Traumhafte Ruhelage in 2. Reihe am Schloßsee – Privater Badeplatz, Pool und großzügiges Grundstück



Objektnummer: 1623/101

Eine Immobilie von SFP Invest GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,00 m²
Nutzfläche:	217,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	92,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,31
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	110,63 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Simone Klein











































Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen am See – Lebensqualität in privilegierter Lage

Nur wenige Schritte vom Wasser entfernt und dennoch angenehm geschützt in **zweiter Reihe zum See** gelegen, eröffnet dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus eine Wohnqualität, die nur selten am Markt zu finden ist. Die Kombination aus Privatsphäre, naturnahem Wohnen und unmittelbarer Seenähe macht diese Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort für Menschen mit gehobenen Ansprüchen.

Ein besonderes Highlight ist der **grundbücherlich gesicherte, exklusive Zugang zum See**, der den Eigentümern dauerhaft zur Verfügung steht. Ob ein erfrischendes Bad am Morgen, entspannte Stunden am Wasser oder stimmungsvolle Sonnenuntergänge am Ufer – hier genießen Sie die Vorzüge eines Lebens am See in seiner schönsten Form. Die Lage in zweiter Reihe verbindet die unmittelbare Nähe zum Wasser mit einem Höchstmaß an Ruhe und Privatsphäre und schafft ein einzigartiges Ambiente für Erholung und Freizeit.

Das Haus

Das in solider **Ziegelmassivbauweise** errichtete Einfamilienhaus bietet rund **125 m² Wohnfläche** und befindet sich in einem ausgezeichneten Pflegezustand. Die Immobilie ist **sofort bezugsbereit** und überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung sowie eine hochwertige Ausstattung.

Erdgeschoss

- Großzügiges Entree
- Separater Garderobenraum
- Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu Garten und Terrassen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Kachelofen im Wohnbereich

Obergeschoss

- Zwei großzügige Zimmer
- Zusätzlicher Schrankraum
- Balkon

Kellergeschoss

- Voll unterkellert
- Sauna
- Haustechnikraum
- Abstellraum
- Direkter Aufgang in den Garten

Außenbereich

Der gepflegte Garten bietet zahlreiche Annehmlichkeiten für Freizeit und Erholung:

- Überdachter Swimmingpool
- Gartenhaus
- Südterrasse mit ca. 20 m²

- Nordterrasse mit ca. 19 m²
- Automatische Gartenbewässerung mittels Brunnenwasser
- Elektrischer Mähroboter

Ausstattung & Technik

- Ziegelmassivbauweise
- Fußbodenheizung
- Kachelofen
- Bramac-Ziegeldach
- Garage
- Zusätzliche PKW-Abstellplätze vor dem Haus
- Top gepflegter Zustand
- Sofort bezugsbereit

Besonderheiten

- Exklusive Lage in zweiter Reihe zum Schloßsee
- Grundbücherlich gesicherter privater Seezugang

- Ruhige Wohnlage mit hohem Erholungswert
- Kombination aus Seebad, Swimmingpool und großzügigem Garten
- Ideal für Naturliebhaber, Schwimmer und Ruhesuchende

Eine seltene Gelegenheit, eine gepflegte Immobilie mit privatem Seezugang, Pool und hoher Wohnqualität in einer der begehrtesten Lagen am Schloßsee zu erwerben.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.