# TRIBUSWINKEL: Komplett modernisierte Villa mit Garten, Terrasse & Garage

**Objektnummer: 2696**

**Eine Immobilie von Hansy GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2512 Tribuswinkel |
| **Baujahr:** | 1911 |
| **Zustand:** | Modernisiert |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 200,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 250,00 m² |
| **Zimmer:** | 5,50 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 600,00 m² |
| **Keller:** | 67,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 63,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,20 |
| **Kaufpreis:** | 846.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Rene Hansy**

Hansy GmbH

Sauerhofstraße 10
2500 Baden

T +43 664 4232494
H +43 664 4232494

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

HANSY

HANSY

HANSY

HANSY

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

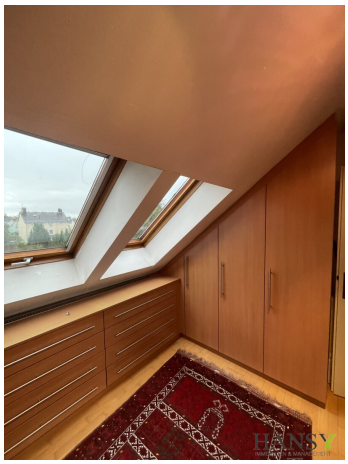
HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMEN

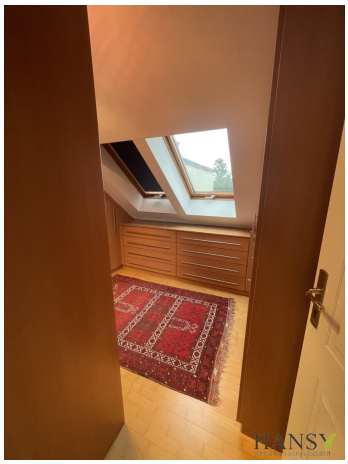
HANSY

HANSY

HANSY

HANSY





HANSY

HANSY

HANSY

HANSY

HANSY

HANSY

HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

HANSY

HANSY

HANSY

HANSY

HANSY

HANSY

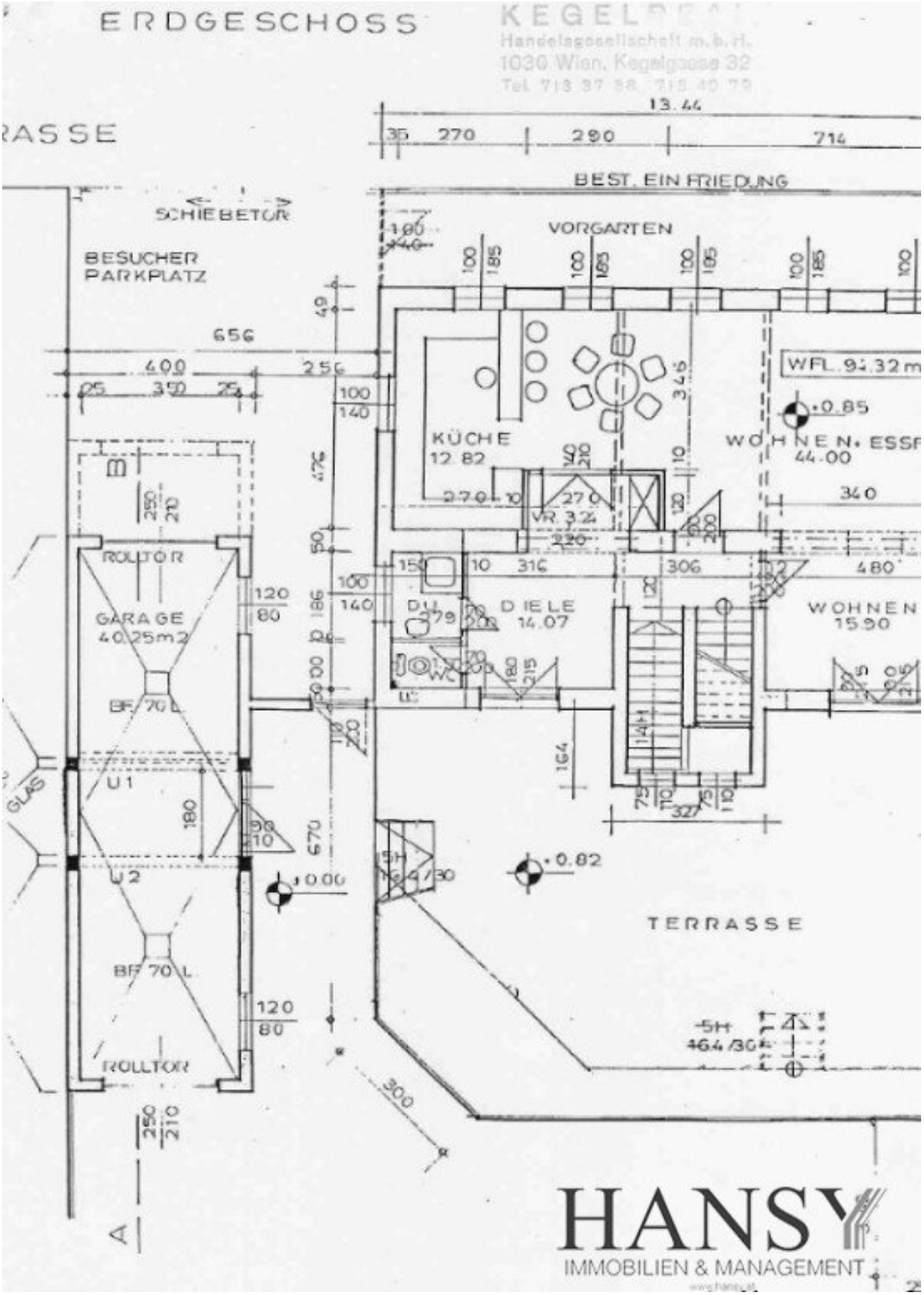
HANSY

HANSY

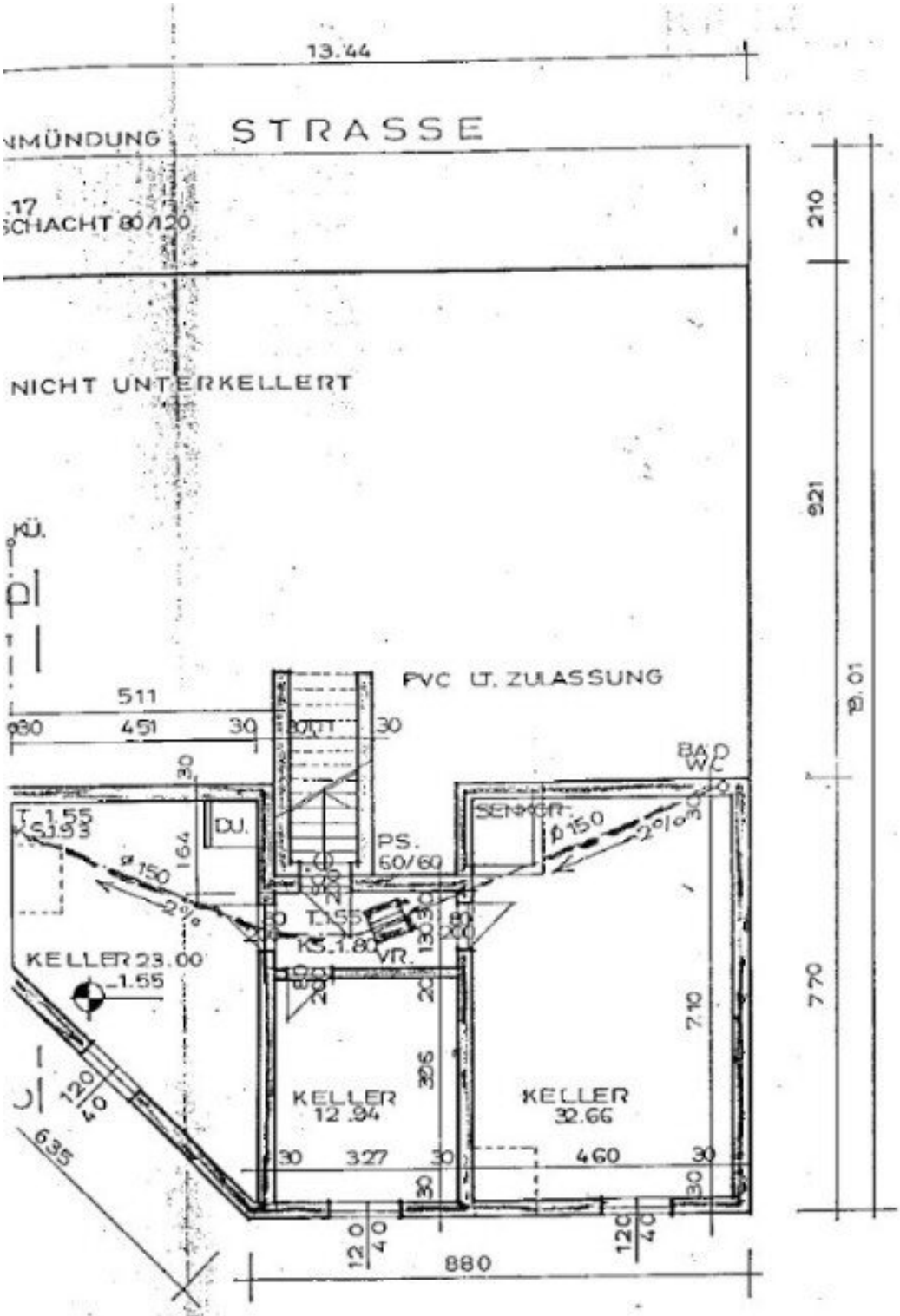
HANSY

HANSY

HANSY

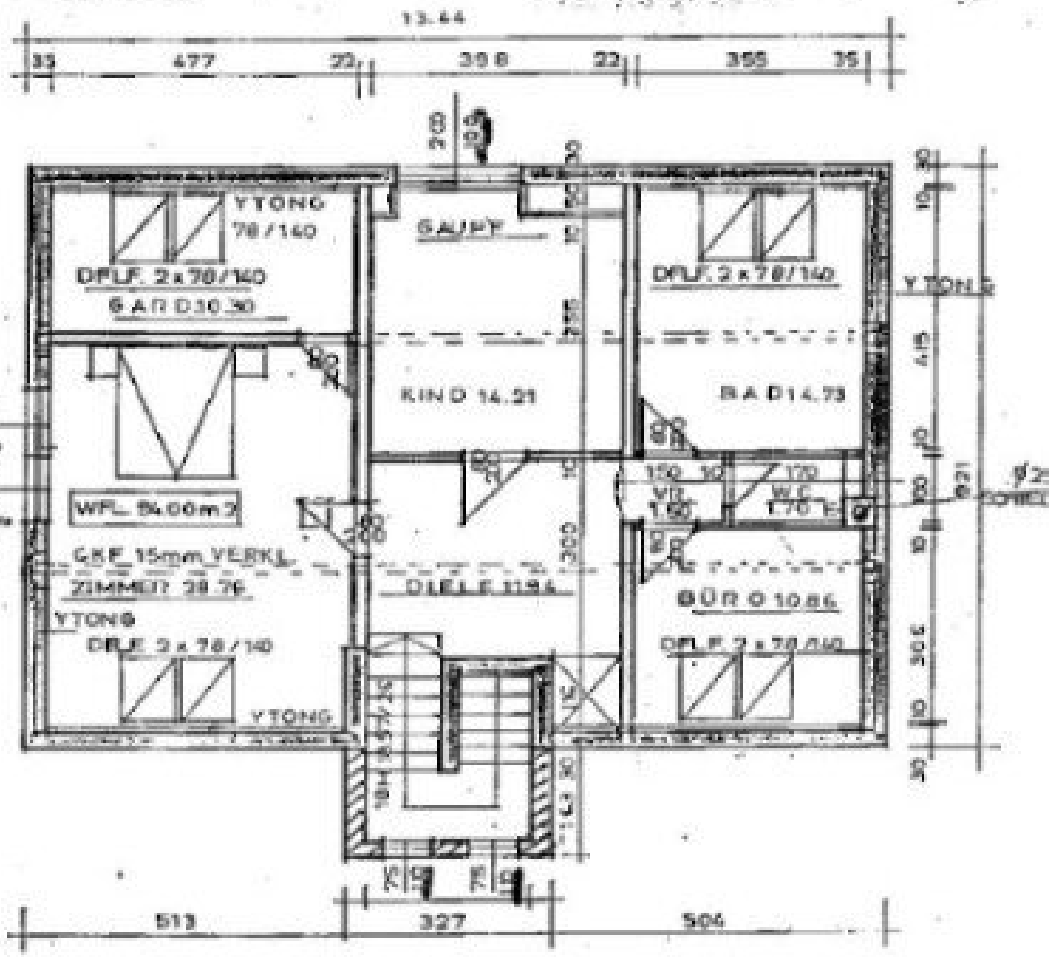



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT




HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT

# DACHGESCHOSS




## LEGENDE

| | |
|---|---|
| GRUNDFLÄCHE | 800.00 m2 |
| BEBAUTE FLÄCHE ALT | 140.03 " |
| ABBRUCH | 16.00 " |
| BEBAUTE FLÄCHE ALT | 123.78 m 2 |
| GARAGE NEU | 28.00 " |
| BEBAUTE FLÄCHE GES. | 151.78 m 2 |
| NUTZFLÄCHE ERDG. | 94.32 " |
| NUTZFLÄCHE DACHG. | 94.00 " |
| UMBAUTER RAUM NEU | 80.00 m3 |


KEGEL
Handelsgesellschaft m.b.H.
1030 Wien, Kegelgasse 32
Tel. 713 37.88, 713 40 79



HANSY
IMMOBILIEN & MANAGEMENT
www.hansy.at

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumhaus in der idyllischen Gemeinde Tribuswinkel, Niederösterreich!  Diese repräsentative Stilvilla aus dem Jahr 1911 vereint historischen Charme mit

modernem Wohnkomfort. Nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2001 und weiteren hochwertigen Sanierungen 2019 präsentiert sich das Haus heute in sehr gutem

Zustand.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von rund 200 m² und fünf lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese Villa genügend Platz für die ganze Familie. Die moderne Ausstattung und die durchdachte Raumaufteilung lassen keine Wünsche offen. Das Haus verfügt über ein sehr schönes Entre mit einem großem Eingangsbereich und hohen Raumhöhen, von der Diele aus begeht man die sehr große hochwertige Essküche mit Anschließenden offen Wohnsalon mit Kaminanschluss mit Blick auf die große rund 120m² große Terrasse und auf den liebevoll gestalteten Garten.

Es ist der perfekte Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie, während die große Terrasse wie auch der Garten dazu einladen, die Sonne bei einem Glas Wein zu genießen.

Im OG mit einen wohnlichen Vorraum, 2 Schlafzimmer, 2 Begehbare Garderoben, wie einen sehr exklusiven Badezimmer mit Eckbadewanne mit Wasserfall sowie ein separates WC. Das Dachgeschoß wäre ausbaubar.

Die Villa wurde im Jahr 2001 komplett entkernt und renoviert, weiters im Jahre 2019 nochmals modernisiert und überzeugt durch hochwertige Materialien wie Marmor und Parkett, die für ein stilvolles Ambiente sorgen. Zwei Bäder, beide mit Fenster bieten Ihnen den Luxus, den Sie verdienen. Zudem befinden sich in der Immobilie zwei separate WCs, was den Alltag noch komfortabler gestaltet.

Der massive Stiegen Abgang führt zum großen Weinkeller ( mit alten Ziegel gemauerter Weinzisternen zur Lagerung der Kostbarkeiten und Verkostungsraum) sowie auch zum bewohnbaren Keller mit großem Gästezimmer des weiteren ein Büro und eigenen Schuhraum.

„Aufgrund Wasseranschlüssen im Wohnkeller wäre auch der Umbau in einen Wellnessbereich mit Sauna, Dusche/Whirlpool und Ruhebereich problemlos möglich“.

Der großzügige aufwendig und repräsentativ im italienischen Stil angelegte immergrüne Garten ist ein wahres Paradies für Naturfreunde und Familien. Hier können Ihre Kinder ungestört spielen, während Sie auf der Terrasse entspannen und den Blick ins Grüne

genießen. Ein Brunnen und eine Bewässerungsanlage erleichtert die Gartenpflege. Der Garten

wertet das Objekt nicht nur optisch, sondern auch marktwerttechnisch auf. Lage und Bepflanzung gänzlich uneinsehbare Grundstück / Garten. Ungestörte Zeit und private, außergewöhnlich ruhige Abende auf der überaus großzügigen Terrasse sind gesichert.“

„Die Umsetzung eines Außenpools ermöglicht aufgrund einer ergiebigen Brunnen-/Grundwassersituation unabhängige Selbstversorgung beim Wasserverbrauch“

Die Doppel-Garage und der Stellplatz bieten Ihnen ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und sorgen für zusätzlichen Komfort. Sogar ein eigener Müll/ Geräteraum ist an der Garage Bauseitig.

Des weiteren verfügt das Haus über eine Smart-Home-Steuerung Heizungsanlage / Einzelraumsteuerung „Küche und Wohnsalon sind ergänzend zur Heizkörperwärme mit einer leistungsfähigen Internet-/Einzelraumgesteuerten elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet, was einen etwaig geplanten Umstieg auf Wärmepumpenheizung komfortabel vereinfacht und bereits jetzt auch nach längerer Abwesenheit schnell eine behagliche Wärme ermöglicht.“

„Die Anbindung des Hauses an das Glasfasernetz ist problemlos realisierbar.“

Die Verkehrsanbindung in Tribuswinkel ist hervorragend – sowohl Bus- als auch Bahnverbindungen sind in unmittelbarer Nähe. So gelangen Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Städte und Regionen.

In der Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Damit wird das Leben hier nicht nur angenehm, sondern auch praktisch.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser traumhaften Immobilie verzaubern und erleben Sie selbst, wie Ihr neues Leben in Tribuswinkel aussehen könnte. Dieses Haus ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen – es ist ein Zuhause, in dem Erinnerungen geschaffen werden. Zögern Sie nicht, denn solch ein Angebot wartet nicht lange auf seinen neuen Eigentümer!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <1.500m
Post <2.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Straßenbahn <1.500m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap