

**Seenahe Lage mit Badeplatz – Einfamilienhaus am  
Schloßsee (2. Reihe) inkl. Seezugang, ca. 125 m<sup>2</sup> Wfl.**



**Objektnummer: 3111**

**Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	694,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	55,38 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

28.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



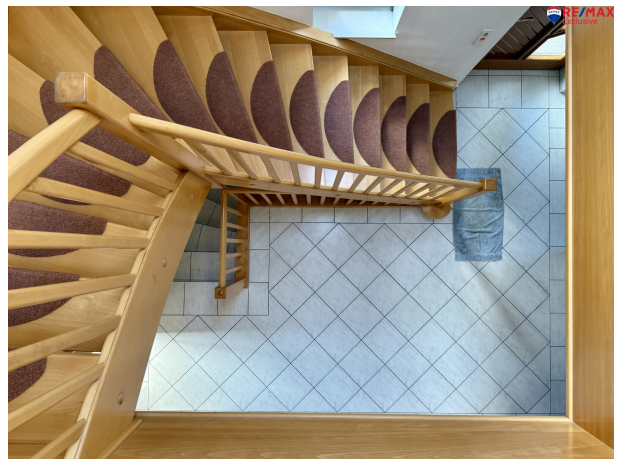
**Florian Skalnik, BSc MBA**

REMAX Exclusive Brugger KG  
Schulgartengasse 20/6







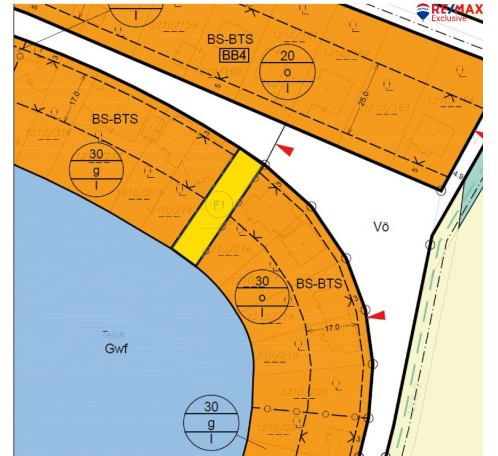


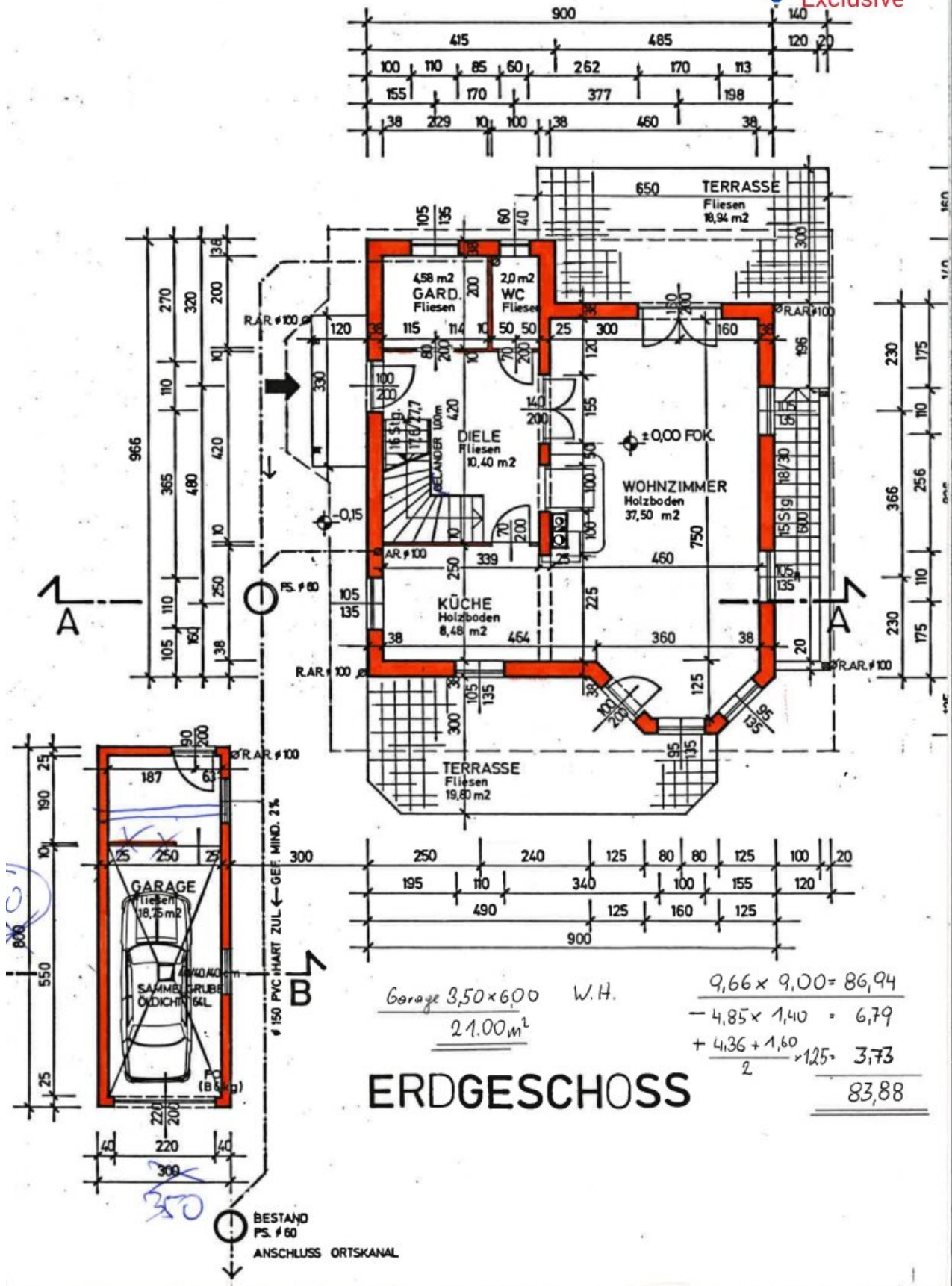




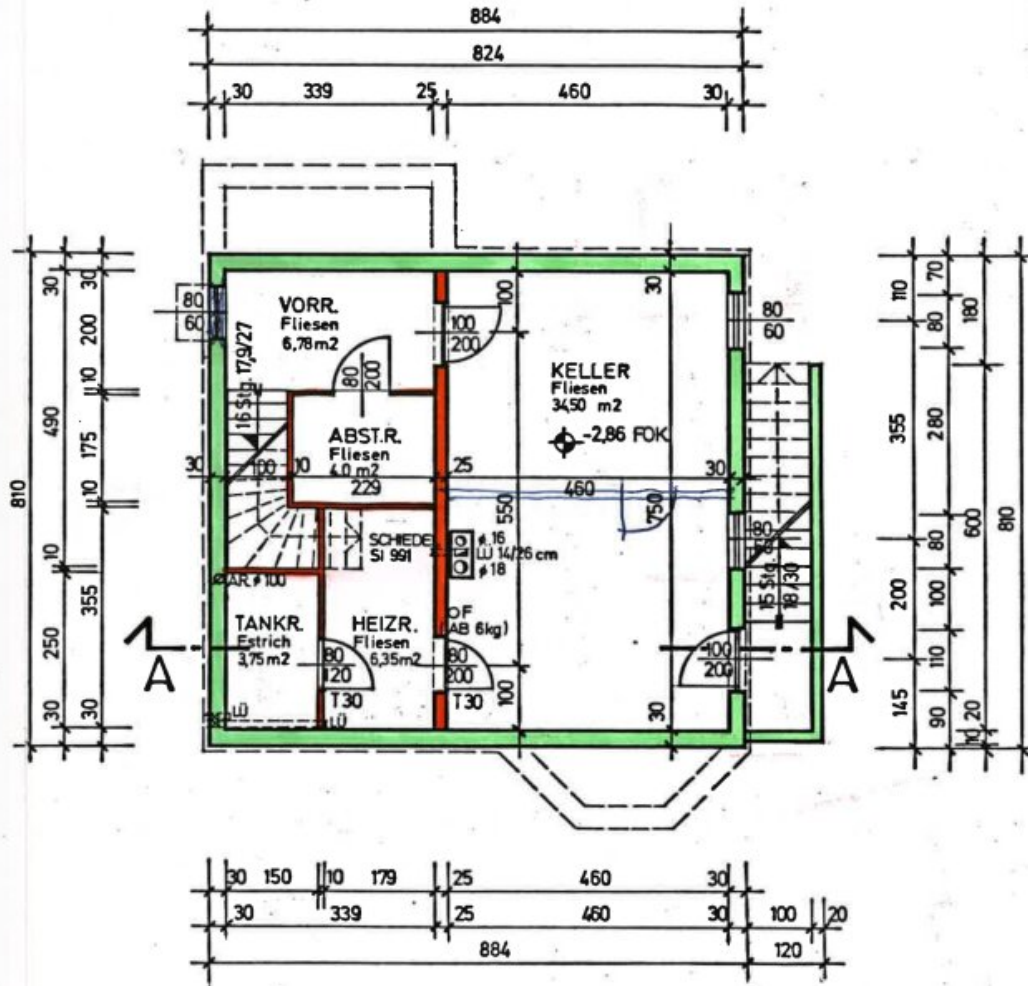












KELLER



**realfinanz**  
Immobilienfinanzierung

**bis zu  
40 Jahre  
Laufzeit**

**Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen**  
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

- 👍 Kostenloser Pre-Check - unverbindlich
- 👍 Kurzfristige Entscheidungen möglich

- 👍 Jederzeit & Österreichweit
- 👍 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

### Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 799.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 79.900,00
Kreditbetrag	€ 703.120,00	Eigenmittel	€ 175.780,00
Laufzeit in Jahren	35	Zinssatz	3,15%
		10 Jahre Fix ab	
<b>beispielhafte Rate</b>	<b>€ 2.889,59</b>		
Gesamtbelastung *)	€ 1.213.629,25		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinssätzen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Konstruktionskriterien können sich nach Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erlangen, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein ESS folgt im Zuge der Angebotsteilnahme eines Kreditrahmens.

\*)Die Finanzierungsnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 03.09.2025



**Mag. (FH) Barbara Lon**  
Teamleiterin  
Wohnwertspezialistin  
Mobil +43 (0)680 238 12 82  
barbara.lon@realfinanz.at



**Mario Höller, MSc.**  
Finanzierungsspezialist  
Mobil +43 (0)660 52 57 921  
mario.hoeller@realfinanz.at

Wir freuen uns auf Ihren persönlichen Beratungstermin in der Anny Wödl - Gasse 3 in 2700 Wiener Neustadt

Wir begleiten Sie bei Ihrer nachhaltigen Energietransformation

# PV-Anlagen Stromspeicher Heimlade-Station



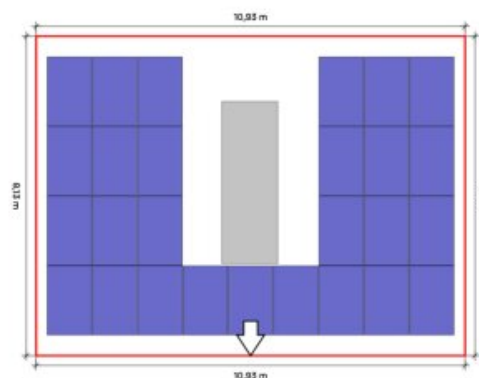
Energieunabhängigkeit für Ihre neue Immobilie in 6 bis 8 Wochen fix fertig

## Rundum-sorglos Paket

- individuelles Energiekonzept
- Planung und Montage
- Abnahme und Anmeldung
- Förder-Management
- Wartungsvertrag auf Wunsch

## Ihre Vorteile

- Ausbau Ihrer Energie-Unabhängigkeit
- Einsparung bei Ihren künftigen Stromkosten
- potentielle Wertsteigerung Ihrer neuen Immobilie
- Herstellerunabhängige Beratung
- Installation und Anschluss durch regionale Montageteams



Dach	System	Modul	Höhe	Stückzahl	Gesamtleistung
Ziegel	SingleRail	TWMN1-48HD445 1782x1134x30 mm 445 Wp	6,00 m	27	12.015 kWp

## Beispielhafte Preise per 28.07.2025

- PV Anlagen ab 5 kWp ab € 12.000,-
- inkl Stromspeicher ab 7 kWp ab € 17.400,-
- Premium PV-Module und zukunftsweisende Energiespeicher
- Konfiguration nach ihrem Energiebedarf



**Wir planen individuell für Sie  
und auf Ihren Strombedarf abgestimmt**

**Kontaktieren Sie uns gerne noch heute**

**PV Fachmann Mario Zorec**  
**+43 660 27 00 150**  
[mario.zorec@meineenergiekonzept.at](mailto:mario.zorec@meineenergiekonzept.at)

## Objektbeschreibung

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, **Stellplätze direkt vor dem Haus** sowie **eine Garage** und liegt auf einem gepflegten Grundstück mit ca. **810 m<sup>2</sup> 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
- der Kaufpreis beinhaltet eine Seezugangsparzelle für Häuser in der 2ten Reihe, deren Nutzungsrecht grundbücherlich sichergestellt ist
- überdachter Swimmingpool (Baujahr ca. 2012)
- Sauna
- gepflegte Einbauküche
- Kellerzugang auch von außen möglich
- Bramac-Ziegeldach

- zwei großzügige Terrassen (ca. 18,94 m<sup>2</sup> Nord- & 19,80 m<sup>2</sup> Südterrasse)
- 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Arbeitszimmer
- Wärmedämmung (Thermoputz, ca. 3 cm)
- Holz-Isolierglasfenster (K 1,3)
- Garage (ca. 14,85 m<sup>2</sup>)
- 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.500m  
Schule <1.500m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <2.500m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Straßenbahn <4.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap