

Ruhiges Wohnen in der Weinregion: Einfamilienhaus mit Gestaltungspotential



Aussenansicht

Objektnummer: 3141_2986

Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--|
| Art: | Haus - Einfamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2523 Tattendorf |
| Baujahr: | ca. 1967 |
| Zustand: | Teil_vollrenovierungsbed |
| Wohnfläche: | 132,00 m ² |
| Nutzfläche: | 264,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | G 330,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | G 4,68 |
| Kaufpreis: | 490.000,00 € |
| Infos zu Preis: | |

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



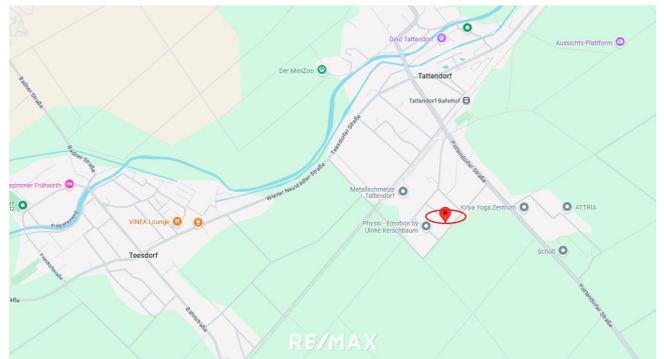
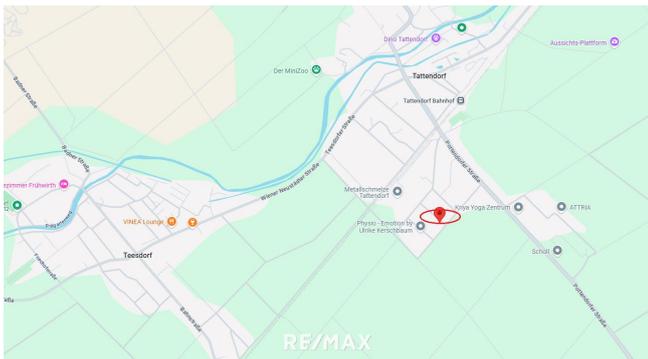
Herbert Dopplinger











Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus im Bungalow-Stil, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.000 m² in der wunderschönen Weinortschaft Tattendorf befindet.

Hier kommen Sie zum Objektvideo: https://www.youtube.com/watch?v=hkM_TMS2T8Q

Die Immobilie hat eine Wohnfläche von ca. 132 m², ist vollunterkellert und bietet umfangreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Die Widmung des Grundstücks ist als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen, wodurch die Errichtung von bis zu 2 Wohneinheiten realisierbar ist.

Lage

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Siedlung, umgeben von der idyllischen Natur der Weinbauregion. Tattendorf bietet eine hohe Lebensqualität und ist bekannt für seine Weintradition. Der Ort besticht durch seine idyllische Lage, umgeben von Weinbergen und Natur, und bietet eine hervorragende Lebensqualität. Die Wohnstraße ist geprägt von Einfamilienhäusern und ist ideal für Familien.

Die zentrale Lage ermöglicht es, Lebensmittelgeschäfte, Top Heurigen, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten in kurzer Zeit zu erreichen.

Die Lage der Siedlung bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, einschließlich Zug- und Busverbindungen, sowie direkte Erreichbarkeit von und nach Wien. Dies macht die Gegend besonders attraktiv für Pendler und Familien, die die Vorzüge der Natur mit der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten verbinden möchten.

Der nächste Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt. Hier verkehren regelmäßig Züge, die Tattendorf mit Städten wie Wien und anderen umliegenden Gemeinden verbinden. Verbindung nach Wien: Die S-Bahn-Linien der ÖBB (S1 oder S2) bieten eine direkte Verbindung nach Wien, die je nach Verkehrslage in etwa 30-40 Minuten erreicht werden kann.

In der Nähe gibt es auch Haltestellen für regionalen Busverkehr. Die Linien verbinden Tattendorf mit umliegenden Orten und Städten, darunter Bad Vöslau und Baden.

Die Busfrequenz in den Hauptverkehrszeiten ist in der Regel hoch, was die Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und Städte erleichtert.

Tattendorf bietet ein gut ausgebautes Netz an Fahrrad- und Fußwegen, das eine umweltfreundliche Möglichkeit darstellt, die Umgebung zu erkunden oder zur Arbeit zu pendeln.

Ausstattung

Der Bungalow überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Großer Wohnbereich mit Kamin

Küche

3 Schlafräume

Bad, WC getrennt

Terrasse

Der vollunterkellerte Bereich kann ideal als Lagerraum, Hobbyraum (Tonstudio) oder zur Einrichtung eines Wellnessbereichs genutzt werden. Der großzügige Garten bietet viel Platz für Aktivitäten im Freien und Gestaltungsmöglichkeiten, wie z.B. eine Terrasse oder einen Pool.

Eine Garage für Fahrzeuge sowie ein Gerätehaus sind vorhanden.

Besondere Merkmale

- Ruhige und familienfreundliche Nachbarschaft
- Hoher Freizeitwert durch die Umgebung
- Top Weinort der Thermenregion
- Großer Garten
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten des Kellers
- Potenzial für individuelle Gestaltung und Modernisierungen
- Widmung: Bauland-Wohngebiet (2 Wohneinheiten möglich)
- Gute öffentlich Verkehrsanbindung

Dieses Einfamilienhaus stellt eine einzigartige Gelegenheit dar, in einer attraktiven Lage zu wohnen und die Vorzüge des ländlichen Lebens mit urbanem Komfort zu kombinieren. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

Doppelmaklertätigkeit:

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Haben Sie schon eine Finanzierung?

Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust.,

ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß

gesetzlichem
Erfordernis:

Heiz 330.

wär 3 k

meb Wh/(

edar m²a)

f:

Klas G

se H

eizw

ärm

ebe

darf:

Fakt 4.68

or G

esa

mte

nerg

ieeffi

zien

z:

Klas G

se F

akto

r Ge

sam

tene

rgie

effizi

enz: