

**Traumhafte Luxus-Villa im Premium-Golfresort nahe Wien  
- inkl. Indoor-Pool || VILLA MAGNOLIA**



**Objektnummer: 1790/116**

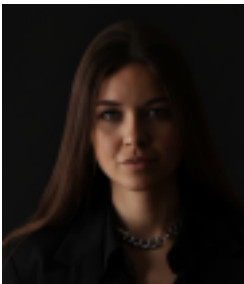
**Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH**

## 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>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	690,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	6
<b>WC:</b>	7
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	3.980.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	174,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Angela Uljanova**

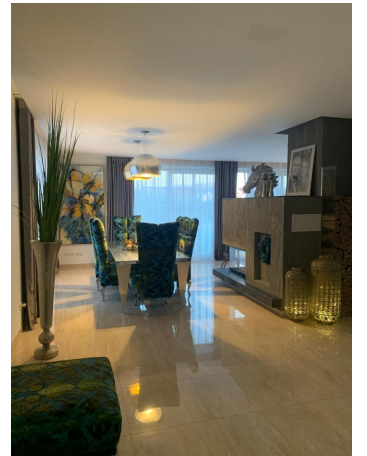
ImmoEngel GmbH  
Ilse-Buck-Straße 28 / 18  
1220 Wien

T +43 69919203313

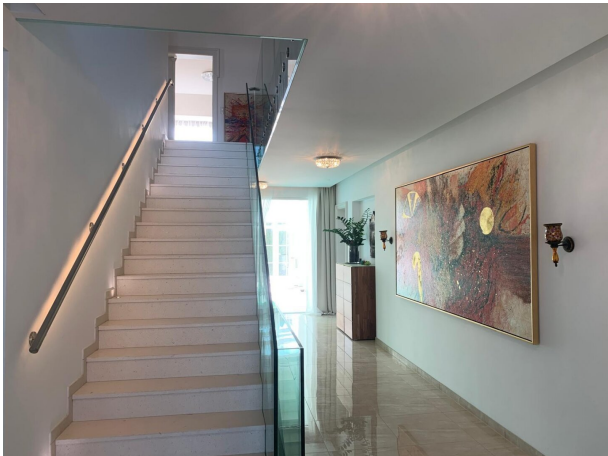
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

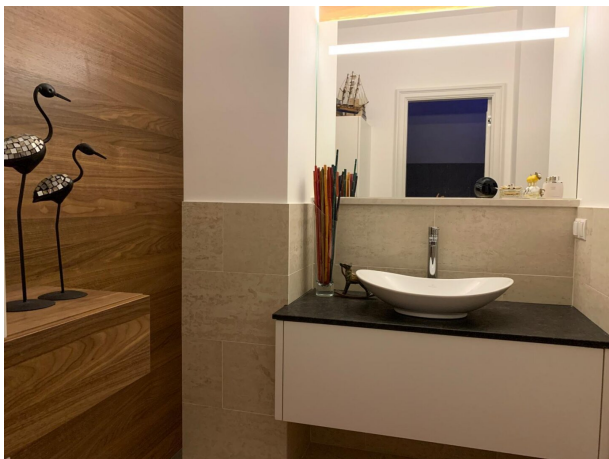




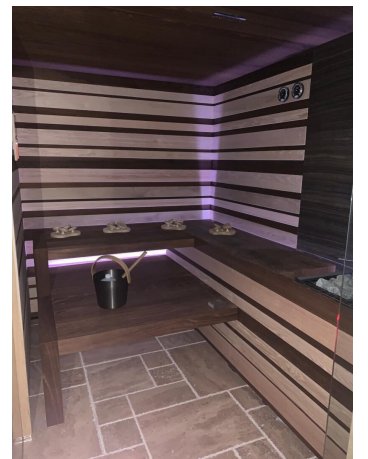














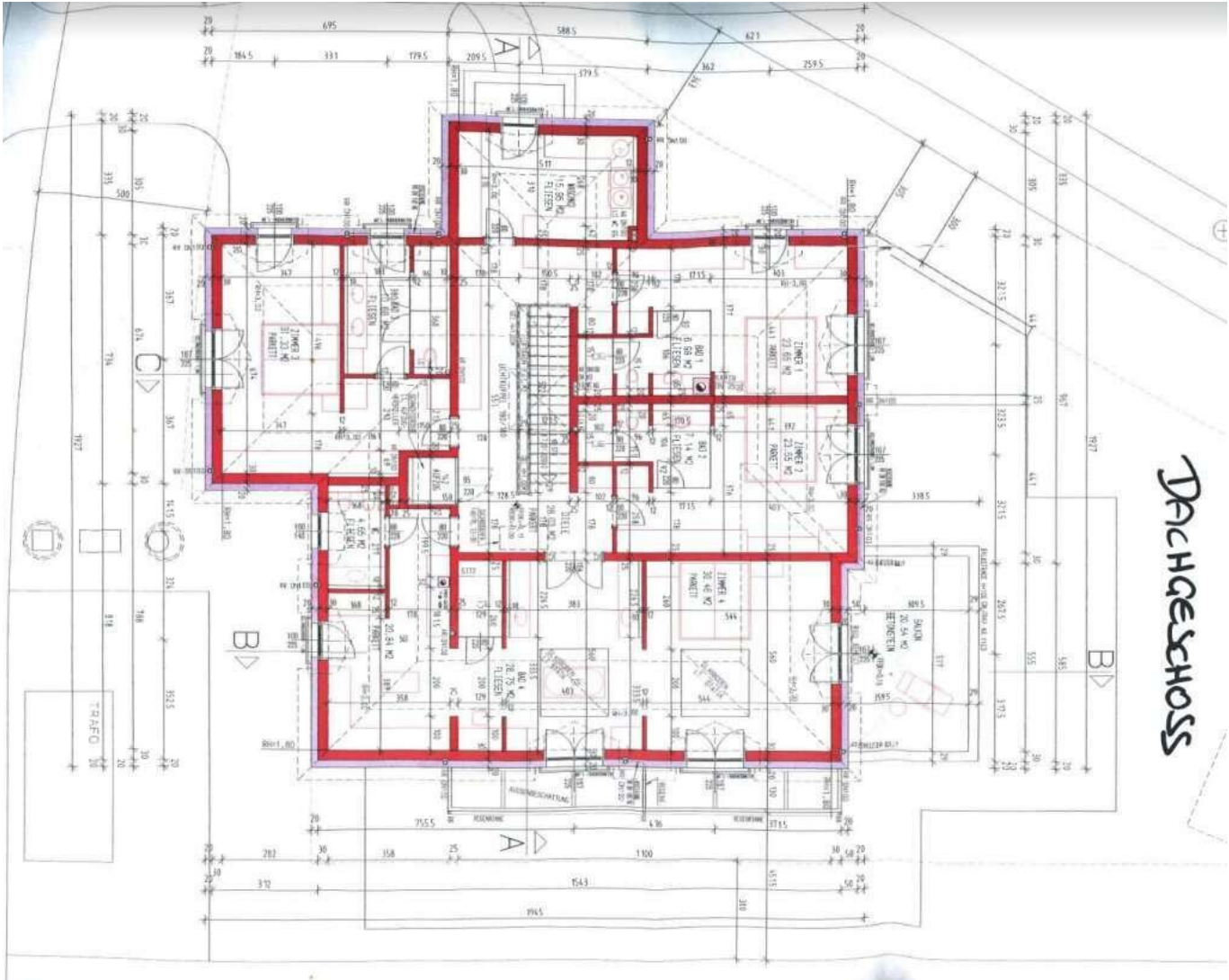


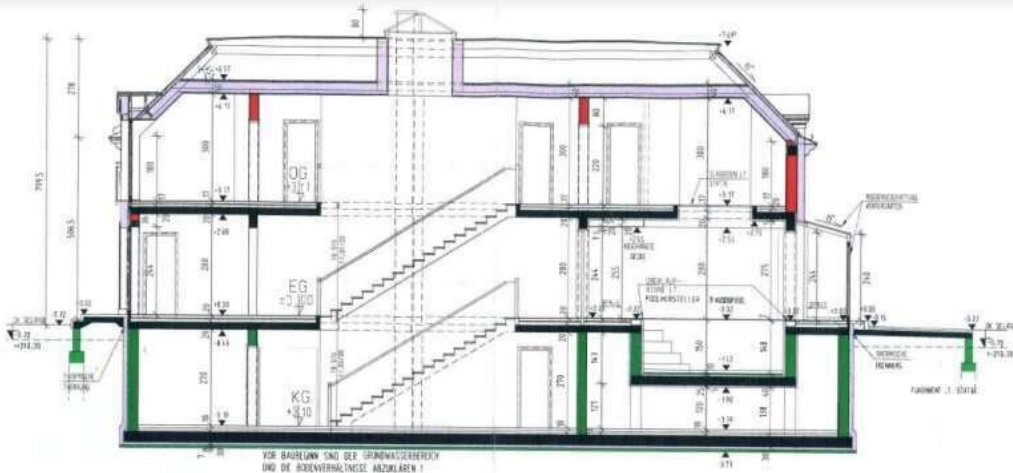




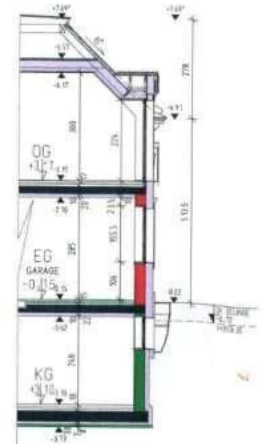


# DACHGESCHOSS

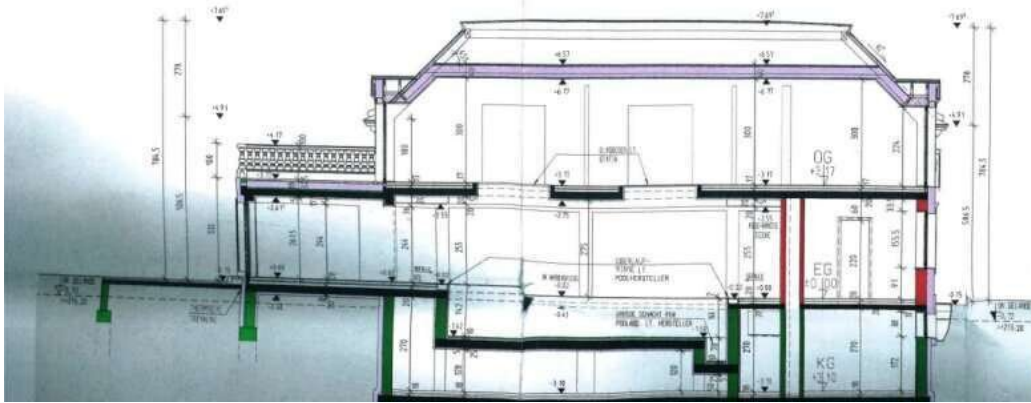


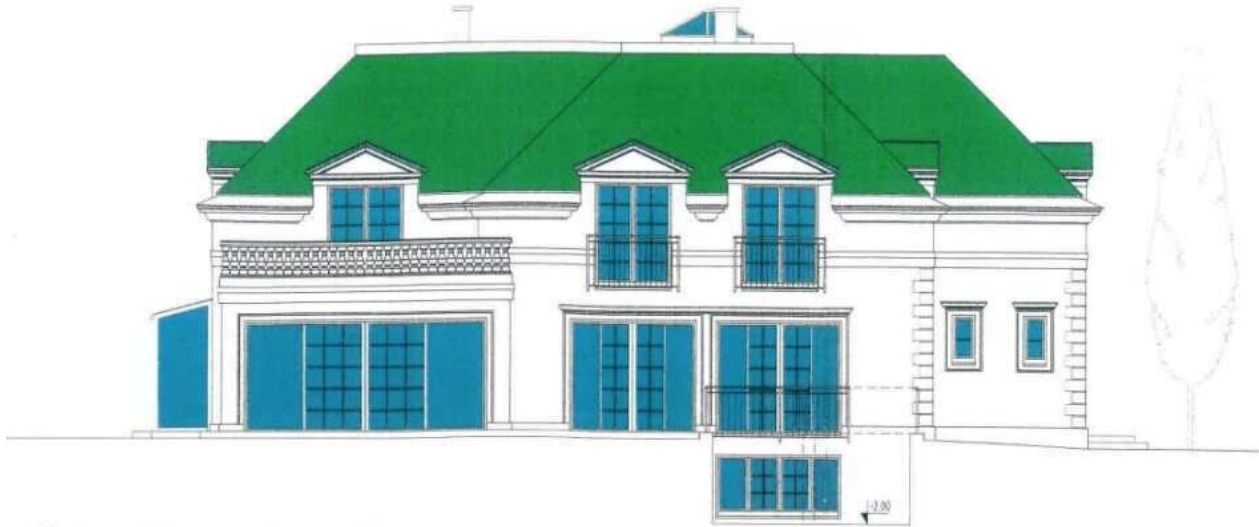


SCHNITT A-A

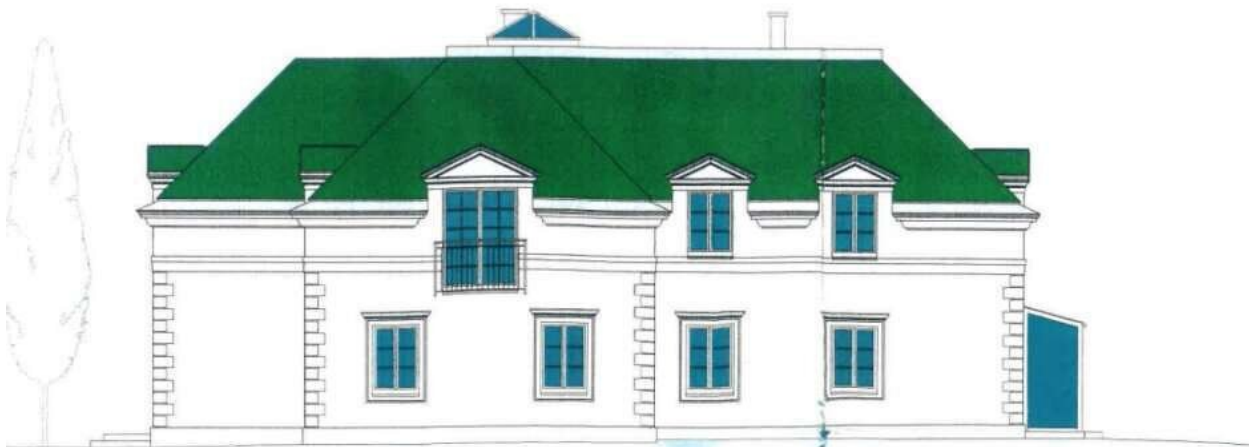


SCHNITT C-C  
GARAGE





SÜDOSTANSICHT





NORDOSTANSICHT



## Objektbeschreibung

Willkommen in einem architektonischen Meisterwerk. Diese außergewöhnliche Villa im renommierten Wohnpark Fontana vereint zeitlose Eleganz mit modernstem Komfort und bietet eine Lebensqualität, die keine Wünsche offen lässt. Auf einem ca. 1.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das durch großzügige Glasfronten, edle Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung besticht.

### Eckdaten & Highlights:

- **Wohnfläche:** Rund 690 m<sup>2</sup> luxuriöser Lebensraum auf drei Ebenen.
- **Schlafzimmer:** 4 großzügige Schlafzimmer, jeweils mit Bad en-suite.
- **Badezimmer:** Insgesamt 6 voll ausgestattete Bäder und 7 WCs.
- **Wellness & Spa:** Privater Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad sowie ein eigener Fitness- und Ruheraum.
- **Entertainment:** Vorbereitung für ein Heimkino, dazu ein Weinkeller für exklusive Abende.
- **Küche:** Hochmoderne Designer-Küche mit Kochinsel und Miele-Premiumgeräten.
- **Außenbereich:** Gepflegter Garten mit automatischer Bewässerung sowie weitläufige Terrassen mit Blick auf den See.

### Exklusive Ausstattung:

- Offener Panorama-Kamin im Wohnbereich.
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Marmor und Naturstein.
- Vollklimatisierung in allen Räumen (Daikin) und Fußbodenheizung.
- Vorbereiteter Liftschacht für einen Personenaufzug über alle Etagen.
- Smart-Home-Vorbereitung und modernste Sicherheitssysteme inklusive

Videoüberwachung.

- Garage für 2 PKW sowie weitere Außenstellplätze.

Ein Juwel für anspruchsvolle Käufer, die Luxus, Diskretion und Funktionalität auf höchstem Niveau suchen.

Info: Einige der Bilder wurden mittels AI optimiert und dienen primär der besseren Vorstellung.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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