

**Stilvolle Seeresidenz mit Garten und privatem Seezugang  
Nähe Baden**



Luftbild

**Objektnummer: 95288**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2523 Tattendorf
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	109,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 49,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,49 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	50,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Maximilian Cypris**

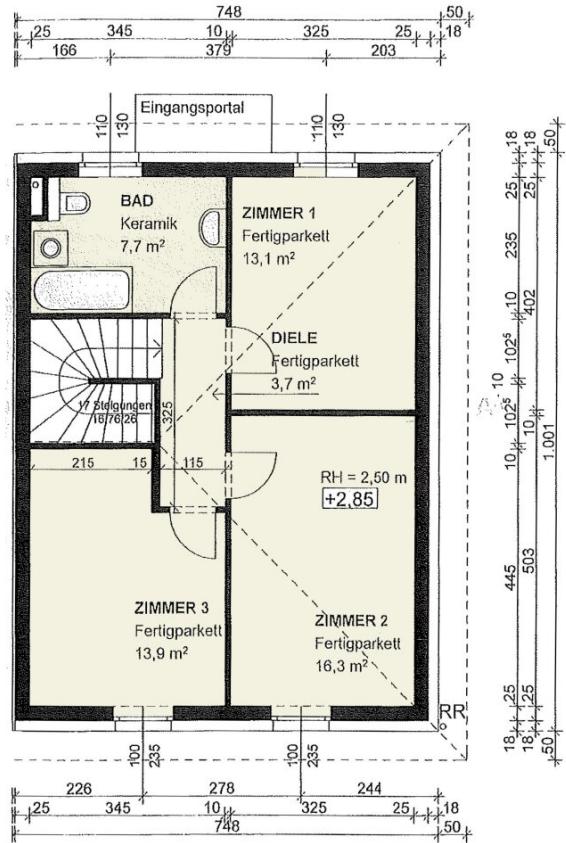
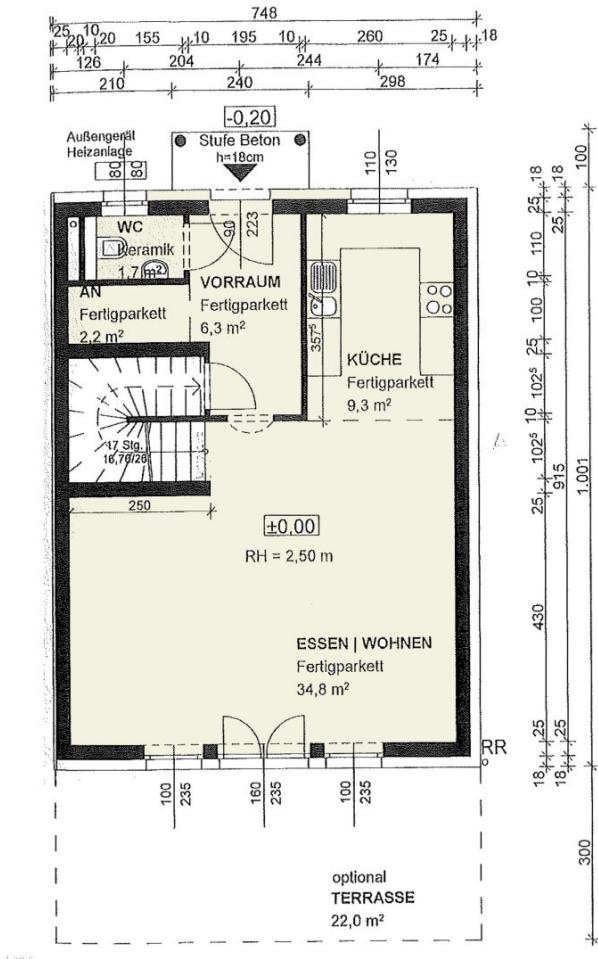
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

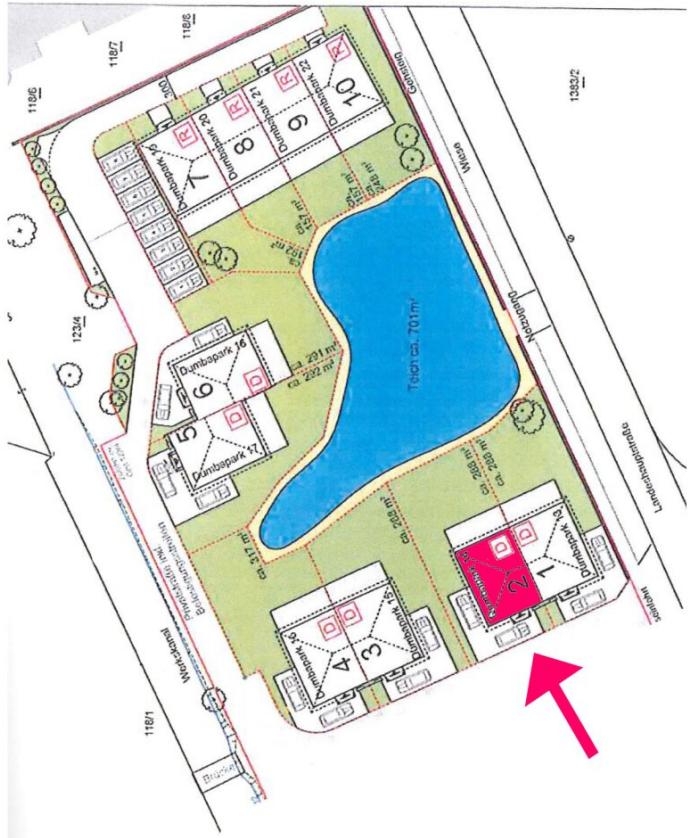
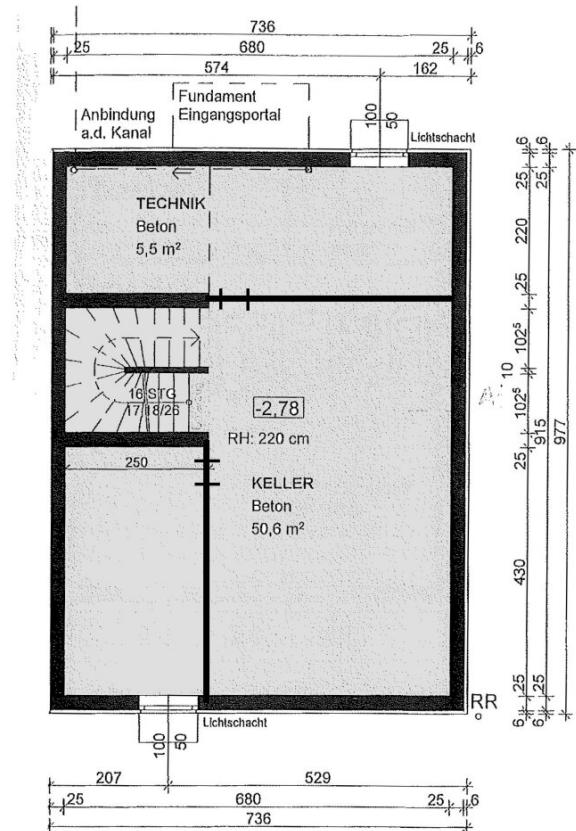












# Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen Tattendorfs liegt diese stilvolle Seevilla mit direktem Zugang zum privaten Badesee. Das ca. 2014 errichtete Haus im Villen-Stil vereint modernen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung und naturnaher Lebensqualität.

Die Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen: Im Erdgeschoß befinden sich ein großzügiger Vorraum mit Ankleide, ein Gäste-WC, eine offene Küche mit Einbaugeräten sowie ein heller Wohn-Essbereich mit Zugang zum Garten und See. Im Obergeschoß erwarten Sie drei Zimmer (zwei mit Seeblick) sowie ein stilvolles Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne und WC. Das ca. 55 m<sup>2</sup> große Kellergeschoß bietet drei Kellerräume und einen Technikraum.

Zur Ausstattung zählen eine moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, eine Photovoltaikanlage, eine große Garage für zwei Fahrzeuge sowie zusätzliche Außenstellplätze. Der gepflegte Garten mit flachem Seezugang macht diese Immobilie zu einem echten Unikat.

Die idyllische Gemeinde Tattendorf, eingebettet in Weinberge und Natur, bietet eine gute Anbindung: Der Bahnhof Tattendorf ist in wenigen Minuten erreichbar, die Wiener Stadtgrenze über die A2 in ca. 20 Minuten. Nahversorgung, Schulen und ärztliche Einrichtungen finden sich im Ort oder im benachbarten Teesdorf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <6.500m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <2.000m  
Schule <2.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <4.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Straßenbahn <6.000m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap