

**Seeluft statt Stadtlärm – Ihr autarkes Chalet mit 108,78 m²
Wohnfläche & Süd-Loggia am Weißensee**



Objektnummer: 426

Eine Immobilie von Herztraum Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9762 Oberdorf
Baujahr:	2028
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,78 m²
Lagerfläche:	2,38 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Garten:	203,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	1.058.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



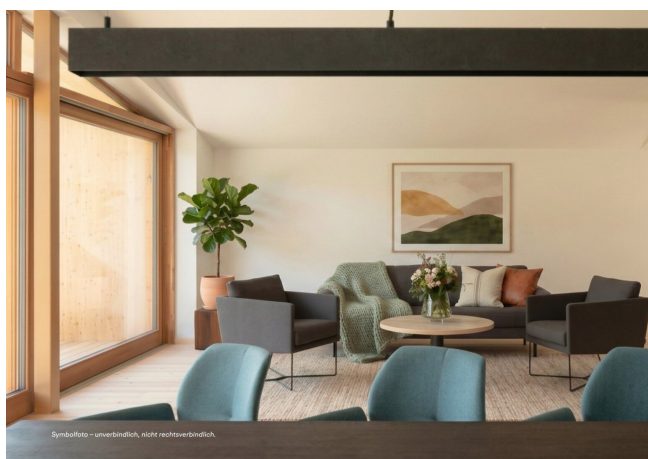
Tim Rauter

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.



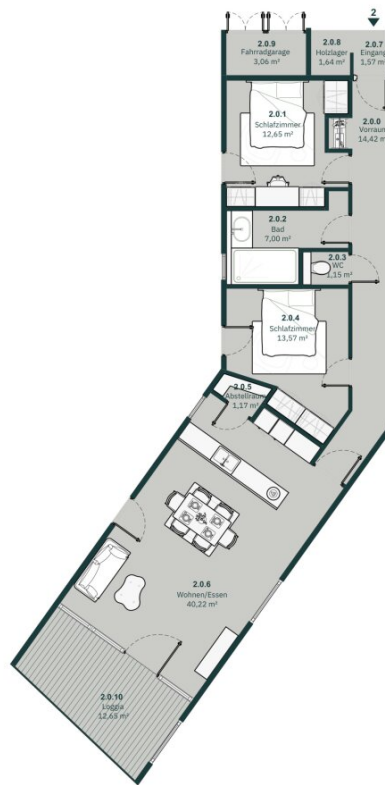




Chalet 2

FLÄCHEN

Wohnfläche	103,08 m²
Garten	232,00 m ²
Fahrradgarage	3,06 m ²
Holzlager	1,64 m ²



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

LIBELLE – Chalet 2: 100 Tage autark – Seechalet mit Süd-Loggia und Eigengarten am Weißensee

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 2 bietet mit 108,78 m² Wohnfläche auf einer Ebene den größten Wohn-/Essbereich der eingeschößigen Chalets.

100 TAGE AUTAK

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

Der großzügige Vorraum führt zu zwei Schlafzimmern (12,65 m² und 14,14 m²), Bad und separatem WC; ein Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Mittelpunkt ist der über 43 m² große Wohn-/Essbereich mit offener Küche, der direkt in die südseitige Loggia mit Seeblick übergeht. Das Holzlager direkt am Chalet ergänzt das Autarkie-Konzept.

FLÄCHEN

Wohnfläche: 108,78 m² (inkl. Loggia: 14,39 m²)

Eigengarten: ca. 203 m²

2 Schlafzimmer, Bad, separates WC, Abstellraum, Holzlager

SEEZUGANG

Zum Chalet gehört ein im Grundbuch eingetragenes Servitut auf der Seeliegenschaft

Techendorf 13: Auf rund 2.000 m² 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 können zwei Stellplätze zum Kaufpreis von EUR 25.000,–/STP erworben werden.

BAUSTART & BAUZEIT

Der Baustart erfolgt ab einer Verwertung von 50 % der Einheiten, voraussichtlich im Winter 2027. Die Bauzeit beträgt rund 12 Monate.

PROVISIONSFREI

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Bauträger HERZTRAUM Immobilien GmbH. 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 Immobilienreuhand 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