# Kleines Haus - Großer Garten!

**Objektnummer: 7509/109**

**Eine Immobilie von Silvia Maschat Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2512 Tribuswinkel |
| **Baujahr:** | 1965 |
| **Zustand:** | Teil_vollrenovierungsbed |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 90,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 40,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Keller:** | 40,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 167,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,79 |
| **Kaufpreis:** | 439.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Silvia Maschat**

Silvia Maschat Immobilien
Karl-Millöcker-Gasse 16
2542 Kottingbrunn

T +43 650 260 13 10

Vaillant

# Objektbeschreibung

Ein Idyll für begeisterte Gartler. Das in den 60er Jahren errichtete Wohngebäude besteht aus zwei hohen Räumen (ca. 24 und 16 m²), einer Küche und einem kleinen Badezimmer, insgesamt ca. 50. Ca. 40 m² sind unterkellert. In den 70er Jahren wurde zusätzlich ein seitlicher Anbau mit insgesamt 3 Räumen, einem Badezimmer, 2 WCs und zwei eigenen Eingängen errichtet. Hier stehen weitere 40 m² Wohnfläche zur Verfügung.  Ein weiterer Zu- oder Ausbau wäre möglich. Durch die Anordnung der Gebäude ist ein idyllischer Innenbereich entstanden, der zur Straße abgeschirmt ist. Das langgestreckte Grundstück mit seinen rd. 820 m² gliedert sich in verschiedene Bereiche und bietet Platz für idyllische Sitzgelegenheiten und Gartengestaltung. Ein Fischteich, ein Hochbeet, eine Gartenhütte und verschiedene Sitzgelegenheiten sind bereits vorhanden. Ihr Traum vom Selbstversorger-Garten lässt sich jetzt in einer Umgebung realisieren, die auch noch über schnelle Verkehrsanbindungen und beste Infrastruktur verfügt. Volksschule und Einkaufsmöglichkeiten sind zu Fuß zu erreichen. Das Landesklinikum Baden und viele andere Arbeitgeber der Region sind nur wenige Fahrminuten entfernt.

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 <1.000m
Höhere Schule <8.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Straßenbahn <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap