

Einziehen & Wohlfühlen - Reihenhaus nahe Baden



Objektnummer: 310787

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sängerhofgasse
Art:	Haus - Reihenhhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	2006
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	134,86 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,86
USt.:	11,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

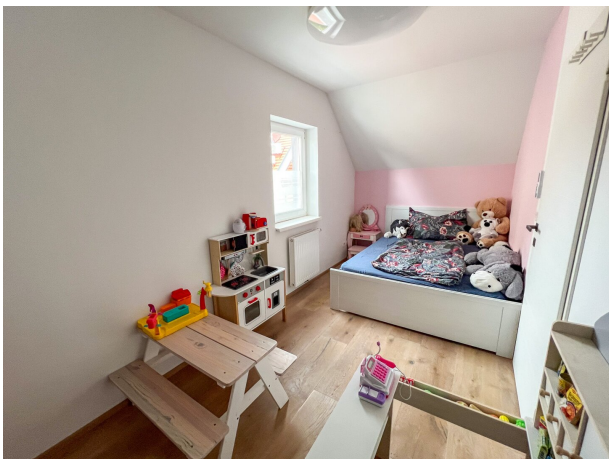


Florian Stift

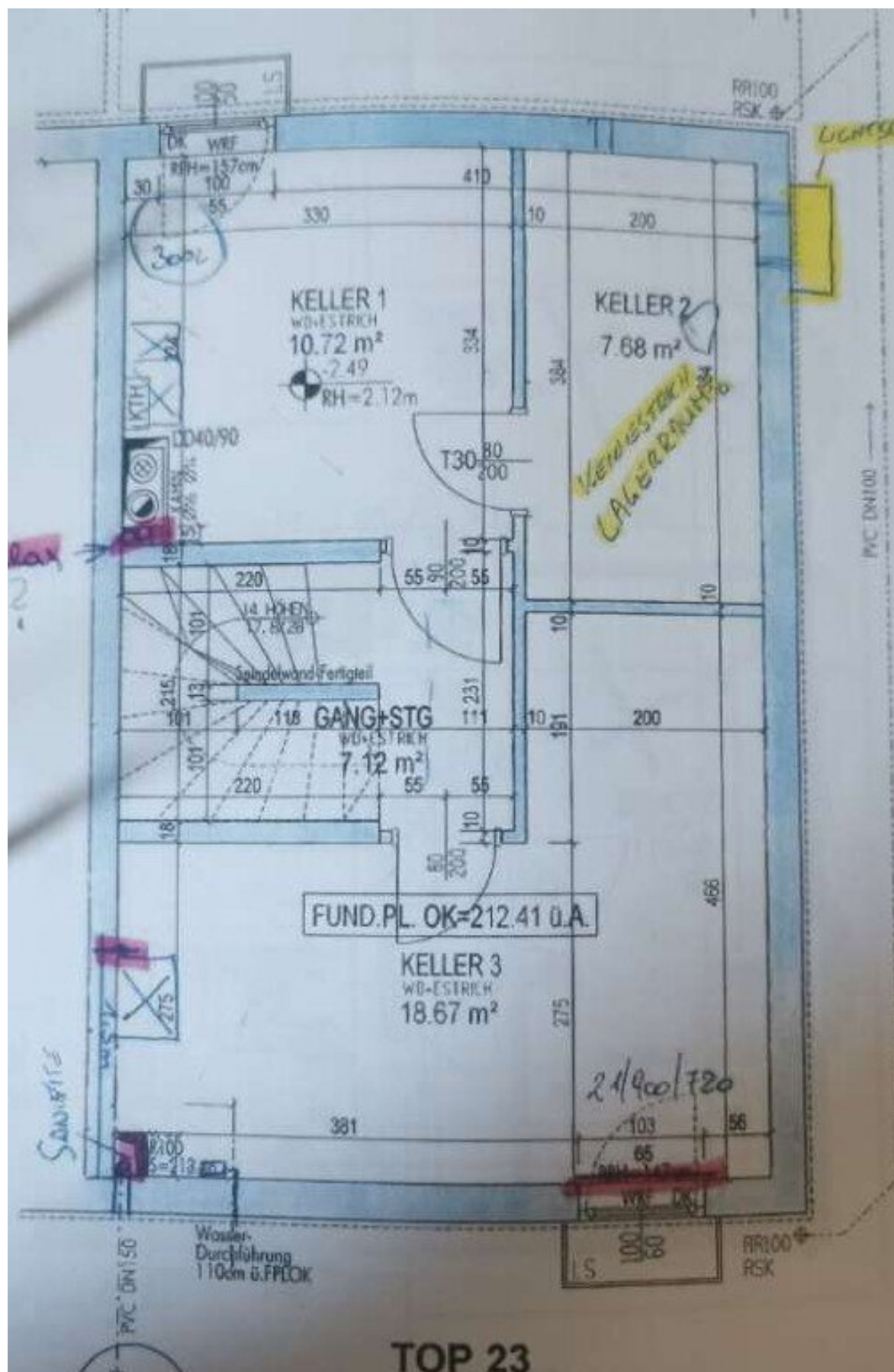
BESTLIST Immobilien
Vöslauer Straße 2, Wiener Straße 11

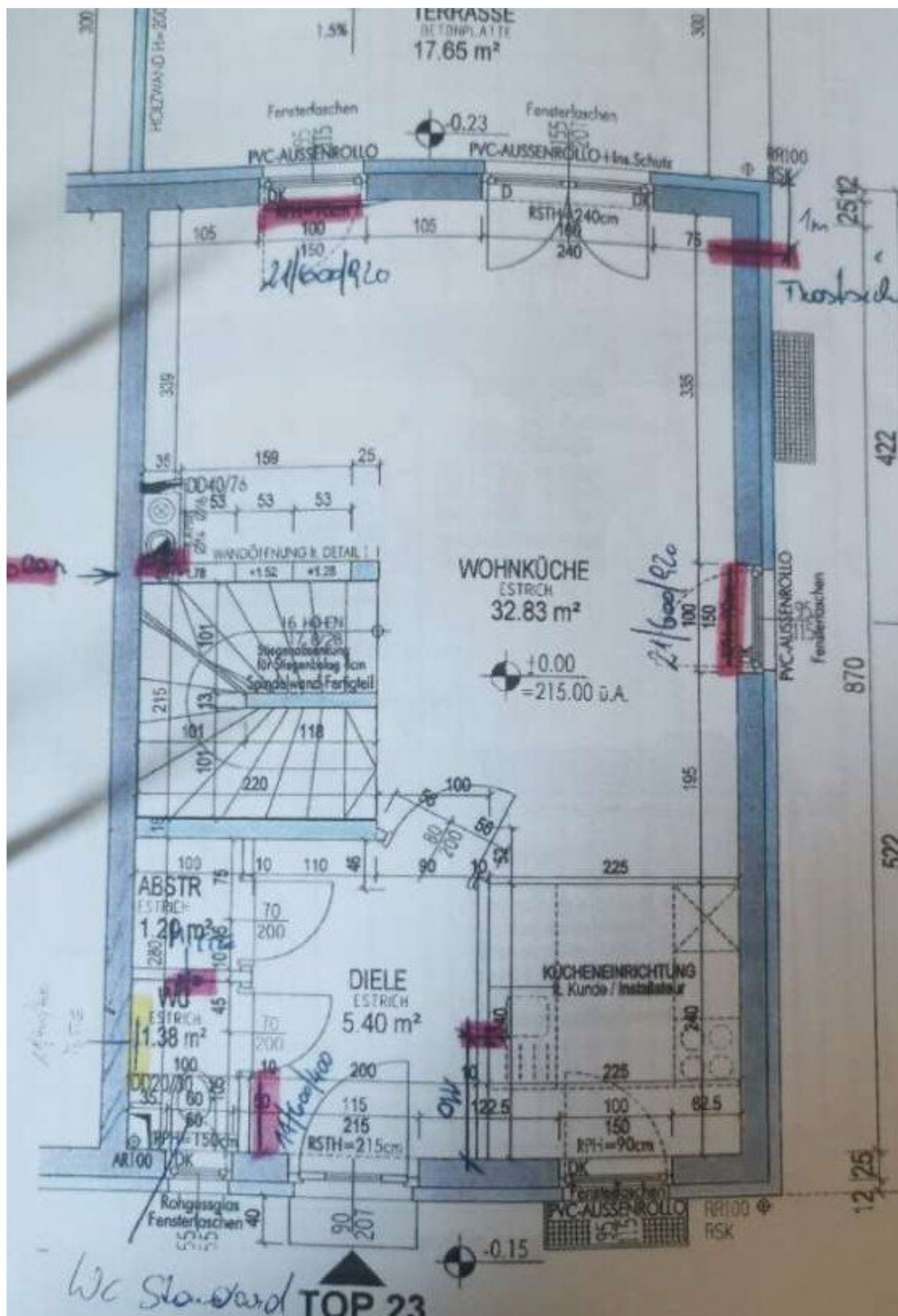


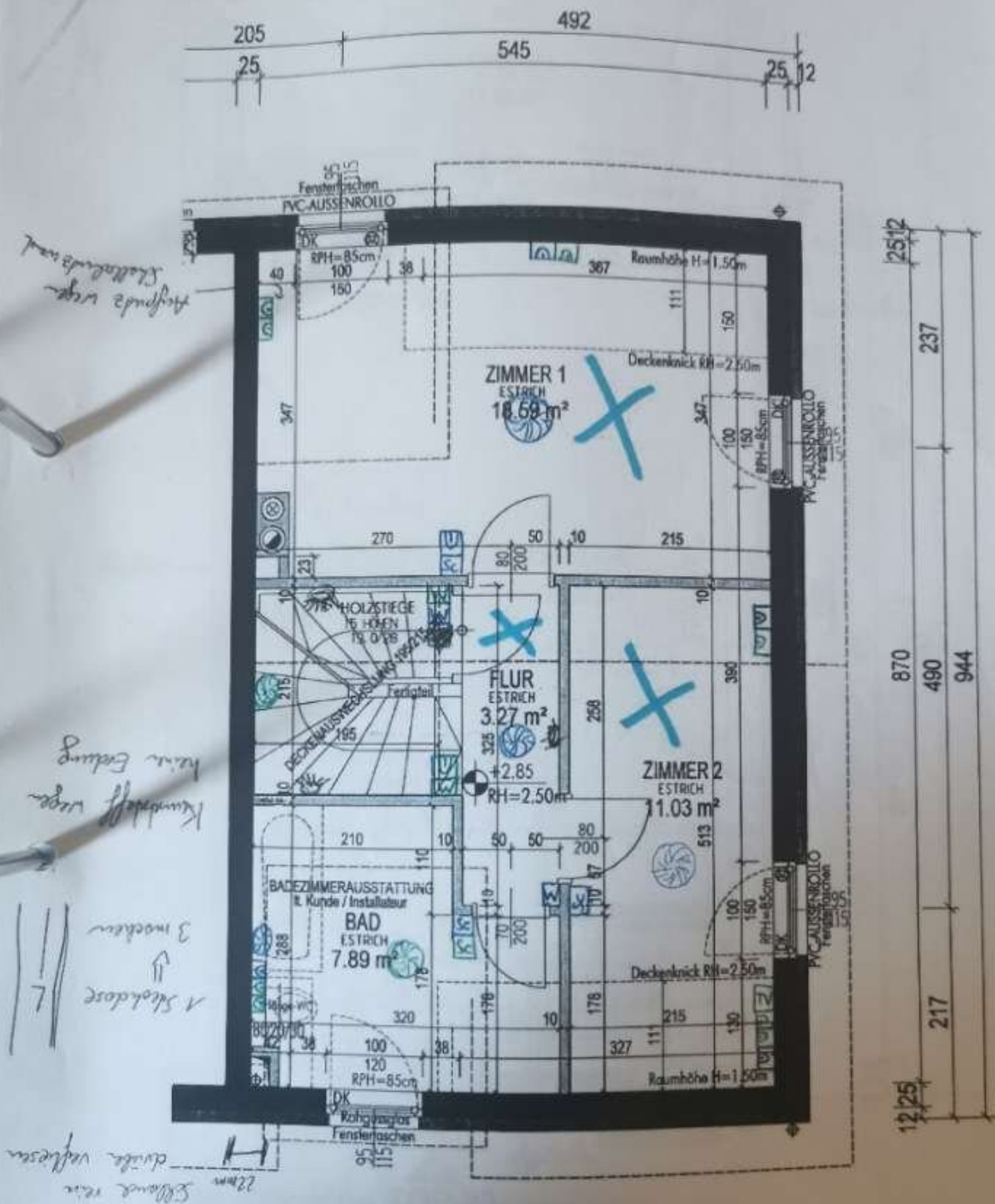












TOP 23

Datum: Unterschrift:

BODEN- und STIEGENBELAGSSTÄRKE - STANDARD 1 cm!
Eingezeichnete Rollausrollen sind von Hersteller von Rollausrollen angegeben!



WP ZITADELLA

TOP 23 - DACHGESCHOSS
KÄUFERWÜNSCHE

0419/TOP23-323

1.30

17.01.02

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tribuswinkel – einer ruhigen Wohnlage an der Stadtgrenze zu Baden.

Dieses gepflegte und hochwertig ausgestattete Reihenhaus bietet nicht nur durchdachte Wohnqualität auf drei Ebenen, sondern auch einen eigenen Garten mit beheiztem Pool – perfekt für alle, die Komfort und eine hervorragende Lage suchen.

Eckdaten auf einen Blick:

- **Reihenhaus**
- **Nutzfläche: ca. 134,86 m²**
- **Renovierung: 2020**
- **Keller**
- **Eigengarten mit überdachter Terrasse & beheiztem Pool**
- **1 PKW-Abstellplatz**

Erdgeschoss (ca. 40,81 m²) – Der Mittelpunkt des Alltags:

Vom privaten **PKW-Abstellplatz** sind es nur wenige Schritte bis zur Eingangstüre. Betritt man das Haus, befindet man sich im **großzügigen Vorraum** mit **separatem WC** und **Abstellraum**. Im Erdgeschoss erwartet Sie zudem ein **großzügiger Wohn- und Essbereich** sowie eine voll ausgestattete **Küche**, die regelrecht zum Kochen einlädt. Der Wohnraum ist geschmackvoll möbliert, hell und offen gestaltet – ideal für geselliges Beisammensein.

Der Garten (ca. 61 m²) – Ihr privates Refugium:

Ein echtes Highlight ist der **Garten** mit **beheiztem Pool** – eine wahre Oase für heiße Sommertage, gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden mit der Familie.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch eine **Gartenhütte**, die zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte, Poolzubehör oder Fahrräder bietet.

Obergeschoss (ca. 40,78 m²) – Die Rückzugszone:

Im ersten Stock befinden sich **zwei** ruhige **Zimmer**, eines davon mit eigenem **Schrankraum** – clever gelöst und ideal für stilvolle Ordnung.

Das **moderne Badezimmer** mit **Walk-In Dusche** ist mit Möbeln von **Voglauer** ausgestattet und sorgt für Wohlfühlmomente – am Morgen wie am Abend.

Dachgeschoss – Flexibler Wohlfühlraum:

Der **ausgebaute** und **klimatisierte** Dachboden bietet Ihnen zusätzlichen Raum – etwa als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum.

Kellergeschoss (ca. 44,19 m²) – Platz für mehr:

Der **vollunterkellerte** Bereich bietet nicht nur Technik- und Lagerfläche, sondern auch einen großen, wohnlich nutzbaren Raum – ideal für Fitness, Heimkino oder als Gästezimmer.

Hier wird Nutzfläche zum echten Mehrwert.

Im Zuge der Renovierung wurde eine **Wärmedämmung** angebracht. Das Haus verfügt über eine **Gasheizung(2019)**, **Raffstores** für eine angenehme Lichtregulierung, eine **Klimaanlage**, eine **elektrische Markise** sowie eine exklusive **begehbare Garderobe von Petermax** im Schlafzimmer. Eine **Solaranlage** am Dach sorgt für Warmwasser.

Lage & Infrastruktur – Stadtnah, aber ruhig

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitengasse von Tribuswinkel. In wenigen Minuten erreichen Sie Baden – mit erstklassiger Infrastruktur, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten, Schulen und einem vielfältigen Freizeitangebot.

- **Verkehrsanbindung:** Perfekt für Pendler – nahe der A2 Südbahn & öffentlichen Verkehrsmitteln

- **Umgebung:** Familienfreundlich, grün, sicher – mit allem, was man zum Leben braucht

Das **4 Zimmer**, kann sehr gut genutzt werden, zählt jedoch auf Grund der Maße nicht zum Wohnraum.

Eine **Förderung durch das Land Niederösterreich** kann – vorbehaltlich der individuellen Prüfung und Fördervoraussetzungen – **übernommen werden**.

Jetzt anfragen – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Rechtlicher Hinweis:

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

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 <500m

Klinik <2.250m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Kindergarten <250m
Schule <500m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.750m
Post <1.250m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <750m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap