

Charmanter Bungalow in Tattendorf – Wohnen in idyllischer Ruhelage



Objektnummer: 8230/126

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2523 Tattendorf
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	280,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	68,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,65
Kaufpreis:	496.000,00 €
Betriebskosten:	120,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Jannis Gaffron

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

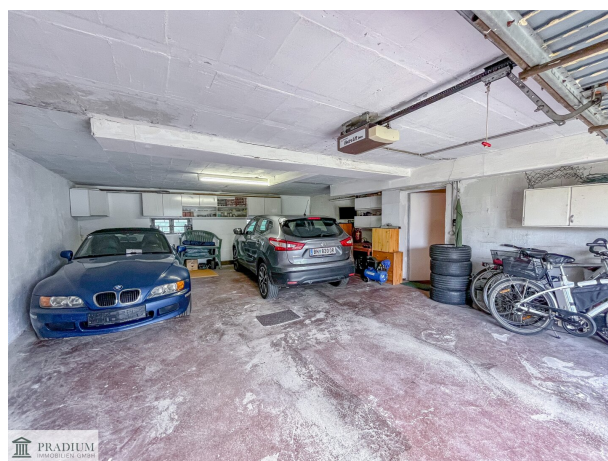






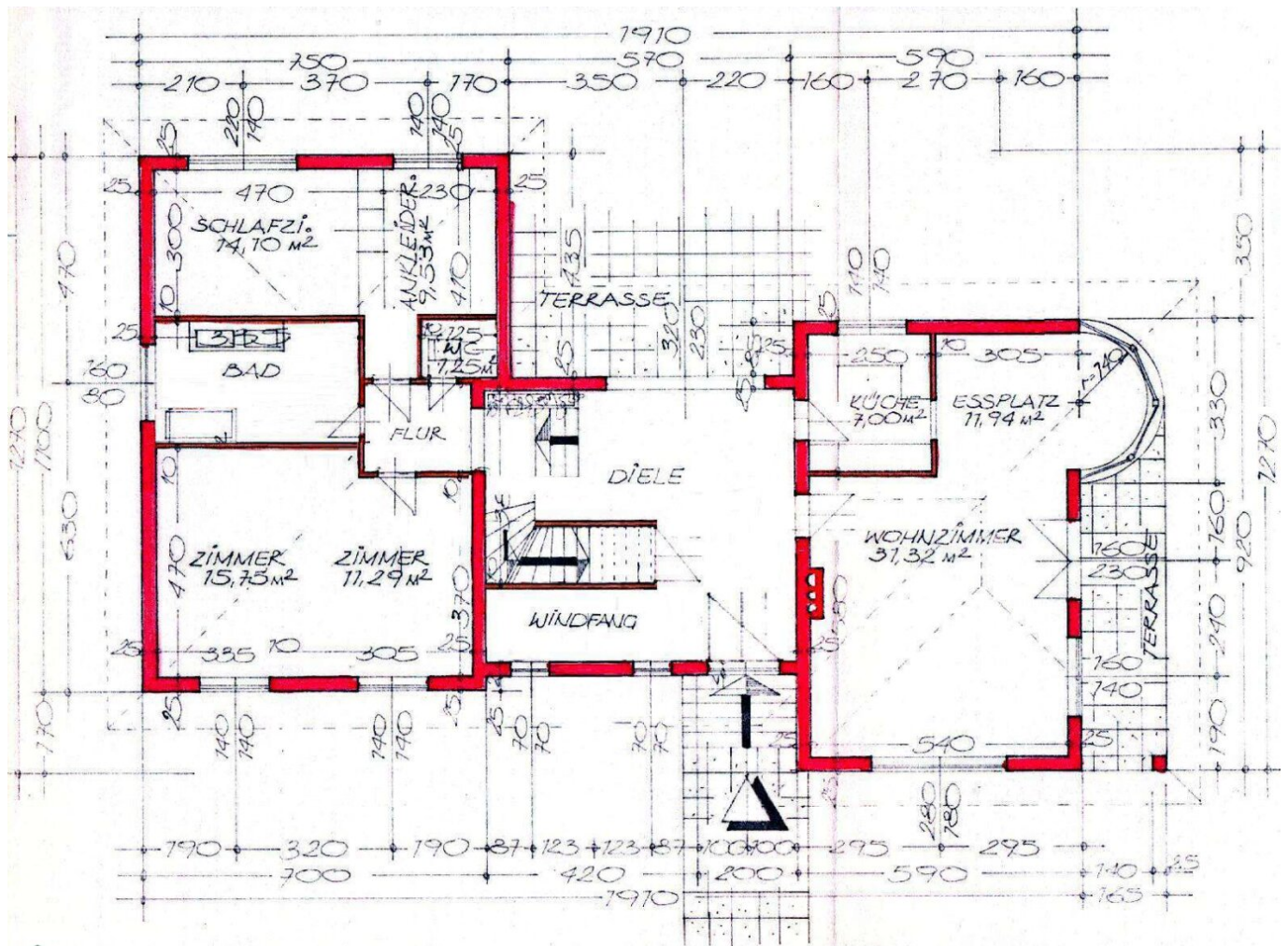












Objektbeschreibung

1. Beschreibung

[360° RUNDGANG - HIER KLICKEN](#)

Dieser großzügige Bungalow aus dem Jahr 1980 bietet auf ca. 140 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit zentral begehbaren Zimmern – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen. Alle Wohnräume befinden sich auf einer Ebene über 2 Stufen, was fast stufenfreies Wohnen ermöglicht (6 Stufen im Eingang). Die Raumaufteilung lässt sich bei Bedarf leicht an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Wohnräume sowie der vollunterkellerte Bereich mit einer beeindruckenden 70 m² großen Garage – perfekt für Hobbybastler oder als zusätzlicher Stauraum. Das sonnige Grundstück mit 953 m² grenzt direkt an ein Feld und bietet absolute Ruhelage – ein Paradies für Naturliebhaber. Der gepflegte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen mit der Familie ein.

2. Zustand

Das Haus befindet sich in einem soliden baulichen Zustand mit guter Grundsubstanz. Die optische Gestaltung entspricht dem Baujahr und bietet somit Raum für individuelle Modernisierungen. Die vorhandene Ölheizung ist voll funktionstüchtig, entspricht jedoch nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Die laufenden Betriebskosten sind mit ca. 120 € monatlich sehr überschaubar.

3. Lage

Tattendorf liegt im Bezirk Baden in Niederösterreich und zeichnet sich durch seine idyllische Lage im Weinbaugebiet Thermenregion aus. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung

- **Autobahn A2:** Die Anschlussstellen Traiskirchen und Baden sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung nach Wien und Graz ermöglicht.
- **Bundesstraße B17:** Die Wiener Neustädter Straße führt direkt durch die Region und bietet eine alternative Route in Richtung Süden.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Der Bahnhof Tattendorf ist fußläufig erreichbar und bietet Anschluss an die Aspangbahn, die eine direkte Verbindung nach Wien ermöglicht.

Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung:

- **BILLA:** Ein Supermarkt am Wally Neuzil Platz bietet ein umfangreiches Sortiment für den täglichen Bedarf.
- **BioSelf Markt:** Ein 24-Stunden-Selbstbedienungsmarkt am Raiffeisenplatz mit über 800 Bio-Produkten.
- **Zum Jöbstl:** Ein traditioneller Lebensmittel- und Feinkostladen mit Imbiss und Lotto-Annahmestelle.

Tattendorf bietet somit eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch nicht auf die Annehmlichkeiten des täglichen Lebens verzichten möchten.

Rechtliches:

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 Auswärtsgeschäftegesetz) 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 <2.000m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
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