

RESERVIERT - Einfamilienhaus mit Zubau - Tiefgarage und Garten



Objektnummer: 311041

Eine Immobilie von Friends Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2512 Tribuswinkel
Baujahr:	1957
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	188,88 m ²
Nutzfläche:	248,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	66,50 m ²
Heizwärmebedarf:	G 378,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,88
Kaufpreis:	520.000,00 €
Betriebskosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

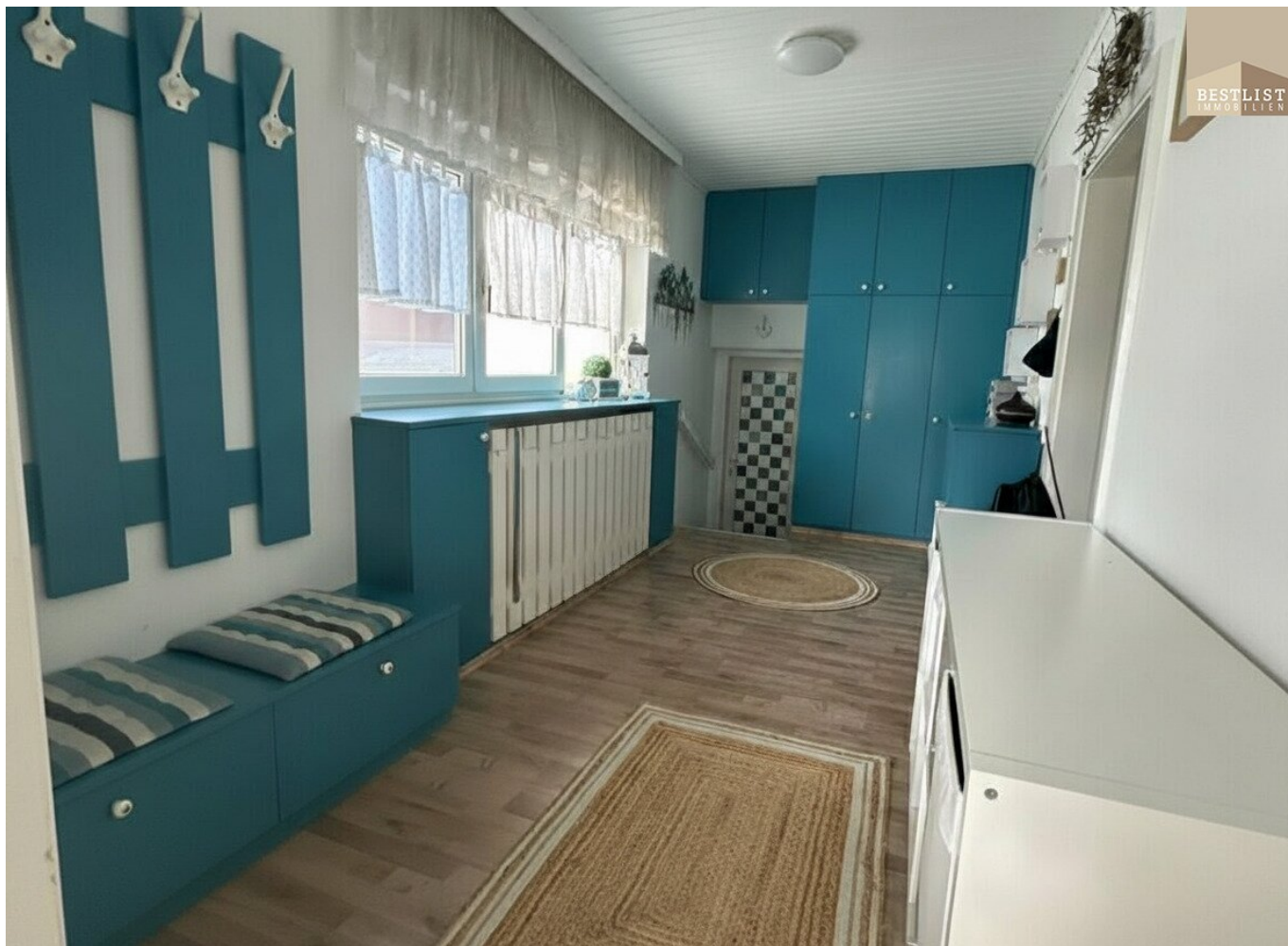
Ihr Ansprechpartner

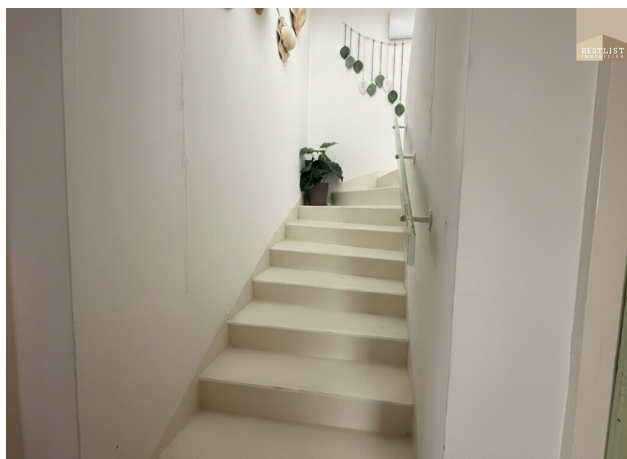
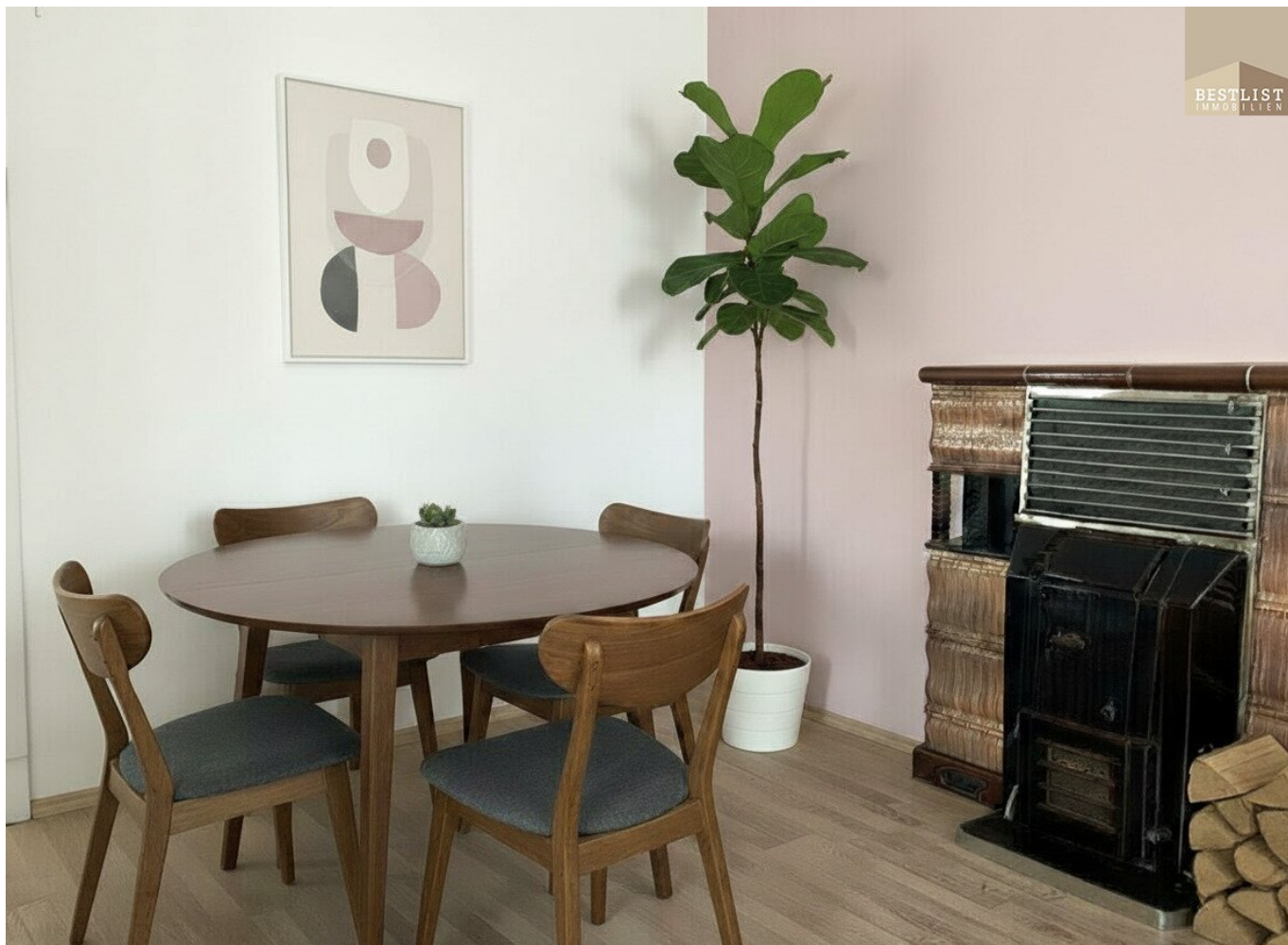


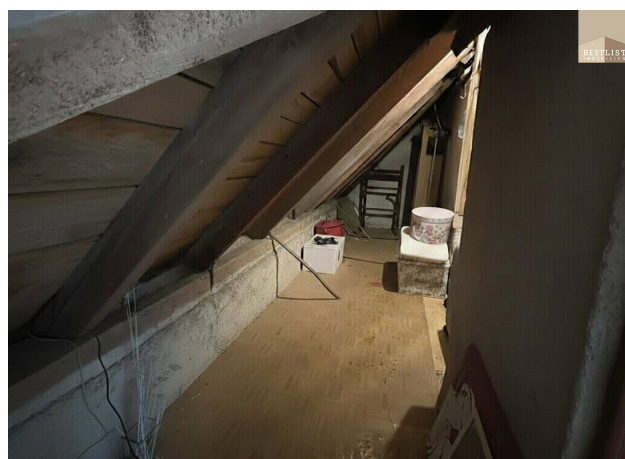
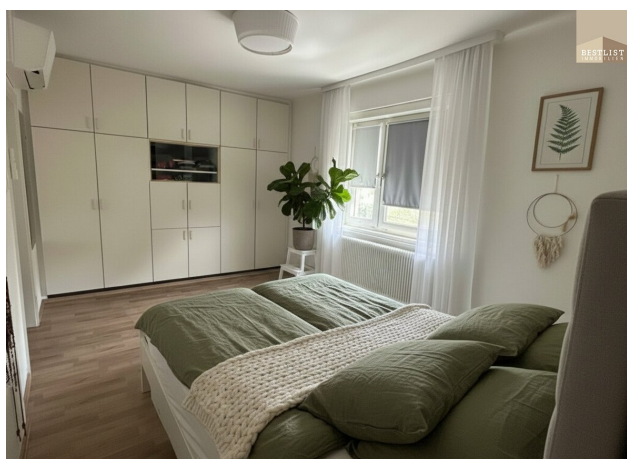
Peter Krammer

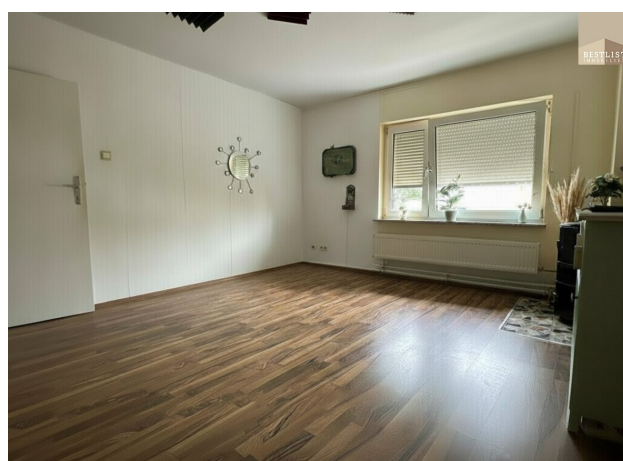
BESTLIST Immobilien GmbH









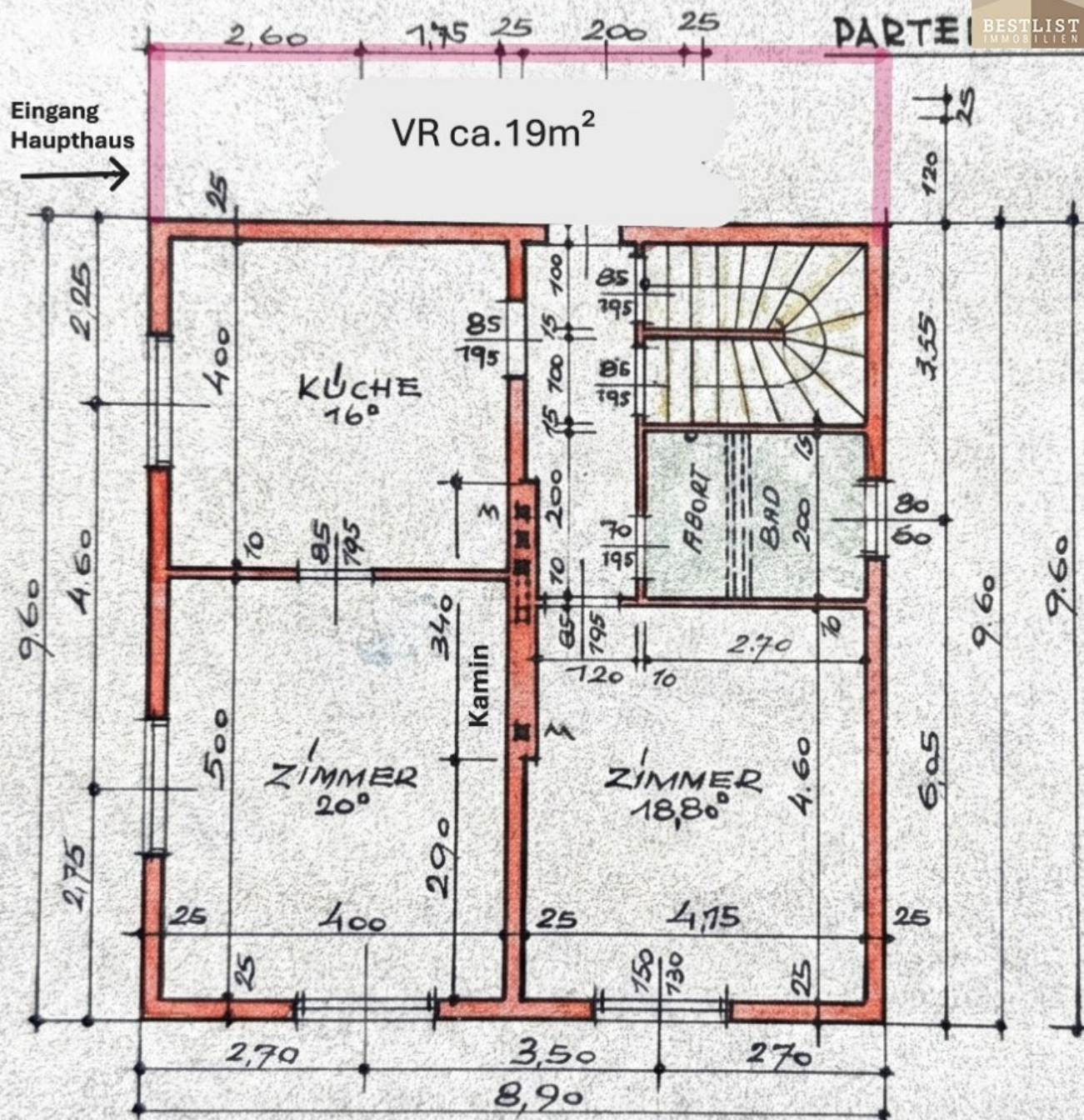




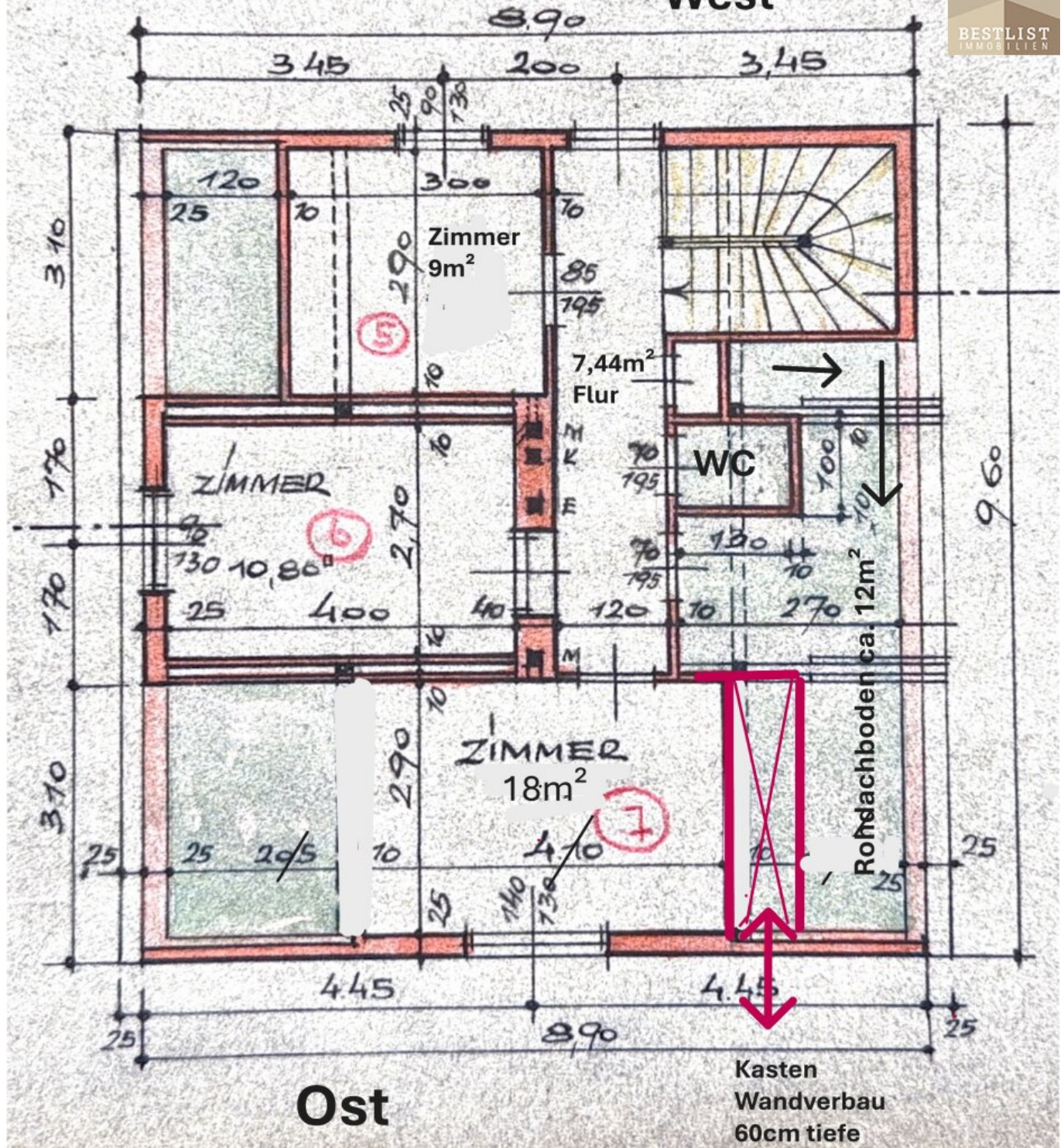
Tiefgarage Maximale Fahrzeughöhe 260cm

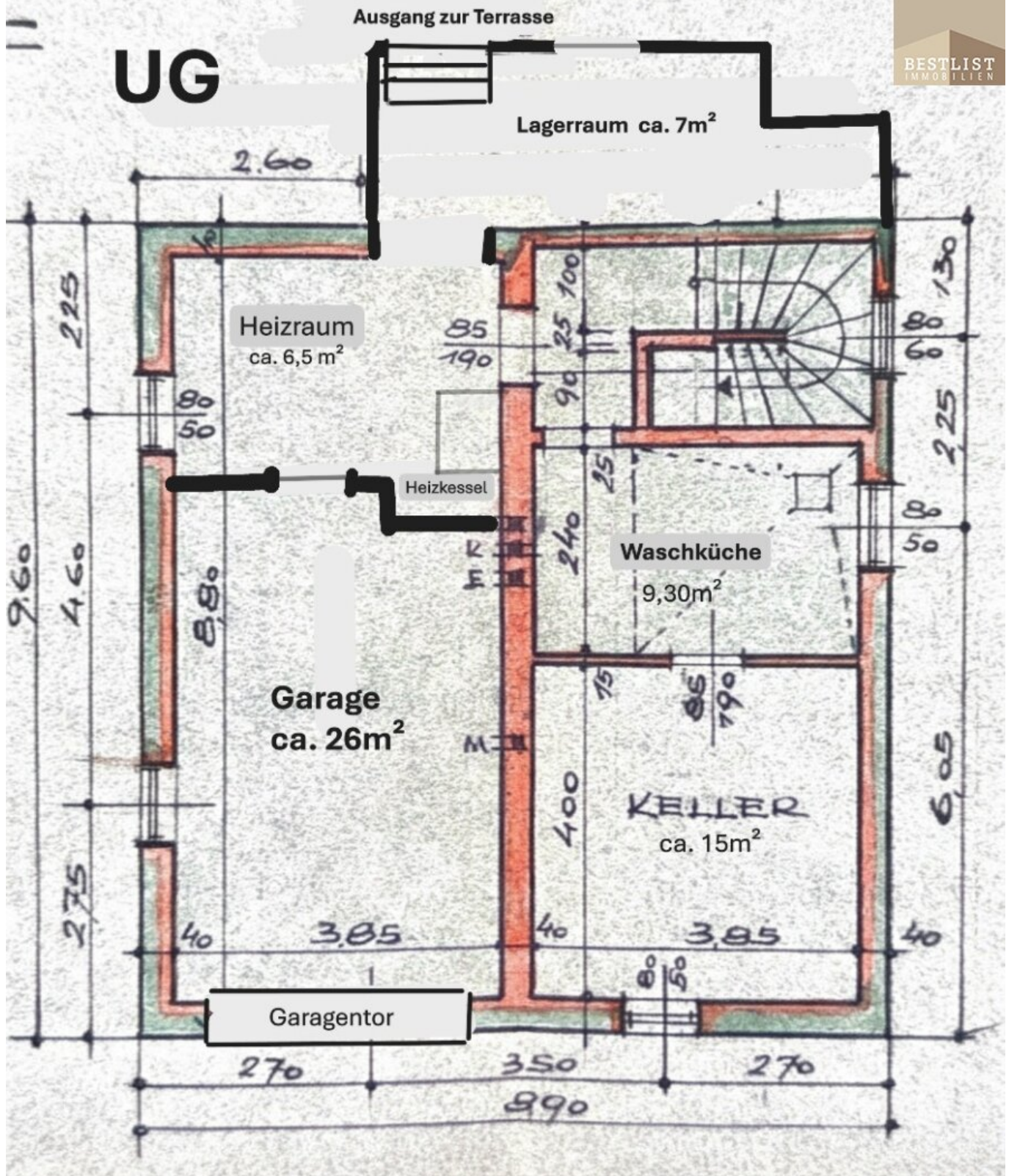


Heizraum

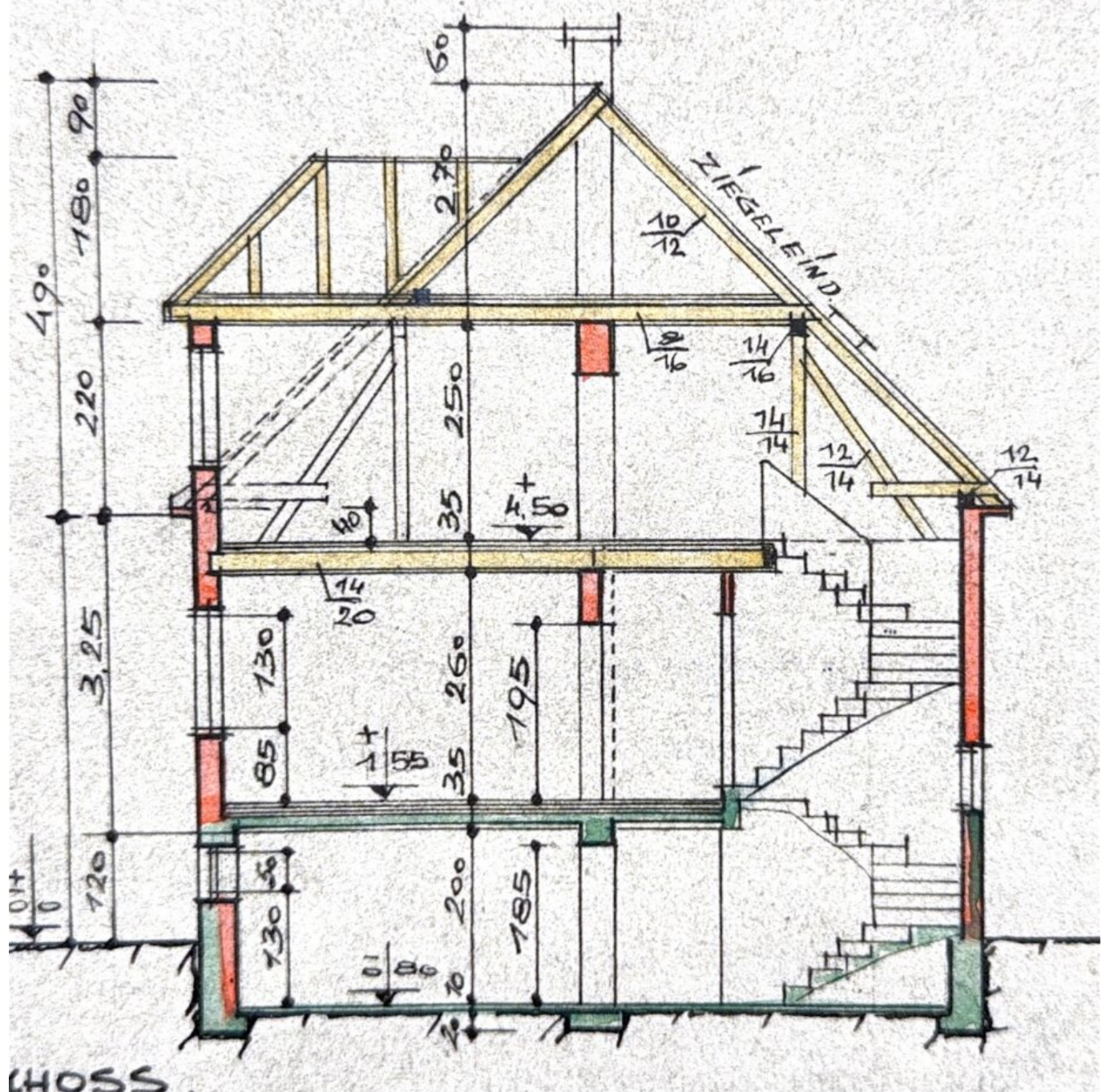


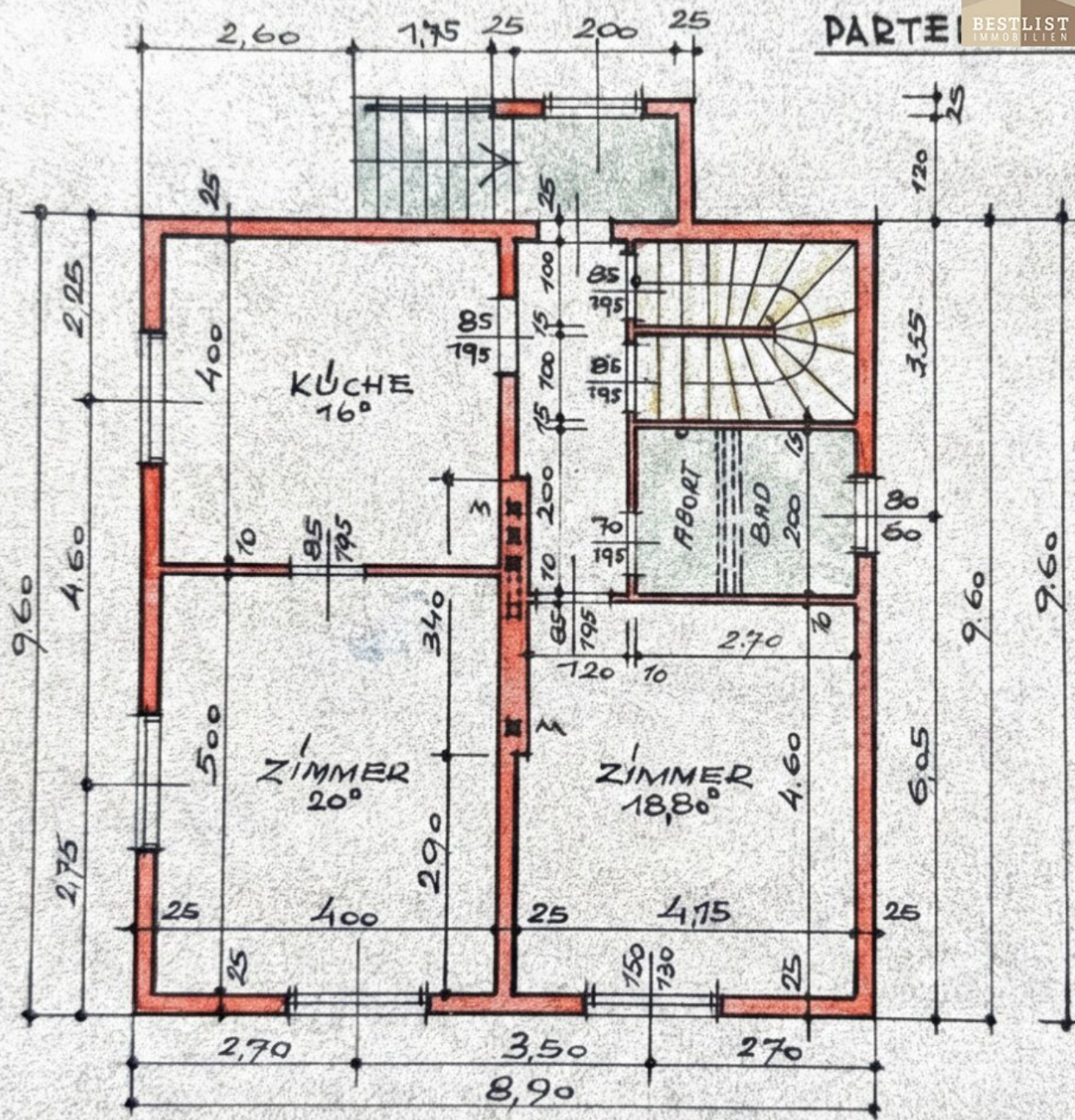
West





1
SCHNITT A||B





Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus mit zusätzlichem Zubau vereint Großzügigkeit, Flexibilität und Privatsphäre. Der separat begehbare, intern verbundene Zubau eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für erwachsene Kinder, die Großeltern, ein Homeoffice oder zur teilweisen Vermietung.

Über die Jahre wurde die Immobilie laufend instand gehalten und technisch modernisiert. Das voll unterkellerte Haupthaus inklusive Tiefgarage bietet zusätzlichen Stauraum und komfortablen Direktzugang ins Haus.

Baujahr Haupthaus: 1957

Zubau: 1967

Grundstücksfläche: ca. 690 m²

Wohnfläche gesamt: ca. 188 m²so

8 Zimmer, 2 Bäder mit Toilette, plus 1 Gästetoilette

EG Haus: ca. 83 m² (Vorraum, Küche 16 m² plus 2 Zimmer, 19 m² und 20 m²)

OG Haus: ca. 47 m² (drei Schlafzimmer, 9 m², 12 m² und 18 m², ein separates WC sowie zusätzliche 12 m² Rohdachbodenfläche, welche aktuell als Lagerraum verwendet wird.

Zubau: ca. 58,88 m² (Vorraum, drei Zimmer mit 10 m², 16 m² und 18 m², ein Abstellraum, ein Badezimmer mit WC. Der eingeschossige Zubau verfügt über ein Flachdach mit Photovoltaikpotenzial sowie über einen eigenen Stromzähler.)

Untergeschoss Garage und Keller: ca. 66,5 m² (Heizraum Heizkessel Vaillant VKS 26E Einbaujahr nicht bekannt, Waschraum, zwei Einlagerungsräume davon einer mit direktem Ausgang auf die Terrasse, sowie die ca. 26m² große Garage mit elektrischen Garagentor Einbaujahr 2022)

Weitere Ausstattungshighlights:

55 m² Natursteinterrasse mit Windschutzwand

9 m² Sonnendeck (WPC-Dielen)

8 Zimmer, flexibel nutzbar

1 Kachelofen (vermutlich Baujahr 1957) im Haupthaus sowie 1 freistehender Kachelofen im Zubau

Zu den über die Jahre durchgeführten Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen liegt eine historische Auflistung in Form einer PDF-Dokumentation mit entsprechenden Rechnungen vor. Diese stellen wir bei konkretem Kaufinteresse und nach einer persönlichen Besichtigung gerne zur Verfügung.

Seit Herbst 2025 steht das Haus leer.

Einige der im Inserat gezeigten Bilder wurden Mitte 2025 aufgenommen und von der Eigentümerseite zur Verfügung gestellt. Abweichungen bei beweglichen Einrichtungsgegenständen, Dekorationen, Topfpflanzen sowie einzelnen Bildobjekten sind daher möglich. Fest installierte Ausstattungen wie im Inserat beschrieben sind selbstverständlich Bestandteil der Immobilie.

Gerne erläutere ich Ihnen die Möglichkeiten im Rahmen einer **persönlichen Besichtigung** und begleite Sie **strukturiert und professionell** durch die nächsten Schritte.

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 <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.000m

Post <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Straßenbahn <500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap