

## **Schlüsselfertiger Familientraum!!!**



**Objektnummer: 7191/68**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	137,68 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	140,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Team Hillinger

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7















## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde **Tribuswinkel** in Niederösterreich! Hier erwartet Sie ein wunderschönes Einfamilienhaus zum **Erstbezug**, das keine Wünsche offen lässt.

Mit einer großzügigen **Fläche von 137,68m<sup>2</sup>** , **4 Schlafzimmern** , **1 Schrankraum**, **1 Technikraum** der als zusätzlicher Abstellraum genutzt werden kann und einem großzügigen **Wohn-/Essbereich von fast 33m<sup>2</sup>** bietet dieses

Haus Ihnen genügend Platz für Ihre Familie.

Das Angebot wird abgerundet durch **zwei Kfz-Stellplätze** am Grundstück.

Der moderne Neubaustandard wird Sie begeistern. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen und die hochwertigen Fliesen und Parkettböden verleihen dem Haus ein edles Ambiente. Das Bad ist mit einer Dusche und einem Fenster ausgestattet, was für eine angenehme Belüftung und ausreichend Tageslicht sorgt. Eine besondere Highlight ist die Luftwärmepumpe, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kostensparend ist.

Das Haus befindet sich derzeit noch in belagsfertiger Ausführung und kann besichtigt werden. Im Kaufpreis inkludiert ist die schlüsselfertige Herstellung der Liegenschaft (samt Fußböden, Türen und Sanitärräumen). Kleinere Änderung- und Ausstattungswünsche können somit noch berücksichtigt werden.

Nützen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Die Highlights der Liegenschaft:

- 4 Schlafzimmer (eines davon mit Anschluss für Dusche)
- großer begehbare Kleiderschrank
- alle Wohnräume mit Fenster
- großer und offener Wohn-/Essbereich
- Heizung mittels Fußbodenheizung und Luftwärmepumpe

-Fenster mit Dreifachverglasung, sowie elektronischer Beschattung und Fliegengittern

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 <2.000m

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 <1.000m

Straßenbahn <2.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap