

Ihr Traumhaus in Tattendorf: Modern, Neuwertig und Komfortabel



Objektnummer: 5163

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2523 Tattendorf |
| Baujahr: | 2023 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 130,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Garten: | 500,00 m ² |
| Keller: | 66,98 m ² |
| Kaufpreis: | 698.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

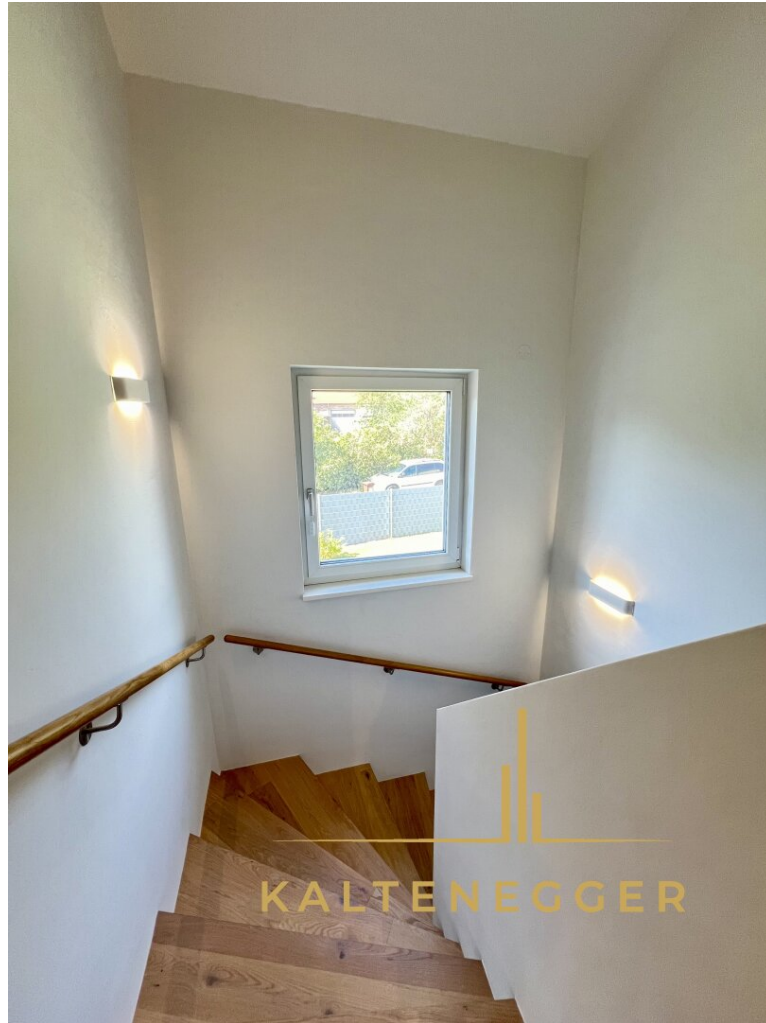


Daniela Plutsch

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

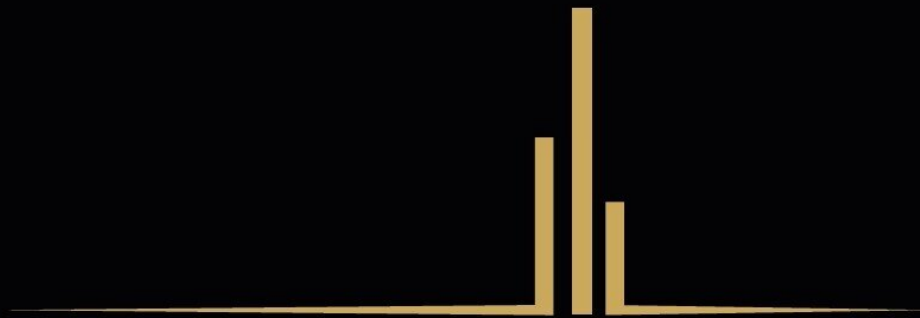




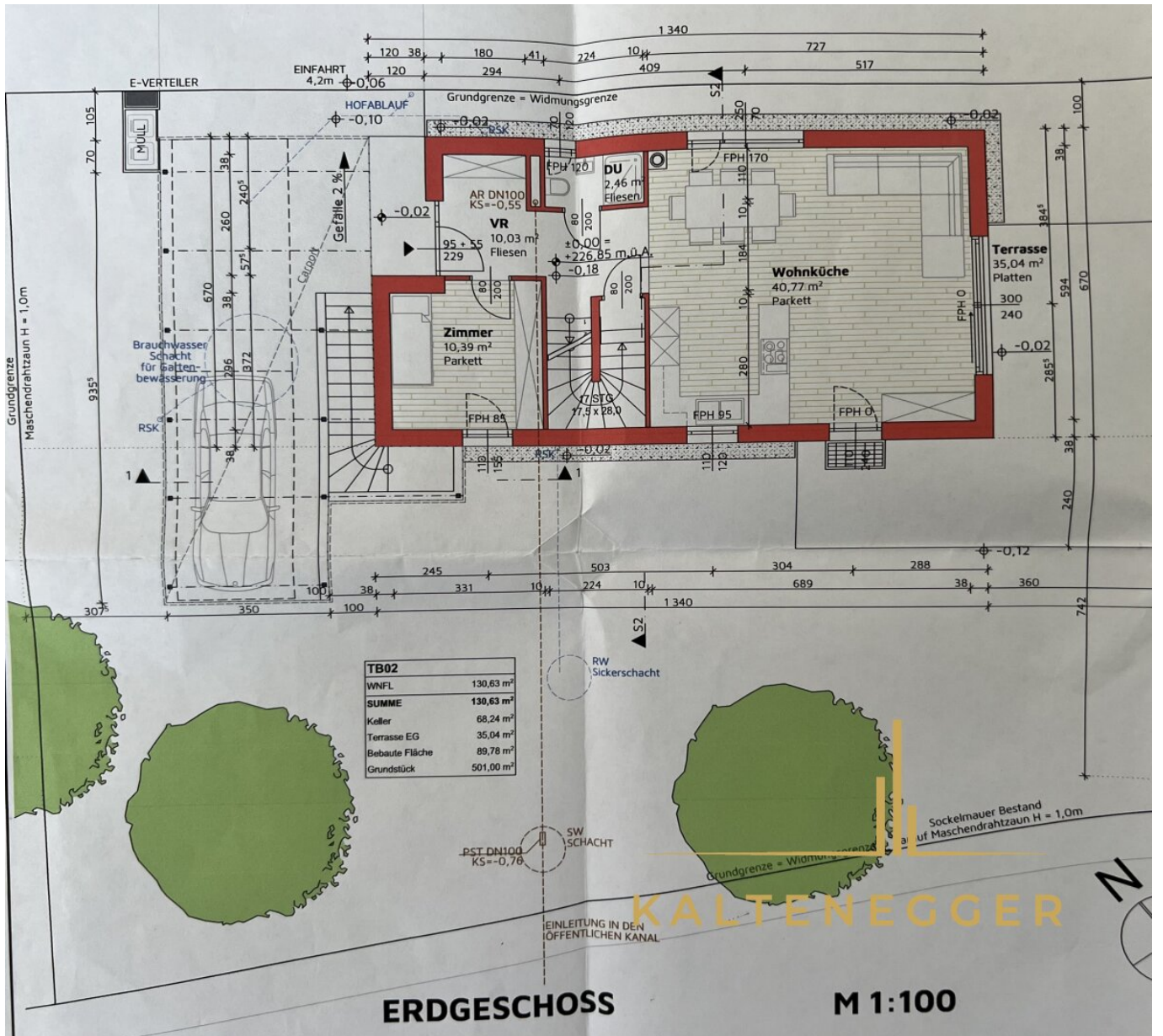


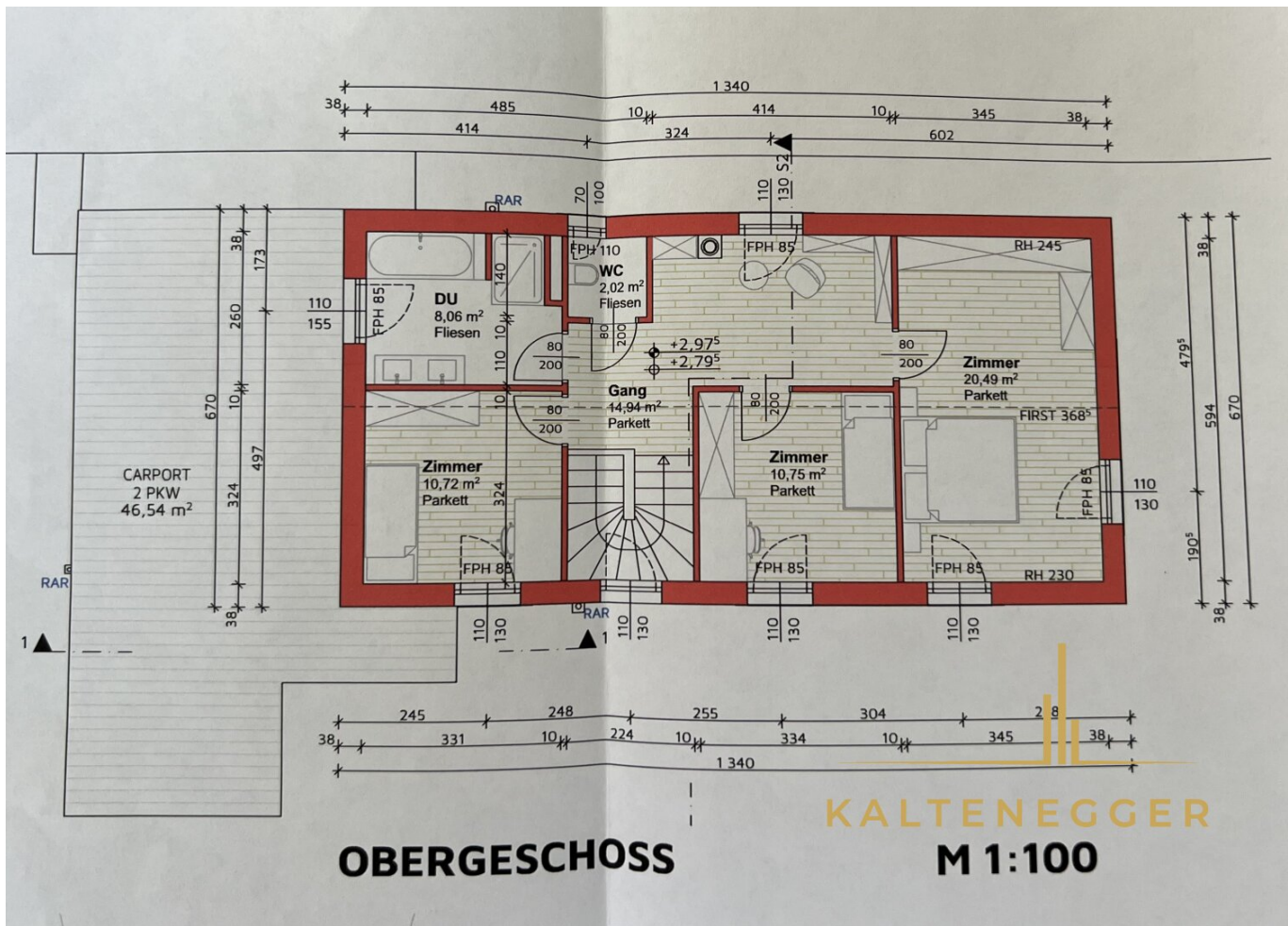


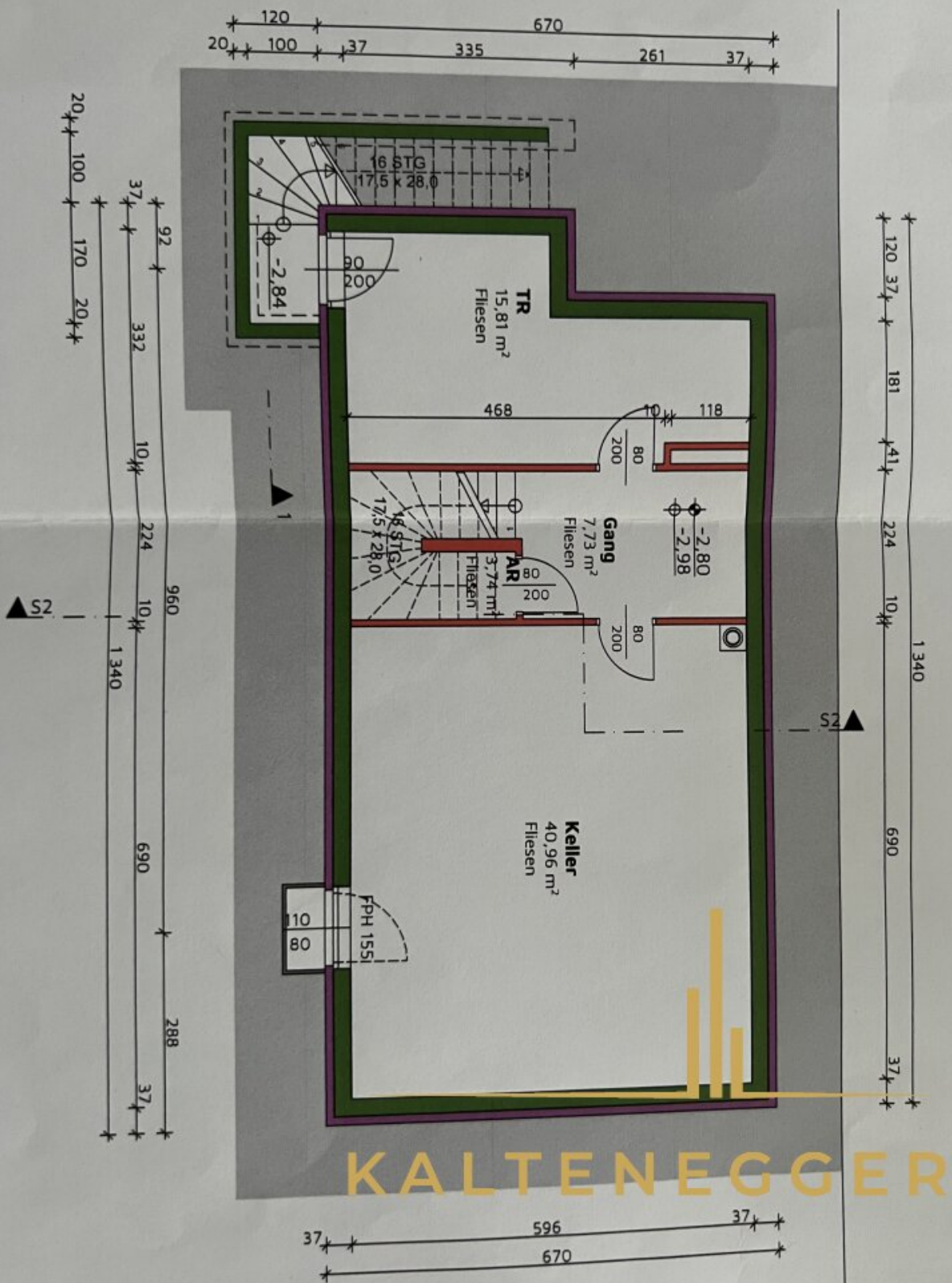




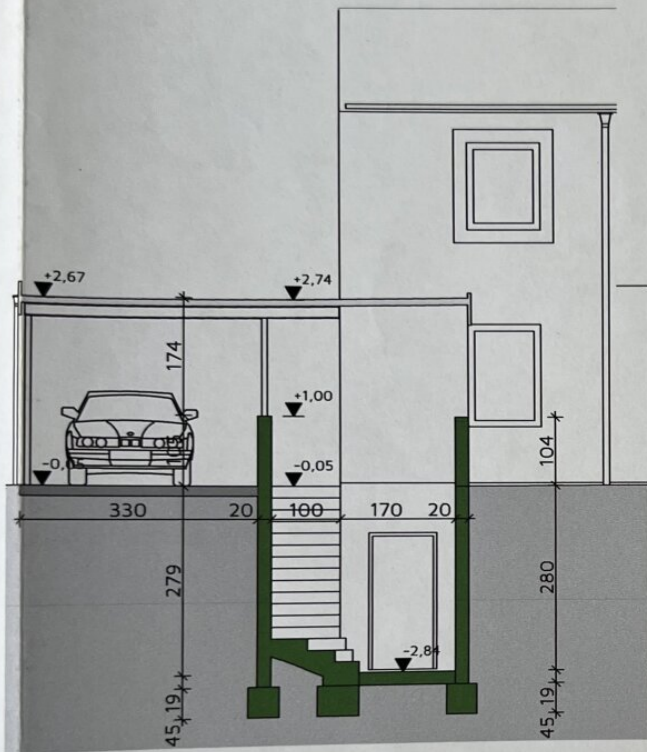
KALTENEGER



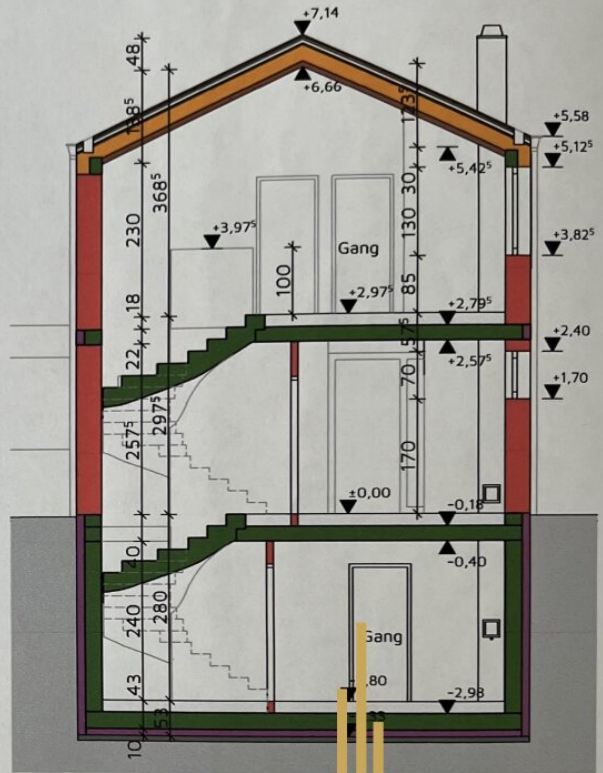




KALTENEGER



SCHNITT 1



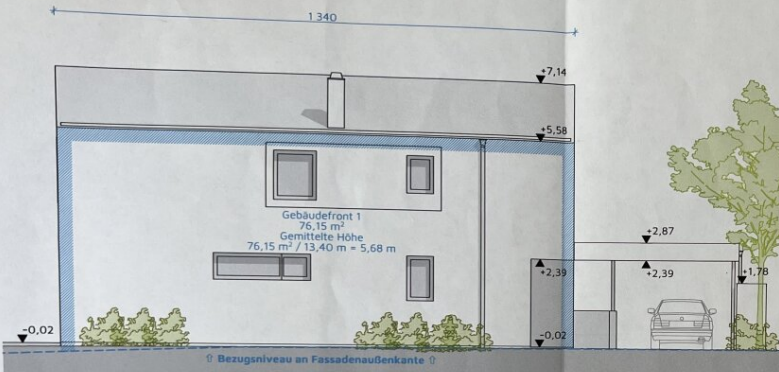
SCHNITT S2 M 1:100

KALTENEGER

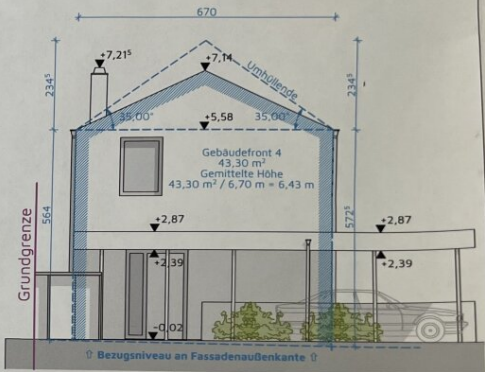
A
B
C
D
E

SÜDWESTANSICHT

M 1:100



SÜDOSTANSICHT



NORDOSTANSICHT

M 1:100

NORDWESTANSICHT

Decken

| D01 - Bodenplatte | |
|----------------------------|-----------------|
| Bodenbelag | 1,50 cm |
| Heizestrich | 7,00 cm |
| Trennfolie | |
| Trittschalldämmung | 3,00 cm |
| Schöttung | 6,50 cm |
| Horizontalabdichtung | |
| Fundamentplatte STB | 25,00 cm |
| XPS Dämmung | 10,00 cm |
| Sauberkeitsschicht | 8,00 cm |
| Kiesschöttung (falls erf.) | |
| Gesamt | 61,00 cm |

| D02a - Geschoßdecke über Aussenluft | |
|-------------------------------------|-----------------|
| Bodenbelag | 1,50 cm |
| Heizestrich | 7,00 cm |
| Trennfolie | |
| Trittschalldämmung | 3,00 cm |
| Schöttung | 6,00 cm |
| STB-Decke | 22,00 cm |
| Mineralwolle | 14,00 cm |
| Spachtelung | 0,50 cm |
| Gesamt | 54,00 cm |

Dach

| DA1 - Geneigtes Dach 25° | |
|------------------------------------|-----------------|
| Betondachstein od. Ziegeldachstein | |
| Holz Fichte Lattung (30/50) | 3,00 cm |
| Holz Fichte Konterlattung | 5,00 cm |
| Unterdeckbahn sd = 0,3m | |
| Holzschalung Fichte Vollschalung | 2,40 cm |
| Konstruktionsholz (8/22; e=80) | |
| dazw. Mineralwolle | 22,00 cm |
| OSB (luftdicht verklebt) | 1,50 cm |
| Fichte Querlattung (5/8; a=40) | |
| dazw. Mineralwolle | 5,00 cm |
| Gipsfaserplatte | 1,25 cm |
| Gesamt | 40,15 cm |

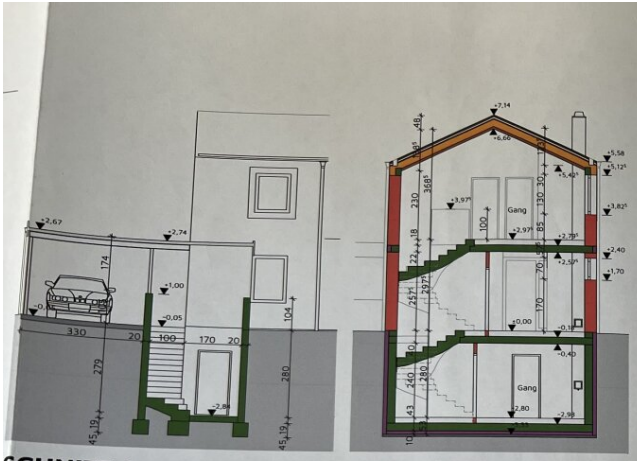
Wände

| AW01z Außenwand Ziegel | |
|------------------------|----------------|
| Kratzputz | 4,00 cm |
| Porotherm 38 W.I. | 8,00 cm |
| Innenputz | 1,50 cm |
| Gesamt | 3,50 cm |

| AW02 Keller Außenwand | |
|-----------------------|-----------------|
| Abdichtung | 1,50 cm |
| XPS Dämmung | 10,00 cm |
| STB-Wand | 11,00 cm |
| Spachtelung | 0,50 cm |
| Gesamt | 35,50 cm |

| K 13 Ziegel | |
|---------------|-----------------|
| Innenputz | 1,00 cm |
| Porotherm 10 | 10,00 cm |
| Innenputz | 1,00 cm |
| Gesamt | 12,00 cm |

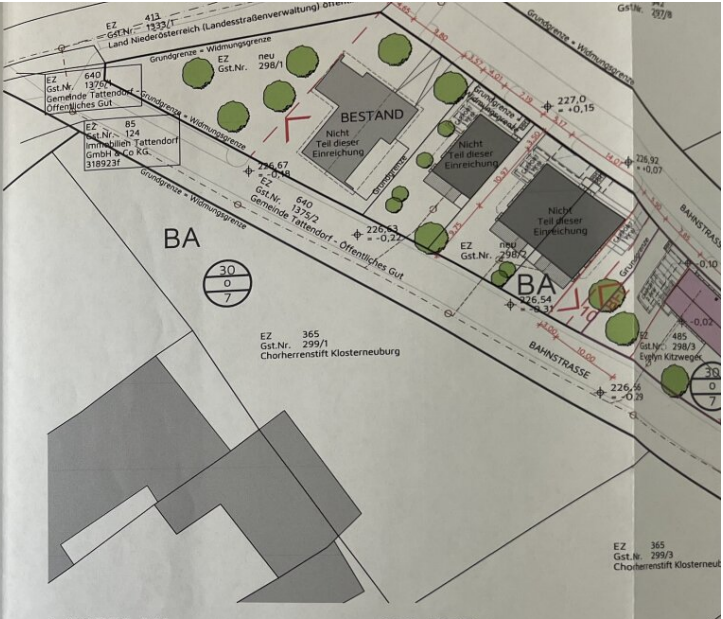
AUFBAUTEN



SCHNITT 1

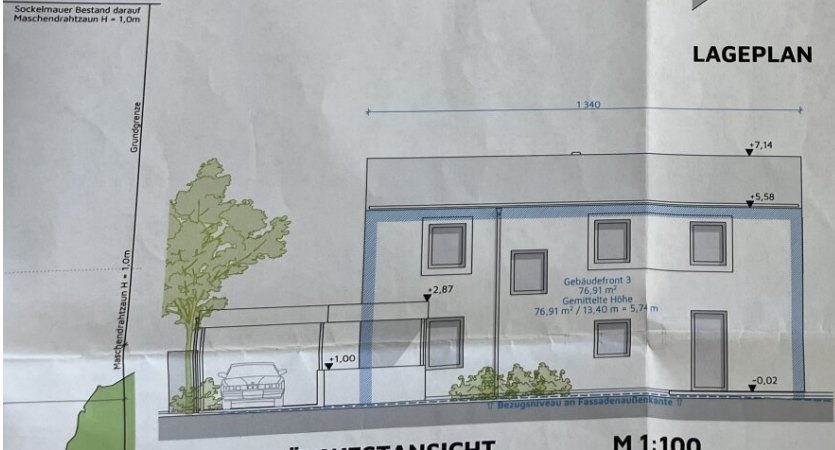
SCHNITT S2

M 1:100



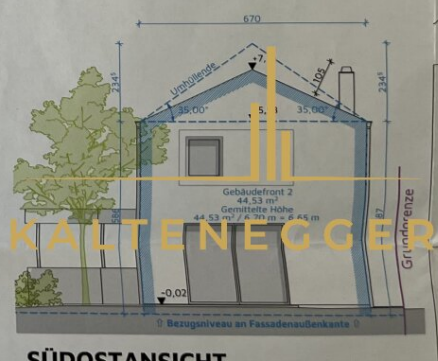
LAGEPLAN

M 1:500



ÖSTANSICHT

M 1:100



SÜDÖSTANSICHT

LEGEND

- Ziegel
- Beton

werden

A BAUV
B
C

KALTENEGER

Objektbeschreibung

Fertigstellung: 2023

Wohnfläche: ca. 130 m² + ca. 68 m² Keller

Grundstücksfläche: ca. 500 m²

Ausrichtung der Terrasse: Südosten und Südwesten

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem modernen, neuwertigen Haus, das im Jahr 2023 fertiggestellt wurde und höchsten Wohnkomfort in einer idyllischen Lage bietet. Entdecken Sie dieses lichtdurchflutete Einfamilienhaus, das durch seine zeitgemäße Architektur und hochwertige Ausstattung überzeugt.

Dieses moderne Haus bietet eine **Wohnfläche** von rund **130 m²** sowie einen **Keller** von ca. **68 m²**. Das neuwertige Einfamilienhaus liegt auf einem ebenen und schön angelegten Grundstück von insgesamt rund 500 m² und besticht durch seine hochwertige Bauweise und durchdachte Raumaufteilung.

Erdgeschoss:

- **Vorraum:** Einladender Eingangsbereich.
- **Zimmer:** Ideal als Büro oder zusätzliches Schlafzimmer nutzbar.
- **Bad:** Modernes Badezimmer mit Dusche und WC.
- **Wohn-Essbereich:** Großer, heller Raum mit offener Küche. Die neuwertige und funktional eingerichtete Küche verfügt über eine Kücheninsel. Vom Wohn-Essbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Obergeschoss:

- **Schlafzimmer:** Drei geräumige Schlafzimmer.
- **Badezimmer:** Großes, helles Badezimmer.

- **WC:** Ein zusätzliches separates WC.

Terrasse: Die Terrasse ist mit Steinzeug ausgelegt und nach Südosten und Südwesten ausgerichtet, wodurch sie den ganzen Tag über Sonne bietet. Ein Teil der Terrasse ist beschattet durch eine Pergola mit zusätzlichem Sonnenschutz von der Seite, was den Aufenthalt im Freien auch an heißen Tagen angenehm macht.

Fenster: Alle Fenster sind dreifach verglast und mit elektrischen Außenjalousien ausgestattet.

Zufahrt und Stellplätze: Die Zufahrt zum Haus ist gepflastert und bietet sowohl einen überdachten Stellplatz als auch einen weiteren nicht überdachten Stellplatz.

Heizung: Das Haus wird mittels einer effizienten Luftwärmepumpe beheizt, die in Kombination mit einer Fußbodenheizung für wohlige Wärme sorgt. Selbst der Keller ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Keller: Der Keller ist derzeit noch nicht ausgemalt, der Boden jedoch bereits verfliesen und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ein separater Zugang zum Keller ist über eine Außentreppe möglich.

Lage: Das Haus befindet sich in Tattendorf. Der Bahnhof ist zu Fuß erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung zum Wiener Hauptbahnhof in rund 50 Minuten. Nahversorger sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar. Die Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und eignet sich hervorragend für Familien oder sportlich Aktive (Tennis, Reiten, Radfahren, Schwimmen). Hier finden Ruhesuchende eine idyllische Umgebung mit dennoch guter Anbindung an die Stadt.

Dieses neuwertige Haus bietet höchsten Wohnkomfort in moderner Bauweise und ist ideal für Familien, die ein stilvolles Zuhause mit großzügigen Räumen und einem gepflegten Garten suchen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.