

## Doppelhaushälfte in Tribuswinkel



WhatsApp Image 2

**Objektnummer: 141/84237**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	634.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilienreuhand

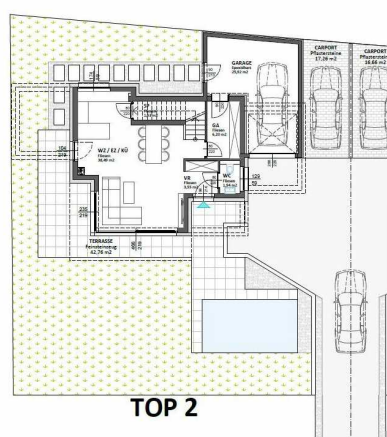
T 02236 908100689

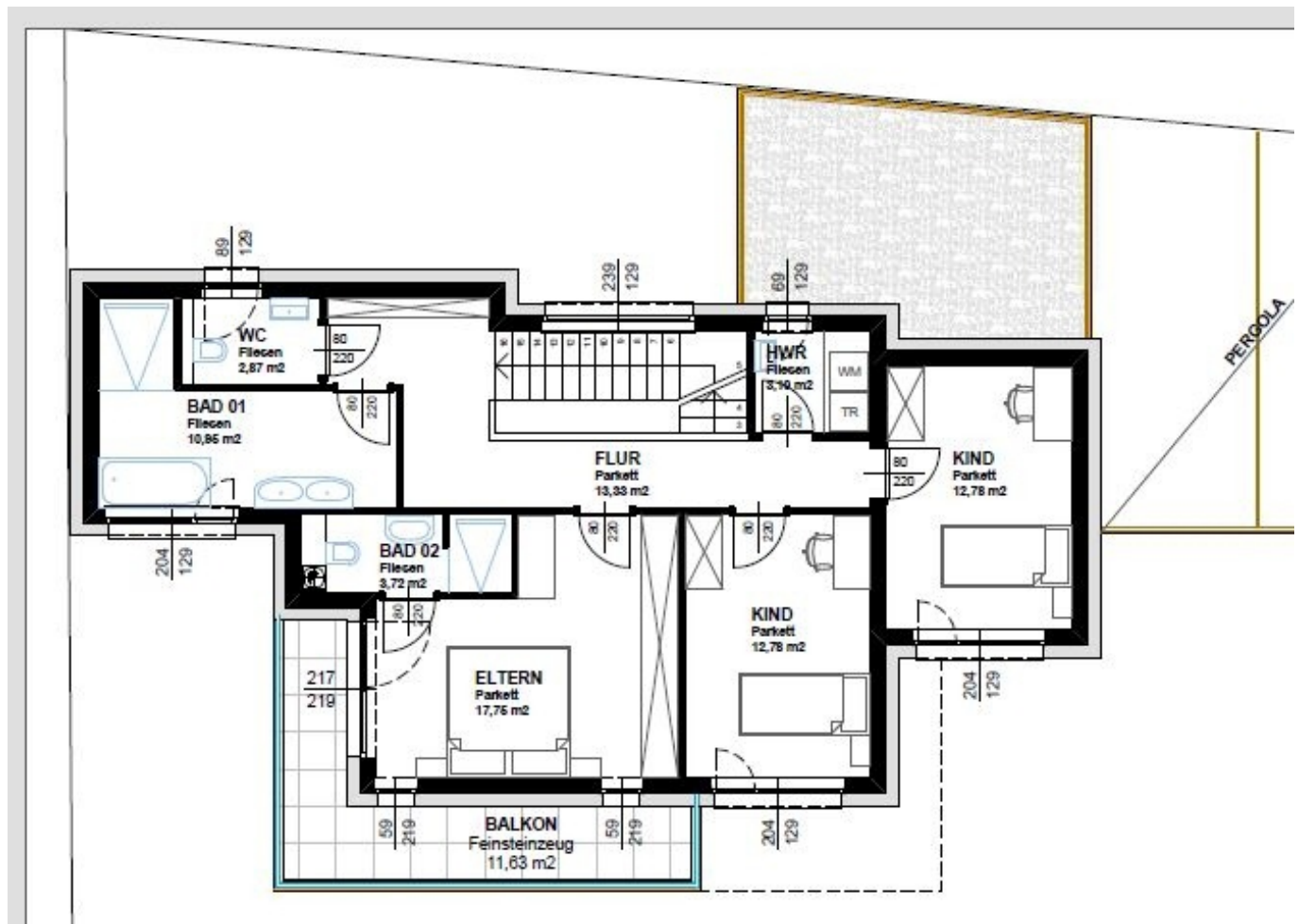
H +43 676 834 34 689

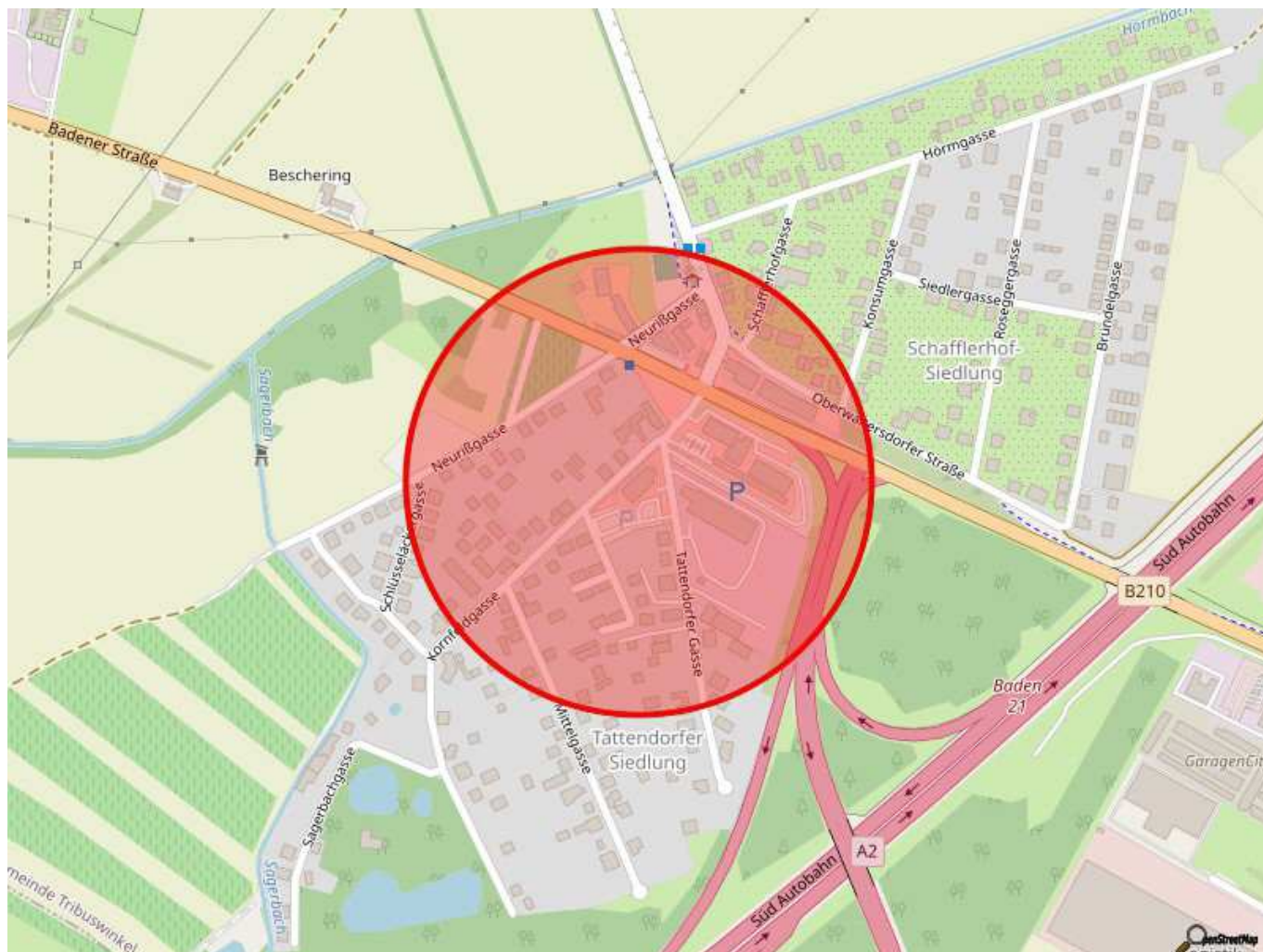
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse von Tribuswinkel entstehen zwei exklusive Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise, die durch ihr zeitlos-architektonisches Design überzeugen. Von außen prägen klare Linien, hochwertige Verkleidungen und viel natürliches Licht die Fassaden, die eine harmonische Verbindung aus Moderne und Wärme schaffen.

Die modernen Häuser bieten ca. 109–119 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, mit lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Große Fensterfronten schaffen ein offenes Raumgefühl und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich.

### Highlights

- 4 Zimmer, offenes Wohnkonzept mit urbanem Flair
- Private Gärten, Balkon und großzügige Terrassen – perfekt für Sonnenhungrige und Gartenliebhaber
- Energieeffiziente Ziegelbauweise
- Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Stützkühlung für behagliche Temperaturen das ganze Jahr
- 1 Garage und 1 PKW-Stellplatz, ausreichend Platz für Familie und Freizeit

### Ausstattung auf Premium-Niveau

- Hoch effiziente Luft-Wärmekälte-/Wärmepumpe (Luft/Wasser) mit erstklassiger Effizienz
- Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Teilweise elektrische Raffstores für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Hochwertige Eichen-Parkettböden in Living- und Schlafbereichen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in allen Nassbereichen
- Premium-Sanitärausstattung in zeitloser, eleganter Optik
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung für hervorragende Wärme- und Schalldämmung
- Pool-Rohbau – perfekte Grundlage für Ihre persönliche Wellness-Oase im Garten

Und das Beste: Diverse Ausstattungen können Sie noch mitplanen – gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Wünschen.

Neugierig? Vereinbaren Sie gerne einen Termin mit mir. Ich freue mich!

Tribuswinkel liegt ideal:

Baden mit seiner Kultur, Gastronomie und den Thermen ist nur etwa fünf Minuten entfernt. Wien erreichen Sie in rund 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der Badner Bahn. Vor Ort finden Sie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule und ärztliche Betreuung;

weiterführende Schulen und das Landeskrankenhaus Baden liegen in der Nähe. Umgeben von Feldern, Wäldern und Spazierwegen bietet die Region zudem ein vielfältiges Freizeitangebot - von Radtouren entlang der Schwechat bis zu Ausflügen in den Wienerwald.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.