Exklusives Wohnen im Wohnpark Fontana – Luxus & Lebensqualität in Top-Lage

Objektnummer: 1886

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1999
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	222,87 m²
Nutzfläche:	275,40 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Kaufpreis / m²:	11.172,43 €

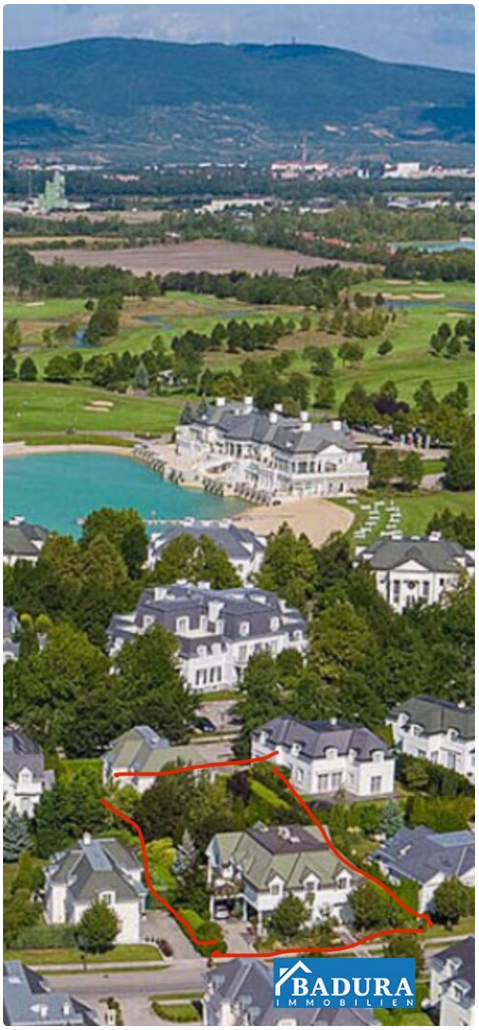
Provisionsangabe:

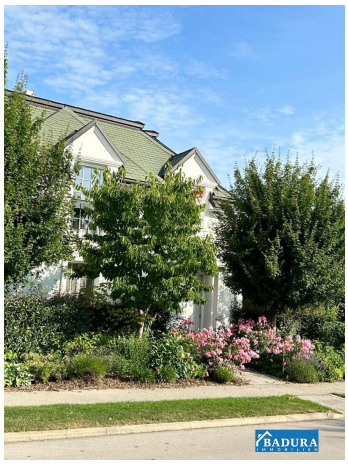
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

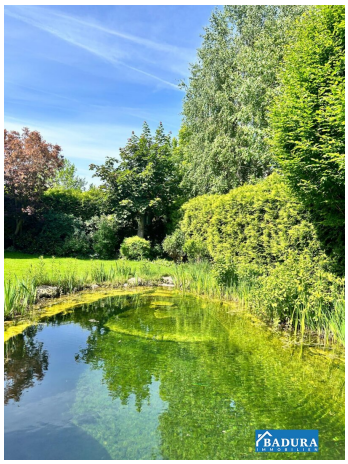
Ihr Ansprechpartner

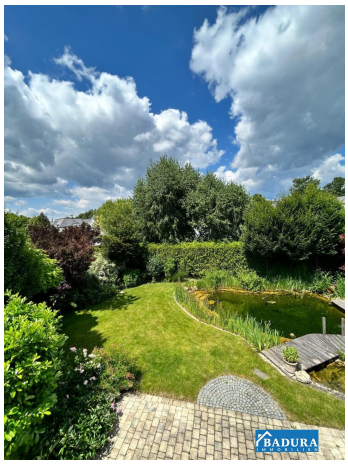
Oliver Badura

Badura Immobilien GmbH
Alanovaplatz 4

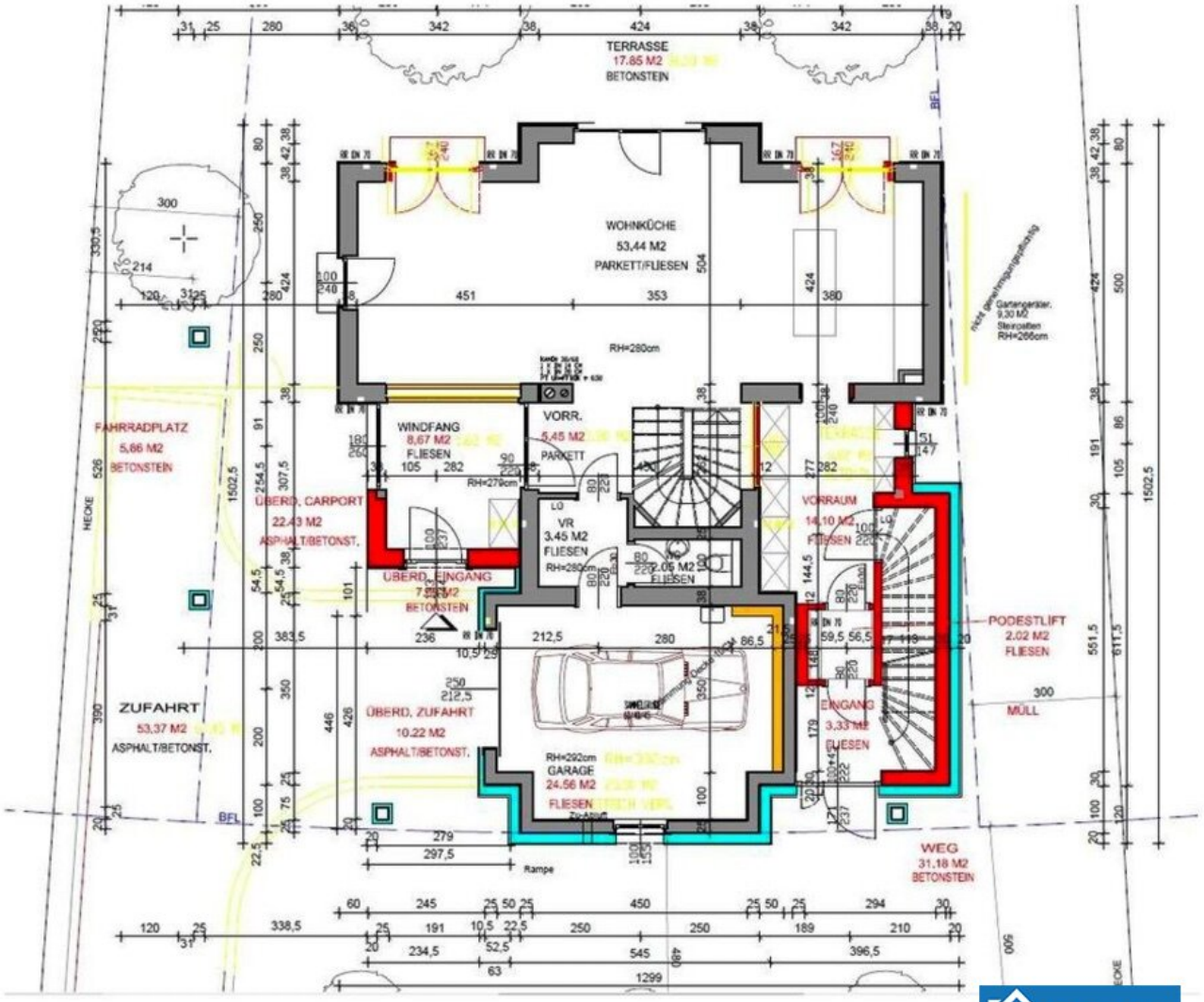






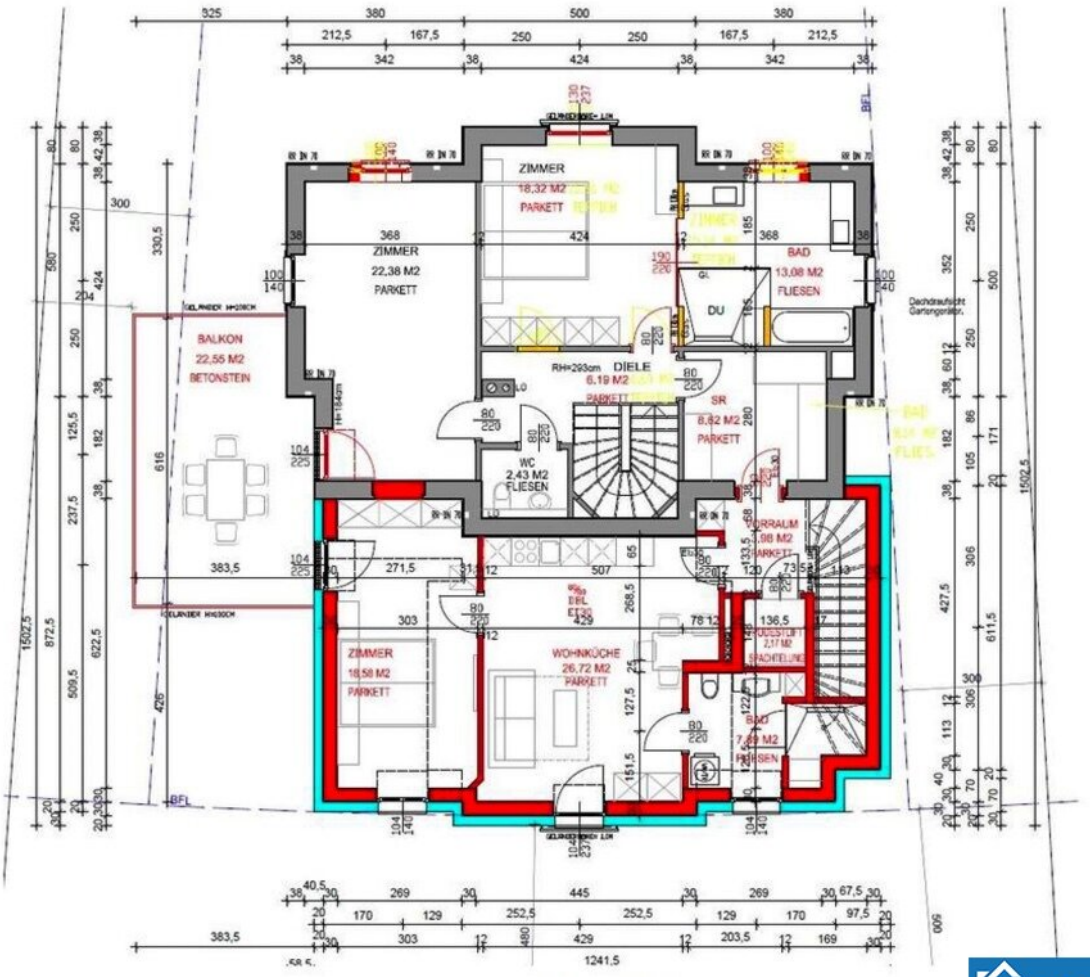


PLAN ERGESCHOSS



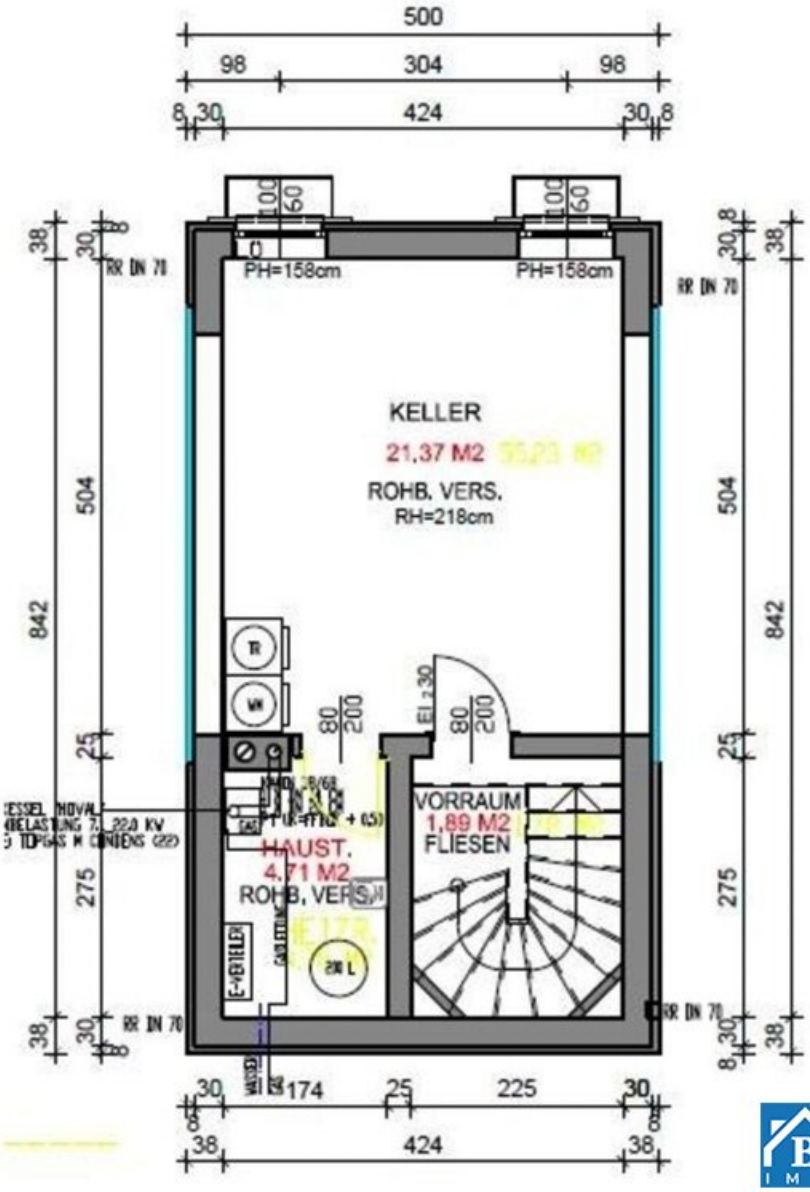
Plan_EG

PLAN OBERGESCHOSS



Plan_OG

PLAN KELLER



BADURA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Leben im Wohnpark FONTANA

bedeutet Lebensqualität auf höchstem Niveau - genießen Sie Ihr Zuhause in gediegener Umgebung und in direkter Nachbarschaft zum eleganten Golf und Sportclub Fontana, dem Fontana Badesee sowie dem Naherholungsgebiet Triesting Au. Die zum Verkauf stehende Liegenschaft - im ersten Bauabschnitt des Fontana Wohnparks gelegen - befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und wurde laufend in Stand gehalten, erneuert und vorausschauend weitgehend barrierefrei erweitert. Die Immobilie stellt somit eine solide Investition in die Zukunft dar, da bereits auf die Themen altersgerechtes Wohnen und Mehrgenerationen-Wohnen Bedacht genommen wurde.

Die Liegenschaft besticht durch einen zauberhaft angelegten Garten mit ganzjähriger Blühfolge, der alle Sinne anspricht und beste Entspannung ermöglicht. Der Schwimmteich mit 2,5 m Tiefe bietet Badespaß und ermöglicht zusätzlich wundervolle Naturbeobachtungen vom Sitzplatz am Badesteg aus. Badevergnügen pur: Neben all diesen Annehmlichkeiten erwerben Sie on top mit dieser Liegenschaft auch noch ein grundbücherlich gesichertes Recht (Servitut) zur Seenutzung des Fontana Badesees bzw. Seebades - **es verfügen lediglich 3 Liegenschaften im gesamten Wohnpark über ein solch grundbücherlich gesichertes Baderecht!**

Bei der Ausstattung wurde größter Wert auf Qualität und Beständigkeit gelegt. In jedem Stockwerk befindet sich eine Küche / beide der Marke Bulthaup, Geräte: Gaggenau und Bosch Im Jahr 2016 wurden umfangreiche Adaptionen im Haus wie neue Bäder, Vollklimatisierung, Oberflächenerneuerung, Fassade, etc. getätigt. Das Obergeschoss verfügt über eine 25 m² große Terrasse (Ost-Süd-West - Orientierung), die von morgens bis abends Sonne bietet. Das Haus verfügt durch kluge Architektur auf Wunsch über eine **Einliegerwohnung**, welche lediglich durch abgesperrte Türen getrennt nutz- und begehbar ist. Alle Wohntrakte sind in allen beiden Geschoßen miteinander durch Innentüren verbunden.

Das Anwesen ist teilunterkellert. Garage mit zusätzlicher segmentierter Eingangstüre im Garagentor, elektrischem Türcode- Schloss, Starkstromanschluß und extra Dusche in der Garage (auch für Haustiere nutzbar) Zentrale Schließanlage Haus/Garten Carport Geräteschuppen und Fahrradabstellplatz reichlich Parkmöglichkeit in der Einfahrt Waschküche / Wirtschaftsraum im UG Lift (Weigl Plattformlift, behindertengerecht, nach oben offen und somit neben dem Personentransport auch ideal geeignet, um sperrige Gegenstände zwischen den Geschoßen zu transportieren).

Die als Gästeapartment/Einliegerwohnung oder auch als Office nutzbaren Areale sind barrierefrei nach Ö-Norm ausgeführt. Schwimmteich Insektenschutz an allen Fenstern und Terrassentüren großteils Außenrollläden, teilweise elektrisch. Überaus liebevoll angelegter,

uneinsehbarer Zier- und Nutzgarten - seit Jahren nur naturnah bewirtschaftet (keine Pestizide, kein Kunstdünger), Obstbäume, Hochbeet, Kräuterbeet, biologischer Schwimmteich ohne jede Zusätze (fachgerecht errichtet von Garden Plank, Leobersdorf), Badesteg, Stromanschluß/ Außensteckdose beim Badesteg automatische Bewässerung (Rainbird) Gartenbeleuchtung (mit Fernbedienung individuell steuerbar).

Große Sonnenschutzmarkise elektrisch, ca. 60 m² Terrassen im EG, 25 m² im OG alle Bäder & Toiletten neuwertig auf zeitgemäßem Standard (Duschrinnen, barrierefrei, Duschen von der Größe her Rollstuhlgeignet) alle Badezimmer mit Fußbodenheizung Badezimmer mit behindertengerechter Villeroy & Boch Keramik Fassade Malerei neu - letzte Arbeiten 2021 bauliche Südbeschattung (sehr angenehme Raumtemperaturen selbst ohne Verwendung der Klimaanlage!) Pufferspeicher neu (2016) Ruegg Kaminofen mit 3-seitigem Sichtfenster 19 Zoll Rack-Schrank für IT Installationen) elektronische Außentür mit Code, Tür mit Doppelverriegelung (keyless access) Doorbird Zugangssystem Velux Dachflächenfenster mit Fernbedienung und Regensensorsteuerung Dachkuppel.

Kostenübersicht:

- Grundbucheintragung 1,1%
- Grunderwerbsteuer 3,5%
- Maklercourtage 3% zzgl. 20% Ust.

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. **Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!**

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktage ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <3.000m
Post <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap