

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



**Objektnummer: 4356/367**

**Eine Immobilie von RealGoodLiving Real Estate Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	689,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	804,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	3.899.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.651,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

128.667,00 € 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

## Objektbeschreibung

**Verhandlungsbasis: 3.899.000,00 € – Mietkaufoption sowie Miete möglich (kurz- oder langfristig), möbliert!**

## 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 m<sup>2</sup> 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 Zaroni**.

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 Zaroni**

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