

**Bieterverfahren | Ikonische Luxusvilla in Fontana,
Oberwaltersdorf aus der RealGoodLiving Signature
Collection**



SIGNATURE COLLECTION

EXKLUSIVES BIETERVERFAHREN BIS 31.05.2026



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals

Objektnummer: 4356/367

Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	689,92 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	6
WC:	7
Terrassen:	2
Garten:	804,00 m ²
Kaufpreis:	3.690.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.348,45 €
Provisionsangabe:	

121.770,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing. Ljupka Zanoni

RealGoodLiving Real Estate Services GmbH
Eßlinggasse 7/5
1010 Wien



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals



© DI Ljupka Zanoni Real Estate Visuals





Objektbeschreibung

VERKAUF IM BIETERVERFAHREN – EXKLUSIVE VILLA

Mindestpreis: € 3.690.000

Gebotsfrist: bis 31.05.2026

Der Verkauf dieser Immobilie erfolgt im Rahmen eines **einfachen Bieterverfahrens**.

- Alle Angebote sind **schriftlich und verbindlich** abzugeben
- Gebote erfolgen **ohne Vorbehalte**
- Der angegebene Mindestpreis stellt die **Untergrenze** dar
- Der Verkäufer ist **nicht verpflichtet**, das Höchstgebot anzunehmen
- Ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten

Dieses Verfahren ermöglicht eine **transparente, marktorientierte Preisfindung** für ein außergewöhnliches Objekt.

GRAND LUXURY COLLECTION

Villa Fontana – Exklusivität auf höchstem Niveau

Aus der **RealGoodLiving Signature Collection** präsentiert **DI Ljupka Zanoni** diese außergewöhnliche Luxusvilla gelegen in der exklusiven in der renommierten **Fontana Golf & Country Club-Community, Oberwaltersdorf**,

Ein architektonisches Statement, das zeitlose Eleganz mit modernster Technik und kompromisslosem Wohnkomfort verbindet.

DAS STATEMENT

Diese Villa ist kein Objekt.

Sie ist ein Lebensstil.

Konzipiert für Persönlichkeiten, die Großzügigkeit, Privatsphäre und höchste Qualität als Selbstverständlichkeit betrachten.

ARCHITEKTUR & RAUMWIRKUNG

Klare Linienführung, großflächige Fensterfronten und eine durchdachte Raumstruktur schaffen ein beeindruckendes Wohngefühl.

Auf rund 690 m² Wohnfläche über drei Ebenen entfaltet sich ein Zusammenspiel aus Licht, Weite und exklusiven Materialien.

Die Architektur verbindet repräsentative Offenheit mit privaten Rückzugsbereichen – perfekt ausbalanciert.

WOHNKOMFORT AUF RESORT-NIVEAU

Diese Villa bietet ein Ausstattungsniveau, das selbst im Luxussegment selten ist:

- Indoor-Pool in EG mit Spa-Bereich
- Sauna, Dampfbad und Fitnesszone
- Designer-Küche mit Kochinsel und Miele-Geräten
- Panorama-Kamin als atmosphärischer Mittelpunkt
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Marmor und Naturstein
- Smart-Home-Vorbereitung & umfassende Sicherheitslösungen

Hier verschmelzen Privatresidenz und Boutique-Resort.

PRIVATSPHÄRE & LAGEQUALITÄT

Die Fontana-Community steht für Exklusivität, Sicherheit und gepflegte Nachbarschaft.

Golfplätze, Natur und Wasserflächen prägen das Umfeld – bei gleichzeitig schneller Anbindung nach Wien (ca. 20 Minuten).

Eine seltene Kombination aus internationalem Lifestyle und österreichischer Ruhe.

WARUM DIESE VILLA?

? Außergewöhnliche Wohnfläche im Luxussegment

? Spa& Pool - Komplettausstattung

? Nachhaltige Bauweise & energieeffiziente Technik

? Barrierefreie Planung & Lift-Vorbereitung

? Einzugsbereit – ohne Wartezeit

Ein Gesamtpaket, das in dieser Dimension selbst innerhalb Fontanas Seltenheitswert besitzt.

EINE STRATEGISCHE INVESTITION

Exklusive Villen in geschlossenen Premium-Communities sind naturgemäß limitiert.

Die Kombination aus Lagequalität, hochwertiger Bauausführung und umfassender Luxusausstattung schafft nachhaltige Wertstabilität.

Solche Immobilien sind keine kurzfristigen Trends – sondern langfristige Werte.

EXKLUSIVES SIGNATURE SERVICE

Als Käufer profitieren Sie von einer persönlichen architektonischen und innenarchitektonischen Erstberatung durch **Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni**.

Gemeinsam entwickeln wir – falls gewünscht – ein individuelles Feinkonzept zur weiteren Veredelung oder Personalisierung dieser Villa.

Besichtigung & Kontakt

Diese Villa wird nicht online entschieden – sondern vor Ort erlebt.

Für eine persönliche Führung und ein diskretes Beratungsgespräch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Dipl.-Ing. der Architektur Ljupka Zanoni

RealGoodLiving – Signature Collection

? +43 664 103 6005

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach individueller Terminvereinbarung.

Hinweise

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) liegt vor bzw. wird bei Kaufvertragsabschluss vorgelegt.

Haftung:

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen auf Basis der vom Eigentümer bereitgestellten Informationen. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Bildmaterial:

Die dargestellten Bilder zeigen teilweise Home Staging oder Visualisierungen. Abweichungen zur tatsächlichen Ausstattung sind möglich.

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
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