

**Moderner Bungalow für mediterranes Lebensgefühl in
Tribuswinkel: 4 Zimmer, Terrasse, Garten & Pool**



**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

Objektnummer: 18722

Eine Immobilie von hierwohnich Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	2006
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	129,88 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	6,47 m ²
Heizwärmebedarf:	68,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,15
Kaufpreis:	595.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

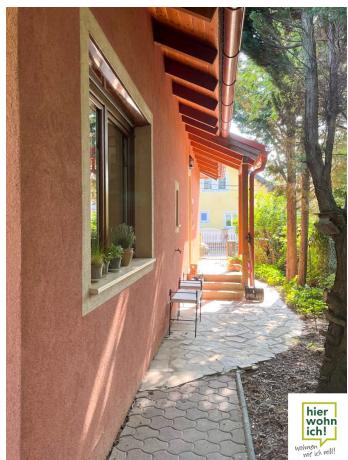


Wolfram Wassermann

hierwohnich Immobilien GmbH
Wollzeile 17/22
1010 Wien



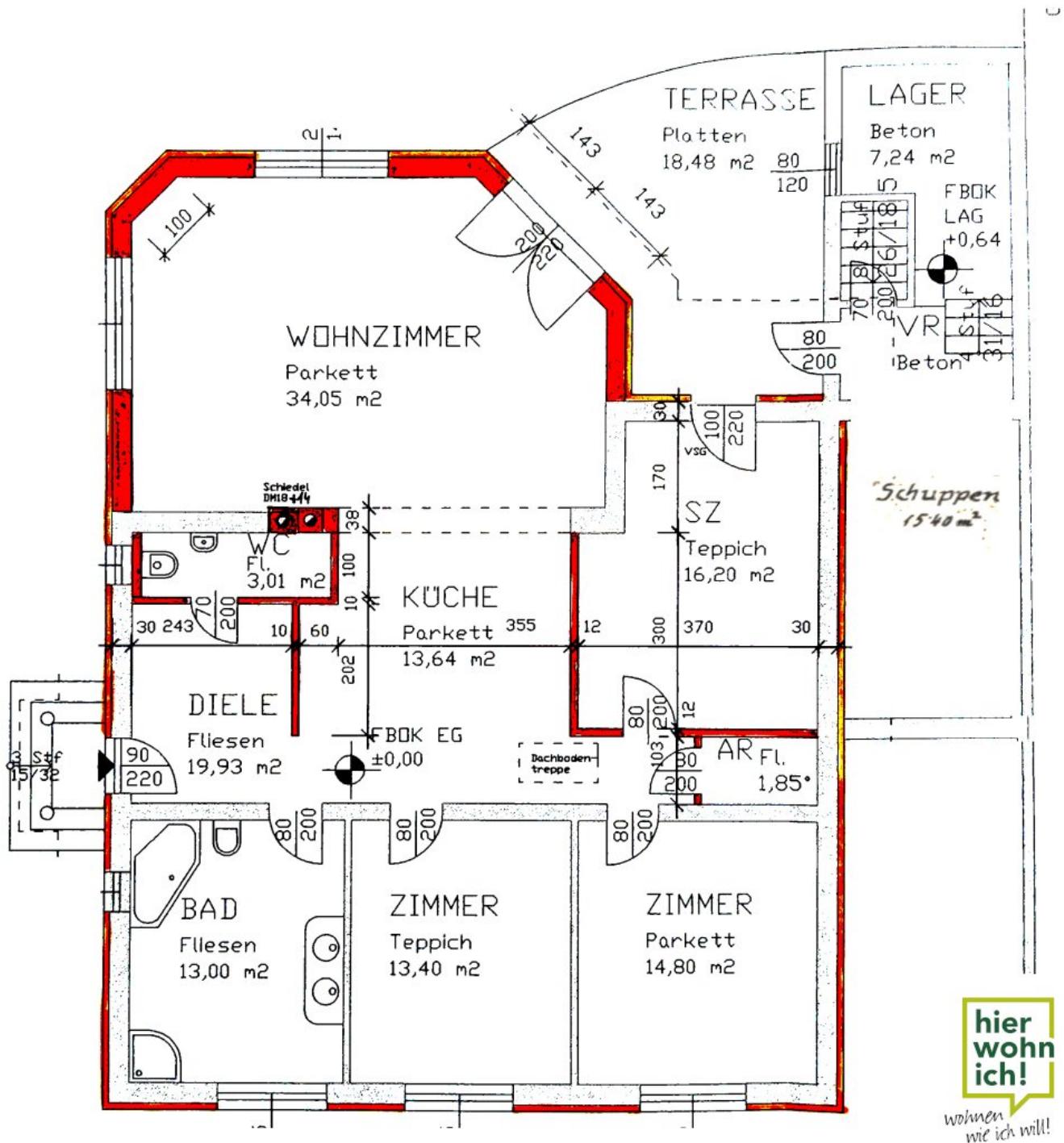












**hier
wohn
ich!**
wohnen
wie ich will!

Objektbeschreibung

Modernes Bungalow-Glück in Tribuswinkel: Ihr privates Resort mit Pool & Hobby-Paradies

Willkommen in einem Zuhause, das Freiheit auf einer Ebene neu definiert. Dieser beeindruckende **Ziegelmassiv-Bungalow** in der charmanten Gemeinde Tribuswinkel bietet auf **ca. 130 m² Wohnfläche** den perfekten Mix aus modernem Komfort, Ruhe und einer Prise Urlaubsfeeling – jeden einzelnen Tag.

Highlights, die begeistern:

- **Ihre private Bade-Oase:** Eingebettet, fast wie bei einer Waldlichtung, bildet der **Swimmingpool** mit einer Größe von 7,37 x 3,60 das Herzstück des Gartens und bietet herrliche Abkühlung an heißen Sommertagen-hier genießen Sie den Sommer in vollen Zügen.
- **Werkstatt & Stauraum:** Das separate **Nebengebäude** ist ein echter Allrounder. Es beherbergt eine geräumige **Werkstatt** für Bastler und Handwerker sowie einen **kleinen Keller**, der sich ideal als kühler Lagerplatz für Wein oder Vorräte eignet.
- **Outdoor-Living:** Die sonnige **Terrasse** bieten den perfekten Rahmen für gesellige Grillabende oder einen Sundowner mit Blick in den Garten.

Die inneren Werte:

Der durchdachte Grundriss verteilt sich auf **4 helle Zimmer**, die Flexibilität für jede Lebenslage bieten:

- Großzügiger Wohn-Essbereich mit viel Lichteinfall (zusätzliches Dachfenster).
- Drei individuell nutzbare Zimmer (Schlafen, Kinder, Homeoffice).
- Optimale Isolierung durch hochwertige **Mehrfachverglasung** und massiven Ziegelbau.
- Angenehmes Klima dank moderner **Gas-Zentralheizung** und außenliegendem **Sonnenschutz**.

Lage & Freizeit: Wo Lebensqualität zu Hause ist

Tribuswinkel verbindet dörfliche Idylle mit perfekter Infrastruktur.

- **Sport & Natur direkt vor der Tür:** Der berühmte **Thermenradweg** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Egal ob für ausgedehnte Radtouren nach Wien oder Baden, morgendliche Joggingrunden oder entspannte Spaziergänge – die Natur startet hier buchstäblich vor Ihrer Haustür.
- **Top-Anbindung:** Mit Bus, Lokalbahn (Badner Bahn) und dem nahen Bahnhof sind Sie bestens vernetzt. Die Autobahnauffahrt ist in wenigen Minuten erreichbar.
- **Alles für den Alltag:** Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Die Fakten auf einen Blick:

- **Wohnfläche:** 129,88 m²
- **Zimmer:** 4
- **Kaufpreis:** 595.000,-
- **Besonderheiten:** Pool, Nebengebäude (Werkstatt/Keller), West-Ausrichtung, Ziegelmassivbau.

Fazit: Dieses Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen. Ob Hobby-Handwerker, Pool-Liebhaber oder Natur-Enthusiasten: Hier werden Ihre Wohnträume wahr.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von der einzigartigen Atmosphäre dieses Bungalows.

Haben Sie Fragen oder Interesse an diesem Haus? Dann kontaktieren Sie uns, wir freuen uns auf Ihre Anfrage:

hierwohnich Immobilien GmbH

Ansprechpartner:

Wolfram Wassermann

Telefon: 0699 1965 3726

E-Mail: wassermann@hierwohnich.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap