

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



**Objektnummer: 18722**

**Eine Immobilie von hierwohnic Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,88 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,47 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	68,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,15
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Wolfram Wassermann**

hierwohnicH Immobilien GmbH  
Wollzeile 17/22  
1010 Wien

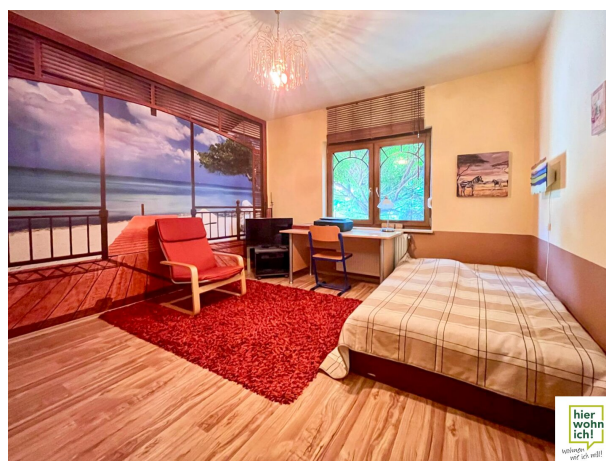




**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!

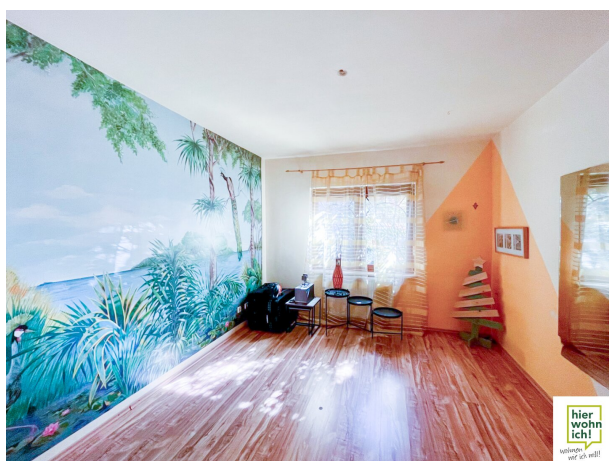


**hier  
wohn  
ich!**  
wohnen  
wie ich will!



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

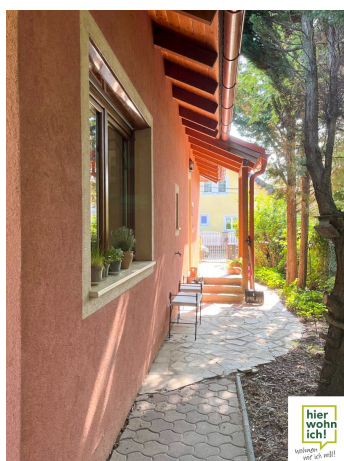




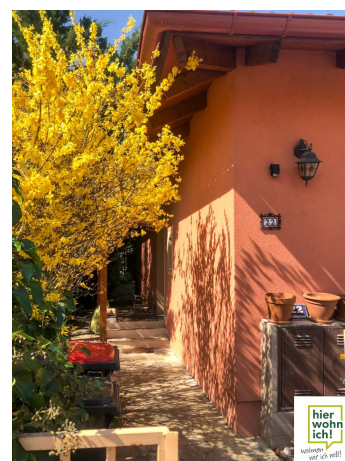




hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



hier  
wohn  
ich!  
wohnen  
wie ich will!



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 m<sup>2</sup>
- **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@hierwohnic.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