

**Aufwachen am Weißensee – Chalet mit 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
230 m<sup>2</sup> Garten & eigenem Seezugang**



**Objektnummer: 425**

**Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	9762 Oberdorf
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,52 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	2,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	230,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	998.500,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Tim Rauter

Herztraum Immobilientreuhand GmbH  
Schottenring 16 / 3.OG  
1010 Wien

T +43 676 44 59 665  
H +43 676 44 59 665

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



# Libelle

CHALET AM SEE





Chalet 1

### FLÄCHEN

**Wohnfläche** 87,52 m<sup>2</sup>

Loggia 14,39 m<sup>2</sup>

HERZTRAUM | IMMOBILIEN



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.

## Objektbeschreibung

### **Aufwachen am Weißensee – Chalet mit 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 230 m<sup>2</sup> Garten & eigenem Seezugang**

Am sonnigen Südhang oberhalb des Weißensees, in Oberdorf 60, entsteht mit der LIBELLE ein außergewöhnliches Projekt: vier Seechalets, allesamt nach Süden ausgerichtet, mit freiem Blick auf den türkisblauen Weißensee. Entworfen und designerisch begleitet wird das Projekt vom renommierten Weißenseer Architekten Günther Domenig.

Chalet 1 überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung auf einer Ebene und einem großzügigen Eigengarten von ca. 230 m<sup>2</sup>.

#### **100 TAGE AUTARK – DAS KONZEPT**

Die LIBELLE ist als autarkes Chalet konzipiert: Rund 100 Tage unabhängig von externer Energieversorgung leben – und zwar komfortabel, nicht als Verzicht. Photovoltaik mit Batteriespeicher liefert Strom und Licht, die Luftwärmepumpe sorgt für Heizung und Warmwasser. Der Holzofen mit Backfach – samt eigenem Holzlager direkt am Chalet – heizt, kocht und backt auch ganz ohne Strom. Eine Speisekammer mit Kühlmöglichkeit bietet Platz für Vorräte, und in den eigenen Hochbeeten im Garten wächst das Gemüse direkt vor der Tür.

Fließendes Wasser, Strom, Wärme, kochen, ernten: Unabhängigkeit als Lebensgefühl. (Die Autarkie ist ein Planungs- und Ausstattungskonzept des Projekts, keine zugesicherte Eigenschaft.)

#### **RAUMAUFTEILUNG**

Vom Vorraum gelangen Sie in zwei Schlafzimmer (12,65 m<sup>2</sup> und 12,71 m<sup>2</sup>), das Bad sowie das separate WC; ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Herzstück des Chalets ist der über 40 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich mit offener Küche, der nahtlos in die südseitige Loggia übergeht – mit Blick auf den See. Das Holzlager direkt am Chalet ergänzt das Autarkie-Konzept.

#### **FLÄCHEN IM ÜBERBLICK**

Wohnfläche: 87,52 m<sup>2</sup>

Loggia: 14,39 m<sup>2</sup>

Eigengarten: ca. 230 m<sup>2</sup> (zzgl. ca. 291 m<sup>2</sup> allgemeine Grünfläche)

2 Schlafzimmer, Bad, separates WC, Abstellraum, Holzlager

### **EIGENER SEEZUGANG AM WEISSENSEE**

Zum Chalet gehört ein im Grundbuch eingetragenes Servitut auf der Seeliegenschaft Techendorf 13: Auf rund 2.000 m<sup>2</sup> Seegrund mit eigenem Badesteg genießen Sie den Weißensee in vollen Zügen – baden, Boot anlegen, den Sommer am Wasser verbringen.

### **WIDMUNG & NUTZUNG**

Das Chalet verfügt über eine Ferienwohnsitzwidmung – es besteht keine Hauptwohnsitzpflicht. Sie entscheiden frei, ob Sie Ihr Chalet selbst als Feriendomizil nutzen oder es in die touristische Vermietung geben.

### **STELLPLATZ**

Optional kann ein Pkw-Stellplatz zum Kaufpreis von EUR 25.000,– erworben werden.

### **BAUSTART & BAUZEIT**

Der Baustart erfolgt ab einer Verwertung von 50 % der Einheiten, voraussichtlich im Q4 2026. Die Bauzeit beträgt rund 12 Monate.

### **PROVISIONSFREI DIREKT VOM BAUTRÄGER**

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Bauträger HERZTRAUM Immobilien GmbH. Den Kaufpreis sowie weitere Details entnehmen Sie bitte dem Exposé. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und zeigen Ihnen gerne das Grundstück und den Seezugang vor Ort.

### **HINWEIS ZU NEBENKOSTEN**

Der guten Ordnung halber dürfen wir Sie auf folgende Nebenkosten beim Ankauf hinweisen:

- 3,50 % Grunderwerbsteuer
- 1,10 % Eintragungsgebühr
- Kosten für Errichtung, treuhänderische Durchführung  
und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages

## **KONTAKT & BESICHTIGUNG**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Tim Rauter, MBA

tim@herztraum.at

[+43 676 44 59 665](tel:+436764459665)

HERZTRAUM Immobilientreuhand GmbH

Schottenring 16, 1010 Wien

www.herztraum.at

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m

Apotheke <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <4.500m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap