

**Ein Ort zum Wohlfühlen in Tattendorf – mit Garten, Pool und Charme!**



**Objektnummer: 8230/132**

**Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2523 Tattendorf
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	129,90 m²
<b>Nutzfläche:</b>	191,09 m²
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	134,88 m²
<b>Keller:</b>	61,19 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	428.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	241,05 €
<b>USt.:</b>	24,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Liam Lewis-Weber













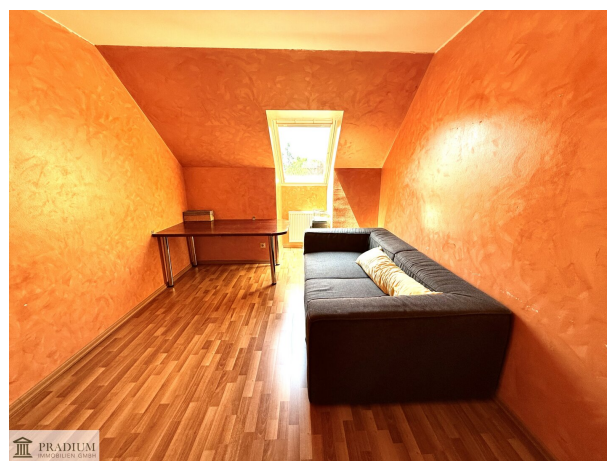








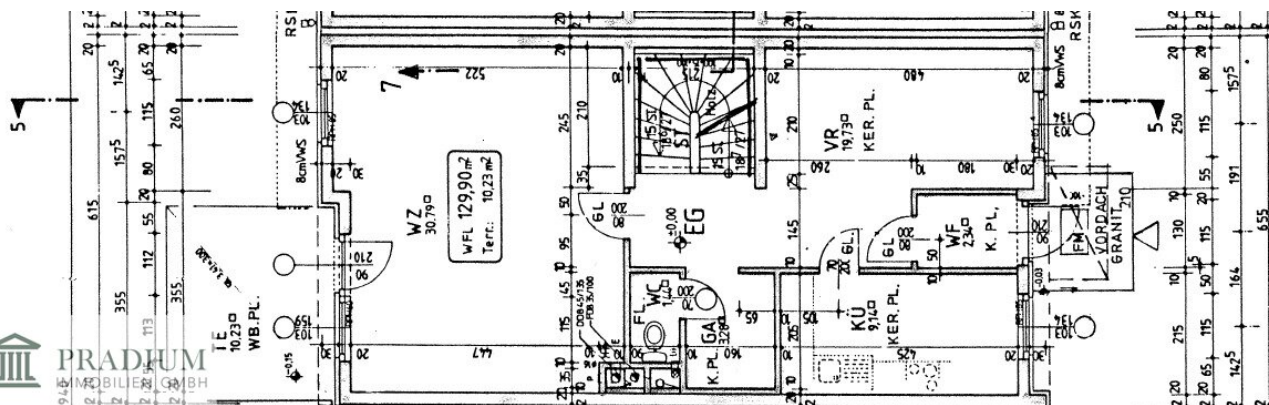










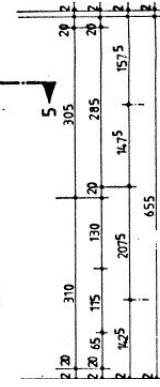
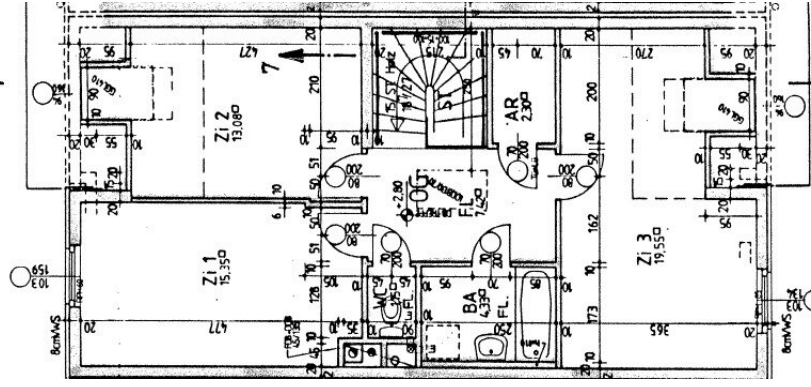
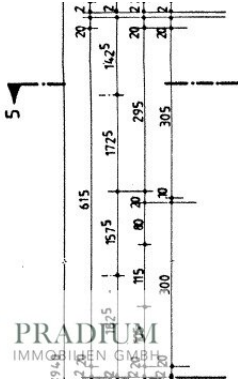
WFL im EG: 66,72 m<sup>2</sup>

WFL MMEG: 00,12 m2  
Typ / Haus: B / 4





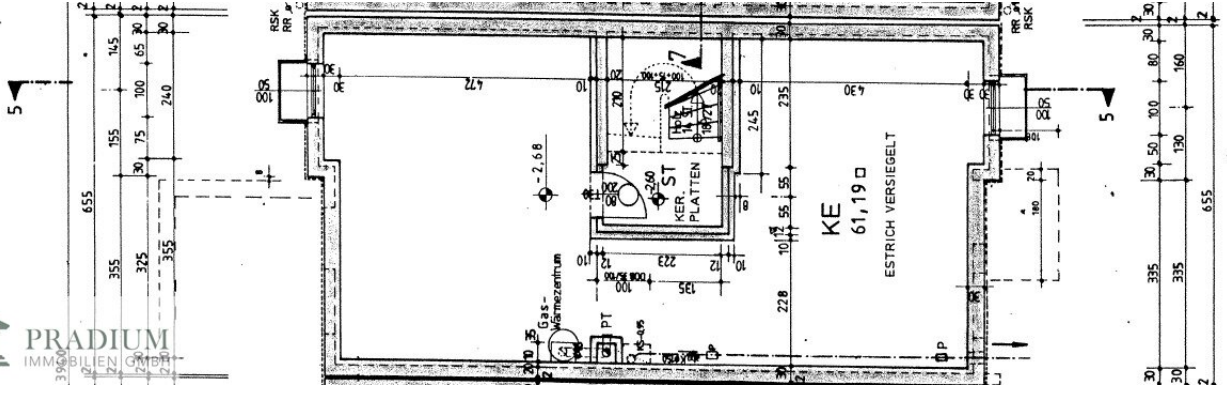
PRADUM  
IMMOBILIEN GMBH



WFL im OG: 63.18 m<sup>2</sup>

Typ / Haus : B / 4





## Objektbeschreibung

Willkommen in Tattendorf – wo ländliche Ruhe auf modernen Wohnkomfort trifft! Dieses gepflegte Reihenhaus aus dem Jahr 1998 bietet mit rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Garten samt Pool die ideale Wohnlösung für Familien oder Paare. Durchdacht geschnittene Räume, ein gemütlicher Außenbereich sowie ein vielseitig nutzbarer Keller schaffen ein behagliches Zuhause mit Platz für Entfaltung. Die idyllische Lage mit guter Anbindung nach Wien oder Wiener Neustadt rundet dieses attraktive Angebot perfekt ab – für alle, die das Beste aus Stadt- und Landleben vereinen möchten.

### Highlights auf einen Blick:

- **Großzügiger Keller** mit 61 m<sup>2</sup> – ideal als Stauraum, Hobbyraum oder Fitnessbereich
- **Durchdachte Raumaufteilung** – perfekt für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzung
- **Westseitiger Garten** mit herrlicher 24 m<sup>2</sup> **überdachter Terrasse** – sonnig, ruhig und privat
- **Eigener Pool** mit charmantem **Gartenhaus** – Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause
- **Privater PKW-Stellplatz** – bequem und alltagstauglich
- **Moderne Küche mit offenem Wohn-Essbereich** – lichtdurchflutet und einladend
- **Gäste-WC im Erdgeschoss** – praktisch für den Alltag
- **Gute Verkehrsanbindung** – in wenigen Minuten auf der A2, Bus und Bahn fußläufig erreichbar
- **Grüne Ruhelage mit Wien-Nähe** – entspannen im Grünen, schnell in der Stadt

### Lage

Das Reihenhaus liegt ruhig und dennoch verkehrsgünstig im Herzen von Tattendorf. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar: Der Bahnhof Tattendorf (Linie 720/R95 Richtung Wien und Wiener Neustadt) ist nur 9 Gehminuten entfernt, ebenso wie mehrere Bushaltestellen (Linien 310 und 326). Mit dem Auto erreicht man in wenigen Minuten die A2



Südautobahn – ideal für Pendler nach Wien, Baden oder Wiener Neustadt. Eine Tankstelle mit E-Ladestation befindet sich direkt im Ort. Ein Nahversorger (Tankstellenshop), ein BILLA direkt im Ort sowie der nahegelegene PENNY-Markt in Oeynhausen decken den täglichen Bedarf ab. Größere Einkaufsmöglichkeiten finden sich in Oeynhausen, Baden, Leobersdorf oder in der nahegelegenen Shopping City Süd (SCS). Tattendorf verfügt über einen Kindergarten im Ort, während Volksschule und Mittelschule im benachbarten Teesdorf liegen und bequem mit dem Bus erreichbar sind. Spazierwege, der Dumba-Park sowie Sporteinrichtungen in Teesdorf und Oberwaltersdorf bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten – ideal für Familien, Naturfreunde und Ruhesuchende mit guter Stadtanbindung.

## **Rechtliches:**

**!Achtung:** Einige der Bilder wurden zur Veranschaulichung mithilfe einer KI erstellt!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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