

**Seezauber – Einfamilienhaus auf ca. 125 m² Wfl. am
Schloßsee in 2ter Reihe zu kaufen!**



1. Haus von oben

Objektnummer: 1671_3111

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	ca. 1993
Wohnfläche:	125,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	55,38 m²
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	799.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

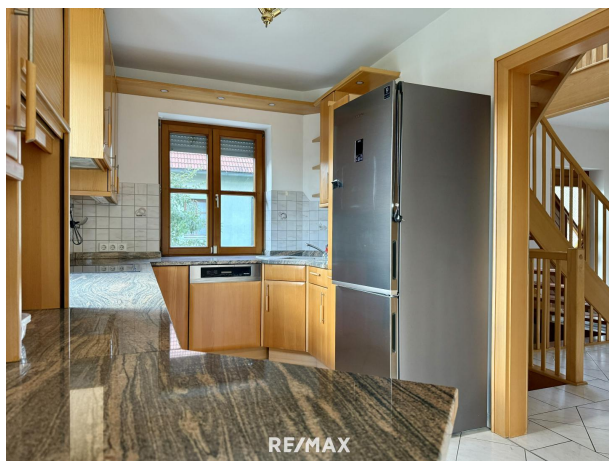


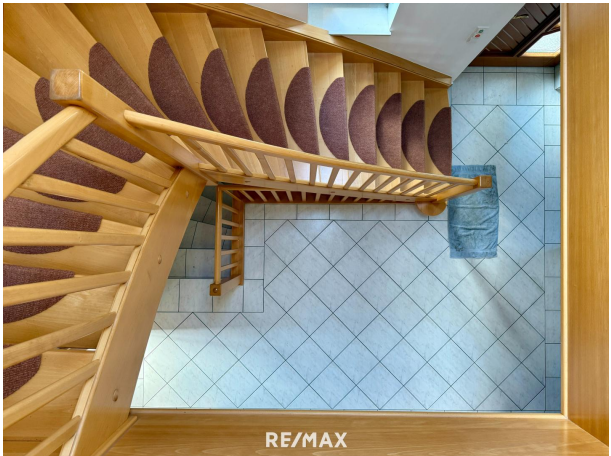
Florian Skalnik

RE/MAX Exclusive in Wr. Neustadt
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt

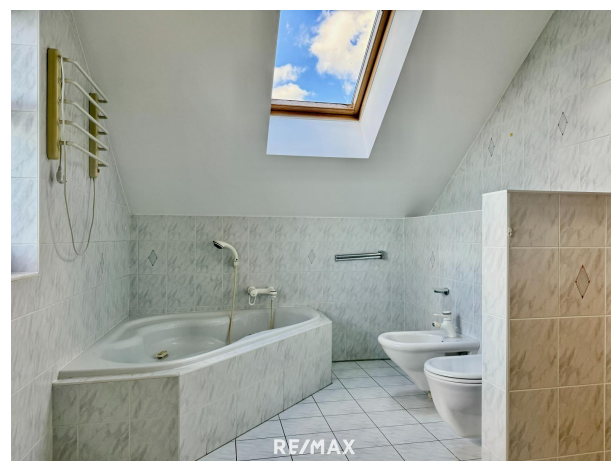






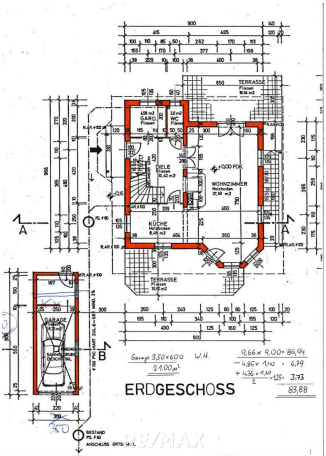


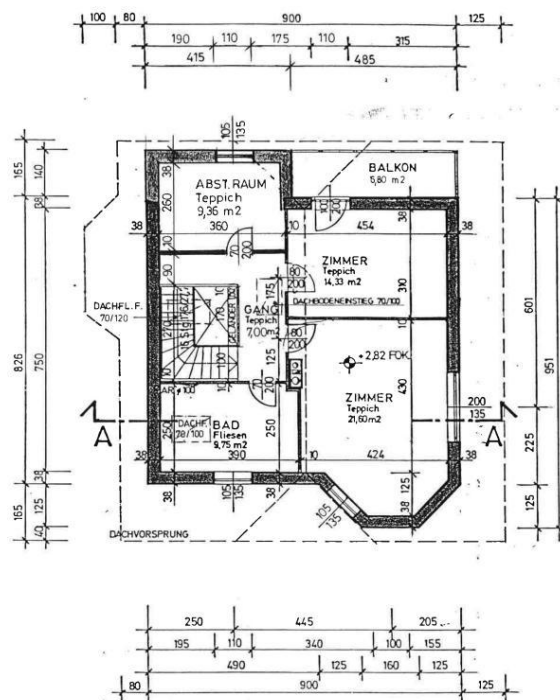






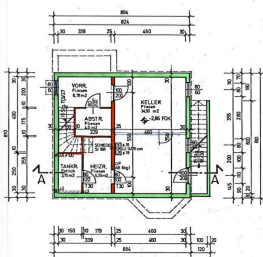






DACHGESCHOSS

RE/MAX



KELLER

RE/MAX

Objektbeschreibung

Seezauber – Einfamilienhaus auf ca. 125 m² Wfl. am Schloßsee in 2ter Reihe zu kaufen!

In idyllischer Lage der Marktgemeinde Oberwaltersdorf, direkt am malerischen **Schloßsee**, öffnet dieses **helle und charmante Einfamilienhaus in zweiter Reihe** seine Türen. Das Haus vereint **Wohnkomfort, Ruhe und Lebensqualität** – ideal für Familien, Ruhesuchende oder Jene, die gerne von zuhause aus arbeiten.

Die Liegenschaft bietet rund **125 m² Wohnfläche, Stellplätze direkt vor dem Haus sowie eine Garage** und liegt auf einem gepflegten Grundstück mit ca. **810 m² Fläche**. Ein **offener Wohn-Essbereich**, ein **gemauerter Kamin**, ein **Gäste-WC**, ein **überdachter Swimmingpool** und eine **gepflegte Küche** machen dieses Objekt zu einem echten Wohlfühlort.

Die Beheizung erfolgt über einen **Kaminofen** sowie eine **ölzentral betriebene Fußbodenheizung** (Baujahr Kessel ca. 2015).

Highlights im Überblick:

- Baujahr 1993, massive Bauweise
- überdachter Swimmingpool (Baujahr ca. 2012)
- Sauna
- gepflegte Einbauküche
- Kellerzugang auch von außen möglich
- Bramac-Ziegeldach
- zwei großzügige Terrassen (ca. 18,94 m² Nord- & 19,80 m² Südterrasse)
- 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Arbeitszimmer
- Wärmedämmung (Thermoputz, ca. 3 cm)
- Holz-Isolierglasfenster (K 1,3)
- Garage (ca. 14,85 m²)
- Pkw-Stellplätze vor dem Haus
- elektrischer Rasenroboter
- automatische Bewässerungsanlage mit Brunnen
- edle Bodenbeläge: Parkett & Fliesen
- Gartenhütte

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und erleben Sie dieses wunderbare Zuhause am Schloßsee persönlich!

Kaufpreis: € 799.000,--

Besichtigungen: jederzeit nach Terminvereinbarung möglich

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

**Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf: 98.0 kWh/(m²a) Klasse Heizwärmebedarf: C Faktor
Gesamtenergieeffizienz: 1.31 Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C
"Wir sind Ihre Immobilienprofis vor Ort!"**