

## Doppelhaushälfte in Tribuswinkel



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

WhatsApp Image 2

**Objektnummer: 141/84237**

**Eine Immobilie von Rustler Immobilientreuhand**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2512 Tribuswinkel
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	634.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Ulrike Rösch**

Rustler Immobilientreuhand

T 02236 908100 689  
H +43 676 834 34 689

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



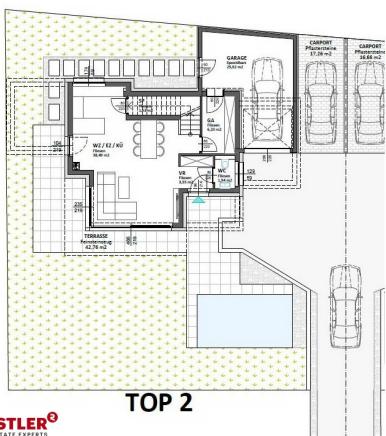
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



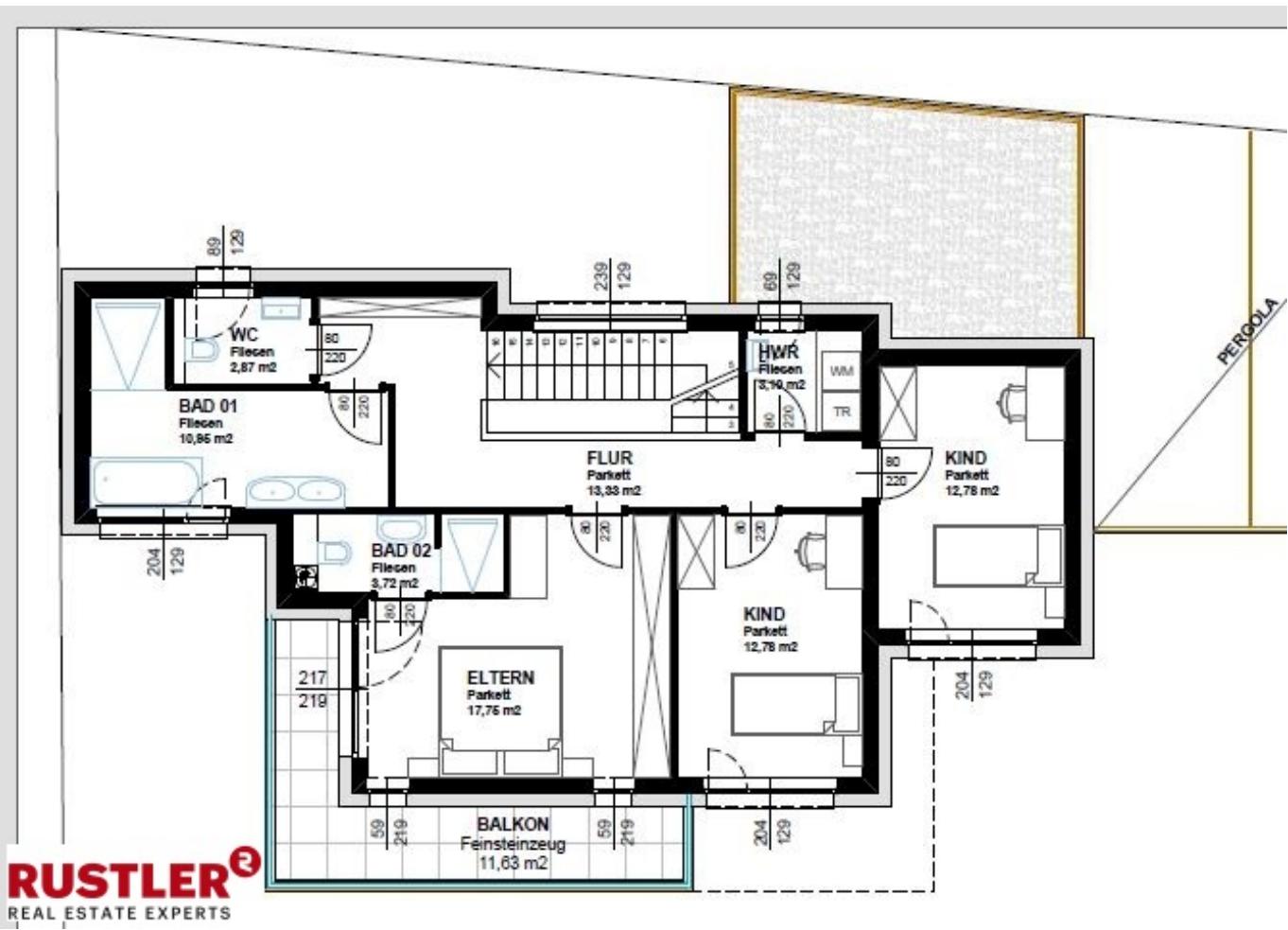
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



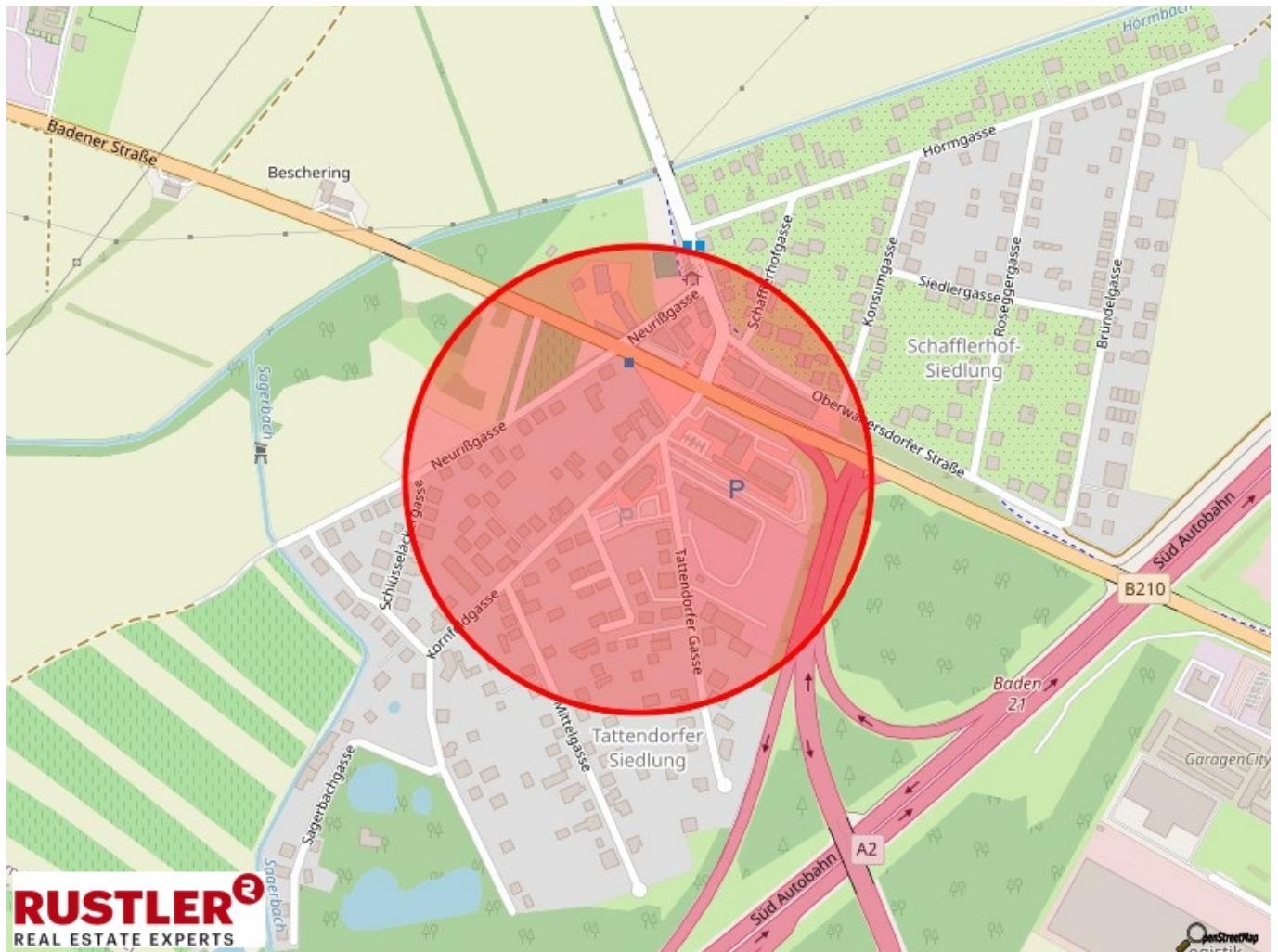
**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS



**RUSTLER<sup>®</sup>**  
REAL ESTATE EXPERTS

onStreetMap  
metrik

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Sackgasse von Tribuswinkel entstehen zwei exklusive Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise, die durch ihr zeitlos-architektonisches Design überzeugen. Von außen prägen klare Linien, hochwertige Verkleidungen und viel natürliches Licht die Fassaden, die eine harmonische Verbindung aus Moderne und Wärme schaffen. Die modernen Häuser bieten ca. 109–119 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, mit lichtdurchfluteten Räumen, großzügigen Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Große Fensterfronten schaffen ein offenes Raumgefühl und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. **Highlights**

- 4 Zimmer, offenes Wohnkonzept mit urbanem Flair
- Private Gärten, Balkon und großzügige Terrassen – perfekt für Sonnenhungrige und Gartenliebhaber
- Energieeffiziente Ziegelbauweise
- Luft/Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und Stützkühlung für behagliche Temperaturen das ganze Jahr
- 1 Garage und 1 PKW-Stellplatz, ausreichend Platz für Familie und Freizeit
- **Ausstattung auf Premium-Niveau**
- Hoch effiziente Luft-Wärmekälte-/Wärmepumpe (Luft/Wasser) mit erstklassiger Effizienz
- Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Teilweise elektrische Raffstores für optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre
- Hochwertige Eichen-Parkettböden in Living- und Schlafbereichen
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen in allen Nassbereichen
- Premium-Sanitärausstattung in zeitloser, eleganter Optik
- Kunststoff-Aluminium-Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung für hervorragende Wärme- und Schalldämmung
- Pool-Rohbau – perfekte Grundlage für Ihre persönliche Wellness-Oase im Garten
- Und das Beste: Diverse Ausstattungen können Sie noch mitplanen – gestalten Sie Ihr Zuhause ganz nach Ihren Wünschen. Neugierig? Vereinbaren Sie gerne einen Termin mit mir. Ich freue mich!
- Tribuswinkel liegt ideal: Baden mit seiner Kultur, Gastronomie und den Thermen ist nur etwa fünf Minuten entfernt. Wien erreichen Sie in rund 30 Minuten mit dem Auto oder bequem mit der Badner Bahn.
- Vor Ort finden Sie Nahversorger, Kindergarten, Volksschule und ärztliche Betreuung; weiterführende Schulen und das Landesklinikum Baden liegen in der Nähe.
- Umgeben von Feldern, Wäldern und Spazierwegen bietet die Region zudem ein vielfältiges Freizeitangebot - von Radtouren entlang der Schwechat bis zu Ausflügen in den Wienerwald.