Klein, schick & clever



Objektnummer: 8230/260

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2523 Tattendorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,50 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,86 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	345.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Oliver Rauch

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18
2512 Traiskirchen


TOSHIBA
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH


PRADIUM


PRADIUM


3
6
9
PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

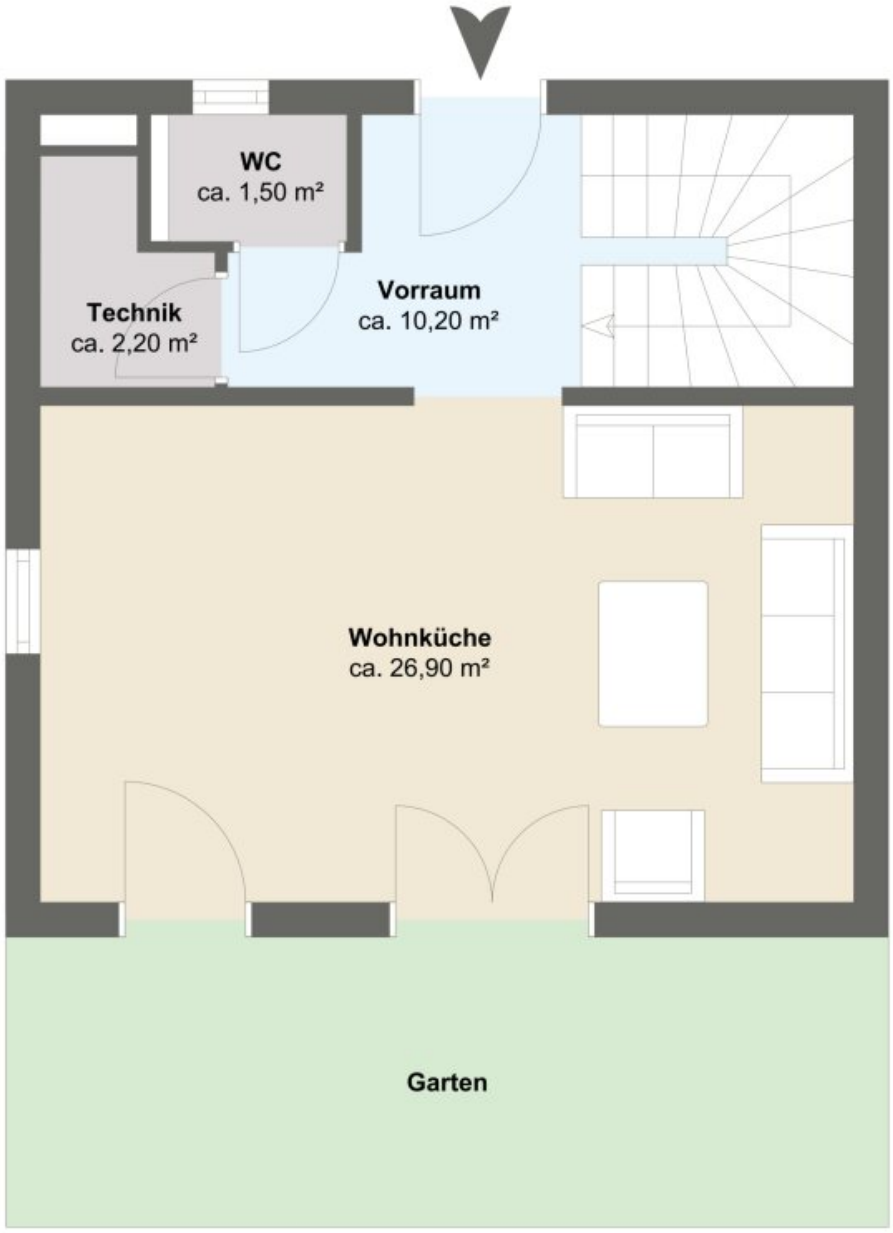

PRADIUM


PRADIUM

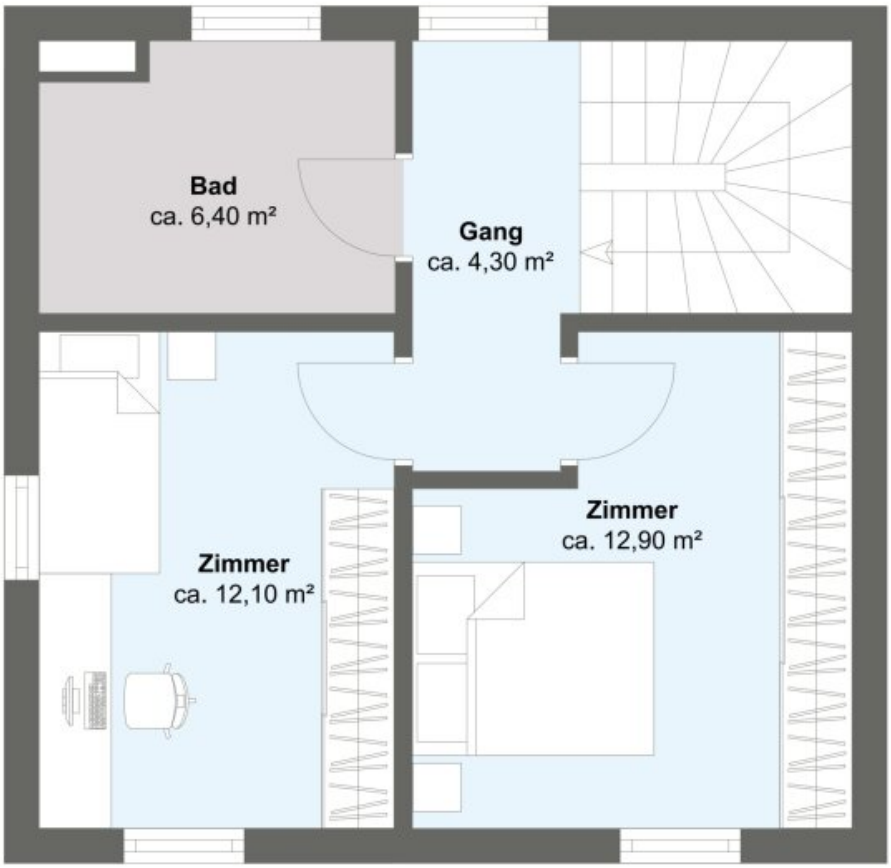

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH







PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

76,50 m², die genau wissen, was sie tun

Zwei Etagen, zwei Zimmer, eine offene Wohnküche mit Terrassentür und eine Energiebilanz, die man gern herzeigt: Dieses Eigenheim aus dem Jahr 2018 macht auf 76 m² vieles richtig und nichts unnötig kompliziert. Kompakt geplant, durchdacht aufgeteilt, sofort bewohnbar. Kein verlorener Quadratmeter, kein Raum, der nur existiert, damit man ihn beim Staubwischen verflucht.

Unten passiert das Leben

Das Erdgeschoss gehört der offenen Wohnküche mit rund 26 m². Hell, weitläufig und mit einer Tür direkt auf die eigene Terrasse. Das ist der Raum, in dem morgens der Kaffee kocht, während gefrühstückt wird, in dem abends das Essen entsteht und in dem die Gäste ohnehin landen, egal wie schön ein separates Wohnzimmer wäre. Ein großzügiger Vorraum mit rund 10 m² schluckt Jacken, Schuhe und Alltag, ein eigenes WC und ein separater Technikraum halten den unschönen Rest dezent aus dem Blick.

Oben wird es ruhig

Eine Etage höher warten zwei Zimmer mit jeweils 12 m². Beide angenehm geschnitten, also möblierbar ohne Kopfstand, ob als Schlaf und Kinderzimmer, als Schlafzimmer und Homeoffice oder ganz nach Ihrem Leben. Das Bad mit rund 6 m² liegt gleich nebenan, und der kurze Gang spart genau die Wege, die man morgens ohnehin nicht gehen möchte.

Der Teil, den Ihr Kontostand mögen wird

Jetzt zum unspektakulär Wichtigen. Geheizt wird mit einer Luft-Wärmepumpe von Vaillant über eine Fußbodenheizung, das bedeutet warme Böden statt heißer Heizkörper und Betriebskosten, die bei Post vom Energieversorger keine Schnappatmung auslösen. Dreifach verglaste Fenster und eine massive Ziegelit-Bauweise mit 12 cm Vollwärmeschutz halten die Wärme dort, wo sie hingehört. Auf dem Papier: Heizwärmebedarf 50,91 kWh/m²a, Klasse B, und ein Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,784, also Klasse A. Im Alltag: modern gebaut, sparsam betrieben.

Draußen sitzen, ohne Publikum

Direkt an die Wohnküche schließt die eigene Terrasse an, gepflastert und von einer Hecke gesäumt, die für angenehme Privatsphäre sorgt. Platz für einen großzügigen Esstisch ist da, für lange Sommerabende sowieso. Kein Gemeinschaftshof, kein Balkon mit Blick auf den

Nachbarbalkon, sondern Ihr eigener Freiraum. Zwei Stellplätze gehören ebenfalls dazu und die Frage, wer wo parkt, stellt sich gar nicht erst.

Und rundherum

Tattendorf ist einer dieser Orte, die man erst unterschätzt und dann nicht mehr hergeben möchte. Ein kleiner Weinort mit rund 1.500 Einwohnern im Bezirk Baden, mitten in der Thermenregion südlich von Wien, umgeben von Weingärten und Feldern. Bekannt ist der Ort vor allem für seinen Rotwein: Die Rieden rundherum bringen Sorten wie St. Laurent und Pinot Noir hervor und haben Tattendorf den Ruf einer kleinen Burgunderinsel eingebracht. Wer gern draußen ist, hat flaches, offenes Land direkt vor der Tür, etwa den Au-Wanderweg entlang der Triesting, wie gemacht für Runden mit Rad, Hund oder Kinderwagen.

Praktisch bleibt es trotzdem. Nahversorgung, Kindergarten und Schule gibt es im Ort, bis Baden sind es rund acht Kilometer, und nach Wien fährt man etwa eine halbe Stunde. Sie wohnen also ländlich und ruhig, ohne auf kurze Wege zu verzichten.

Auf einen Blick

- Objektart: Doppelhaushälfte, Baujahr 2018
- Wohnnutzfläche: rund 76,50 m²
- Aufteilung: 2 Zimmer plus offene Wohnküche, Bad, WC, Vorraum, Technikraum
- Eigene Terrasse
- 2 Pkw-Stellplätze
- Heizung: Luft-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- Fenster: dreifach verglast
- Energiekennwerte: HWB 50,91 kWh/m²a (Klasse B), fGEE 0,784 (Klasse A)

Klingt nach einem Haus, das einen zweiten Blick verdient? Sehen wir auch so. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, den Rest erklärt der erste Rundgang von selbst.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <2.000m
Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Straßenbahn <6.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap