

## **Baden-Ortsrand Tribuswinkel: Großes Einfamilienhaus mit gepflegtem Garten**



**Objektnummer: 15521**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1987
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	248,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	133,24 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	830.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,00 €
<b>USt.:</b>	15,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marianne Pargan**

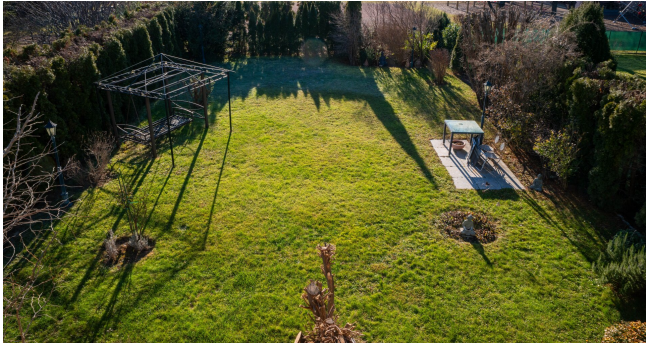
Alexander Ringsmuth GmbH







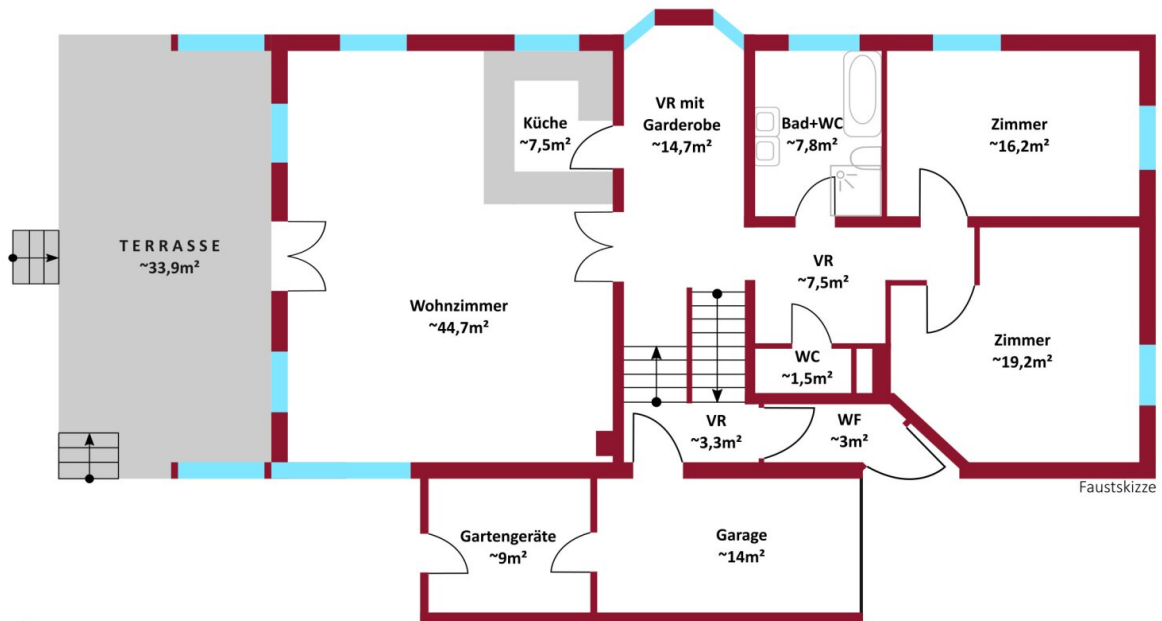


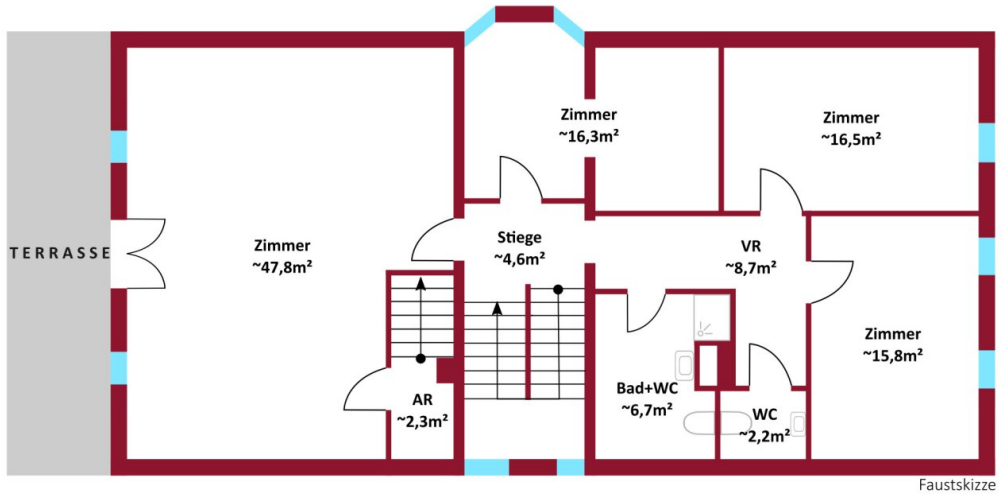






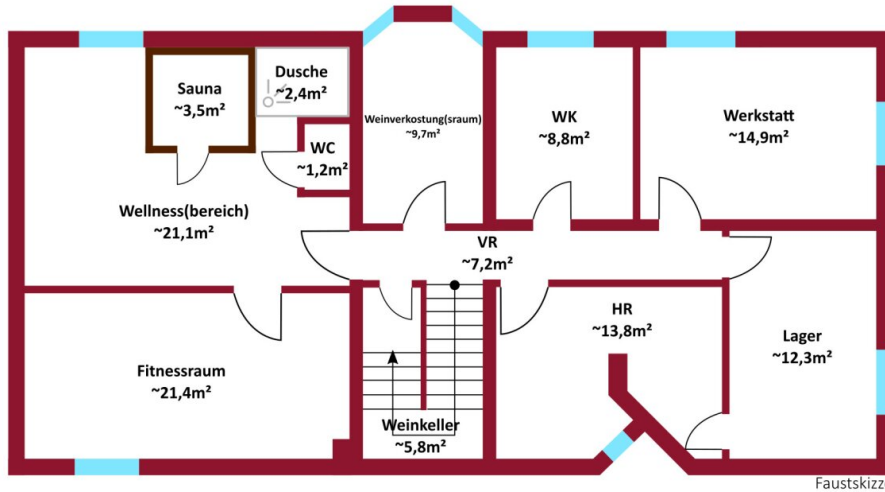






Faustskizze





Faustskizze



## Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem neuen Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz und Komfort bietet? Dann sollten Sie sich diese Immobilie genauer ansehen! Das Einfamilienhaus in der öffentlich sehr gut angebundenen Gemeinde Tribuswinkel in Niederösterreich 20 km südlich von Wien könnte schon bald Ihr neues Traumhaus in Grünlage werden.

Für einen Kaufpreis von 830.000,00 € erwartet Sie hier ein großzügiges Haus mit einer Wohnfläche von 248,38m<sup>2</sup>. Auf insgesamt 7 Zimmer verteilt, haben Sie hier ausreichend Platz für Sie und Ihre Liebsten. Zusätzlich bietet der Wohnkeller viele Möglichkeiten für Fitness, Hobbys und zum Lagern. Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde stets liebevoll instand gehalten.

Aufteilung:

Erdgeschoss: Wohnsalon mit integrierter Küche (52 m<sup>2</sup>), geräumiges Vorzimmer, zwei Zimmer mit 16m<sup>2</sup> und 19 m<sup>2</sup>, ein Badezimmer mit barrierefreien Walk-In-Dusche plus Badewanne, Doppelwaschbecken ein extra WC mit Handwaschbecken.

Obergeschoss: Vier Zimmer (ein 45 m<sup>2</sup> großes (Schlaf)Zimmer mit 15 m<sup>2</sup> Balkon, (könnte auch als zweites Wohnzimmer/Musikzimmer genutzt werden), drei weitere Zimmer mit je ca. 16 m<sup>2</sup>, eines davon derzeit in 2 Schrankräume unterteilt, Badezimmer mit Dusche und Bidet, WC, Abstellraum.

Untergeschoss (Wohnkeller): Sauna mit Wellnessbereich, Dusche und WC, Weinverkostungsraum, Waschküche, Werkstatt, mehrere Lagerräume. Natürliche Belichtung aller Räume ist gegeben.

Das Haus wurde von einem Baumeister in hoher Qualität und mit durchdachten Grundrissen errichtet, wodurch auch eine größere Familie ausreichend Platz und Privatsphäre hat. Die Einbauküche ist offen gestaltet und in den großen Wohn-Essbereich integriert. Das Haus ist mit dreifach verglasten Fenstern mit Außenrollläden und Insektenschutz sowie einer Markise ausgestattet und wurde zuletzt 2014 saniert.

Weitere Highlights dieser Immobilie sind die Helligkeit und die verschiedenen Außenbereiche, die zum Entspannen und Genießen einladen. Auf dem Balkon oder der überdachten Terrasse werden Sie den Blick auf die umliegende Grünfläche und die Wiener Hausberge schätzen und können sich im Outdoor-Whirlpool vom Alltag erholen. Durch die großen Fensterfronten ist das Haus lichtdurchflutet und sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosfera.

Auch durch den gemütlichen Kachelofen, der Gemütlichkeit und Wärme ausstrahlt, sind angenehme Wintertage garantiert. Aber auch die sparsame Gasheizung alleine reicht dazu

völlig aus. Bitte beachten Sie die guten Energiewerte B/C.

Das Haus wird unmöbliert übergeben (Küche, Badezimmerkästen, Kästen in den Schrankräumen, in der Garderobe und im Keller) können in der Immobilie verbleiben.

Für Ihre Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage und ein Carport zur Verfügung. Ein Gartengeräteraum ist ebenfalls vorhanden.

Erreichbarkeit: Die Verkehrsanbindung ist optimal: Eine Bushaltestelle und die Haltestelle der Badener Bahn sind zu Fuß schnell erreichbar, der Bahnhof Baden mit dem Auto in nur fünf Minuten erreichbar.

Die Wiener Innenstadt ist in 35 Fahrminuten mit dem Auto oder öffentlich (50 Minuten) leicht zu erreichen.

Der Flughafen Wien-Schwechat ist 35 Fahrminuten entfernt.

Infrastruktur:

In der unmittelbaren Nähe gibt es alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: In Tribuswinkel gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Kindergärten und eine Volksschule (2-3 Gehminuten). Im angrenzenden Baden sind sämtliche höheren Schulen, das Badener Landesklinikum (1 km entfernt), gut sortierte Boutiquen und jede Art von Geschäften zu finden.

Gastronomie (bekannte Heurigenbetriebe und Restaurants aller Art) befinden sich ebenfalls in Fußnähe oder in der zauberhaften Badener Innenstadt, wo auch Veranstaltungen, Kultur und Theater einen hohen Stellenwert haben und für jede Altersgruppe und jeden Geschmack etwas dabei ist.

Für Naturliebhaber und Sportler kommt auch die Freizeitgestaltung hier nicht zu kurz, denn zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu aktiven Ausflügen in die Natur ein und Sportvereine sind sowohl in Tribuswinkel, als auch in Baden (Veranstaltungshallen, Sportplätze) zu finden.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt? Bitte fordern Sie das Exposé mit vielen weiteren Bildern und Plänen an!**

**Für nähere Informationen und für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:**

**Marianne Pargan**

**Akad. Immobilientreuhänderin**

[marianne.pargan@ringsmuth.at](mailto:marianne.pargan@ringsmuth.at)

Mobile: [+43 676 33 99 170](tel:+436763399170)

**Alexander Ringsmuth Immobilien**

<http://www.ringsmuth.at/>

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.