++NEU++ Möbliertes 1-Zimmer-Chalet mit Südostbalkon und Seeblick am Schneeberg



Objektnummer: 64127

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2734 Puchberg am Schneeberg
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	27,90 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	34,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	270.000,00 €
Kaufpreis / m²:	8.064,52 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien







































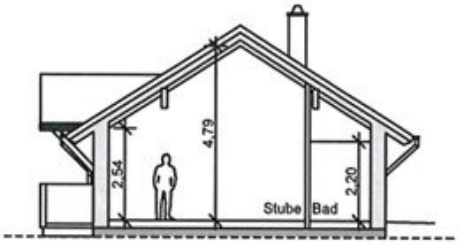
10 Jahre Adonia.

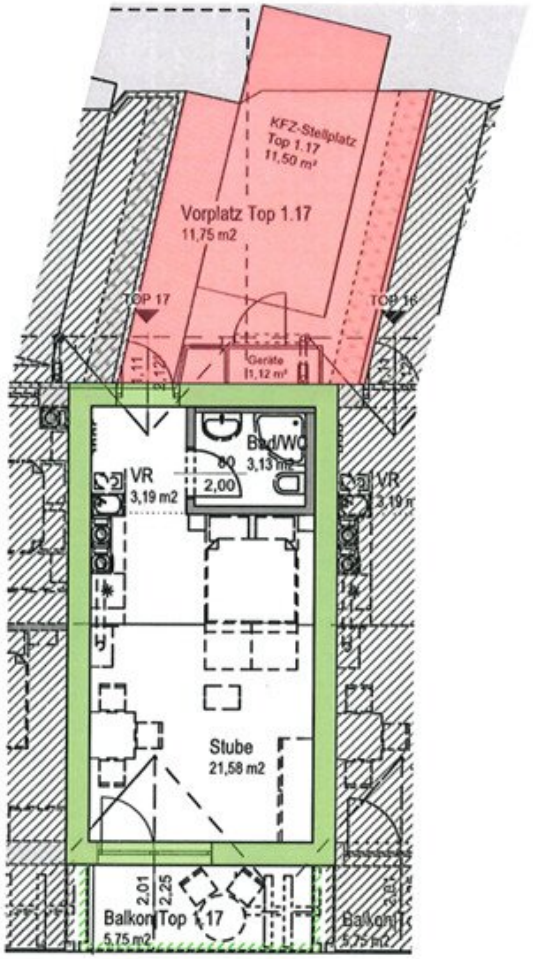
Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

ADONIA
Immobilien
seit 2014

ADONIA
Immobilien





TOP 1.17	
VORGARTEN + PARKPLATZ	23,25 m²
WOHNFLÄCHE OG	27,89 m²
BALKON	5,75 m²
GESAMT	56,89 m²

Objektbeschreibung

Exklusives Chalet am Schneeberg – Investition & Eigennutzung in perfekter Lage

Erfüllen Sie sich den Traum vom eigenen Chalet am Schneeberg, direkt am idyllischen Schneeberg-See! Dieses hochwertige Apartment (Top 17) kombiniert **Eigentum mit professioneller Vermietung** – ein perfektes **Buy-to-let-Konzept** mit attraktiven Renditen und der Möglichkeit zur **Eigennutzung (kein Hauptwohnsitz)**.

Highlights der Immobilie

- **ca.28 m² Wohnfläche** + Balkon mit traumhaftem Seeblick
- **Hochwertige Ausstattung**: Küche vom Tischler, Elektropaneel-Heizung & gemütlicher Holzofen
- **Erstbezug vor ca. 2 Jahren** – nahezu neuwertig
- **Eigener Parkplatz** inkludiert
- **Saunabereich im Haus** für entspannte Stunden
- **Restaurant direkt in der Anlage** mit regionaler Angus-Rinderzucht & Eissaibling

Einzigartige Lage & Nutzungsmöglichkeiten

- Das Chalet liegt direkt am **Schneeberg-See**, einem exklusiven Badesee, der nur von Eigentümern und deren Gästen genutzt werden darf – eine absolute Seltenheit in Österreich. Genießen Sie **Sonnenuntergänge am Wasser**, morgendliche Schwimmrunden oder einfach entspannte Stunden am privaten Ufer.

  Die Umgebung bietet das ganze Jahr über Abwechslung und Lebensqualität:

- **Sommerfrische & Erholung:** Nur 1 Stunde 20 Minuten von Wien entfernt, tauchen Sie in eine andere Welt ein – klare Bergluft, unberührte Natur und absolute Ruhe. Perfekt für ein Wochenende oder als Rückzugsort für längere Aufenthalte.
- **Outdoor-Paradies:** Direkt vor der Tür starten zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die abwechslungsreiche Landschaft des Schneebergs führen. Von gemütlichen Spaziergängen bis zu sportlichen Gipfeltouren – alles ist möglich.

- Diese einzigartige Kombination aus Natur, Exklusivität und Nähe zu Wien macht das Chalet sowohl für **Eigennutzer** als auch für **die Vermietung** zu einer äußerst begehrten Gelegenheit.

- **Wintererlebnisse:** Die Skigebiete **Semmering** und **Loser** sind schnell erreichbar und bieten abwechslungsreiches Skivergnügen für die ganze Familie.

- **Home-Office mit Urlaubsfeeling:** Dank stabilem WLan und moderner Ausstattung lässt sich Arbeit mit Freizeit kombinieren. Der Blick auf den See sorgt für Inspiration und Entspannung zugleich.

- **Kulinarik direkt vor Ort:** In der Anlage befindet sich ein Restaurant, das Spezialitäten aus eigener **Angus-Rinderzucht** sowie frische **Eissaiblinge** serviert – Regionalität und Genuss auf höchstem Niveau.

Rendite & Zahlen

- **Ø Mieteinnahmen brutto:** ca. € 1000 / Monat

- **Betriebskosten:** € 134

- **Strom:** ca. € 40

- **WLan & Versicherung:** ca. € 30

- Professionelle Vermietung über Plattformen wie **booking.com**

Kaufpreis

€ 225.000,- + 20% Ust

Kaufnebenkosten:

- Vertragserrichtungskosten: 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt und Barauslagen

- Grundbuchseintragung: 1,1 %

- Grunderwerbssteuer: 3,5 %

- Maklerprovision: 3 % + 20 % USt

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.500m

Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <2.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap