

**\*NEU\* Doppelhaushälfte mit rund 181 qm Wohnfläche!**



**Objektnummer: 5387/6476**

**Eine Immobilie von MA.ST Immobilien & Design e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	181,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	136,93 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	719.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manuel Daniloglu**

MAST Immo GmbH  
Hauptstraße 199  
2231 Strasshof an der Nordbahn





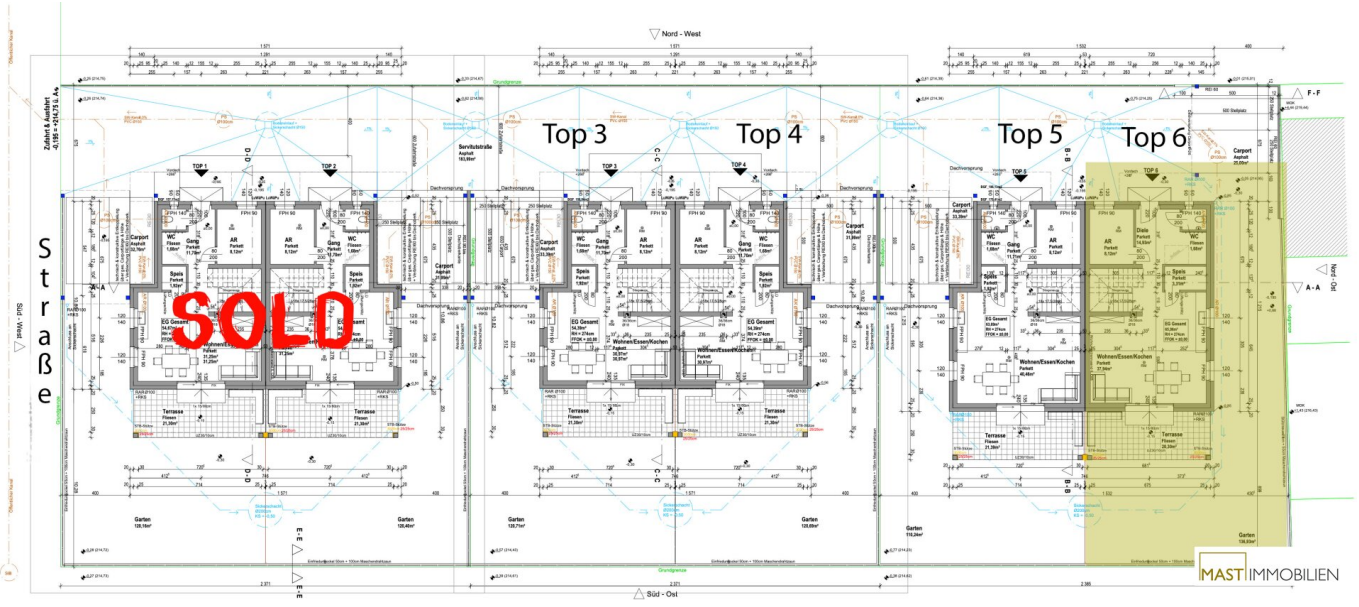


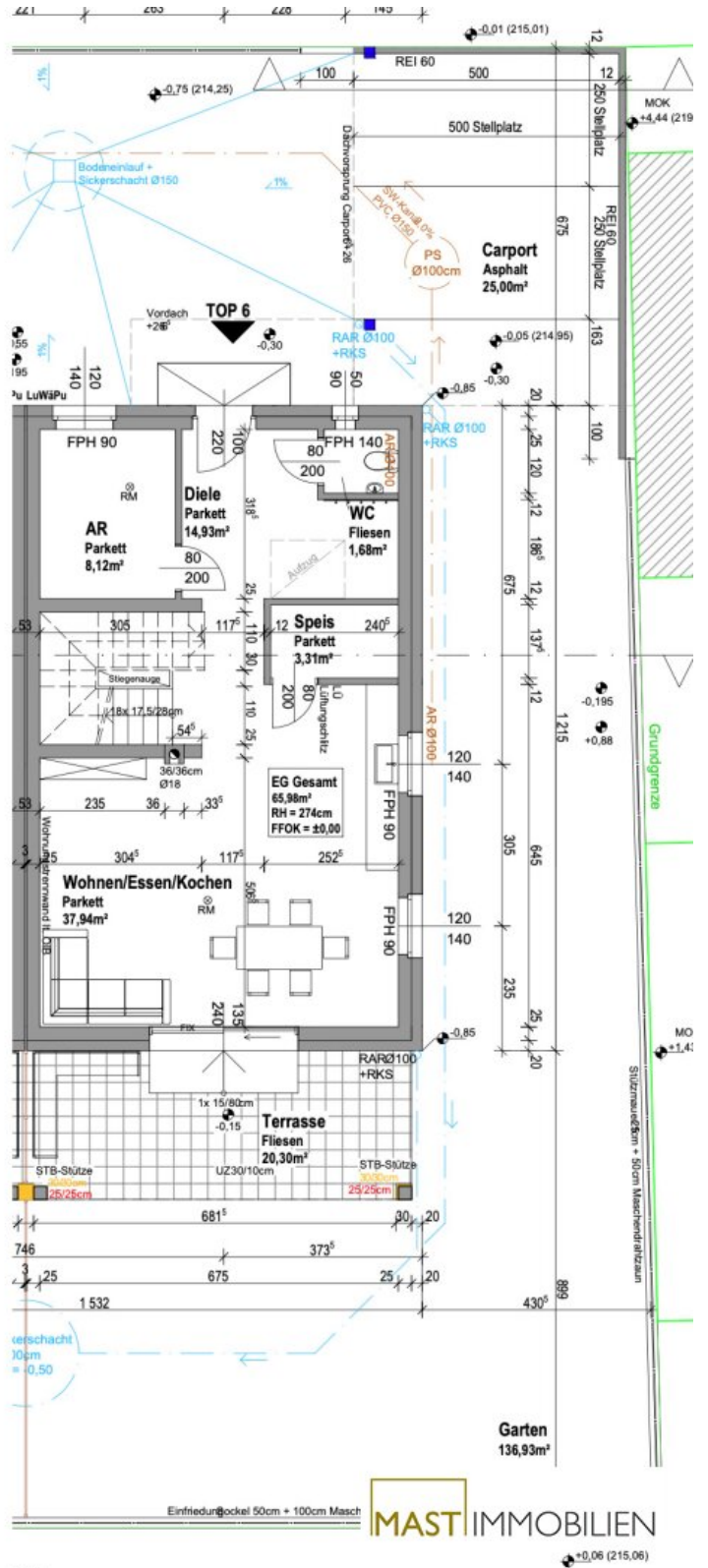




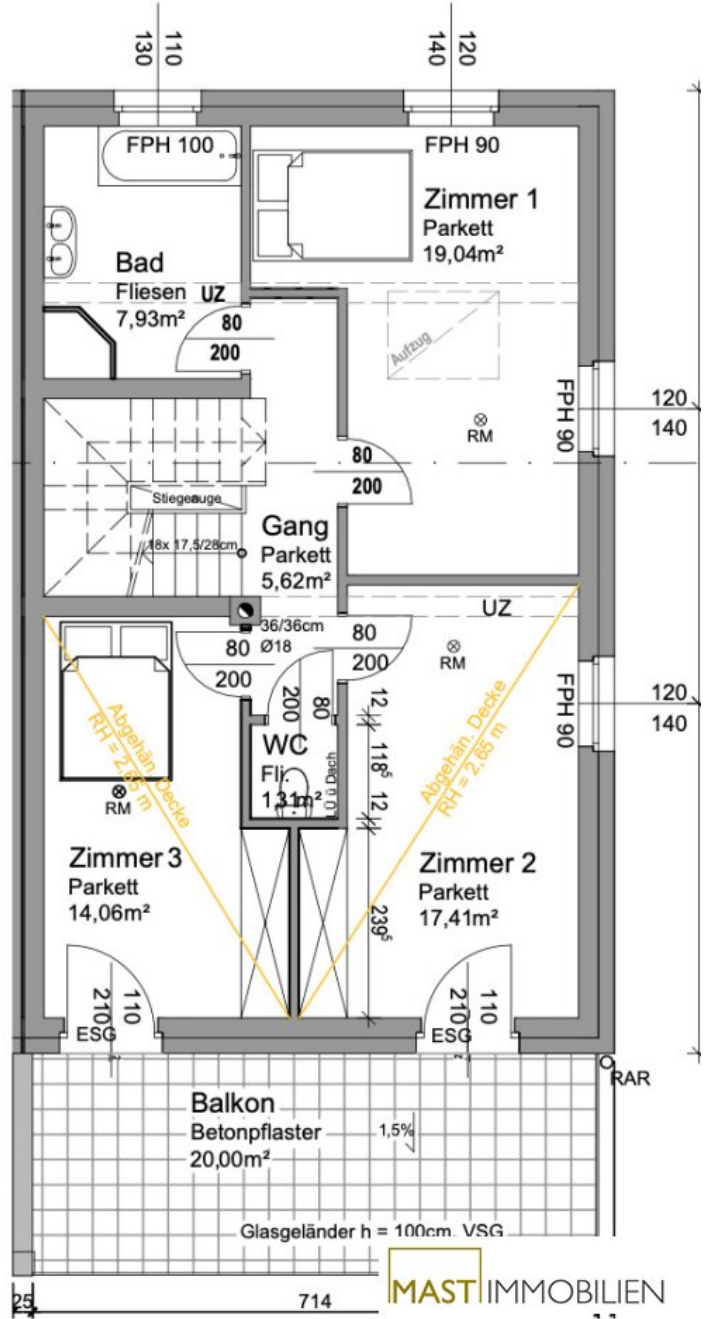




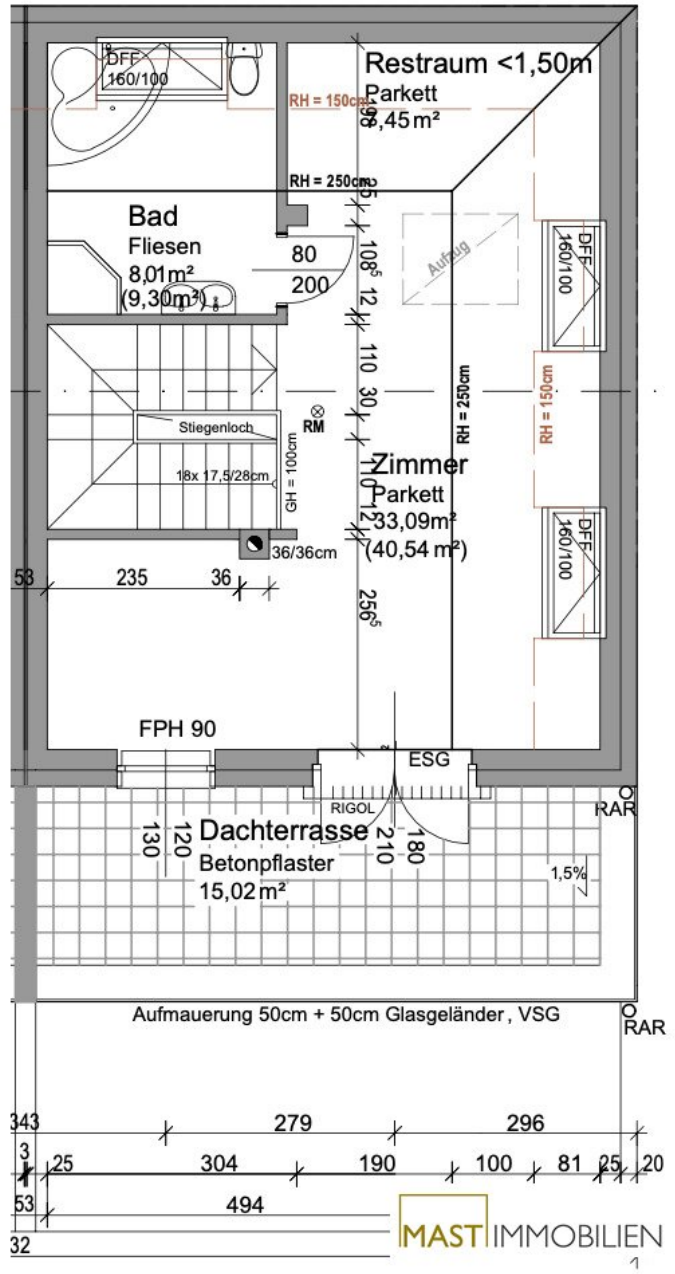




1. OG Gesamt  
 65,37m<sup>2</sup>  
 RH = 274cm  
 FFOK = +3,15



**Dachgeschoss 6**  
 41,10m<sup>2</sup> (49,84m<sup>2</sup>)  
 RH = 250cm  
 FFOK = +6,30



# Objektbeschreibung

**Sie sind auf der Suche nach Ihrem neuen Zuhause & Wohn(T)raum?**

*dann sind Sie hier genau richtig,...*

Tribuswinkel befindet sich in unmittelbarer Nähe der Kaiserstadt Baden die erst vor Kurzen zu einem **Weltkulturerbe "UNESCO"** ausgezeichnet worden ist.

Aufgrund der Ruhelage (**Sackgasse**) genießen Sie absolute Privatsphäre. Weiteres Highlight ist, dass sich genau gegenüber ein Teich befindet, somit ist dieses Grundstück umbaubar.

## **Highlights der Liegenschaft:**

- *Hochwertiger Ziegel-Massiv Bau (innen & Außenwände)*
- *Vollwärmeschutzfassade*
- *optimale Trennung aufgrund Doppelwände (zum Nachbarn)*
- *Alu/Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung*
- *elektrische Außenjalousien mit Insektenschutz (ausgenommen Dachfenster)*
- *Fußbodenheizung in allen Ebenen mittels Luftwärmepumpe*
- *Gepflasterter Außenbereich + Außenabstellplätze*
- *TV Anschluss in jedem Zimmer*
- *Solar & PV Vorbereitung vorhanden*

Insgesamt wurden 3 Doppelhäuser errichtet, somit 6 Wohneinheiten.

Die Wohnfläche beläuft sich auf 160 m<sup>2</sup> bis 181 m<sup>2</sup>. Die Gartenflächen belaufen sich auf ca. 120 m<sup>2</sup> bis 136 m<sup>2</sup>.

Besonderes Highlight ist neben der großzügigen Wohnfläche, den 4 Schlafzimmern oder der beeindruckenden Aussicht, die exklusive Ausführung und Ausstattung der Häuser.

Alle Doppelhaushälfte sind im Aufbau ident und unterscheiden sich nur in den Quadratmetern.

### **Die Raumaufteilung ist wie folgt:**

#### *Erdgeschoss:*

- Vorraum
- Abstellraum/Büro/Garderobe
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und dem großzügigem Garten
- Speisekammer
- separate Toilette

#### *Obergeschoss:*

- 3 geräumige Schlafzimmer, zwei davon mit Zugang auf einen rund 20 m<sup>2</sup> großen Balkon
- Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- separate Toilette

#### *Dachgeschoss:*

- Master-Bedroom mit offenem Schrankraum
- weiteres Badezimmer mit Toilette, Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- private Dachterrasse mit Fernblick

### **Einheiten:**

	2
	3
	4
	5
	6

Die Doppelhäuser befinden sich derzeit noch in Fertigstellung. Die Fertigstellung ist für 3. Quartal 2025 / 4. Quartal 2025 geplant.

Der Kaufpreis bezieht sich auf eine belagsfertige Ausführung.

Eine schlüsselfertige Ausführung durch den Bauträger ist gegen Aufpreis möglich.

**Lage:**

Das Objekt befindet sich in einer Sackgasse im Tribuswinkel, in der Nähe der Autobahn und eines Teiches. Durch die Nähe zur Autobahn, sind Sie mit dem Auto sehr schnell in der Wiener Innenstadt oder einem anderen von Ihnen bevorzugtem Ziel. Für Einkäufe des täglichen Bedarfs, erreichen Sie binnen 5 Minuten diverse Einkaufsmöglichkeiten. Baden ist nur 4 km vom Objekt entfernt. Für Naturliebhaber bietet sich diese Lage ideal an. Diverse Teiche sind fußläufig erreichbar. Mit dem Fahrrad genießen Sie entspannende Stunden im Freien.

Ansehen zahlt sich aus, Sie erreichen mich unter **0676 - 342 77 18** oder per mail unter **md@mast-immo.at**

**Ihr Immobilienberater**

**Herr Manuel Daniloglu**

**MAST Immo GmbH**

**Kosten:**

- Grunderwerbssteuer: 3,5%
- Eintragungsgebühr: 1,1%
- Maklerhonorar: 3% zzgl. MwSt.
- KV Errichtung: je nach RA/Notar: ca. 1,5% zzgl. MwSt.

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis zwischen Abgeber & Immobilienmakler hin.

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 <2.500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.500m



Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <1.000m

Post <2.500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <500m

Straßenbahn <2.500m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap