Villa Murano – Ein Meisterstück im Golfresort Fontana | Oberwaltersdorf



Villa Murano Straßenfront 1

Objektnummer: 1152400

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

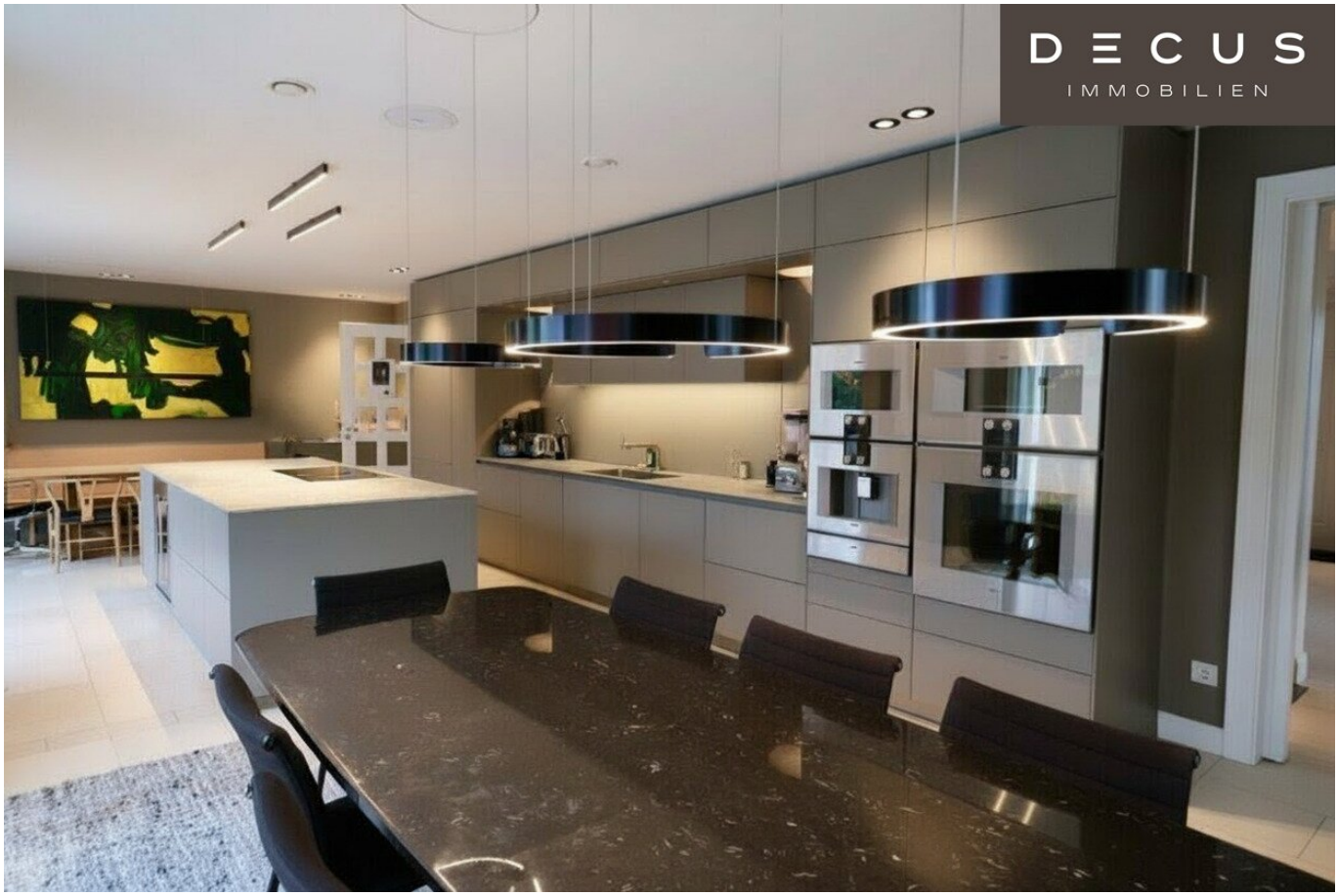
Adresse	Gutshofstraße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	519,95 m²
Nutzfläche:	681,30 m²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	1.500,00 m²
Keller:	183,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,93
Kaufpreis:	4.800.000,00 €
Betriebskosten:	1.500,00 €

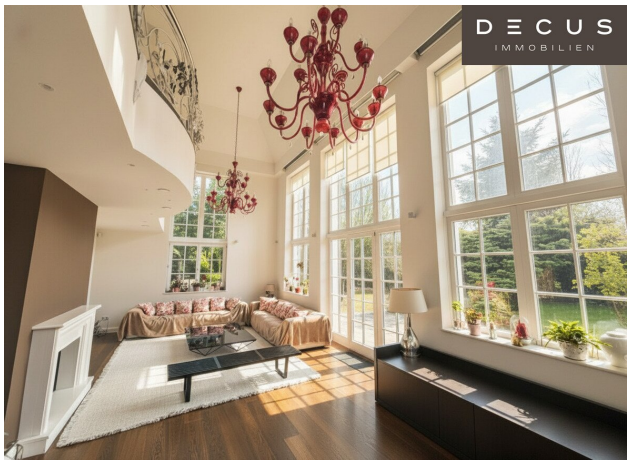
Ihr Ansprechpartner



Mag. Susanne Funcke

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN







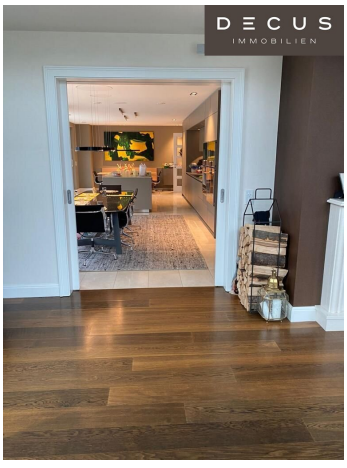




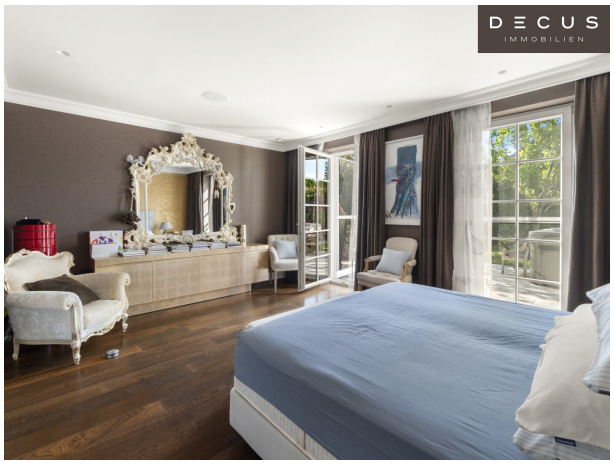



DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

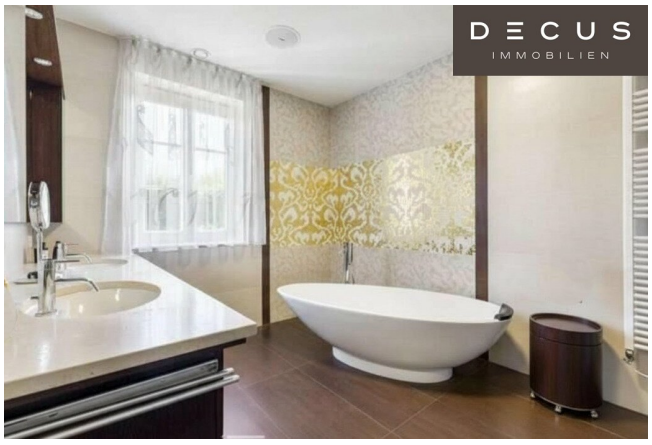

DECUS
IMMOBILIEN

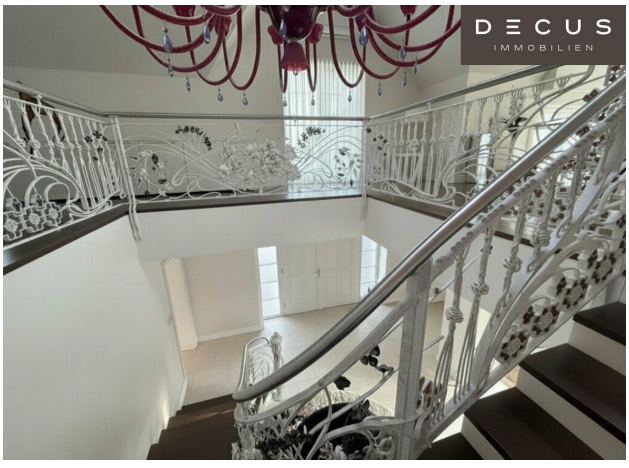

DECUS
IMMOBILIEN

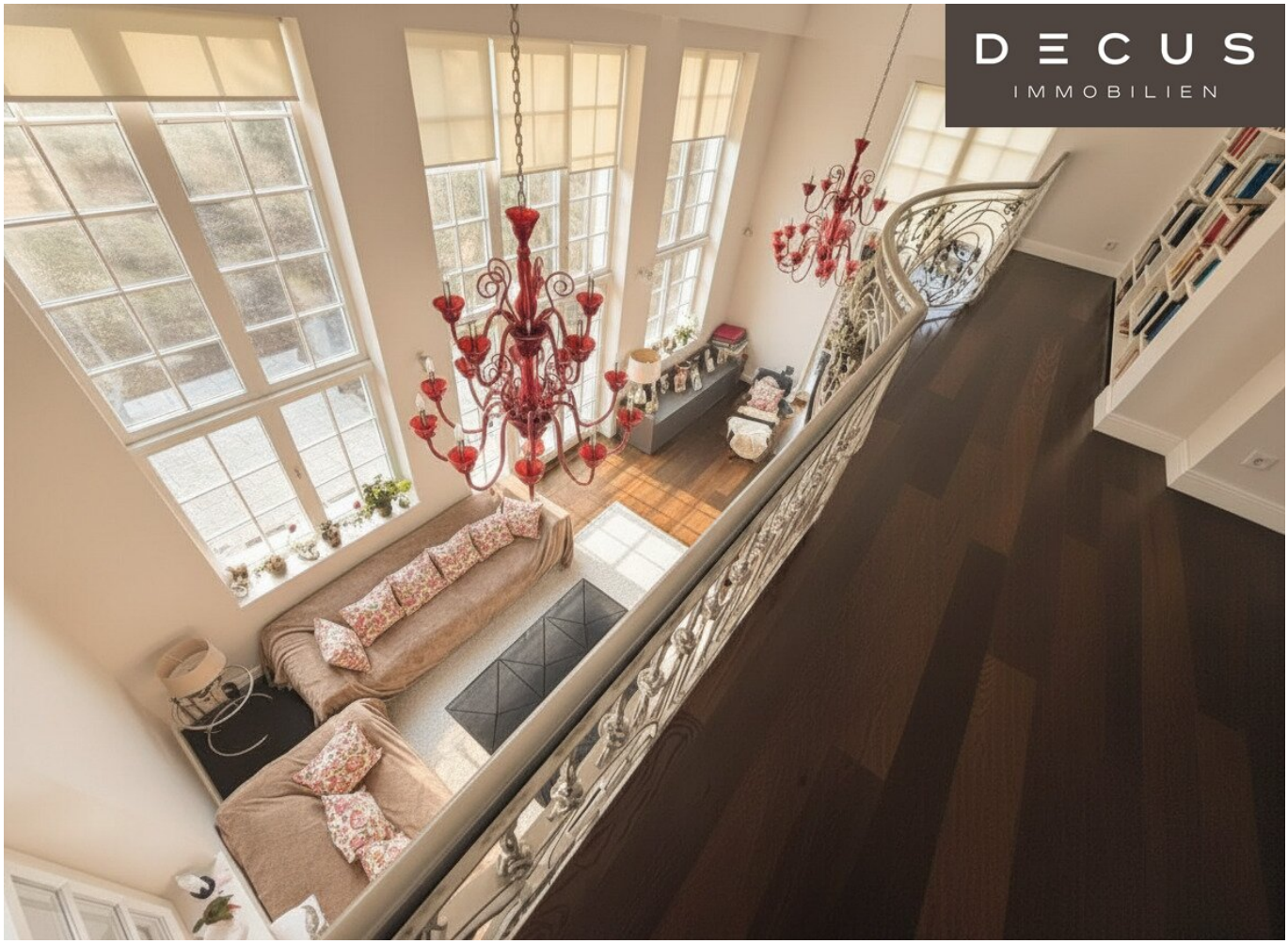

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN







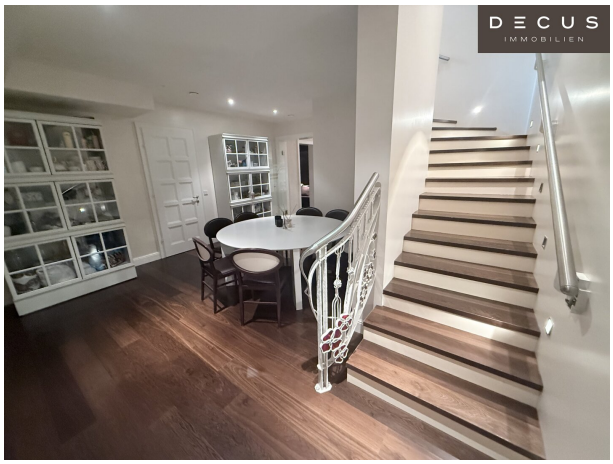

DECUS
IMMOBILIEN

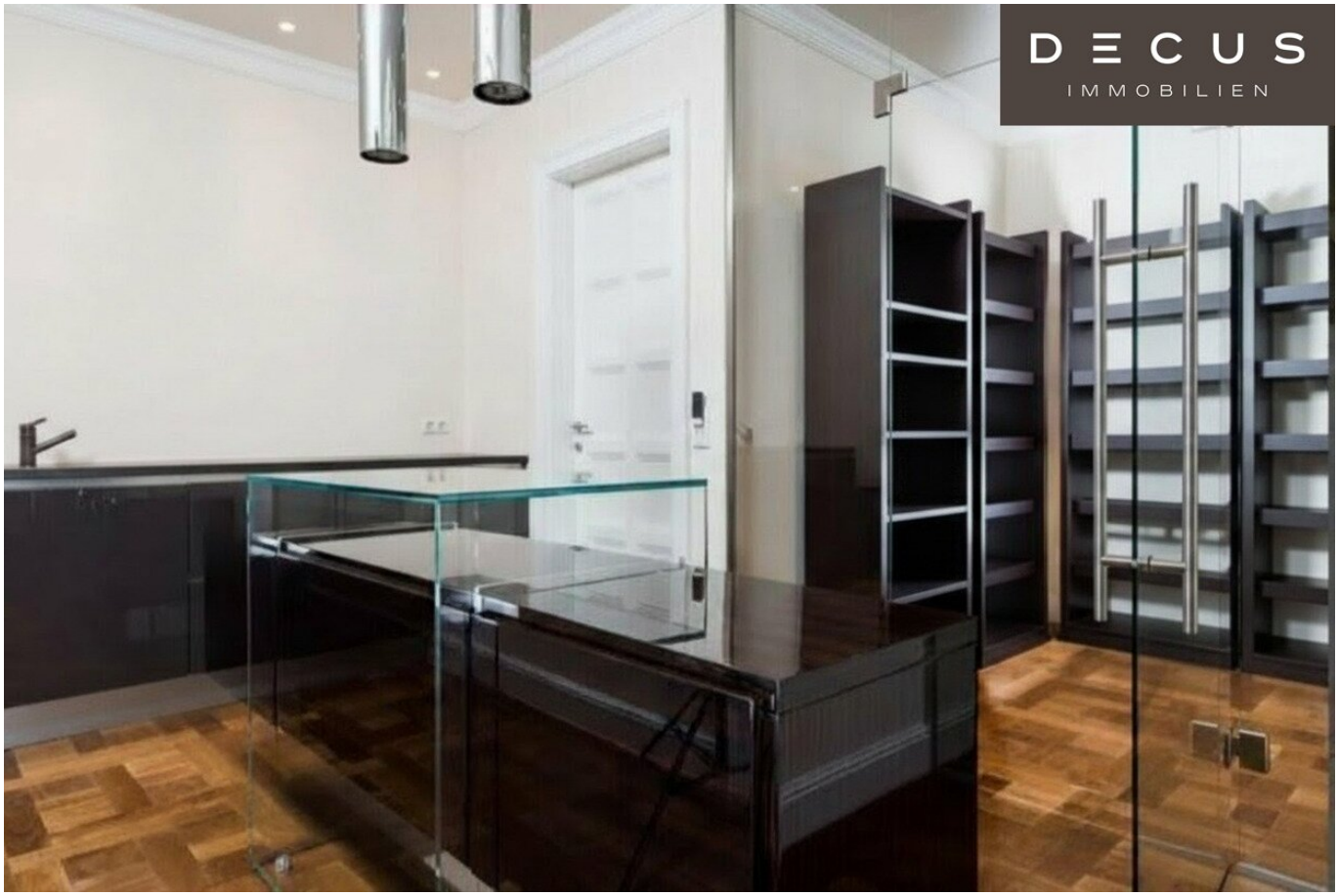

DECUS
IMMOBILIEN

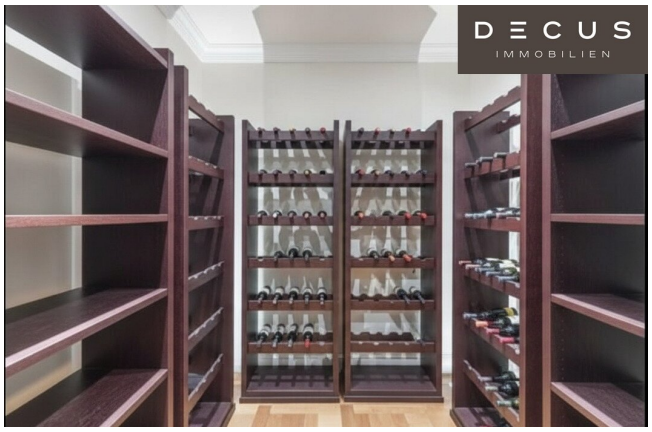

DECUS
IMMOBILIEN

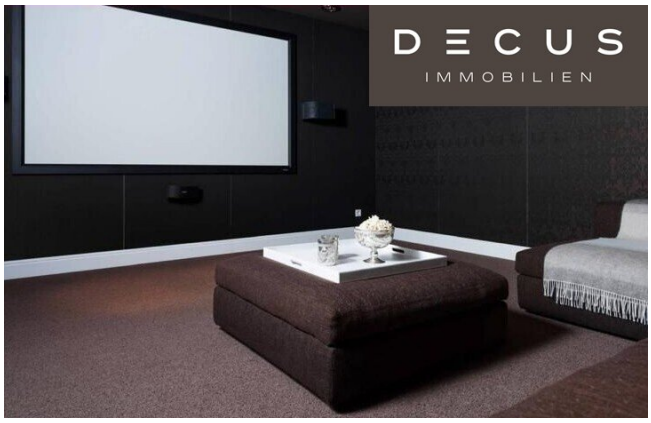

DECUS
IMMOBILIEN

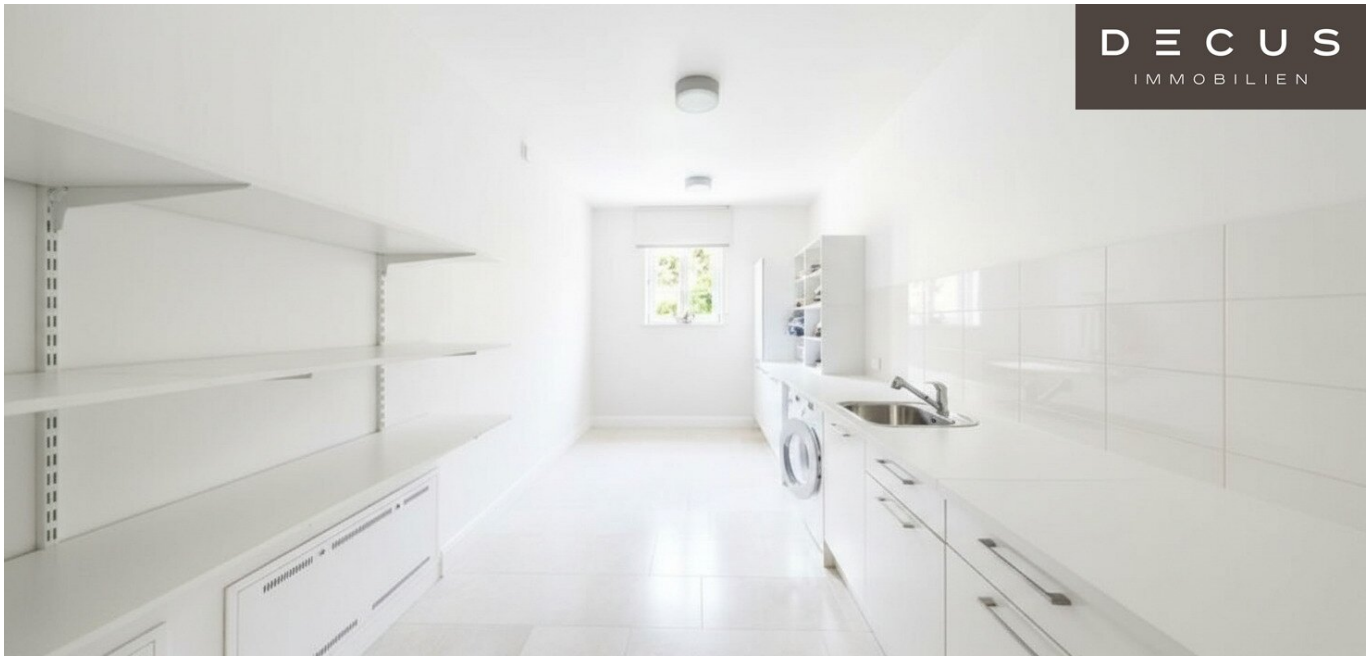

DECUS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet, Pool als Vorschlag

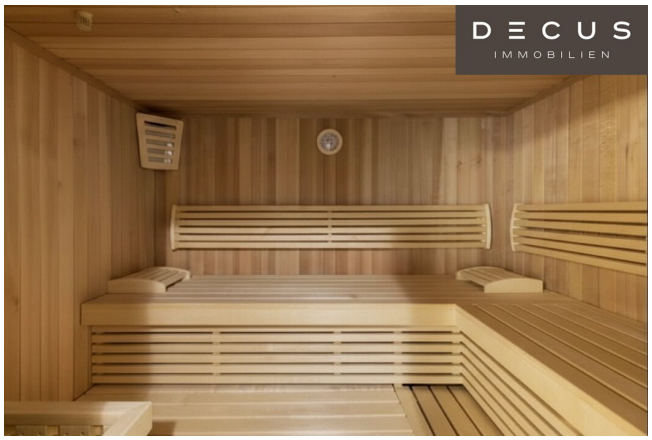

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN







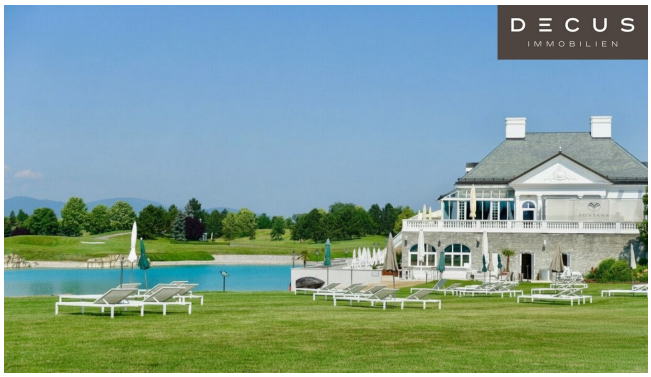

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

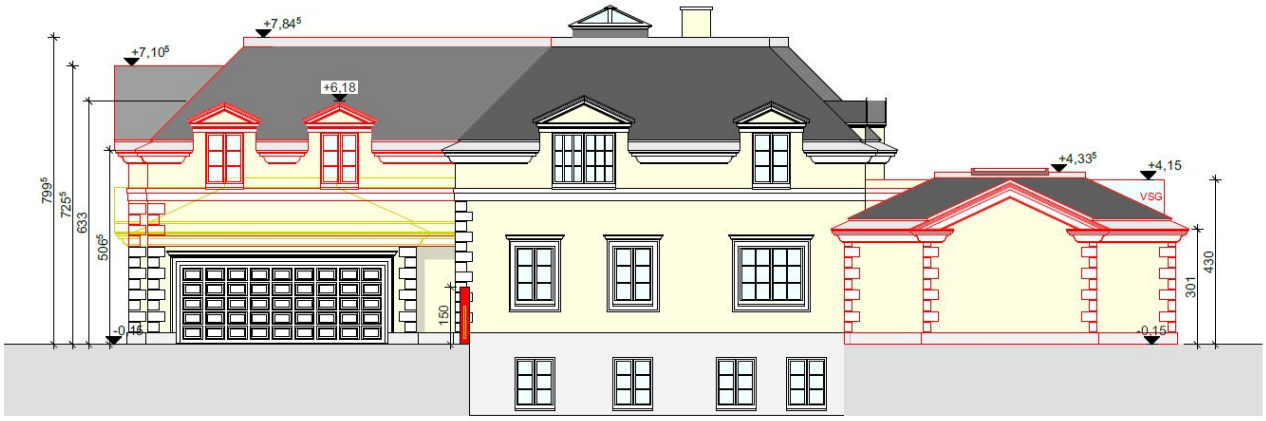

DECUS
IMMOBILIEN



SÜDOSTANSICHT



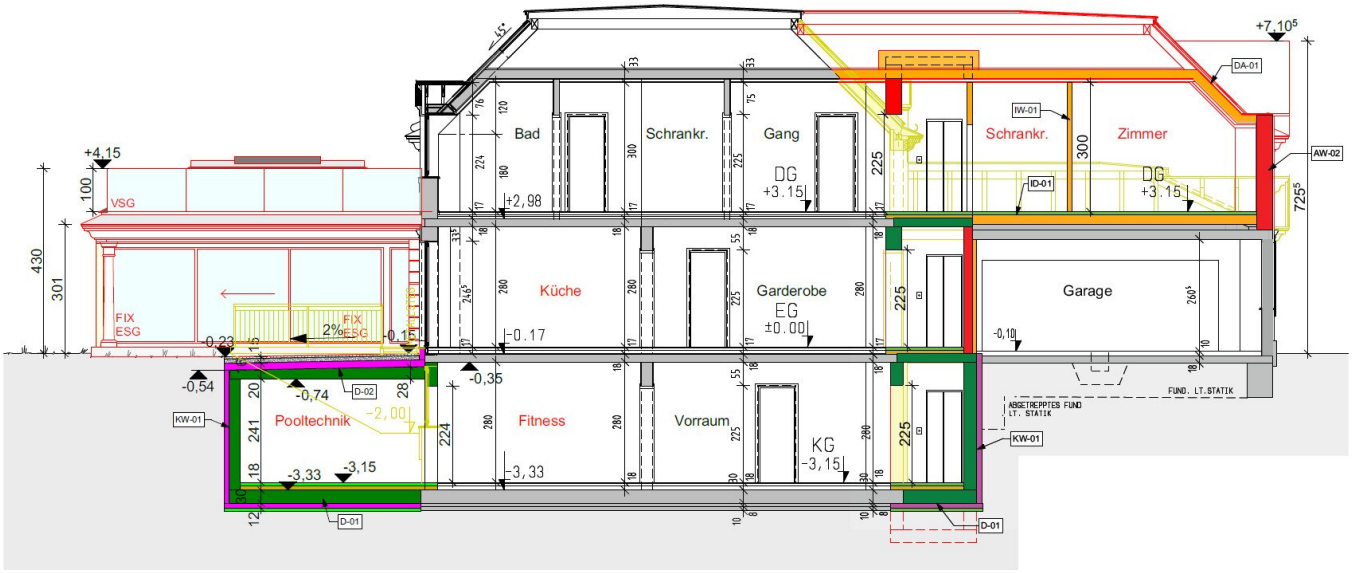
NORDWESTANSICHT

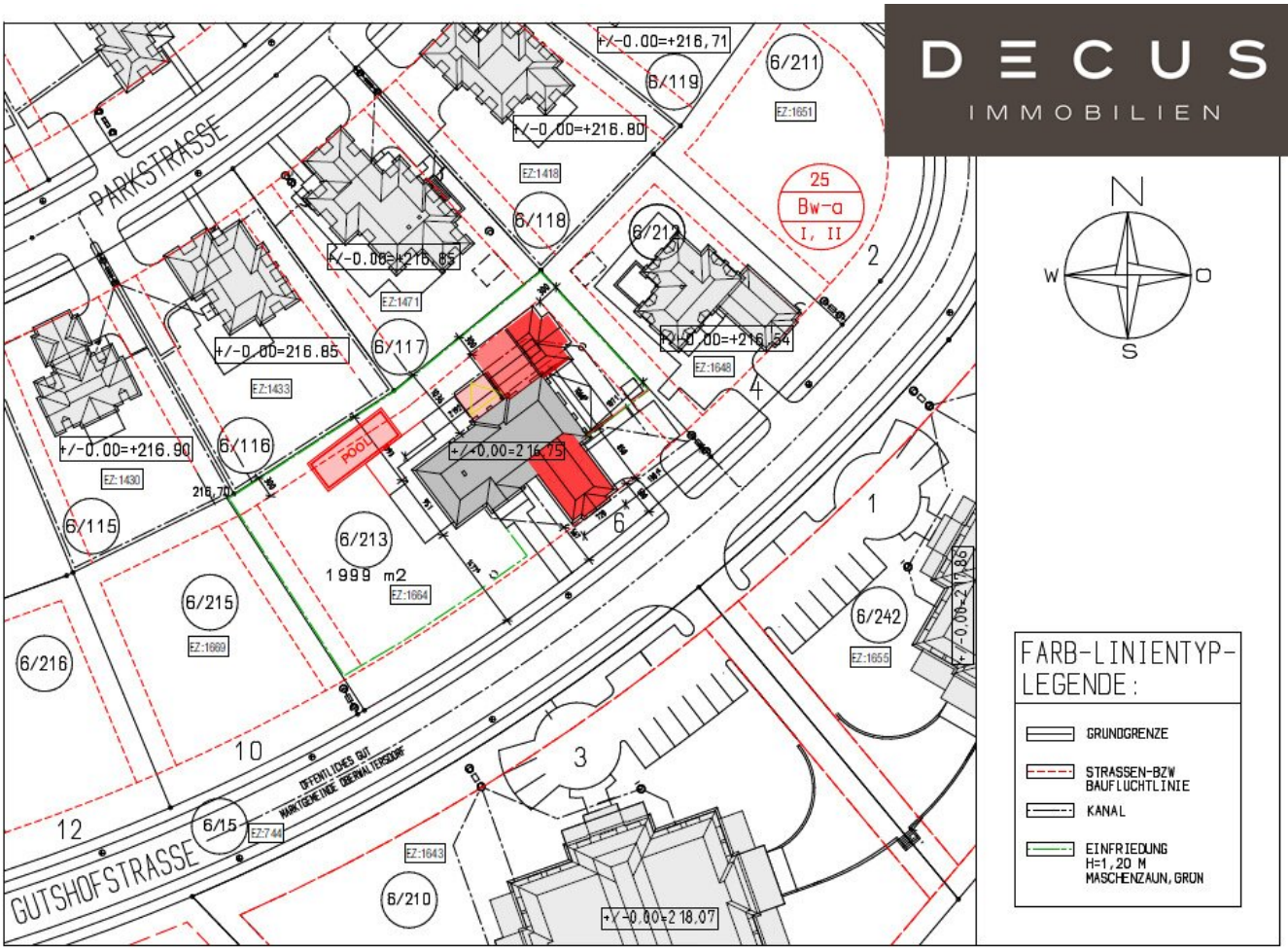


NORDOSTANSICHT

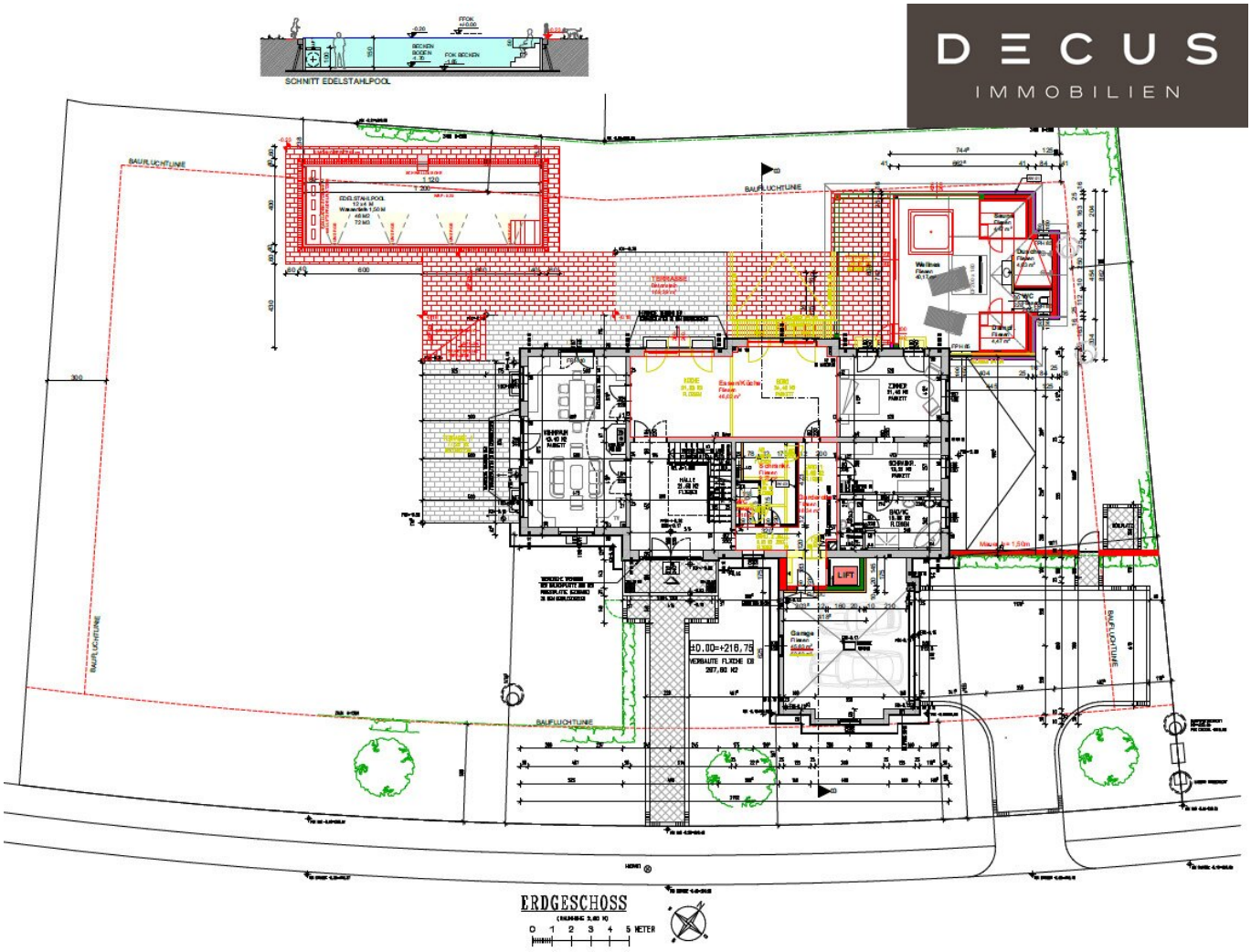


SÜDWESTANSICHT

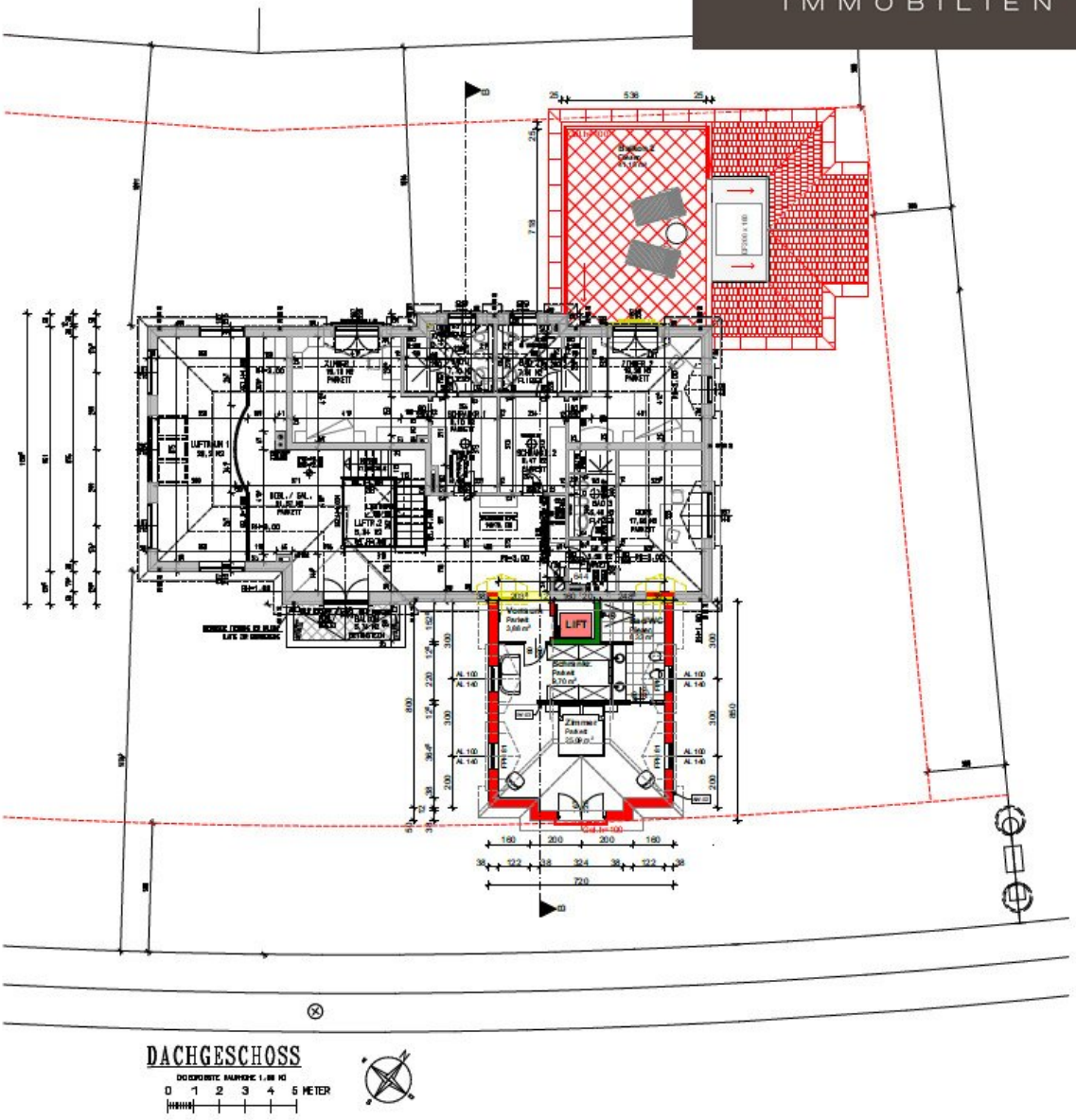

+7,10⁵
DA-01
IW-01
Schrankr.
Zimmer
AW-02
ID-01
DG
+3.15
Bad
Schrankr.
Gang
+2,98
+4,15
100
VSG
430
301
FIX
ESG
2%
FIX
ESG
-0,23
-0,17
Küche
Garderobe
EG
±0.00
Garage
-0,10
-0,54
-0,74
D-02
-0,35
KW-01
Pooltechnik
-2,00
Fitness
Vorraum
KG
-3,15
-3,33
-3,15
-3,33
D-01
FUND. LT.STATIK
ABGETREPPTES FUND
LT. STATIK
KW-01
D-01


DECUS
IMMOBILIEN
PARKSTRASSE
GUTSHOFSTRASSE
+/-0.00=+216,71
+/-0.00=+216.80
+/-0.00=+216.85
+/-0.00=216.85
+/-0.00=216.90
+/-0.00=216,84
+/-0.00=216,75
+/-0.00=218.07
6/119
6/211
6/118
6/212
6/117
6/116
6/115
6/213
1999 m2
6/215
6/216
6/15
6/210
6/242
EZ:1651
EZ:1418
EZ:1471
EZ:1433
EZ:1430
EZ:1648
EZ:1664
EZ:1669
EZ:744
EZ:1643
EZ:1655
25
Bw-a
I, II
POOL
216,70
N
W
O
S
FARB-LINIENTYP-LEGENDE:
GRUNDGRENZE
STRASSEN-BZW BAUFLUCHTLINIE
KANAL
EINFRIEDUNG H=1,20 M MASCHENZAUN, GRÜN

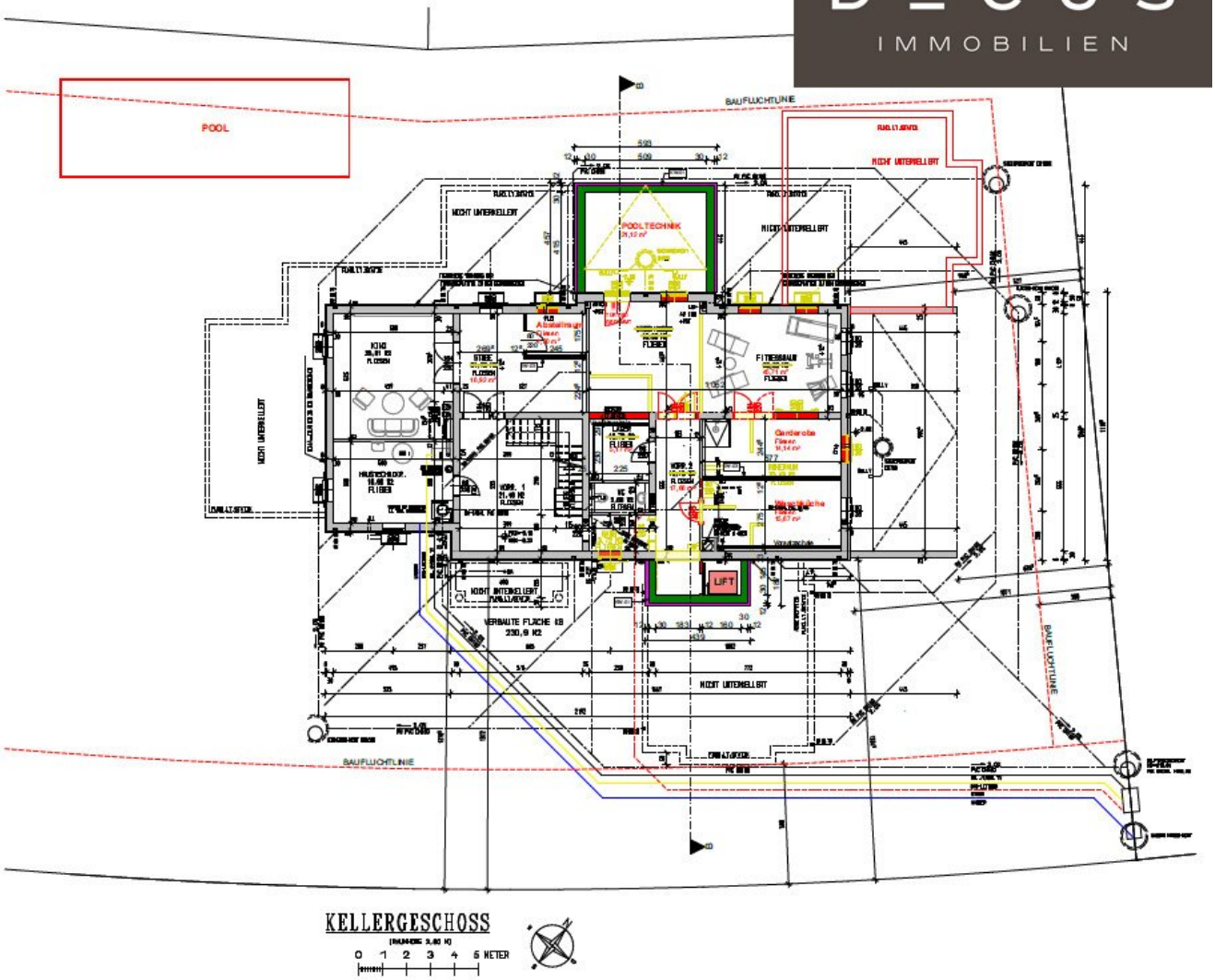
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



KELLERGESCHOSS

0 1 2 3 4 5 METER

Objektbeschreibung

Ein Haus wie ein Versprechen. Großzügig, repräsentativ und zugleich voller Wärme – so empfängt Sie diese außergewöhnliche Villa auf einer der seltenen Doppelparzelle mit rund **2.000 m² Grundstück** im renommierten Golf Club Fontana.

Die Architektur der ersten Bauphase der Anlage prägt ihren Charakter – klare Linien, eindrucksvolle Raumhöhen und eine zeitlose Eleganz, die bis heute als Inbegriff des Fontana-Stils gilt.

Eine **Bewilligung für eine beträchtliche Erweiterung des Hauses** um einen Innenlift, ein 48 m² Outdoorpool, ein Indoor-Pool oder alternativ weitere Garagenflächen, sowie 124 m² Wohnfläche, 41 m² Balkon und 65 m² Terrasse liegt vor (siehe Pläne).

Bereich	Bestand	Erweiterung	Gesamt
Erdgeschoss	184,70 m²	56,00 m²	240,70 m²
Obergeschoss	150,90 m²	47,00 m²	197,90 m²
Keller	183,50 m²	21,12 m²	204,62 m²
Wohnfläche gesamt	**519,10 m²**	**124,12 m²**	**643,22 m²**
Garage	52,63 m²	– 6,80 m²	45,83 m²

Terrassen	103,80 m²	65,40 m²	169,29 m²
Balkon	5,74 m²	–	5,74 m²
Pool (Neubau bewilligt)	–	48,00 m²	48,00 m²

Raumaufteilung – Wohnen mit Dramaturgie

Erdgeschoss

Bereits die Vorhalle des Hauses zeugt von der imposanten und repräsentativen Ausstattung des Hauses. Ein blumig geschwungenes gemaltes Schmiedeeisen-Stiegengeländer - verziert mit hochwertigen bunten Murano-Steinen - und einer von drei riesigen, roten Murano-Lustern dominieren den ersten Eindruck.

Die Vorhalle öffnet sich mit repräsentativer Geste in den 7 m hohen Wohnsalon mit Kamin. Hohe Mehrfach-Fensterkreuzfenster und doppelflügelige Türen lassen Licht aus allen Himmelsrichtungen einströmen und führen auf die großzügige südwestseitige Sonnenterrasse und den Garten.

Der Luftraum verleiht dem Raum eine beeindruckende Weite, elektrische Jalousien steuern das Lichtspiel über zwei Ebenen.

Die Raumhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,80 m.

Edle Wandoberflächen und Seidentapeten von Firma Dania (1190 Wien) verleihen dem Haus seine unverwechselbare Handschrift. Marmorböden in den repräsentativen Bereichen treffen auf dunkles Parkett in den privaten Räumen. Hochwertige Maß-Einbauarbeiten von Professionisten – darunter weiße Vollholztüren und elegante Einbauschränke – sorgen für eine klare, stilvolle Linie.

Die Küche bildet das kommunikative Zentrum des Erdgeschosses.

Offen in den Wohnbereich und mit großen Schiebetüren in den Garten, integriert und dennoch architektonisch klar definiert, präsentiert sich die beeindruckende Bulthaup-Küche wie ein Designobjekt im Raum – reduziert, hochwertig und zeitlos. Großzügige Arbeitsflächen, perfekte Proportionen und eine elegante Linienführung machen sie zum Treffpunkt für Familie und Gäste.

Über dem Essbereich inszenieren höhenverstellbare, touch-dimmbare Occhio-Leuchten das Licht mit beeindruckender Präzision. DRAP-Leuchten ergänzen das durchdachte Lichtkonzept und schaffen je nach Tageszeit eine warme, intime oder repräsentative Atmosphäre.

Technische Ausstattung der Küche:

- Bulthaup Küchenmöbel
- Gaggenau Geräte: Kaffeeautomat, Dampfgarer, Backrohr, Mikrowelle, Eiswürfelmaschine
- Induktionskochfeld mit integrierter Dampfabsaugung
- Weinklimaschrank
- XXL-Kühlschrank mit separater Tiefkühlzonen
- Zwei Geschirrspüler! (nahezu geräuschlos)
- Zwei große Esstische samt Bestuhlung

Der diskret situierte Masterbereich im Erdgeschoss umfasst ein Schlafzimmer, ein elegantes, helles Bad sowie einen großzügigen Schrankraum. Maßgefertigte Garderoben- und Schranksysteme bieten durchdachten Stauraum.

Eine Doppelgarage (direktem Zugang ins Haus) mit Platz für zwei Fahrzeuge und ein Golfcart ergänzt diese Ebene funktional und komfortabel.

Obergeschoss

Das Obergeschoß bietet viel freie, kommunikative Fläche. Zum einen die offene Galerie mit einem gemütlichen Lesebereich neben der Bibliothek, die dem Luftraum zugewandt ist. Zum anderen den Vorraum vor den drei Schlafzimmern im Obergeschoß, die alle mit einem separaten Badezimmer und einem großzügigen Schrankraum versehen sind.

Der Umbau würde hier ein weiteres Schlafzimmer samt Badezimmer und Schrankraum sowie einen Personenlift, der alle Ebenen miteinander verbindet, vorsehen.

Ein Wäscheabwurfschacht verbindet die Ebenen diskret mit dem Wirtschaftsraum.

Kellergeschoss – Private Leisure World

Hier entfaltet sich eine außergewöhnliche Freizeit- und Wellnesswelt:

- Abgedunkelter großer Heimkinoraum mit Marantz-Komponenten, Dolby Surround System, Großbildleinwand und großen gemütlichen Sofas
- Zweite Küche mit Popcornmaschine
- Offen einsehbarer klimatisierter Wein Raum mit Glastüren
- Vorraum mit großem runden Tisch und Küchenausstattungsschränken
- Zimmer: geeignet als Gästezimmer, Spielzimmer, Fitness- oder Wellnessraum (Jakuzzi-Anschlüsse vorhanden)
- Bad mit separater Sauna und Duschbereich mit Regendusche
- Großzügiger Wirtschaftsraum mit 3 Waschmaschinen und 3 Trocknern
- Technikraum mit zwei Pufferspeichern für Warmwasseraufbereitung, Hebeanlage für

Wasser, Bussystem-Elektrokästen, Staubsaugerabsaugung, kontrollierte Wohnraumbelüftung

- Stauraum (zur Zeit Sattelraum)

Garten – uneinsehbare Grünoase mit Altbaumbestand

Neben den großzügigen Terrassen vor dem Wohnraum und der Küche verfügt die Villa über große, ebene Grünflächen im privaten Gartenbereich und im Vorgarten. Durch die automatische Bewässerung wird die Pflege erleichtert. Eine Außen- und Gartenbeleuchtung von DRAB setzen abends stimmungsvolle Akzente.

Die hohen rundum-Hecken bieten Sichtschutz, der Altbaumbestand liefert Schatten und der wundervollen Weihnachtsschmuck in der Tanne sorgt für romantische Stimmung in der Winterzeit.

Ein Outdoor-Whirlpool von Armstark (8 Personen) kann im Zuge des genehmigten Umbaues durch ein 48m² Pool ergänzt werden.

Der Kinderspielplatz ist gut gewartet.

Technik & Energie – Einzigartig in Fontana

Diese Villa verfügt über eine außergewöhnliche Ausstattung mit modernsten Technologien:

- außergewöhnlich groß dimensionierte **Erdwärme-Tiefenbohrung**
- Fußbodenheizung im gesamten Haus inkl. Keller
- Wandkühlung
- Teilweise Split-Klimageräte

- Automatische Wohnraumlüftungsanlage
- Zwei Warmwasser-Pufferspeicher
- Hebeanlage im Keller
- Gira KNX Bussystem (Zentral-Aus)
- Bose-Soundsystem im gesamten Haus
- Alarmanlage
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Insektenschutzgitter im ganzen Haus

Möblierung

Die hochwertige Möblierung und Einrichtung verbleibt im Haus und kann nach Vereinbarung übernommen werden. Kunstwerke sind ausgenommen.

Zusammenfassung

Villa Murano verbindet klassische Fontana-Architektur mit modernster Technik, außergewöhnlicher Energieeffizienz und bereits bewilligtem Erweiterungspotenzial.

Ein Haus mit Souveränität.

Ein Rückzugsort mit Weitblick.

Ein Statement innerhalb der exklusivsten Golfresidenz des Landes.

Hinweis: Die Fotos wurden zum Teil mit KI bearbeitet, da das Haus zur Zeit noch vom Eigentümer bewohnt wird und so die Privatsphäre geschützt werden kann.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <5.750m

Sonstige
Bank <750m
Geldautomat <750m
Post <3.250m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.250m
Straßenbahn <5.500m
Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap