

**Ruhelage! Anwesen direkt am See mit großer Gartenfläche**



**Objektnummer: 496**

**Eine Immobilie von Patria Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	242,93 m <sup>2</sup>
<b>Garten:</b>	702,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Peter Schlager**

Schlager Real Estate GmbH  
Stolzenthalgasse 13/11  
1080 Wien

T +43 664 2212 197

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















# Objektbeschreibung

**Bitte nur schriftliche Anfragen per E-Mail.**

**Es werden nur Anfragen mit vollständigem Namen, vollständiger Wohnadresse bzw. Firmenadresse, E-Mail Adresse und Telefonnummer bearbeitet.**

**Bei Finanzierungsfragen berät Sie unser Finanzierungsberater sehr gerne! Es werden nur verbindliche Kaufangebote mit Finanzierungsnachweis vom Verkäufer akzeptiert.**

Das Haus verfügt über einen ca. 700 m<sup>2</sup> großen Garten und direkten Seezugang. Durch die Lage und den großen Garten ist viel Privatsphäre gegeben.

Die Beheizung erfolgt über eine Elektroheizung, eine Klimaanlage ist auch vorhanden.

Eine Sauna und ein Weinkeller im Untergeschoss bieten ein angenehmes Wohnambiente.

Ein zusätzliches, angrenzendes Gartengrundstück mit 1138 m<sup>2</sup> kann für 142.000 Euro erworben werden.

Es besteht noch ein Mietvertrag bis Ende September 2025.

Weitere Informationen übermitteln wir gerne an konkrete Interessenten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <7.000m

### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <6.500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap