

## GEMÜTLICHES REIHENHAUS - NÄHE BADEN



Garten

**Objektnummer: 7939/2300161376**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2523 Tattendorf
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Wohnfläche:</b>	129,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	61,19 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

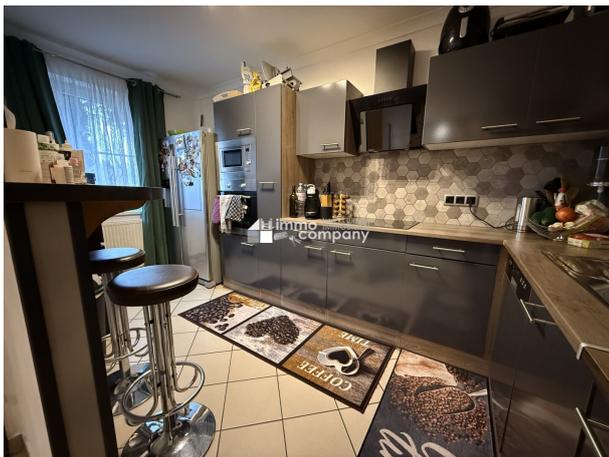
## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Putz**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 36











Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo** HAAS & URBAN  
**company** IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Das Reihenhaus in Tattendorf ist ein charmantes und gut gepflegtes Objekt, das eine Wohnfläche von **130 m<sup>2</sup>** bietet. Es wurde im Jahr **1998** erbaut und ist ideal für Familien oder Paare, die sowohl den Komfort eines modernen Hauses als auch die Ruhe der ländlichen Umgebung genießen möchten.

**Erdgeschoss:** Im Erdgeschoss finden Sie ein **großzügiges Wohnzimmer**, das viel Raum für Entspannung und Geselligkeit bietet. Der **Essbereich** geht nahtlos in die **moderne Küche** über, was für eine offene, freundliche Atmosphäre sorgt. Das Erdgeschoss bietet auch ein praktisches **WC** für Gäste sowie den Zugang zum **Keller** und zur **Terrasse**. Die **Terrasse** ist mit **10 m<sup>2</sup>** ideal für den Sommer, um Mahlzeiten im Freien zu genießen oder einfach die Ruhe im Garten zu erleben.

**Obergeschoss:** Im Obergeschoss befinden sich **drei Schlafzimmer**, die sich sowohl für Kinder als auch für ein Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen. Das **Bad mit Wanne** bietet einen Ort zum Entspannen und Abkühlen nach einem langen Tag. Zusätzlich gibt es einen **Abstellraum**, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder andere Dinge bietet.

**Keller:** Der **Keller mit 61 m<sup>2</sup>** bietet nicht nur zusätzlichen Stauraum, sondern auch Potenzial, um ihn nach eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Ob als Hobbyraum, Fitnessbereich oder einfach zur Aufbewahrung von Dingen – der Keller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

**Garten und Pool:** Der **Garten mit 150 m<sup>2</sup>** bietet ausreichend Platz für Outdoor-Aktivitäten und zum Entspannen in der Natur. Besonders hervorzuheben ist der **kleine Pool**, der im Sommer für eine erfrischende Abkühlung sorgt und eine perfekte Ergänzung für den Garten darstellt.

**Heizung und Ausstattung:** Das Reihenhaus wird mit **Gas** beheizt, was für eine angenehme Wärme im Winter sorgt.

Das Reihenhaus in Tattendorf bietet eine perfekte Kombination aus **Komfort, Raumangebot** und **Naturverbundenheit**. Es ist ideal für diejenigen, die eine gute Anbindung an Wien suchen, aber gleichzeitig die Ruhe und den Charme des ländlichen Lebens genießen möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <2.000m

Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap