

## **Ihr neues Zuhause in Tattendorf – Charme, Vielseitigkeit und Potenzial**



**Objektnummer: 247469599**

**Eine Immobilie von Sonnenteam Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2523 Tattendorf
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	278,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Margit Gludovatz**

Sonnenteam Immobilien  
Johann Strauß-Gasse 6  
2542 Kottingbrunn

H +43 664 916 56 57

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











# Objektbeschreibung

## Ihr neues Zuhause in Tattendorf – Charme, Vielseitigkeit und Potenzial

### Objektbeschreibung:

Dieses ebenerdige Haus in Tattendorf bietet auf 621 m<sup>2</sup> Grundfläche alles, was Sie sich wünschen können – ob für die Familie, als Mehrgenerationenhaus oder als kluge Investition.

Mit zwei frisch adaptierten Wohneinheiten, einem praktischen Carport und zusätzlichen Schuppen für Hobby, Lagerung oder Handwerk sind die Möglichkeiten nahezu unbegrenzt.

### Highlights auf einen Blick:

- **2 Wohneinheiten, beide neu adaptiert:**
  - Einheit 1: ca. 65 m<sup>2</sup> – 2 Zimmer, Küche, Bad.
  - Einheit 2: ca. 35 m<sup>2</sup> – 2 Zimmer, Küche, Bad.
- **Zusammenlegung möglich:** Die beiden Wohneinheiten können bei Bedarf zu einer großzügigen Wohnfläche verbunden werden – ideal für Familien, die mehr Raum suchen.
- **Carport:** Ihr Fahrzeug ist vor Wind und Wetter geschützt – komfortabel direkt am Haus.
- **3 ebenerdige Schuppen:** Ideal für Hobbyhandwerker, Lagerung oder als Werkstatt nutzbar.
- **Großzügiger Gartenbereich:** Platz für Ihre Gartenträume, einen Spielplatz oder entspanntes Beisammensein.



- **Zentral und doch idyllisch:** In Tattendorf wohnen Sie mitten in der Natur und sind dennoch hervorragend angebunden.

### **Für wen ist dieses Objekt perfekt?**

#### **Für Familien mit Flexibilität:**

Zwei getrennte Wohneinheiten bedeuten Privatsphäre und Raum für zwei Generationen unter einem Dach – oder die Möglichkeit zur Zusammenlegung für eine Familie.

#### **Für Anleger und Investoren:**

Die kompakte Wohneinheit (35 m<sup>2</sup>) eignet sich ideal zur Vermietung in einer beliebten Wohngegend.

#### **Für Handwerker und Kreative:**

Die 3 Schuppen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Hobbyraum über die Werkstatt bis hin zur Lagerfläche.

#### **Für Individualisten:**

Hier können Sie Ihre Wohnträume auf einem idyllischen Grundstück realisieren – ob Gemüsegarten, Rückzugsort oder Platz für Ihre Projekte.

#### **Für Autofahrer mit Komfortanspruch:**

Das Carport sorgt dafür, dass Ihr Auto immer geschützt ist – ein praktisches Plus für jede Jahreszeit.

### **Ihre Chance auf ein Zuhause mit Charakter!**

Erleben Sie die Kombination aus dörflicher Ruhe und urbaner Nähe. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Haus überzeugen!

**Kontaktieren Sie uns jetzt – wir freuen uns, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu zeigen!**

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 <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <6.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap