

**WEITLÄUFIGES JUWEL MIT TRAUMHAFTEM AUSBLICK  
IN TRIBUSWINKEL!**



**Objektnummer: 6352/2478**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,50
<b>Kaufpreis:</b>	259.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



RELIUM REAL ESTA

## AURELIUM REAL ESTATE

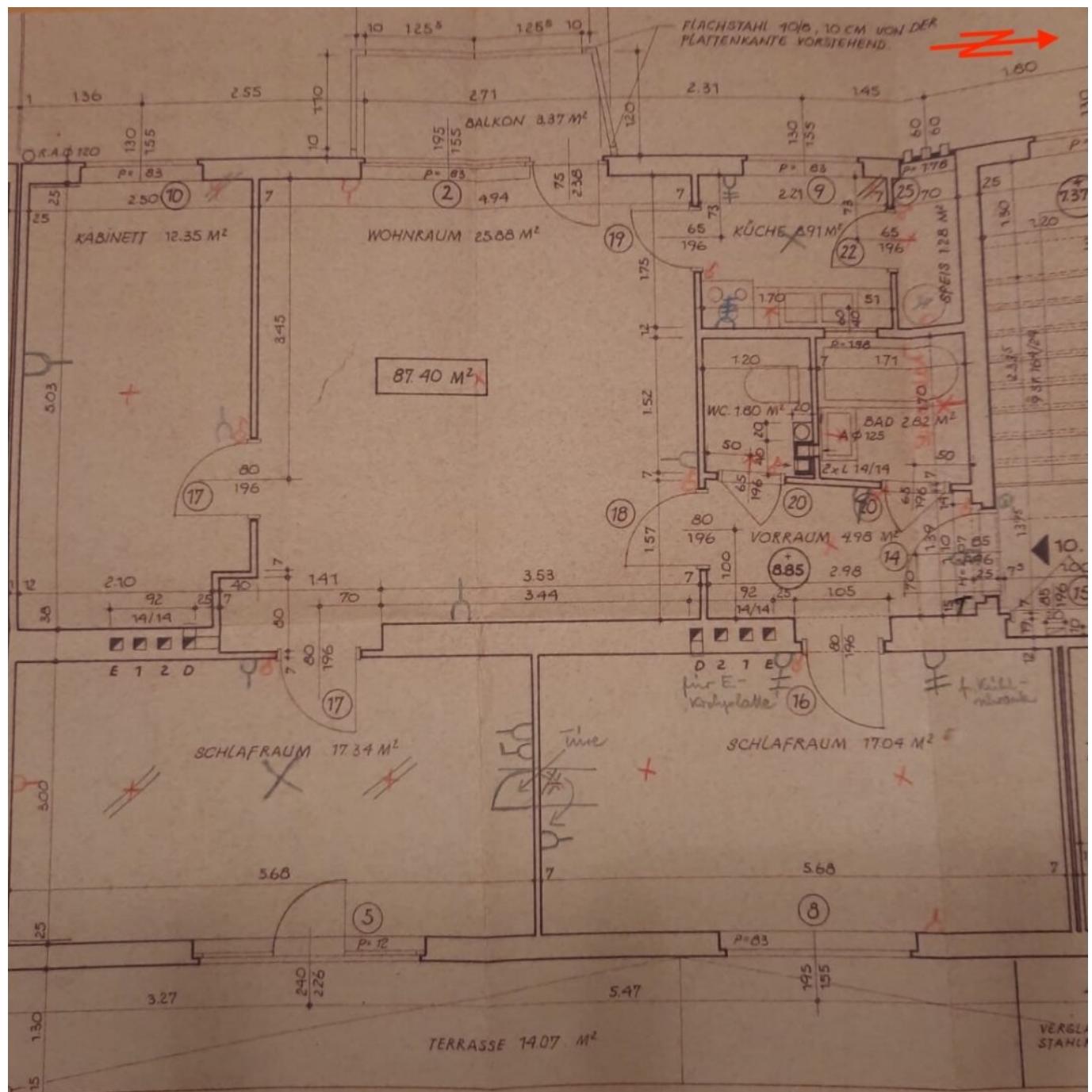
AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien











# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 2512 Tibuswinkel, Niederösterreich! Dieses renovierungsbedürftige Juwel im 3. Stock bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Fläche von 87 m<sup>2</sup>, sondern auch ein ideales Wohnambiente für Familien und Paare.

## Highlights im Überblick:

- Große Terrasse und Balkon mit tollem Ausblick
- Ideale Raumaufteilung mit viel Tageslicht
- Verkehrsberuhigte Lage in Zentrumsnähe
- Tolle Infrastruktur & Verkehrsanbindung (Badner Bahn Station nur 300m entfernt!)

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie bitte folgende **Telefonnummer: +43 660 4399105**

Über den folgenden Link gelangen Sie zu der **Videobesichtigung**:

<https://storage.justimmo.at/video/1080p/4Ysxby8C8tAlUDI25u5EKS.mp4>

Mit insgesamt 4 hellen und freundlichen Zimmern, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten, ist diese Wohnung der perfekte Ort, um Ihre persönlichen Wohnräume zu verwirklichen. Ein besonderes Highlight sind die geräumige Terrasse mit Ostausrichtung, die Ihnen atemberaubende Ausblicke auf die Kirche bereitet und der Westbalkon mit Ausblick auf Berge und die grüne Natur.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung erreichen Sie schnell und bequem die Innenstadt sowie umliegende Orte. Ob mit dem Bus, der Straßenbahn oder dem Zug – Sie sind bestens vernetzt.

Die Lage bietet zudem alles, was das Herz begehrst: In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen, die für Familien eine große Erleichterung darstellen. Auch Supermärkte sind in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie Ihren täglichen Einkauf ohne Stress erledigen können. Genießen Sie morgens Ihren Kaffee auf der Ostterrasse, während Sie den Sonnenaufgang bewundern, und lassen Sie den Tag auf dem Westbalkon bei einem Glas Wein ausklingen. Hier wird jeder Moment zum Erlebnis!

Für nur 259.000,00 € haben Sie die Möglichkeit, in diese charmante Wohnung einzuziehen

und die Vorzüge des Lebens in Tribuswinkel zu genießen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: **+43 660 4399105**

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 <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap