Mehr Platz. Mehr Möglichkeiten. – Zwei freistehende Einfamilienhäuser mit rund 160 m² Wohnfläche und Gärten bis 544 m²



Objektnummer: 5675/513

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	159,11 m²
Zimmer:	7
Stellplätze:	2
Garten:	543,95 m²
Kaufpreis:	762.800,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

T +43 676 444 00 09

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



































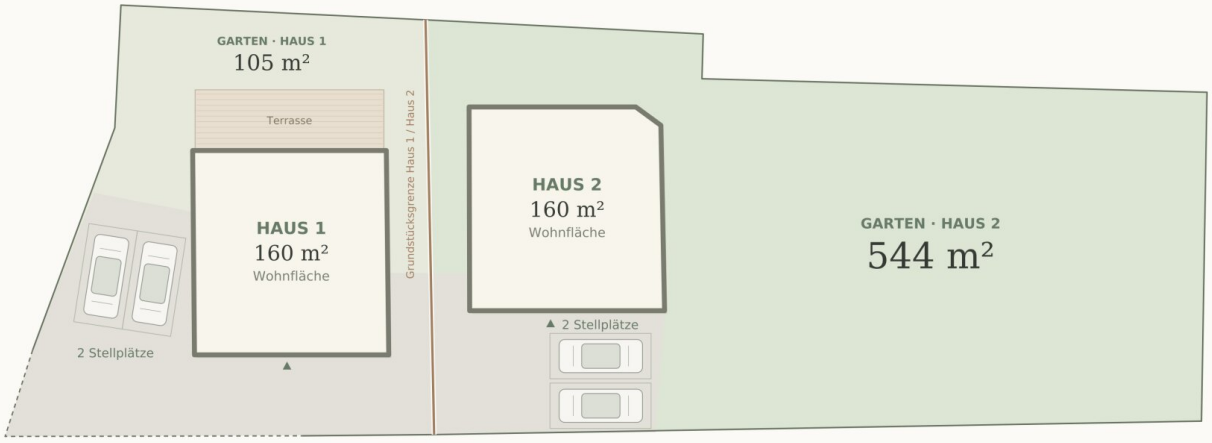
VIEMMO | REAL ESTATE

LAGEPLAN

Zwei Häuser. Zwei eigene Gärten.

2512 Tribuswinkel

HAUS 1 & HAUS 2
Grundstücke · Gebäude · Stellplätze



Grundstücksgrenze

Trennung Haus 1 / Haus 2

Grenzverlauf außerhalb des Bildausschnitts: schematisch ergänzt

Flächen gemäß Vorgabe. Schematische Darstellung nach Planvorlage, ohne verbindlichen Maßstab.

Erdgeschoss

2512 Tribuswinkel

EINFAMILIENHAUS

Räume & Flächen



RAUMFLÄCHEN GEMÄSS ORIGINALVORLAGE

Darstellung ohne Bemaßung

OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB

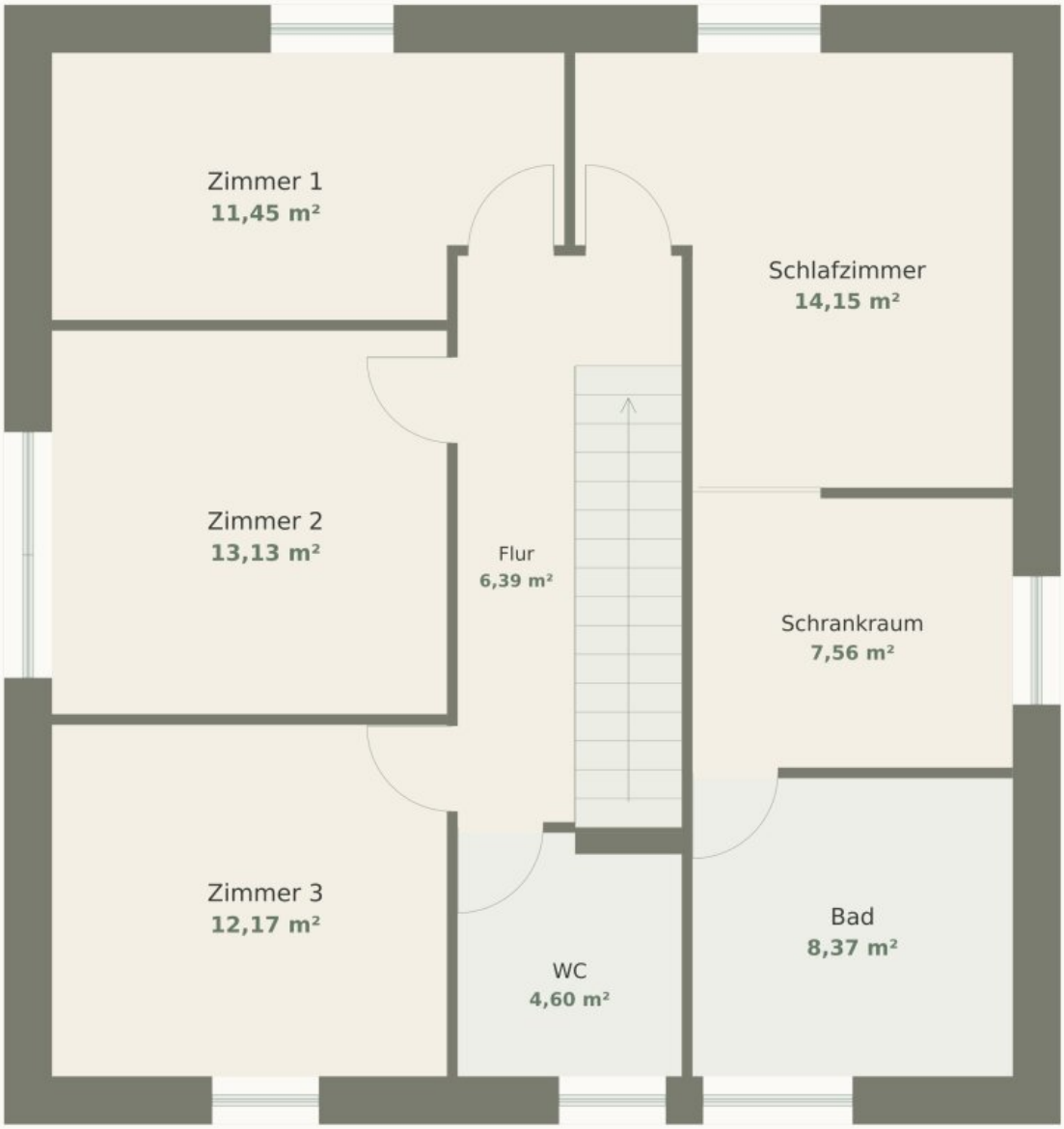
VIEMMO Real Estate

Obergeschoss

2512 Tribuswinkel

EINFAMILIENHAUS

Räume & Flächen



RAUMFLÄCHEN GEMÄSS ORIGINALVORLAGE

Darstellung ohne Bemaßung

OHNE VERBINDLICHEN MASSSTAB

VIEMMO Real Estate

Objektbeschreibung

Mehr Platz. Mehr Möglichkeiten. – Zwei freistehende Einfamilienhäuser mit rund 160 m² Wohnfläche und Gärten bis 544 m²

Zwei Häuser in Tribuswinkel. Für alle, die beim Wohnen etwas mehr Raum schätzen.

Ein freistehendes Haus, ein eigener Garten und ausreichend Platz für Familie, Arbeit und persönliche Rückzugsorte. In Tribuswinkel, wenige Minuten von Baden entfernt, werden derzeit zwei Einfamilienhäuser in Ziegelmassivbauweise mit Fertigstellung bis Sommer 2027 errichtet.

Beide Häuser bieten rund 159 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Sieben Zimmer, Raumhöhen von rund drei Metern und große Fensterflächen sorgen für ein großzügiges Raumangebot, das sich deutlich von klassischen, kompakt geplanten Neubauhäusern unterscheidet.

Im Erdgeschoss steht das gemeinsame Wohnen im Mittelpunkt. Im Obergeschoss finden Eltern und Kinder ihre eigenen Bereiche. Ein zusätzliches Zimmer mit eigenem Badezimmer im Erdgeschoss schafft Spielraum für Gäste, Homeoffice oder einen weiteren Schlafbereich.

Auch bei den Gärten stehen zwei unterschiedliche Varianten zur Wahl: Haus 1 mit rund 105 m² Gartenfläche und Haus 2 mit einem weitläufigen Garten von rund 544 m² samt bereits errichteter Poolwanne.

Die Häuser werden belagsfertig übergeben. Die Rohbauten sind fertiggestellt, die Fenster bereits eingebaut und die Leerverrohrungen für Elektroinstallationen sowie die Installationsleitungen verlegt. Bevor Innenputz und Estrich ausgeführt werden, können nach Abstimmung mit dem Bauträger noch ausgewählte Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Viel Licht. Hohe Räume. Ein großzügiger Lebensmittelpunkt.

Wer gerne offen wohnt, wird sich vor allem im Erdgeschoss wohlfühlen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet Platz für eine offene Küche, einen großen Esstisch und einen eigenständigen Wohnbereich. Die Raumhöhe von rund drei Metern verstärkt das Gefühl von Weite, während die großflächigen Verglasungen den Garten unmittelbar in den Wohnraum einbeziehen.

Eine Küche mit Kochinsel, ein langer Esstisch für Familie und Freunde und eine gemütliche

Sofalandschaft lassen sich hier gut miteinander kombinieren. Die separate Speisekammer hält Vorräte und Alltägliches aus dem Blickfeld.

Die Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an. Gerade im Sommer wird der Garten damit zur selbstverständlichen Erweiterung des Hauses – für das Frühstück im Freien, spielende Kinder oder einen langen Abend mit Gästen.

Eine Besonderheit des Grundrisses ist das zusätzliche Zimmer im Erdgeschoss mit eigenem Badezimmer. Es kann als ruhiges Arbeitszimmer, Gästezimmer oder weiterer Schlafbereich genutzt werden. Damit bleibt das Haus auch dann flexibel, wenn sich die Anforderungen an das Wohnen im Laufe der Jahre verändern.

Ein Vorraum mit Garderobenbereich, ein separates WC und der Technikraum ergänzen diese Ebene.

Erdgeschoss – 81,26 m²

Wohnen / Essen / Kochen: 34,25 m²

Zimmer: 12,25 m²

Bad: 3,80 m²

WC: 1,95 m²

Vorraum: 11,19 m²

Abstellraum: 4,17 m²

Technik / AR: 9,00 m²

Garderobe: 4,65 m²

Oben wird es privat.

Das Obergeschoss ist klar auf die Schlaf- und Rückzugsbereiche ausgerichtet.

Drei Zimmer bieten Platz für Kinder, Gäste oder einen zusätzlichen Arbeitsbereich. Die zentrale Galerie mit offenem Luftraum verbindet die Räume und verleiht auch dieser Ebene eine angenehme Großzügigkeit.

Der Elternbereich ist separat angelegt: Schlafzimmer, begehbare Ankleide und ein eigenes Badezimmer bilden eine zusammenhängende Einheit.

Ein weiteres Badezimmer steht für die übrigen Zimmer zur Verfügung.

Gerade im Familienalltag macht diese Aufteilung einen Unterschied. Kinder haben ihre eigenen Zimmer, Gäste können unabhängig untergebracht werden und auch für das Arbeiten von zu Hause muss kein Wohnbereich umfunktioniert werden.

Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung – eine Raumaufteilung, die nicht nur für die aktuelle Lebenssituation, sondern auch für spätere Veränderungen ausreichend Möglichkeiten bietet.

Obergeschoss – 77,82 m²

Zimmer 1: 11,45 m²

Zimmer 2: 13,13 m²

Zimmer 3: 12,17 m²

Schlafzimmer: 14,15 m²

Schrankraum: 7,56 m²

Bad+WC: 8,37 m²

Bad+WC: 4,60 m²

Flur: 6,39 m²

Gesamt: 159,08 m²

Haus 1 – Ein eigener Garten, ohne großen Pflegeaufwand.

Haus 1 verfügt über rund 105 m² Gartenfläche und ist damit besonders für Käufer interessant, die den Wunsch nach einem freistehenden Haus mit eigenem Außenbereich haben, ihre Freizeit aber nicht überwiegend mit Gartenarbeit verbringen möchten.

Eine Terrasse mit Esstisch, eine gemütliche Sitzgruppe und eine kleine Grünfläche finden hier Platz. Der Garten bleibt überschaubar und bietet dennoch ausreichend Raum, um den Wohnbereich in den wärmeren Monaten nach draußen zu erweitern.

Mit rund 159 m² Wohnfläche steht dem vergleichsweise kompakten Garten ein großzügiges Haus gegenüber. Eine interessante Kombination für Familien und Paare, die beim Wohnen viel Platz möchten, im Außenbereich jedoch bewusst auf eine pflegeleichte Lösung setzen.

Haus 2 – 544 m² Garten und Platz für einen eigenen Pool.

Haus 2 richtet sich an Käufer, für die der Garten einen ebenso wichtigen Stellenwert hat wie das Haus selbst.

Rund 544 m² Gartenfläche bieten Platz für großzügige Terrassenbereiche, Rasenflächen, Bepflanzung und Spielmöglichkeiten für Kinder. Auch eine Outdoor-Küche oder unterschiedliche Sitzplätze lassen sich in ein individuelles Gartenkonzept integrieren.

Die bereits errichtete Poolwanne mit rund 3 × 7 Metern ist ein weiterer Vorteil. Die Pooltechnik ist noch nicht installiert, sodass die technische Ausführung nach den eigenen Anforderungen erfolgen kann. Sowohl eine Süßwasser- als auch eine Salzwasservariante ist grundsätzlich möglich.

Der großzügige Garten bietet genügend Raum, um den Pool mit einer Liegefläche und weiteren Aufenthaltsbereichen zu verbinden, ohne auf eine weitläufige Grünfläche verzichten zu müssen.

Für Familien, die viel Zeit im Freien verbringen, ist Haus 2 damit besonders interessant. Der Garten bietet nicht nur Platz für die kommenden Sommer, sondern auch für unterschiedliche Ideen, die sich erst im Laufe der Jahre entwickeln.

Massiv gebaut. Hochwertig ausgestattet.

Beide Häuser werden in Ziegelmassivbauweise errichtet – einschließlich der Zwischenwände. Die massive Bauausführung bildet eine solide Grundlage für dauerhaftes Wohnen.

Bei den Fenstern kommt das System Josko Safir 2.0 in Kunststoff-Aluminium-Ausführung zum Einsatz. Die dreifach verglasten, flächen- und glasbündigen Fenster sind bereits eingebaut. Auch die Außenjalousien mit integriertem Insektenschutz wurden montiert.

Die großen Terrassenverglasungen von Josko sorgen für die gewünschte Offenheit zum Garten. Ergänzt werden sie durch dreifach verglaste Fakro-Dachflächenfenster mit Außenbeschattung.

Für die Beheizung ist eine Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung vorgesehen. Die Hauseingangstüren werden in Sicherheitsausführung WK3 mit dreifacher Verriegelung ausgeführt.

Auch die Außenbereiche sind mit praktischen Details geplant: frostsichere Wasseranschlüsse, Außensteckdosen und eine Einfriedung mittels Doppelstabgitterzaun beziehungsweise Mauer. Die Gartenflächen werden mit angesätem Rasen übergeben.

Jeweils zwei PKW-Stellplätze sind den Häusern zugeordnet. Eine Carport-Ausführung kann im

Rahmen eines optionalen Schlüsselfertigpakets angeboten werden.

Der richtige Zeitpunkt, um noch mitzuentscheiden.

Die beiden Häuser haben bereits eine wichtige Bauphase hinter sich. Die Rohbauten stehen, die Fenster sind eingebaut und die Elektro-Leerverrohrungen sowie Installationsleitungen wurden verlegt.

Als nächste Schritte folgen Innenputz und Estrich.

Damit ist jetzt ein interessanter Zeitpunkt für Käufer, die bei der Fertigstellung bis Sommer 2027 noch eigene Vorstellungen einbringen möchten.

Bestimmte Anpassungen – etwa bei Elektroanschlüssen, Beleuchtung oder einzelnen Ausstattungsdetails – können nach technischer Prüfung und in Abstimmung mit dem Bauträger noch möglich sein.

Da die Häuser belagsfertig übergeben werden, bleibt zudem die Auswahl wesentlicher Oberflächen und Ausstattungen den zukünftigen Eigentümern überlassen. Bodenbeläge, Innentüren, Badezimmergestaltung und Küche können so auf den eigenen Geschmack abgestimmt werden.

Die Grundrisse und die wesentliche Architektur sind bereits festgelegt. Bei der abschließenden Ausführung besteht jedoch noch die Gelegenheit, persönliche Wünsche zu berücksichtigen.

Welche Änderungen konkret möglich sind und welche Kosten damit verbunden wären, wird individuell mit dem Bauträger vereinbart.

Tribuswinkel. Baden vor der Tür, Wien gut erreichbar.

Die Josefsthaler Straße liegt in einem gewachsenen Wohngebiet von Tribuswinkel, geprägt von Einfamilienhäusern und privaten Gärten.

Die Lage bietet ein ruhiges Umfeld für das Familienleben und zugleich kurze Wege nach Baden. Die Kurstadt mit ihrer historischen Innenstadt, ihren Cafés und Restaurants, dem Kurpark und einem vielfältigen Kulturangebot ist in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Nähe zum Wienerwald und zu den Weinbaugebieten der Thermenregion macht den Standort für Menschen interessant, die ihre Freizeit gerne im Grünen verbringen.

Für den täglichen Weg zur Arbeit bietet der nahegelegene Bahnhof Tribuswinkel eine praktische öffentliche Anbindung. Mit dem Auto sind Baden, Wiener Neustadt und Wien über das regionale und übergeordnete Straßennetz gut erreichbar.

Tribuswinkel ist damit eine interessante Alternative für alle, die im Raum Baden ein freistehendes Haus suchen und dabei Wert auf ein ruhiges Wohnumfeld und eine gute Verbindung zu den umliegenden Städten legen.

Die beiden Häuser im Überblick

Haus 1

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Ca. 159,11 m² Wohnfläche
- 7 Zimmer auf zwei Ebenen
- Ca. 105 m² Gartenfläche
- Raumhöhen von rund 3 Metern
- Ziegelmassivbauweise einschließlich Zwischenwänden
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Josko-Fenster
- Außenjalousien mit integriertem Insektenschutz
- Zwei PKW-Stellplätze
- Belagsfertige Übergabe
- Sonderwünsche nach Vereinbarung

Kaufpreis: EUR 762.800,–

Haus 2

- Freistehendes Einfamilienhaus
- Ca. 159,11 m² Wohnfläche
- 7 Zimmer auf zwei Ebenen
- Ca. 543,95 m² Gartenfläche

- Bereits errichtete Poolwanne mit ca. 3 × 7 Metern
- Raumhöhen von rund 3 Metern
- Ziegelmassivbauweise einschließlich Zwischenwänden
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Dreifach verglaste Josko-Fenster
- Außenjalousien mit integriertem Insektenschutz
- Zwei PKW-Stellplätze
- Belagsfertige Übergabe
- Sonderwünsche nach Vereinbarung

Kaufpreis: EUR 879.300,–

Ein optionales Schlüsselfertigpaket einschließlich Carport ist auf Anfrage möglich.

Käuferprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Zwei Häuser, die bereits Form angenommen haben – und noch Raum für eigene Ideen lassen.

Die beiden Einfamilienhäuser in Tribuswinkel bieten eine Kombination, die bei Neubauten nicht selbstverständlich ist: rund 160 m² Wohnfläche, sieben Zimmer, außergewöhnliche Raumhöhen und einen durchdachten Grundriss mit eigenem Elternbereich und zusätzlichem Zimmer samt Bad im Erdgeschoss.

Dazu kommen zwei unterschiedliche Gartenvarianten – vom pflegeleichten Außenbereich bis zum weitläufigen Garten mit Poolmöglichkeit.

Die Häuser können bereits im aktuellen Bauzustand besichtigt werden. Dabei lassen sich nicht nur die Raumaufteilung und die großzügigen Dimensionen beurteilen, sondern auch die noch möglichen Sonderwünsche direkt mit dem Bauträger besprechen.

Gerne zeigen wir Ihnen die beiden Häuser persönlich und informieren Sie über die weitere Fertigstellung sowie die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ihr Ansprechpartner

Stefan Emmer, MBA

Geschäftsführender Gesellschafter

VIEMMO Real Estate GmbH

+43 676 444 00 09

emmer@viemmo.com

www.viemmo.com

Hinweis: Die Architekturvisualisierungen dienen der Veranschaulichung möglicher Ausführungs- und Einrichtungskonzepte. Maßgeblich sind die vertraglich vereinbarte Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie der tatsächliche Ausführungsstand. Sonderwünsche bedürfen einer gesonderten Vereinbarung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap