Ihr Haus am See - Wohnen wo andere Urlaub machen.



Objektnummer: 311164

Eine Immobilie von BESTLIST Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Doktor-Adolf-Schärf-Straße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2483 Weigelsdorf
Baujahr:	1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 154,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,98
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Florian Muigg

BESTLIST Immobilien GmbH
Vöslauer Straße 2





































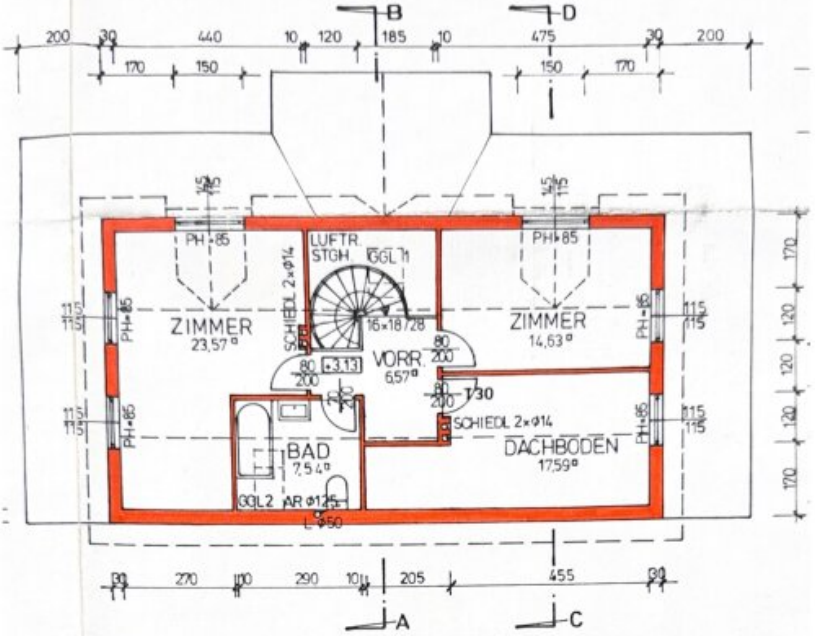




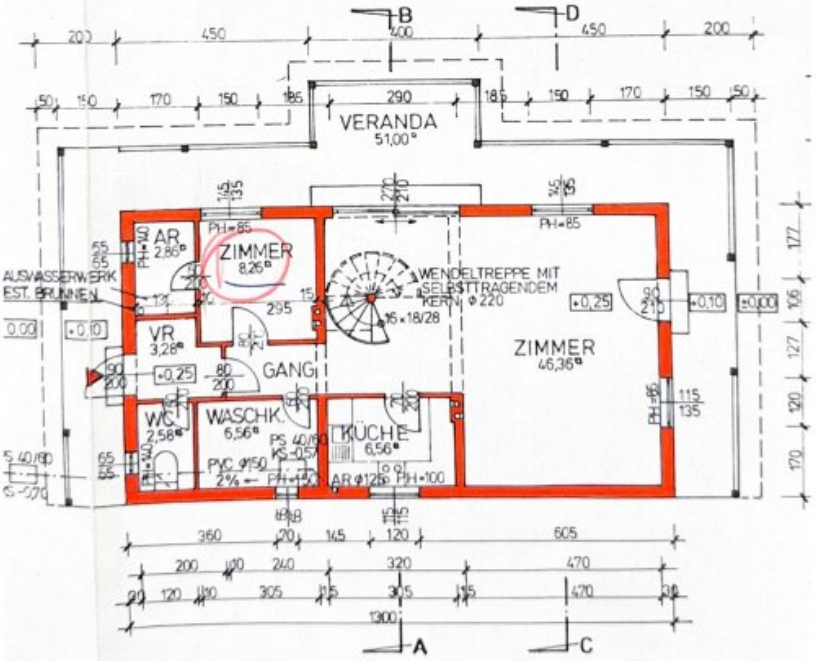


BESTLIST
IMMOBILIEN

SÜDANSICHT



GRUNDRISS OBERGESCHOSS



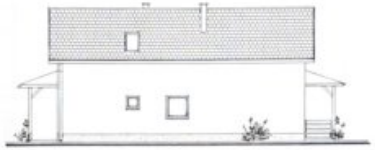
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



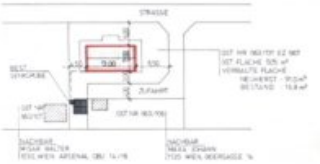
WESTANSICHT



SUDANSICHT



NORDANSICHT

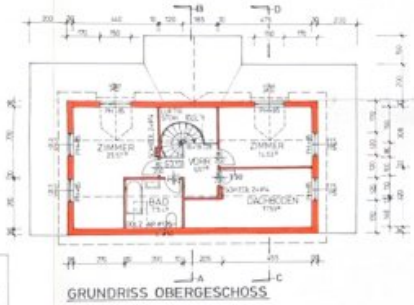


LAGEPLAN M=1:500

LEGENDE



SCHNITT C-D



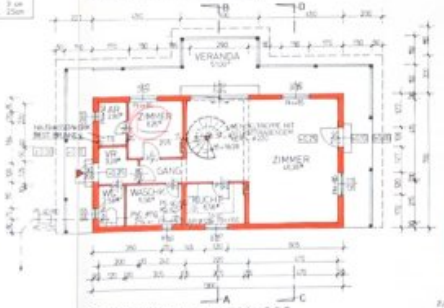
GRUNDRISS OBERGESCHOSS



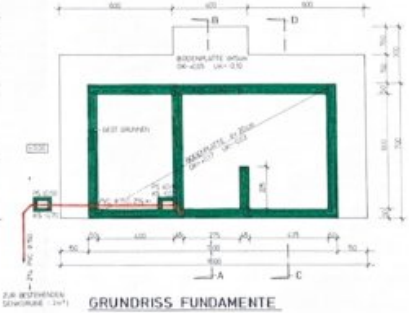
OSTANSICHT



SCHNITT A-B



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS FUNDAMENTE

EINREICHPLAN

PARIS A

UBER DIE ERRICHTUNG EINES
EINFAMILIENHAUSES FUR
HR ING. MICHAEL u. FR. JOSEFINE
MENZEL, WOHNHAFT IN 1110 WIEN
MEIDLG. 39, AUF DEM GRUNDSTUCK
NR. 663/131, EZ. 667, KG. WEIGELSDORF.

BAUWERBER und GRUNDSTUCKSEIGENTUMER

PLANVERFASSER und BAUFUHRER

PIZAG-BAU

BEHORDE

MASZSTAB 1:100

13. MARZ 1987

Objektbeschreibung

Ziegelmassivhaus mit Holzfassade auf Eigengrund mit direktem Zugang zum Badeteich in Weigelsdorf

Morgens geht man durch den eigenen Garten zum Wasser und springt in den klaren, grundwassergespeisten Badeteich. Am Abend sitzt man auf der großen Veranda, bis die Sonne untergeht. Danach brennt drinnen das Kaminfeuer und es ist still. Hier ist das Alltag und nicht nur Urlaub, und Wien liegt trotzdem nur rund 30 Minuten entfernt.

Das Haus in Weigelsdorf ist aus massivem Ziegel gebaut und mit Holz verkleidet. So verbindet es Solidität und Werterhalt mit dem warmen, natürlichen Charme eines echten Seehauses. Es fügt sich ruhig in die Landschaft ein und wirkt vom ersten Moment an einladend.

Eigengrund statt Pacht

Das Haus steht auf Eigengrund. Es gibt keine Pacht, keine laufenden Pachtzinsen und keine befristeten Verträge. Sie erwerben Haus und Grund in Ihr volles Eigentum. Am Wasser ist das ein großer Vorteil, denn viele Seeliegenschaften in der Region stehen auf Pachtgrund. Ihr Kapital ist hier also langfristig und wertbeständig angelegt.

Wohnen auf zwei Ebenen

Auf rund 140 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer auf zwei Ebenen. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist eine wunderschöne Wendeltreppe, die elegant ins Obergeschoss führt. Sie prägt das Haus und gibt ihm seinen besonderen Charakter. Die Räume sind großzügig und flexibel aufgeteilt. Es ist Platz für Familie, Gäste, Homeoffice oder einen Rückzugsort ganz für sich.

Die Veranda: Ihr Sommerwohnzimmer

Direkt an das Haus schließt eine großzügige Veranda mit rund 51 m² an. Hier frühstückt man in der Morgensonne, hier trifft man sich mit Freunden zu langen Abendessen, und hier lässt man nach dem Baden den Tag gemütlich ausklingen. In der warmen Jahreszeit wird die Veranda zum zweiten Wohnzimmer, mitten zwischen Haus, Garten und See.

Behaglichkeit zu jeder Jahreszeit

Für wohlige Wärme sorgt ein großer, schöner Kamin mit Umluftsystem. Er verteilt die Wärme im Haus und schafft an kühlen Abenden eine besondere Stimmung. Dazu kommen eine neu installierte Daikin-Klimaanlage, die im Sommer kühlt und in der Übergangszeit heizt, und elektrische Heizkörper. Damit ist es das ganze Jahr über komfortabel.

Der Garten und der See

Der Garten führt direkt zum Badeteich und ist ein Ort zum Durchatmen, Spielen, Grillen und Genießen. Der See wird aus Grundwasser gespeist und hat entsprechend gute Wasserqualität. Das Haus wird über einen eigenen Brunnen mit Wasser versorgt.

Hauptwohnsitz möglich

Hier können Sie Ihren Hauptwohnsitz anmelden. Sie können das Haus also dauerhaft bewohnen oder als Wochenend- und Sommerdomizil nutzen.

Ruhig gelegen, schnell in Wien

Das Haus liegt sehr ruhig und doch nah an der Stadt. In rund 30 Minuten sind Sie in Wien. Das passt für Pendler genauso wie für alle, die beides wollen: Natur und Stadt.

Der nächste Sommer kann kommen.

Ein Haus direkt am Wasser, auf Eigengrund, mit Hauptwohnsitz und so nah an Wien: Diese Kombination ist eine einmalige Gelegenheit. Wer schon lange von einem eigenen Seehaus träumt, sollte jetzt einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Die Highlights auf einen Blick

- **Eigengrund, keine Pacht**
- Ziegelmassivbauweise mit Holzfassade
- ca. 146 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- 4,5 Zimmer
- Großzügige Veranda mit ca. 51 m²
- Wunderschöne Wendeltreppe als Mittelpunkt des Erdgeschosses
- Direkter Zugang zum grundwassergespeisten Badeteich

- Gepflegter, wunderschöner Garten
- Großer Kamin mit Umluftsystem
- Neu installierte Daikin-Klimaanlage (Kühlen & Heizen)
- Zusätzlich elektrische Heizkörper
- Wasserversorgung über eigenen Brunnen
- Hauptwohnsitz möglich
- Absolute Ruhelage
- Nur ca. 30 Minuten nach Wien
- Grundrisse nicht maßstabsgetreu. Abweichungen vom tatsächlichen Bestand möglich.
- Energieausweis: in Erstellung, wird ehestmöglich nachgereicht.

Bei Interesse oder für weitere Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail oder einem WE-transfer-link zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

Herzliche Grüße von Ulrike List & dem BESTLIST Immobilien - Team

Transparenzhinweis zum Einsatz künstlicher Intelligenz

Rechtliche Grundlage: Art. 50 Verordnung (EU) 2024/1689 (KI-Verordnung / AI Act) – Transparenzpflichten für KI-generierte bzw. KI-bearbeitete Inhalte, anwendbar ab 2. August 2026.[1]

Bei BESTLIST Immobilien setzen wir künstliche Intelligenz unterstützend bei der Erstellung und Bearbeitung von Inhalten ein. Das betrifft insbesondere die Optimierung von Immobilienfotos (z. B. virtuelles Homestaging, Retusche, Bildoptimierung) sowie die Erstellung von Texten für Inserate und Marketingzwecke.

Sämtliche mit KI erstellten oder bearbeiteten Inhalte werden von uns vor Veröffentlichung persönlich geprüft, redigiert und freigegeben. Wir legen großen Wert darauf, unsere Kundschaft transparent und wahrheitsgemäß über Zustand und Ausstattung der von uns vermittelten Immobilien zu informieren.

[1]WKO, Kennzeichnungspflicht für bestimmte KI-Inhalte ab August 2026, https://www.wko.at/gewerbe-handwerk/kennzeichnungspflicht-fuer-ki-inhalte

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 <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.250m
Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <1.750m
Bäckerei <3.000m

Sonstige
Bank <2.750m
Geldautomat <2.750m
Post <2.750m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap