

**Exklusives Seedomizil mit 4 Zimmern, Balkon & Terrasse –
Toplage Oberdorf mit unvergleichbarem Blick –
provisionsfrei**



HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at

Objektnummer: 203

Eine Immobilie von Herztraum Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9762 Weißensee
Baujahr:	1994
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	135,61 m ²
Gesamtfläche:	247,43 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	45,59 m ²
Heizwärmebedarf:	D 117,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,46
Kaufpreis:	595.000,00 €

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



HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at





HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



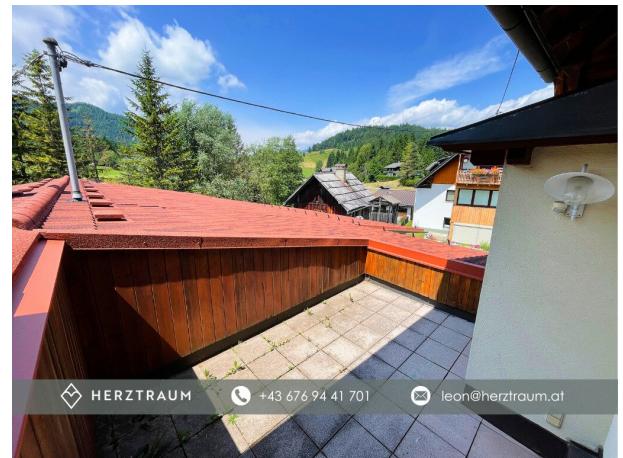
leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



HERZTRAUM



+43 676 94 41 701



leon@herztraum.at



HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

leon@herztraum.at



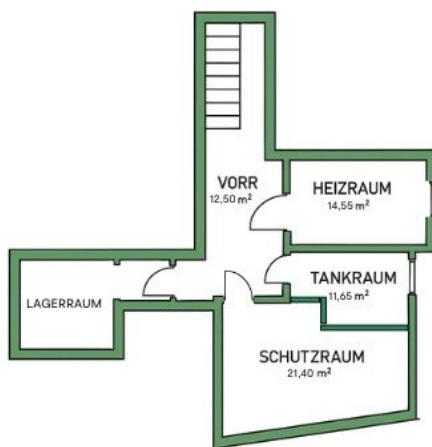
HERZTRAUM

+43 676 94 41 701

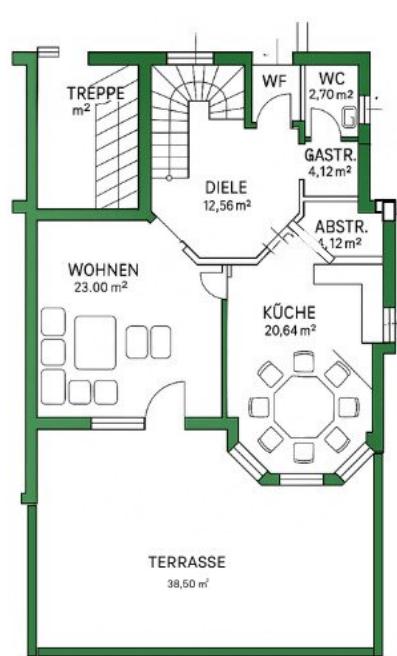
leon@herztraum.at



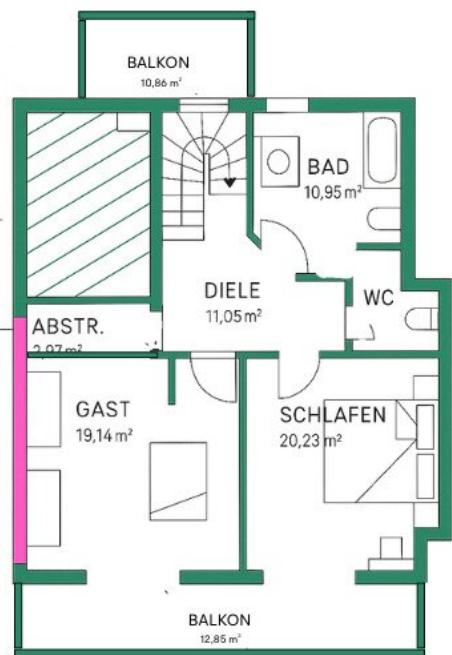
UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Exklusives Haus mit See- & Bergblick – Ihr Rückzugsort am Weißensee

Zum Verkauf steht ein **hochwertiges Haus in Wohnungseigentum** in absoluter Traumlage – nur wenige Schritte vom Weißensee entfernt. Eingebettet in die **Natur Oberdorfs** und mit atemberaubendem Panoramablick auf See und Berge bietet diese Immobilie **Ruhe, Privatsphäre und Wohnqualität auf höchstem Niveau**.

Highlights

- **Nachhaltige Bauweise:** Ziegelmauerwerk, Massivholzfenster & -schiebetüren, Fußbodenheizung
- **Traumlage:** Nur 5 Gehminuten zum Seeufer mit Badestelle, dennoch **absolute Ruhe** & freier Blick über den gesamten Weißensee
- **Privater Wellnessbereich:** Sauna, Duschbad, WC & Tageslichtfenster
- **Großzügiger Wohn-Ess-Bereich** mit Kachelofen (Sichtfenster), Einbauküche & gemütlicher Eckbank
- **Überdachter Parkplatz & Abstellflächen** direkt beim Haus

Flächen

- **Wohnfläche:** ca. 135,6 m²
- **Keller (inkl. Wellness):** ca. 45,6 m²
- **Terrasse:** ca. 38,5 m²
- **Balkone:** ca. 23,7 m² gesamt

Raumaufteilung

Erdgeschoss: Offener Wohn-Ess-Bereich mit Küche, Kachelofen & Zugang zur großen **Panoramaterrasse**. Garderobe, Gäste-WC & Abstellraum.

Obergeschoss: Zwei **Schlafzimmer mit Seeblick**, begehbarer Schrankraum, **Bad mit Wanne & Dusche**, separates WC. Zwei Balkone & Westterrasse mit Blick ins Grüne.

Untergeschoss: **Wellnessbereich mit Sauna**, Duschbad & WC, zwei Abstellräume & heller Kellerraum mit Tageslicht.

Information

Wir erlauben uns, der guten Ordnung halber, darauf aufmerksam zu machen, dass Sie im Falle des Ankaufes des inserierten Objektes mit den unten stehenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- 3,50% Grunderwerbsteuer
- 1,10% Eintragungsgebühr
- Kosten für die Errichtung, treuhänderische Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages

Bei dem Kauf dieser Immobilie fällt **keine Maklerprovision** an!

Wenn Sie an der beschriebenen Immobilie interessiert sind, kontaktieren Sie uns bitte jederzeit, um detaillierte Informationen zu erhalten oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin zu koordinieren.

Kontakt:

Tim Rauter MBA

E-Mail: tim@herztraum.at

Tel.: +43 676 44 59 665

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <8.000m

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 <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap