Seezauber – Einfamilienhaus auf ca. 125 m² Wfl. am Schloßsee in 2ter Reihe zu kaufen!



Objektnummer: 3111
Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Einfamilienhaus Art:

Land: Österreich

2522 Oberwaltersdorf PLZ/Ort:

Baujahr: 1993 **Zustand:** Gepflegt Wohnfläche: 125,00 m²

3,50 Zimmer:

Bäder: 1 WC: 2 Balkone: 1

Terrassen: 2 694,00 m² Garten: Keller: 55,38 m²

Heizwärmebedarf: C 98,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,31 Kaufpreis:

799.000,00 € Betriebskosten: 110,63 €

Provisionsangabe:

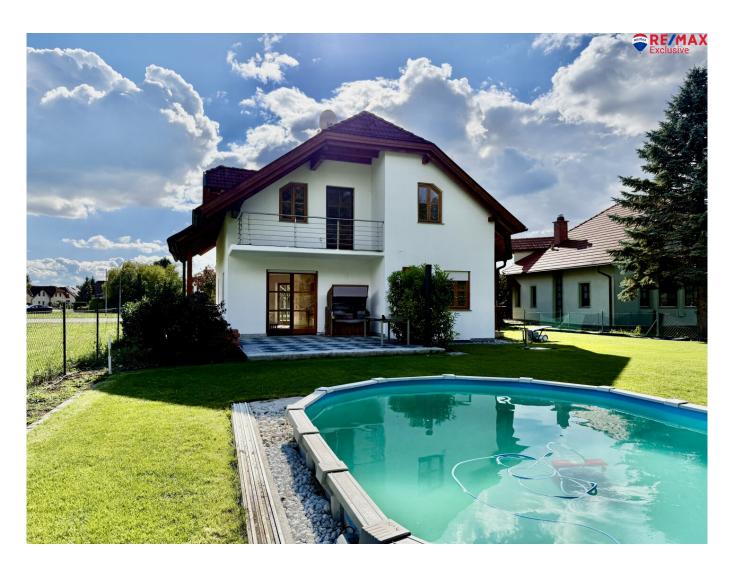
28.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Skalnik, BSc MBA

RE/MAX Exclusive Brugger KG Schulgartengasse 20/6









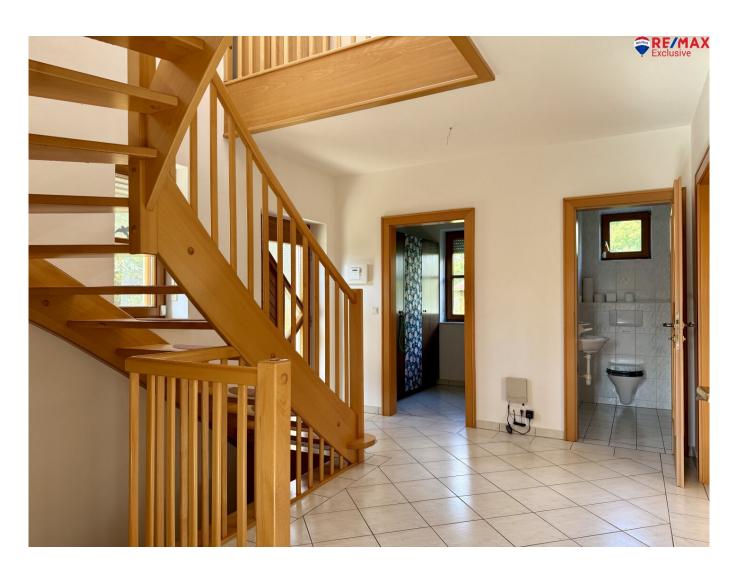












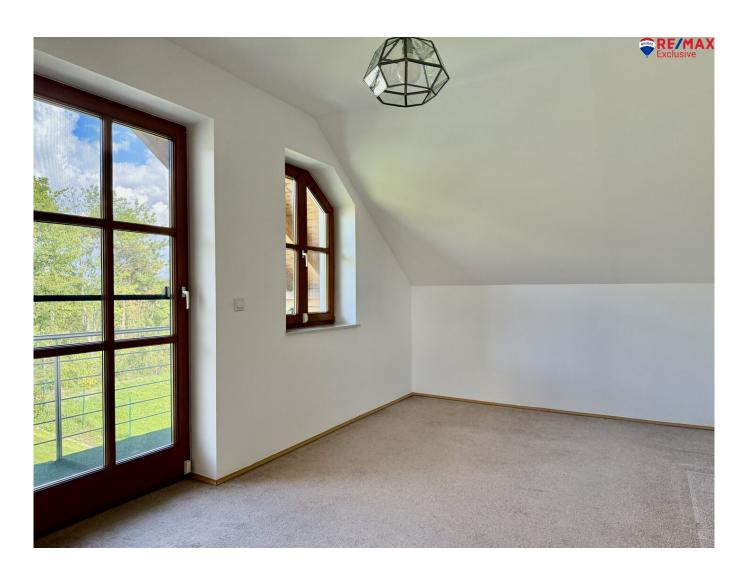






















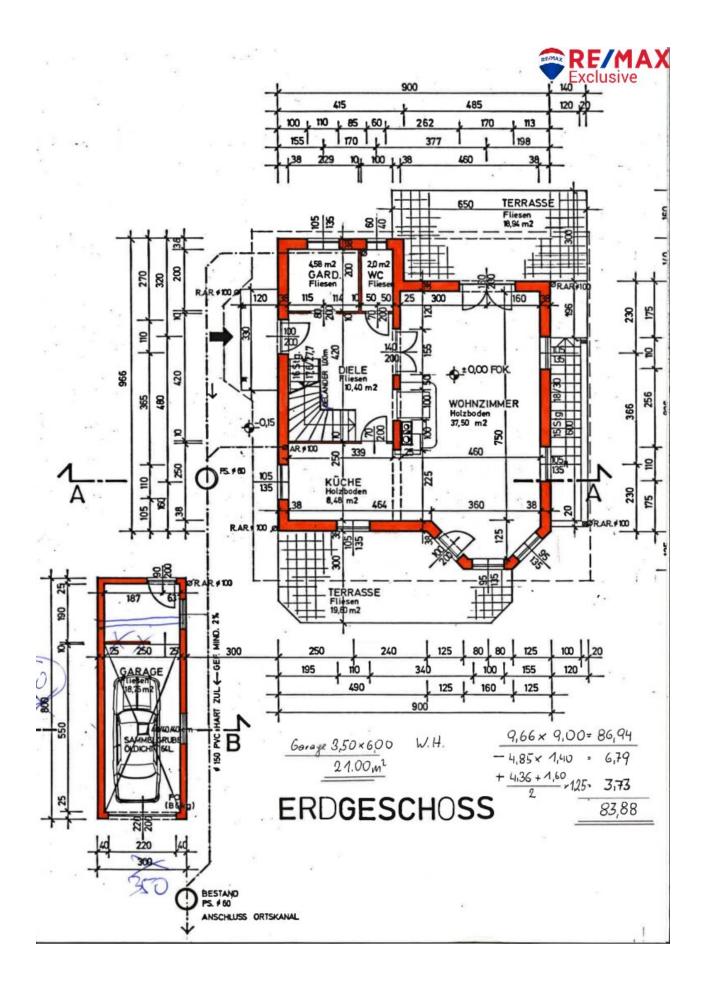




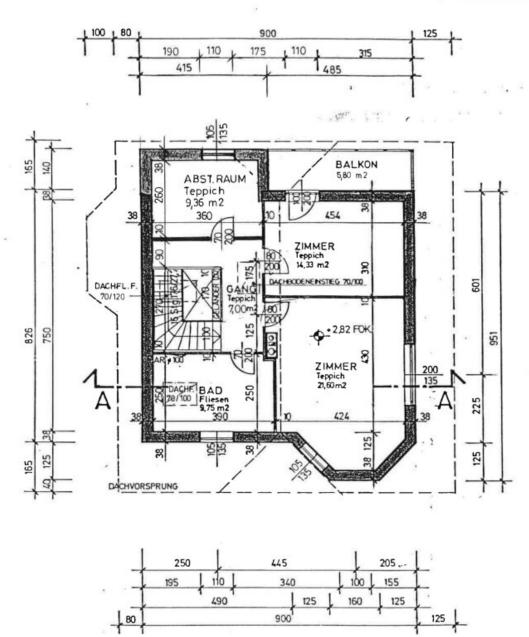






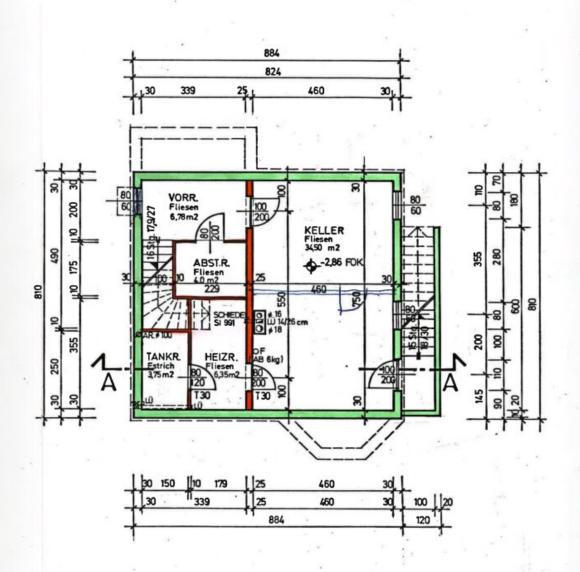






DACHGESCHOSS





KELLER





- Kostenloser Pre-Check unverbindlich
- Kurzfristige Entscheidungen möglich
- D Jederzeit & Österreichweit
- 🖒 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Gesamtbelastung *) € 1.213.629,25

3,1370
3,15%
€ 175.780,00
€ 79.900.00

Die Berechnungen bosieren auf den derzeit gültigen Zirstötten, unterschiedliche Lautzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätskriteries können sich nach Anderungen eigeben. Diese Berechnung ist teine Busge, um eine verbrindliche Zusge für Be zu erlangen, muss eine Banitätsprüfung anderen hate Linderband bezeitspracht werden. Dies 1956 Sort ist nach der sprachtatierung des Zirstötzens zu der Anderschiedung der Statischen der Statis

*)Die Finanzierungsnebengebühren, die Einfragung der Hypathek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rofe enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 03.09.2025



Mag. (FH) Barbara Lon Teamleiterin Wohnwertspezialistin Mobil +43 (0) 680 238 12 82 barbara Jonilirealfinanz at



Mario Höller, MSc. Finanzierungsspezialist Mobil +43 (0)660 52 57 921 mario.hoeiler@realfinanz.at





PV-Anlagen Stromspeicher **Heimlade-Station**



Energieunabhängigkeit für Ihre neue Immobilie in 6 bis 8 Wochen fix fertig

Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



6,13 7

Beispielhafte Preise per 28.07.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf

RF/MAX

Wir planen individuell für Sie und auf Ihren Strombedarf abgestimmt

Kontaktieren Sie uns gerne noch heute

PV Fachmann Mario Zorec +43 660 27 00 150 mario.zorec@meinenergiekonzept.at

Objektbeschreibung

In idyllischer Lage der Marktgemeinde Oberwaltersdorf, direkt am malerischen **Schloßsee**, öffnet dieses **helle und charmante Einfamilienhaus in zweiter Reihe** seine Türen.

Das Haus vereint **Wohnkomfort**, **Ruhe und Lebensqualität** – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Jene, die gerne von zuhause aus arbeiten.

Die Liegenschaft bietet rund 125 m² Wohnfläche, Stellplätze direkt vor dem Haus sowie eine Garage und liegt auf einem gepflegten Grundstück mit ca. 810 m² Fläche.

Ein offener Wohn-Essbereich, ein gemauerter Kamin, ein Gäste-WC, ein überdachter Swimmingpool und eine gepflegte Küche machen dieses Objekt zu einem echten Wohlfühlort.

Die Beheizung erfolgt über einen Kaminofen sowie eine ölzentral betriebene Fußbodenheizung (Baujahr Kessel ca. 2015).

Highlights im Überblick

- Baujahr 1993, massive Bauweise
- überdachter Swimmingpool (Baujahr ca. 2012)
- Sauna
- gepflegte Einbauküche
- Kellerzugang auch von außen möglich
- Bramac-Ziegeldach
- zwei großzügige Terrassen (ca. 18,94 m² Nord- & 19,80 m² Südterrasse)

- 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Arbeitszimmer
- Wärmedämmung (Thermoputz, ca. 3 cm)
- Holz-Isolierglasfenster (K 1,3)
- Garage (ca. 14,85 m²)
- Pkw-Stellplätze vor dem Haus
- elektrischer Rasenroboter
- automatische Bewässerungsanlage mit Brunnen
- edle Bodenbeläge: Parkett & Fliesen
- Gartenhütte
- ? **Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin** und erleben Sie dieses wunderbare Zuhause am Schloßsee persönlich!
- ? Kaufpreis: € 799.000,--
- ? Besichtigungen: jederzeit nach Terminvereinbarung möglich

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnützung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m Apotheke <1.500m Klinik <3.000m Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m Schule <1.500m Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <2.000m Geldautomat <2.000m Polizei <2.000m Post <2.500m

Verkehr

Bus < 1.000m

Bahnhof <1.500m Autobahnanschluss <2.000m Straßenbahn <4.500m Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap