

**++Chalet am Schneeberg++ Premium 1-Zimmer Chalet am  
Schneeberg mit Freifläche und Seeblick! (Top 17)**



**Objektnummer: 61379**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 2734 Puchberg am Schneeberg    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                           |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 27,90 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 34,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,67                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 270.000,00 €                   |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 8.064,52 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

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**

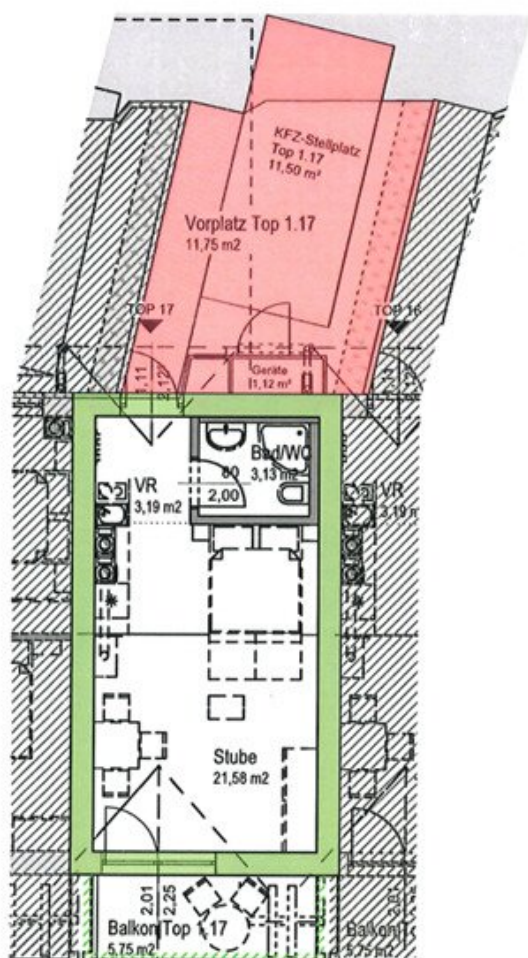
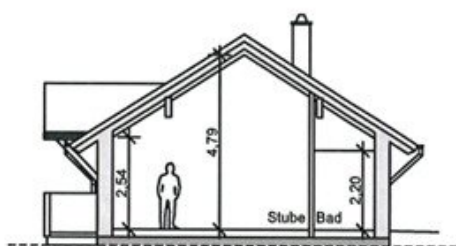
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



|               |                      |
|---------------|----------------------|
| TOP 1.17      |                      |
| VORGARTEN +   |                      |
| PARKPLATZ     | 23,25 m <sup>2</sup> |
| WOHNFLÄCHE OG | 27,89 m <sup>2</sup> |
| BALKON        | 5,75 m <sup>2</sup>  |
| GESAMT        | 56,89 m <sup>2</sup> |



## 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 m<sup>2</sup> 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 veröffentlichten 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