# Exquisite Villa in der Wohnanlage Fontana – Luxus, Komfort und private Wellnessoase I Golfclub I Badesee I 28 Min. von Wien entfernt

**Objektnummer: 3925**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2522 Oberwaltersdorf |
| **Baujahr:** | 2021 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Voll |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 410,04 m² |
| **Nutzfläche:** | 501,51 m² |
| **Zimmer:** | 8,50 |
| **Bäder:** | 5 |
| **WC:** | 5 |
| **Balkone:** | 3 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 57,45 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,28 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 3.590.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 7.353,00 € |
| **Betriebskosten:** | 150,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bennet Varughese**

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

WOLKE7
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**+++++++ English version below +++++++**

Diese außergewöhnliche **Villa** in der exklusiven **Wohngegend Fontana** verbindet modernes Design mit höchstem Komfort. Auf einem **ca. 1.382,08 m² großen Grundstück** bietet das Anwesen rund **410,04 m² Wohnfläche**, die großzügig und stilvoll gestaltet sind.

Der offene Wohnbereich überzeugt durch hochwertige **Parkettböden** und **große Fenster**, die für viel Licht und ein angenehmes Raumklima sorgen. **Dreifach verglaste Fenster** mit **Raffstores** gewährleisten optimalen Sicht- und Sonnenschutz. Die **Fußbodenheizung** sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme, während die Raumaufteilung das Haus zu einem idealen Rückzugsort für die ganze Familie macht.

Ein besonderes Highlight ist der **Indoor-Pool**, welcher ebenfalls mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist und zum Entspannen einlädt. Die nötigen **Vorkehrungen gegen Feuchtigkeit** wurden sorgfältig getroffen, sodass der Poolbereich sowohl funktional als auch luxuriös ist. Der elegante **Holztreppenaufgang mit verglasten Seitenwänden** führt in die obere Etage, wo sich auch **drei Balkone** und eine große **Terrasse** befinden – der perfekte Ort für entspannte Stunden im Freien.

Das Haus verfügt über insgesamt **8,5 Zimmer**, die jeweils mit hochwertigen Materialien und einer durchdachten Ausstattung überzeugen. **Alle Schlafzimmer haben ein eigenes, modernes Bad mit WC**, während ein zusätzliches **Gäste-WC** im Erdgeschoss den Komfort abgerundet. Die voll ausgestattete **offene Küche** lässt keine Wünsche offen und bietet alles, was man für kulinarische Erlebnisse braucht.

Für **2 Fahrzeuge** steht eine **großzügige Garage** mit elektrischem Tor zur Verfügung, die **direkten Zugang zum Haus** bietet. Darüber hinaus wurden bereits **Vorbereitungen für eine Solaranlage und eine Luftwärmepumpe** getroffen, sodass eine nachhaltige Energieversorgung problemlos realisiert werden kann. Ein **Lift könnte ebenfalls nachgerüstet werden**, um zusätzlichen Komfort zu bieten.

Die Lage dieser Villa könnte nicht besser sein: **Fontana** zählt zu einer begehrten **Wohngegend mit viel Privatsphäre und Freizeitmöglichkeiten** wie einem **Badeteich**, **Golfclub**, **Tennisanlage** und **Fitnessstudio** im Ort. Supermärkte (Spar, Billa), eine Apotheke sowie eine Mittelschule und ein Kindergarten sind ebenfalls in der nahen Umgebung.

Dieses Anwesen bietet nicht nur ein Zuhause, sondern einen Lebensstil – luxuriös, komfortabel und eine private Umgebung. Es ist eine einzigartige Gelegenheit, in einem der exklusivsten Gebiete zu wohnen und höchsten Wohnkomfort zu genießen.

**Key Facts:**

- **8,5 Zimmer**
- **Ca. 410,04m2 Wohnfläche**
- **Ca. 1.382,08m2 Grundstücksfläche**
- **Indoor-Pool mit Fitnessbereich**
- **Fenster mit Dreifachverglasung und Raffstores**
- **Parkettböden und Fliesen**
- **3 Balkone und eine Terrasse**
- **Garage für zwei Autos und 2 Stellplätze im Freien**
- **Fußbodenheizung**
- **Nachträglicher Lifteinbau potentiell möglich**
- **Fontana-Freizeitmöglichkeiten**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**

**Kaufpreis: € 3.590.000,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (Nur beim Kauf der Immobilie)

**Betriebskosten/Monat:** €150,-

- Grundsteuer und Niederschlagswasser: €15,-
- Müll und Straßenreinugung: €30,-
- Wohnpark Instandhaltungsgebühr: €105,-

**+++++++ English Version +++++++ :**

This extraordinary **villa** in the **exclusive residential area of Fontana** combines modern design with the highest levels of comfort.

Set on a **ground area of approximately 1.382,08 m²**, the property offers around **410,04 m² of living space**, which is generously and stylishly designed.

The open-plan living area impresses with high-quality **parquet flooring** and **large windows** that allow plenty of natural light and create a pleasant indoor climate. **Triple-glazing windows** with **modern blinds** (raffstores) provide optimal privacy and sun protection. The **underfloor heating** ensures a comfortable temperature throughout the house, while the layout makes this property an ideal retreat for the whole family.

A special highlight is the **indoor pool**, which is **also equipped with underfloor heating** and invites relaxation. **Precautions against moisture** have been carefully considered, making the pool area both functional and luxurious. The elegant **wooden staircase** with glass side panels leads to the upper floor, where **three balconies** and a large **terrace** are located – the perfect place to unwind and enjoy outdoor moments.

The house has a total of **8 rooms**, each outfitted with high-quality materials and thoughtful features. **All bedrooms have their own modern bathroom with a toilet**, while an additional guest toilet on the ground floor adds to the comfort. The **fully equipped open-plan kitchen** leaves nothing to be desired and provides everything needed for culinary experiences.

A spacious **garage with an electric** gate is available **for 2 vehicles** and offers direct access to

the house. Furthermore, **preparations for a solar panel system and an air heat pump** have already been made, so a sustainable energy supply can easily be implemented. A **lift could also be retrofitted** to provide additional comfort.

The location of this villa could not be better: **Fontana** is one of the most sought-after residential areas, offering **plenty of privacy** and recreational opportunities, such as a **swimming pond**, **golf club**, **tennis facility**, and **fitness studio** in the area. Supermarkets (**Spar, Billa**), a **pharmacy**, as well as a **middle school** and **kindergarten** are also nearby.

This property offers not just a home but a lifestyle – luxurious, comfortable, and private. It is a unique opportunity to live in one of the most exclusive areas and enjoy the highest level of living comfort.

**Key Facts:**

- **8 rooms**
- **Approx. 410,04 m² of living space**
- **Approx. 1.382,08 m² of land area**
- **Indoor pool with fitness area**
- **Triple-glazed windows with Venetian blinds**
- **Parquet flooring and tiles**
- **3 balconies and 1 terrace**
- **Garage for 2 cars + 2 outdoor parking spaces**
- **Floor heating**
- **Lift retrofit possible**

- **Fontana recreational opportunities**
- **Controlled ventilation**

**Purchase price:** €3,590,000

**Commission:** 3% of the purchase price + 20% VAT (only when purchasing the villa)

**Operating costs/month:** €150

- Property tax and rainwater charge: €15
- Waste disposal and street cleaning: €30
- Residential park maintenance fee: €105

**Your Agent:**

**Bennet Varughese**

Mobil.: +43 664 3837 374

E-Mail: b.varughese@w7.immo

**Irrtümer und Änderungen vorbehalten! Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer/Hausverwaltung und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.**

*****Hinweis zur Darstellung der Immobilie*****

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged und

dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert.

Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <3.000m
Post <4.000m

**Verkehr**
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.000m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap