

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



Luftbild

Objektnummer: 95288

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2523 Tattendorf
Baujahr:	2014
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	109,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	55,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	590.000,00 €
Betriebskosten:	267,49 €
Sonstige Kosten:	50,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Maximilian Cypris

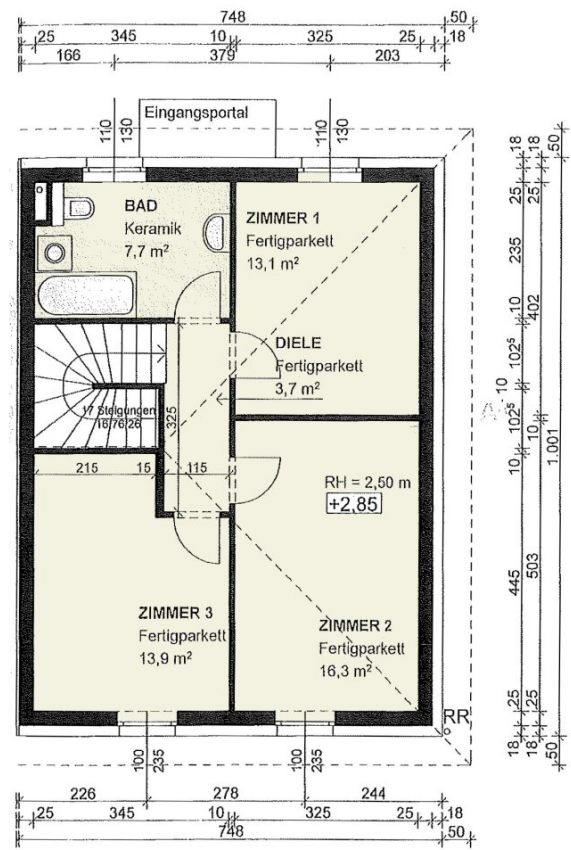
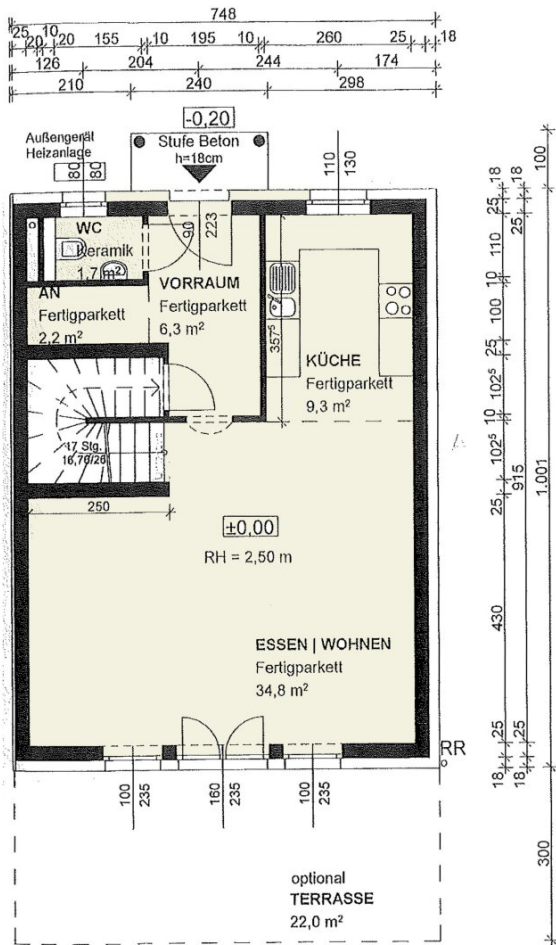
Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6

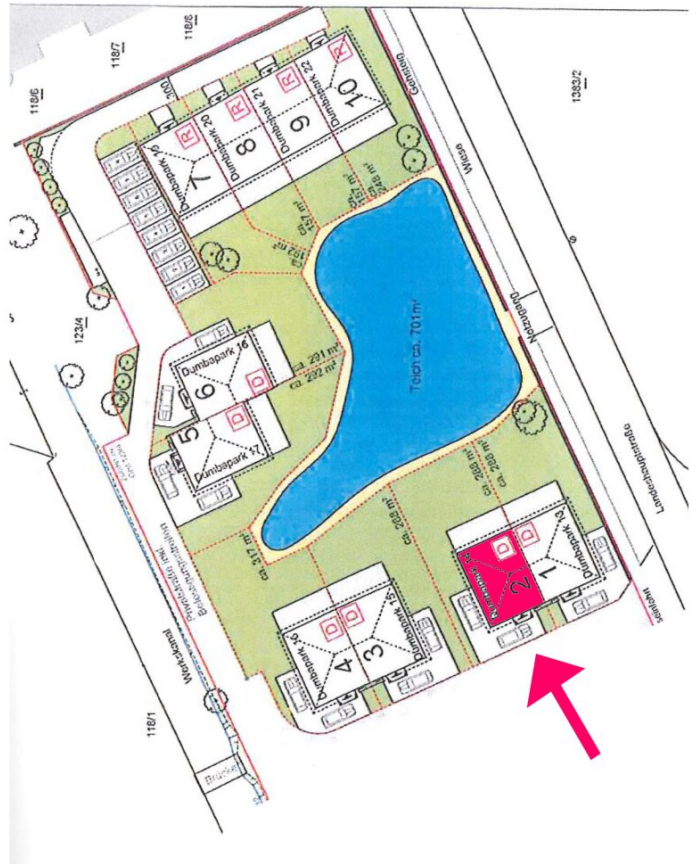
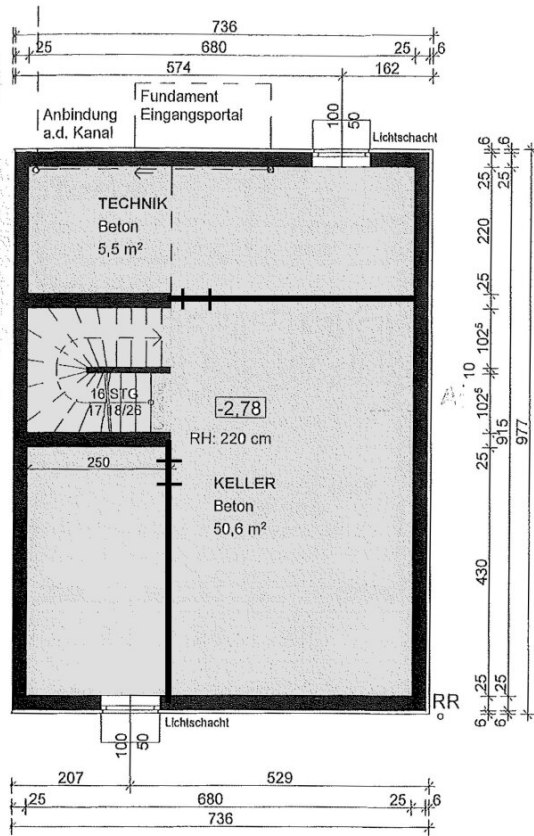












Objektbeschreibung

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 m² 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 m² 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