihrem Traumhaus in Niederösterreich? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! In der Gemeinde Tribuswinkel im Bezirk Baden sind zwei Einfamilienhäuser geplant. 12 - 15 Monate Bauzeit bis zum Einzug. Mit einer Fläche von 129,39m<sup>2</sup> bietet dieses Haus genügend Platz für Sie und Ihre Familie. Der Kaufpreis beträgt € 618.484,00 und ist angesichts der hochwertigen Ausstattung und der Lage mehr als angemessen. Der Preis ist die **belagsfertige Variante**. Selbstverständlich können Sie eine **schlüsselfertige Variante** kaufen - der Preis dafür sind € 659.889,00. **Bei Interesse lasse ich Ihnen die Bau- und Leistungsbeschreibung zukommen !**

Moderne Architektur in Verbindung mit hochwertiger Materialien und einem klaren Raumkonzept auf zwei Etagen lassen keine Wünsche offen. Erreichbar sind die beiden Einfamilienhäuser über eine gemeinsame Zufahrt !

Das Haus verfügt über insgesamt 4 geräumige Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer - hier ist für jeden etwas dabei. Ein Highlight des Hauses ist der großzügige **Balkon und die große Terrasse**, die zum Entspannen und Genießen einladen. Zusätzlich gibt es auch noch eine **Garage und eine Carport**, damit Sie immer einen sicheren Parkplatz für Ihr Auto haben.

Auch im Inneren des Hauses wird es Ihnen an nichts fehlen. Ein Vorraum, ein Abstellraum mit Zugang zur Garage, eine Toilette, der Wohnbereich mit Küche, Ess- und Wohnzimmer mit Zugang auf die große Terrasse im EG, ein separates Badezimmer und eine zweite Toilette mit Fenster, Elternschlafzimmer mit Zugang auf den Balkon und zwei Kinderzimmer im OG. Für zusätzlichen Stauraum gibt es einen Wasch- und Trockenraum, in dem Sie Ihre Wäsche bequem erledigen können. Die Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme in allen Räumen.

Eine Besonderheit dieses Hauses ist die Nutzung von erneuerbaren Energien. Eine Luft/Wasser - Wärmepumpe versorgt das Haus mit umweltfreundlicher Energie und sorgt für geringe Heizkosten. Auch der Südostbalkon und die Südostterrasse sind optimal ausgerichtet und bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne optimal zu nutzen.

Die Verkehrsanbindung ist dank der Nähe zur Autobahn und verschiedenen Bushaltestellen hervorragend. So sind Sie schnell in der nahegelegenen Stadt und können auch Ausflüge in die umliegende Region problemlos unternehmen. Auch für Familien ist die Lage ideal, denn Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch medizinische Versorgung ist gesichert, ein Arzt als auch eine Klinik sind in wenigen Minuten erreichbar.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie für weitere Informationen einen Termin. Hier erwartet Sie ein modernes und gemütliches Zuhause in guter Lage, das keine Wünsche offen lässt. Nutzen Sie die Chance und werden Sie stolzer Besitzer dieser Immobilie



- Sie werden es nicht bereuen!

## **Wir beraten Sie gerne über die Möglichkeiten einer Finanzierung Ihrer Immobilie !**

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m

Schule <1.500m

Höhere Schule <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap