

Das Haus am Edlesberger See – ein Rückzugsort mit Charakter



Objektnummer: 3555

Eine Immobilie von APS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3665 Edlesberg
Baujahr:	1968
Wohnfläche:	218,00 m ²
Nutzfläche:	249,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	798.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Christian Klein

APS Immobilien GmbH
Naglergasse 9/17
1010 Wien

T +43 1 5872968
H +43 660 6660266



LETZTE CHANCE AUF GEBÜHRENBEFREIUNG
 Nur noch bis zum 30.06.2026 sparen Sie sich beim
 Immobilienkauf die Grundbucheintragungsgebühr!



övi Österreichischer Verband der Immobilienmakler
 Mitglied der Immobilienverbände in Europa

WIR STEHEN FÜR TRANSPARENZ UND KOMPETENZ SEIT ÜBER

45
 JAHREN





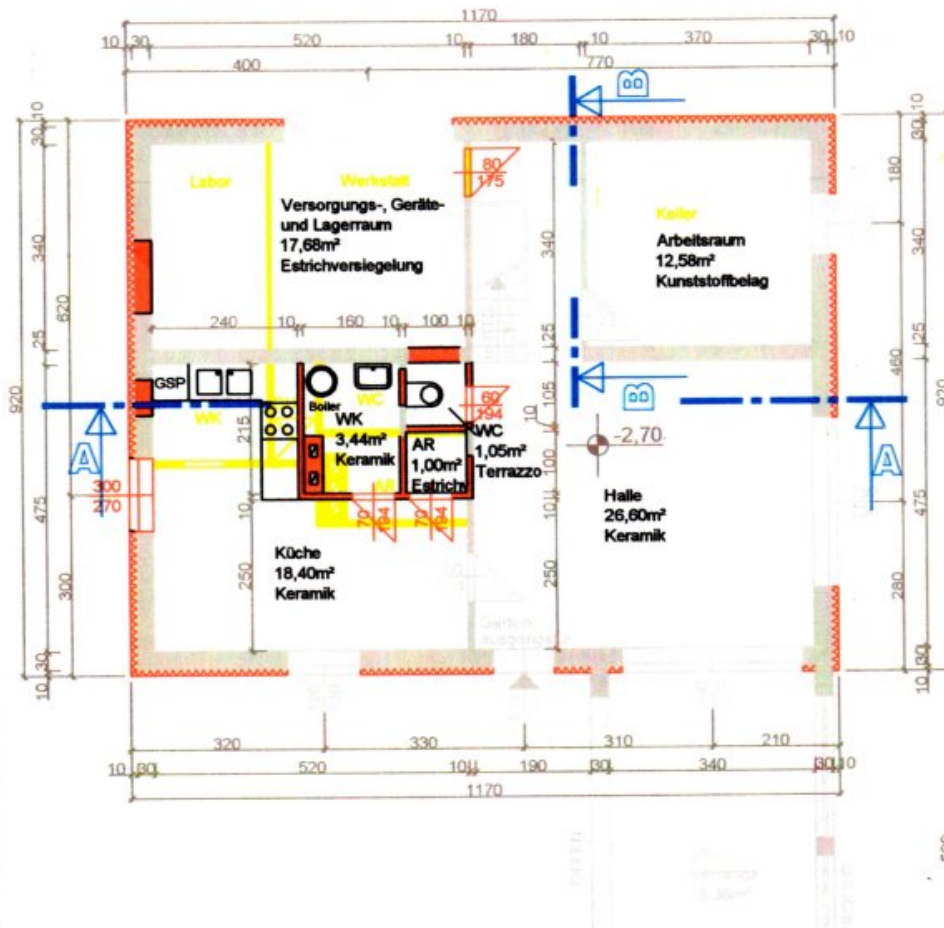




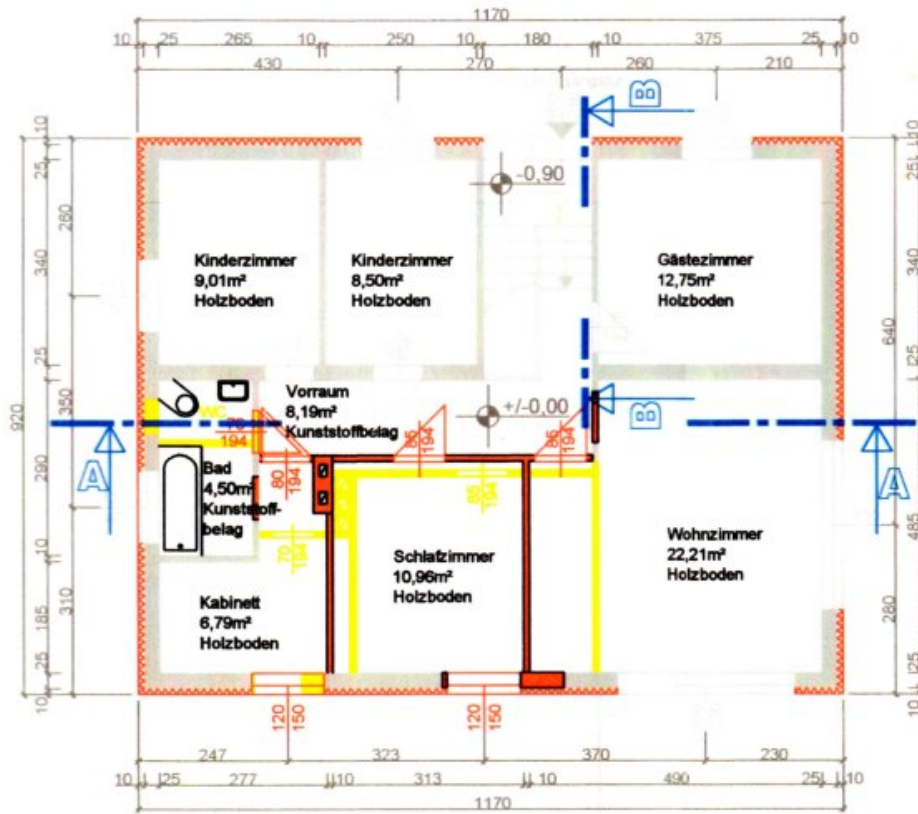




UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



Terrasse

Objektbeschreibung

Auf einem ca. 3.500 m² großen Eigengrundstück befindet sich dieses großzügige Haus mit rund 250 m² Nutzfläche. Das 1964 errichtete und 2006 umfassend renovierte Gebäude verfügt über drei Ebenen mit jeweils ca. 80 m² sowie zwei separate Eingänge aufgrund der leichten Hanglage.

Im Untergeschoss befinden sich Eingangsbereich, Küche, ein großer Vorraum mit Ausgang in die Loggia mit Blick auf den See, WC, Speisekammer sowie Keller- und Werkräume. Das Erdgeschoß bietet vier Schlafzimmer, Kabinett, Wohnzimmer mit Zugang zur ca. 24 m² großen Terrasse sowie Bad und WC. Das Dachgeschoss überzeugt mit offenem Loft-Charakter und Balkon.

Das Haus verfügt über Kanal-, Strom-, Starkstrom- und Telefonanschluss, Glasfaser liegt an der Grundstücksgrenze. Beheizt wird mittels Einzelofenzentralheizung, Speicherheizung und zusätzlichem Ölofen.

Der Außenbereich bietet neben einem **privaten Seezugang** noch einen Brunnen, tollen Altbaumbestand und großzügige Grünflächen.

Ein besonderes Anwesen für Naturliebhaber, Ruhesuchende und Familien – mit viel Platz, Privatsphäre und außergewöhnlicher Lage mitten im Waldviertel.

Unser Service endet nicht mit der erfolgreichen Vermittlung der Immobilie. Zusätzlich verfügen wir über ein großes Netzwerk an Kooperationspartnern für alle Ihre Wünsche vor, während und nach dem Immobilienkauf bzw. der Vermietung. Angefangen von der Finanzierung über die Versicherung, Umzugsservice, Entrümpelungen, Renovierungsarbeiten, Reinigungsservice, Energieausweis, Rechtsanwälte und Notare. Sowohl Sie als Käufer als auch die Immobilie selbst verdienen eine professionelle Abwicklung. Im Sinne dessen empfehlen wir die Beauftragung von **Mag. Severin Plattner** als Ihren Vertragserrichter, der – wie wir – auf höchstem Qualitätsniveau arbeitet und transparente sowie marktgerechte Konditionen gewährleistet.

If you need an English exposé, don't hesitate to contact us, we will be pleased to send further information!

Aufgrund der geltenden EU-Verbraucherschutzgesetze sind wir als Immobilienmakler verpflichtet, Verbraucher – private Interessenten - über ihre Rücktrittsrechte aufzuklären (14-tägige Rücktrittsfrist nach § 11 FAGG). Wir können daher nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Handy, E-Mail) bearbeiten. Gerne werden wir auch vor Ablauf dieser 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) dazu auffordern. Wenn keine Kaufvereinbarung zustande kommt, ist unsere Tätigkeit für Sie selbstverständlich kostenfrei.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://aps-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <10.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <8.000m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Post <2.000m

Geldautomat <9.000m

Polizei <10.000m

Verkehr

Bus <2.000m

Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap