

## Wohnen am See



**Objektnummer: 1819/91**

**Eine Immobilie von finallyHOMEReal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Wohnfläche:</b>	80,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	222,45 €
<b>Heizkosten:</b>	107,18 €
<b>USt.:</b>	41,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bernhard Friedrich**

finallyHOMEReal GmbH  
Wipplingerstraße 24-26 / 1a  
1010 Wien

T +43 660 117 9020

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













TOP 11  
WNFL. = 80,71 m2

## Objektbeschreibung

In begehrter Lage in unmittelbarer Nähe vom See des renommierten Fontana Golf Clubs erwartet Sie diese perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit traumhaftem Blick. Das Herzstück der Wohnung bildet die großzügige Wohnküche mit rund 46 m<sup>2</sup>, die ein offenes und einladendes Wohngefühl vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Südterrasse, die zum Entspannen und Genießen der einzigartigen Atmosphäre einlädt.

Fontana zählt zu den exklusivsten Wohn- und Freizeitresorts Österreichs und bietet seinen Bewohnern ein außergewöhnliches Angebot: einen erstklassigen Golfplatz, Tennisanlagen, einen privaten Sandstrand mit Liegewiese, ein modernes Fitnesscenter sowie einen großzügigen Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Schwimmhalle. Das ausgezeichnete Clubrestaurant rundet das exklusive Ambiente perfekt ab.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Der Wienerberg ist in etwa 25 Minuten mit dem Auto erreichbar, der Flughafen Wien-Schwechat in rund 30 Minuten.

### Raumaufteilung

- Vorraum: ca. 7,58 m<sup>2</sup>
- Wohnküche: ca. 46,50 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 18,12 m<sup>2</sup>
- Badezimmer: ca. 6,64 m<sup>2</sup>
- Terrasse: ca. 9,61 m<sup>2</sup>

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie persönlich überzeugen. Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

**Ihr Team von finallyHOME!**

[bf@finallyhome.at](mailto:bf@finallyhome.at)

+43 660 117 9020

finallyhome.at

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

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <1.000m  
Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Straßenbahn <5.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap