Zwei Ebenen Glück am Weißensee – Chalet mit 126,59 m² Wohnfläche, 248 m² Garten & Seezugang



Objektnummer: 427

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9762 Oberdorf
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,59 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	248,00 m²
Keller:	3,06 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.343.522,00 €

Ihr Ansprechpartner



Tim Rauter

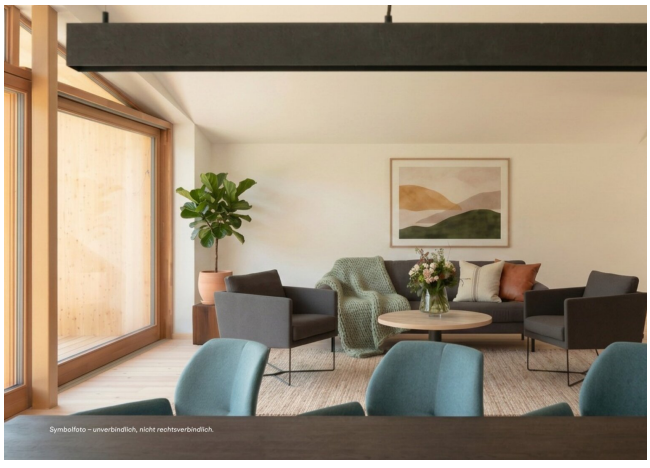
Herztraum Immobilientreuhand GmbH
Schottenring 16 / 3.OG
1010 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Symbolfoto – unverbindlich, nicht rechtsverbindlich.


Libelle
CHALET AM SEE


Symbolfoto – unverbindlich, nicht rechtsverbindlich.


Symbolfoto – unverbindlich, nicht rechtsverbindlich.


Symbolfoto – unverbindlich, nicht rechtsverbindlich.


Symbolfoto – unverbindlich, nicht rechtsverbindlich.


Symbolfoto – unverbindlich, nicht rechtsverbindlich.


Symbolfoto – unverbindlich, nicht rechtsverbindlich.


Symbolfoto – unverbindlich, nicht rechtsverbindlich.



EIN REFUGIUM. EIN INVESTMENT.

Chalet 03

WIRTSCHAFTLICHKEIT — CHALET 03

ANLEGER-KAUFPREIS · NETTO

1.227.240,18 €

zzgl. 20 % USt.
7.396,49 €/m² PBFL · netto laut Preistabelle

3,90 % Rendite p.a.*
auf den Nettokaufpreis
nach Betreibergebühr

Beherbergungsumsatz p.a. · netto	63.874,67 €
− 25 % Betreibergebühr	− 15.968,67 €
Anlegerertrag p.a.*	**47.906,00 €**

41,8 % Angenommene Jahresauslastung
152,6 belegte Nächte / 365 Tage

* Prognose nach Betreibergebühr, vor weiteren Kosten und Steuern.

Alle Angaben unverbindlich. Keine Ertrags- oder Auslastungsgarantie.

Libelle

CHALET AM SEE

Chalet 3

FLÄCHEN

Wohnfläche	**126,59 m²**
Terrasse	27,78 m²
Garten	248,00 m²
Fahrradgarage	3,06 m²
Holzlager	1,64 m²

Die ausgewiesene Wohnnutzfläche versteht sich inkl.der Loggiafläche.

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

Zwei Ebenen Glück am Weißensee – Chalet mit 126,59 m² Wohnfläche, 248 m² Garten & Seezugang

Am sonnigen Südhang oberhalb des Weißensees, in Oberdorf 60, entsteht mit LIBELLE ein außergewöhnliches Projekt aus nur vier exklusiven Seechalets. Sämtliche Chalets sind nach Süden ausgerichtet und eröffnen einen freien Blick auf den türkisblauen Weißensee. Entworfen und architektonisch begleitet wird das Projekt vom renommierten Weißenseer Architekten Günther Domenig (GDA).

Chalet 3 erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit rund 126,59 m² Wohnfläche, zwei Schlafzimmern, zwei Bädern, Loggia, Terrasse und einem ca. 248 m² großen Eigengarten besonders viel Raum, Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten.

DIE IDEE HINTER LIBELLE – EIN RÜCKZUGSORT FÜR GENERATIONEN

Die Grundidee hinter LIBELLE war es, einen langfristigen Rückzugsort für die Familie zu schaffen – einen Ort, an den man jederzeit zurückkehren kann und an dem man sich bewusst aus der Stadt und dem Alltag zurückziehen kann.

Gerade vor dem Hintergrund zunehmender geopolitischer und wirtschaftlicher Unsicherheiten entstand der Wunsch nach einem Zuhause, das Sicherheit, Natur und ein hohes Maß an Unabhängigkeit miteinander verbindet. Ein Ort, an dem man mit seiner Familie nicht nur Urlaub verbringt, sondern langfristig gut versorgt sein kann.

Entsprechend wurde LIBELLE technisch und baulich so geplant, dass die Chalets ein besonders hohes Maß an Eigenständigkeit ermöglichen. Das Versorgungskonzept ist dabei auf eine mögliche Versorgungssicherheit von bis zu 100 Tagen ausgelegt.

100 TAGE AUTARK – DAS KONZEPT

LIBELLE wurde mit dem Ziel konzipiert, ein außergewöhnlich hohes Maß an Unabhängigkeit von externer Versorgung zu ermöglichen – komfortabel und ohne auf die Annehmlichkeiten eines hochwertigen Chalets verzichten zu müssen.

Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher versorgt das Chalet mit Strom, während eine Luftwärmepumpe für Heizung und Warmwasser sorgt. Ergänzend verfügt das Chalet über einen Holzofen mit Backfach sowie ein eigenes Holzlager direkt am Gebäude. Damit stehen auch unabhängig von der elektrischen Versorgung Möglichkeiten zum Heizen, Kochen und Backen zur Verfügung.

Eine Speisekammer mit Kühlmöglichkeit schafft Platz für Vorräte, während eigene Hochbeete

im Garten die Möglichkeit bieten, Gemüse und Kräuter unmittelbar am Chalet anzubauen.

Fließendes Wasser, Strom, Wärme, Kochen und eigene Vorratshaltung: Unabhängigkeit wird bei LIBELLE nicht als Verzicht, sondern als zusätzlicher Komfort verstanden.

RAUMAUFTEILUNG

Im Gartenniveau befinden sich ein Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer sowie das Holzlager.

Über das interne Treppenhaus erreichen Sie das Erdgeschoss mit dem zweiten Schlafzimmer, einem weiteren Badezimmer, einem separaten WC sowie einem Abstellraum.

Herzstück des Chalets ist der knapp 40 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die südseitige Loggia mit 14,40 m² sowie die Terrasse erweitern den Wohnbereich nach außen und eröffnen den Blick auf den Weißensee.

FLÄCHEN IM ÜBERBLICK

Wohnfläche: 126,59 m² inklusive 14,40 m² Loggia

Terrassen: 27,78 m²

Eigengarten: ca. 248 m²

2 Schlafzimmer

2 Badezimmer

separates WC

Abstellraum

Holzlager

TRAILER

https://www.youtube.com/watch?v=SdjHdrUM4Dg

EIGENER SEEZUGANG AM WEISSENSEE

Zum Chalet gehört ein grundbücherlich eingetragenes Servitut an der Seeliegenschaft Techendorf 13.

Auf rund 2.000 m² Seegrund mit eigenem Badesteg lässt sich der Weißensee unmittelbar

genießen – zum Baden, Entspannen oder um mit dem Boot direkt vom eigenen Seezugang aus auf den See zu starten.

WIDMUNG & NUTZUNG

Das Chalet verfügt über eine Ferienwohnsitzwidmung. Eine Hauptwohnsitzpflicht besteht nicht.

Damit können Sie selbst entscheiden, wann Sie Ihr Chalet persönlich als Rückzugs- und Feriendomizil nutzen und ob Sie es in den übrigen Zeiträumen touristisch vermieten möchten.

OPTIONALE VERMIETUNG & RENDITE

In jenen Zeiträumen, in denen das Chalet nicht selbst genutzt wird, besteht die Möglichkeit, es in die touristische Vermietung zu geben. LIBELLE wurde dabei bewusst als Schwesterprojekt des Neusacherhofs konzipiert.

Dadurch können die Chalets über die etablierte Marke des Neusacherhofs professionell vermarktet und bewirtschaftet werden. Der Eigentümer kann seine persönliche Eigennutzung damit flexibel mit einer touristischen Vermietung kombinieren, ohne die operative Vermarktung selbst übernehmen zu müssen.

Für Chalet 3 beträgt der Anlegerkaufpreis 1.227.000 € netto zzgl. 20 % USt. Auf Basis einer angenommenen Jahresauslastung von 41,8 % ergibt die vorliegende Prognoserechnung einen jährlichen Ertrag von 47.906 € nach Abzug der 25 % Management-Fee und damit eine prognostizierte Rendite von 3,90 % p.a.

Die dargestellten Werte beruhen auf der zugrunde gelegten Prognoserechnung und stellen keine Garantie für zukünftige Erträge oder Auslastungen dar.

STELLPLATZ

Zum Chalet gehören zwei private Pkw-Stellplätze unmittelbar vor dem eigenen Chalet.

BAUSTART & BAUZEIT

Der Baustart erfolgt ab einer Verwertung von 50 % der Einheiten und ist derzeit für das 1. Quartal 2027 vorgesehen. Die geplante Bauzeit beträgt rund zwölf 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

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