

## **NEUBAU - moderne DOPPELHAUSHÄLFTE - belagsfertig!!**



**Objektnummer: 16163**

**Eine Immobilie von Eisele Real KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neurißgasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	138,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	138,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	80,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	110,00 €
Provisionsangabe:	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Evelyne Eisele-Bruckböck

Eisele Real KG  
Mühlgasse 1A/1/4  
2331 Vösendorf

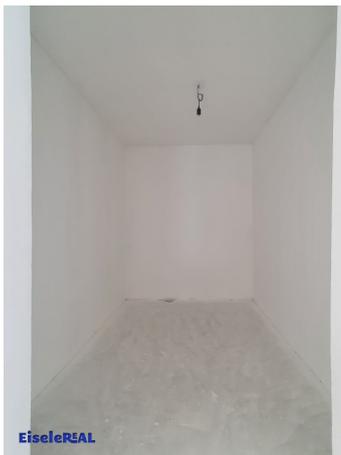
T +43 676 / 777 77 88  
F +43 (1) 253 30 33 - 3399















EiseleREAL

## Objektbeschreibung

Tribuswinkel liegt ca. 25km von Wien entfernt und mit dem Auto erreichbar bei der Autobahnabfahrt Baden oder über die Landesstraße B17 oder B210.

Mit dem Bus gelangen Sie zur Badner-Bahn die ca. im 15 Minuten Takt losfährt.

Zum Verkauf gelangt diese moderne Doppelhaushälfte im Wohnungseigentum und steht Ihnen **ab SOFORT** zur Verfügung.

Das **Ziegelmassivhaus** wurde **belagsfertig** ausgeführt und somit sind der Gestaltungsfreiheit des neuen Eigentümers für die Innenraumgestaltung keine Grenzen gesetzt.

Beheizt wird das Haus mit einer modereren Luftwärmepumpe mit Innen und Aussengerät sowie einem 300l FW-Speicher.

Alle Fenster sind dreifachisoliert und mit elektrischen Außenrollos versehen.

Die Elektroinstallation ist bereits vorhanden und die Schalter und Steckdosen sind in weiß ausgeführt.

Die seitlichen Zäune sind bereits vorhanden und der Gartenbereich begrünt.

2 freistehende Parkplätze runden dieses Angebot ab.

**Dieses Angebot bietet Ihnen folgende Vorteile:**

**im unteren Bereich:**

- offener Wohn-Küchenbereich mit Ausgang in den Garten
- Schlafzimmer (mit Möglichkeit zum eigenen Badezimmer)

- geräumiger Eingangsbereich
- Technikraum mit Waschmaschinenanschluß
- WC mit Fenster
- Aufgang ins Obergeschoß

**im oberen Bereich:**

- 3 geräumige Schlafzimmer
- großes Badezimmer mit Fenster
- begehbare Garderobe

**Sonstiges:**

- 2 KfZ- Stellplätze im Freien
- elektrische Aussenrollos
- befestigte Zufahrt mit modernen Pflastersteinen

Für Fragen sowie für einen Besichtigungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung und freue mich auf Ihre Anfrage.

Evelyne Eisele-Bruckböck

Mobil: 0676 / 777 77 88

evelyne.eisele@eiselereal.at

www.eiselereal.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eisele-real.service.immo/registrieren/de) - <https://eisele-real.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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**

Schule <1.250m

Kindergarten <1.250m

Höhere Schule <9.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <500m

Polizei <1.250m

Post <2.250m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.750m

Autobahnanschluss <750m  
Straßenbahn <1.750m  
Flughafen <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap