

Smart wohnen in Tribuswinkel – Terrasse, Tiefgarage, Abstellplatz und Top-Infrastruktur



KI-bearbeitet

Objektnummer: 311001

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberwaltersdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	37,52 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	179.900,00 €
Betriebskosten:	93,79 €
Heizkosten:	74,74 €
USt.:	27,61 €

Ihr Ansprechpartner



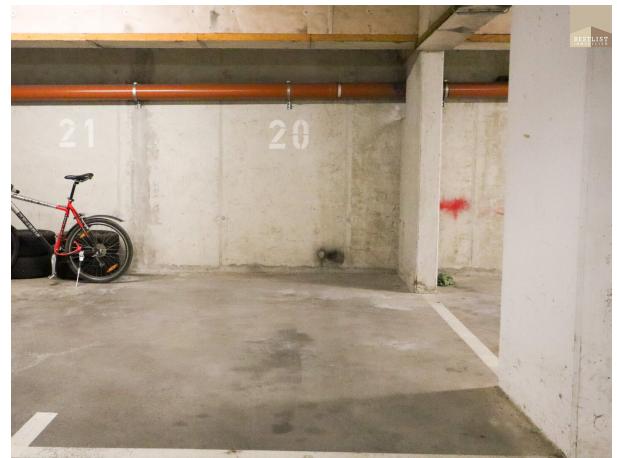
Florian Stift

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2
2500, Baden

T +43 2252 25 28 28
H +43 676 51 44 162





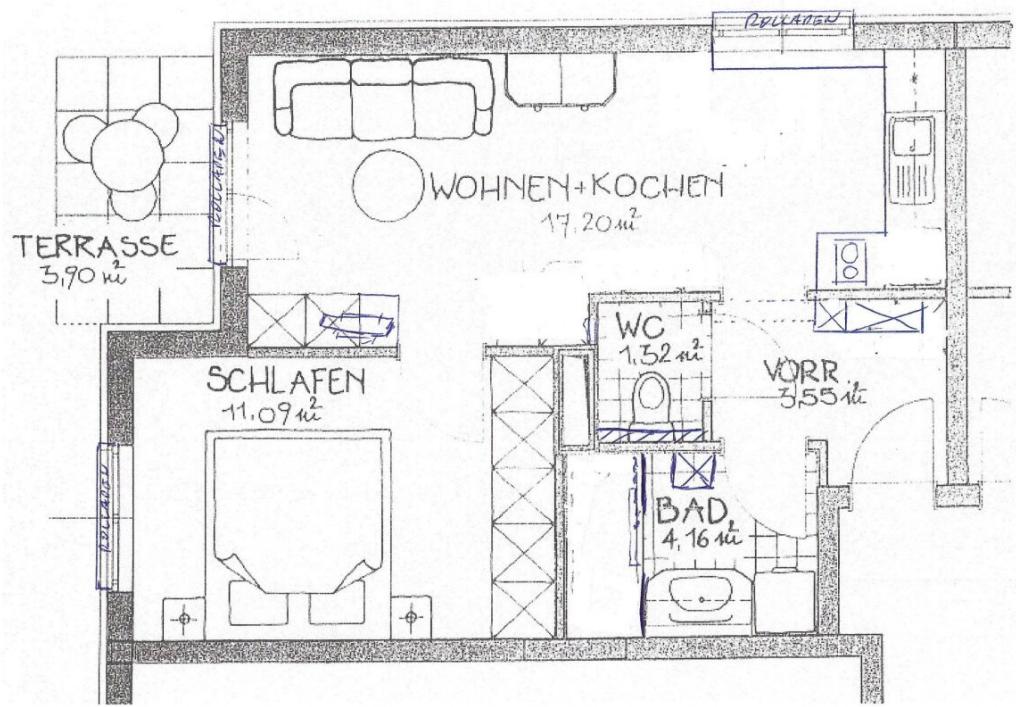
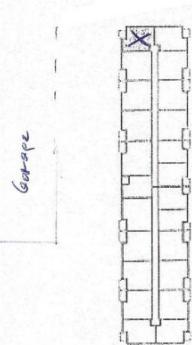




TRIBUSWINKEL

Wohnung TOP 005.

PP
9 Flüsse
VE



Wohnnutzfläche 37,32 m²
 Terrasse 3,90 m²
 Gesamt 41,22 m²
 GARAGE PP 20
 PPLATE NV. 8

Objektbeschreibung

Diese **2 Zimmer-Wohnung** mit ca. 37 m² in **Tribuswinkel** bietet alles, was man zum Wohlfühlen braucht – ideal für Singles, Berufspendler oder Anleger.

Eckdaten

Wohnfläche: ca. 37 m²

Zimmer: 2

Küche: offene Wohnküche

Badezimmer: Dusche & Waschmaschinenanschluss

Außenfläche: Terrasse zur individuellen Gestaltung

Parkplätze: 1 Tiefgaragenplatz + 1 Außenstellplatz

Beschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** überzeugt durch ihr **durchdachtes Raumkonzept** auf rund **37 m²**.

Bereits beim **Betreten** entsteht ein angenehmes **Wohngefühl**. Der **offene Wohn- und Essbereich** lässt sich flexibel gestalten.

Die **offene Küche** fügt sich harmonisch in den **Wohnraum** ein und ist ideal für alle, die Wert auf funktionales Design legen.

Das **modernisierte Badezimmer** ist mit einer **Dusche** sowie einem **Waschmaschinenanschluss** ausgestattet.

Die **Terrasse** kann ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden.

Zur Wohnung gehören ein **Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **Außenstellplatz** – besonders attraktiv für Berufspendler oder Anleger.

Ein **Einlagerungsraum** bietet zusätzlichen **praktischen Stauraum**.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **begehrter Lage von Tribuswinkel**, nur wenige Meter Luftlinie von der **Stadtgrenze zu Baden** entfernt.

In wenigen Minuten erreichen Sie das **Zentrum von Baden**, den **Bahnhof Pfaffstätten–Tribuswinkel** sowie die **A2-Auffahrt** Richtung **Wien** oder **Graz**.

Im direkten Umfeld befinden sich **Nahversorger, Restaurants, Schulen** und **Kinderbetreuungseinrichtungen**.

Dank der **hervorragenden Anbindung** profitieren Sie von einer **idealen Infrastruktur**.

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!

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 <1.250m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <2.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <750m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap