# FONTANA: wunderbares Einfamilienhaus mit Garten und Pool




**Objektnummer: 4684**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2522 Oberwaltersdorf |
| **Baujahr:** | 2000 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 182,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 217,00 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 76,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 71,47 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,15 |
| **Kaufpreis:** | 2.800.000,00 € |

**Infos zu Preis:**

1 mal pro Jahr Pauschalbetrag 1.253 € (inkl. USt)-Vorschreibung Fontana Badesee/Wohnpark

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner










IMMOBILIEN
FUNK
© real agency


IMMOBILIEN
FUNK


IMMOBILIEN
FUNK


IMMOBILIEN
FUNK
© real agency


IMMOBILIEN
FUNK


IMMOBILIEN
FUNK














IMMOBILIEN
FUNK
© real agency


IMMOBILIEN
FUNK


IMMOBILIEN
FUNK


IMMOBILIEN
FUNK
© real agency






IMMOBILIEN
FUNK
© real agency


IMMOBILIEN
FUNK

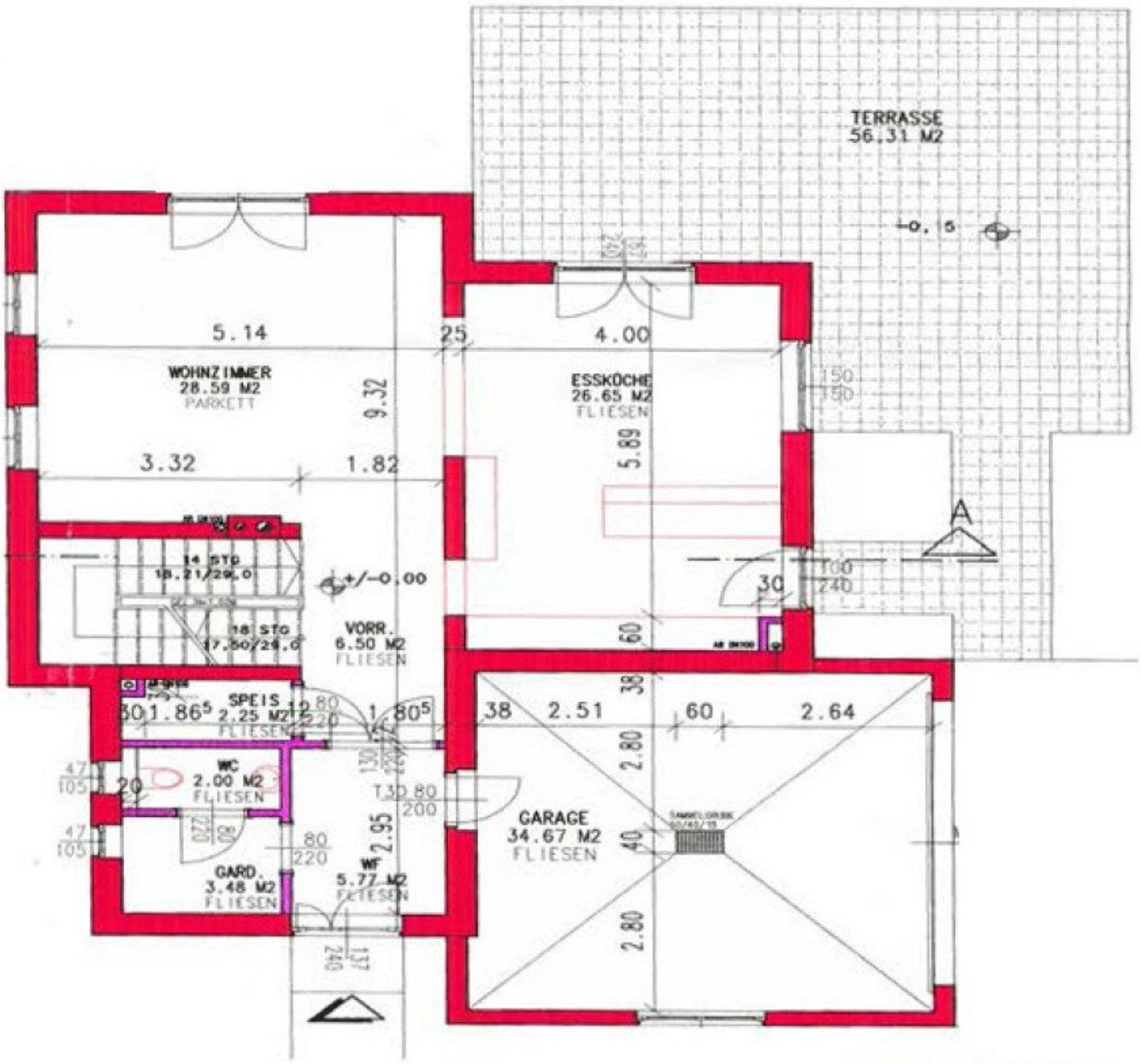

IMMOBILIEN
FUNK


IMMOBILIEN
FUNK
© real agency


IMMOBILIEN
FUNK

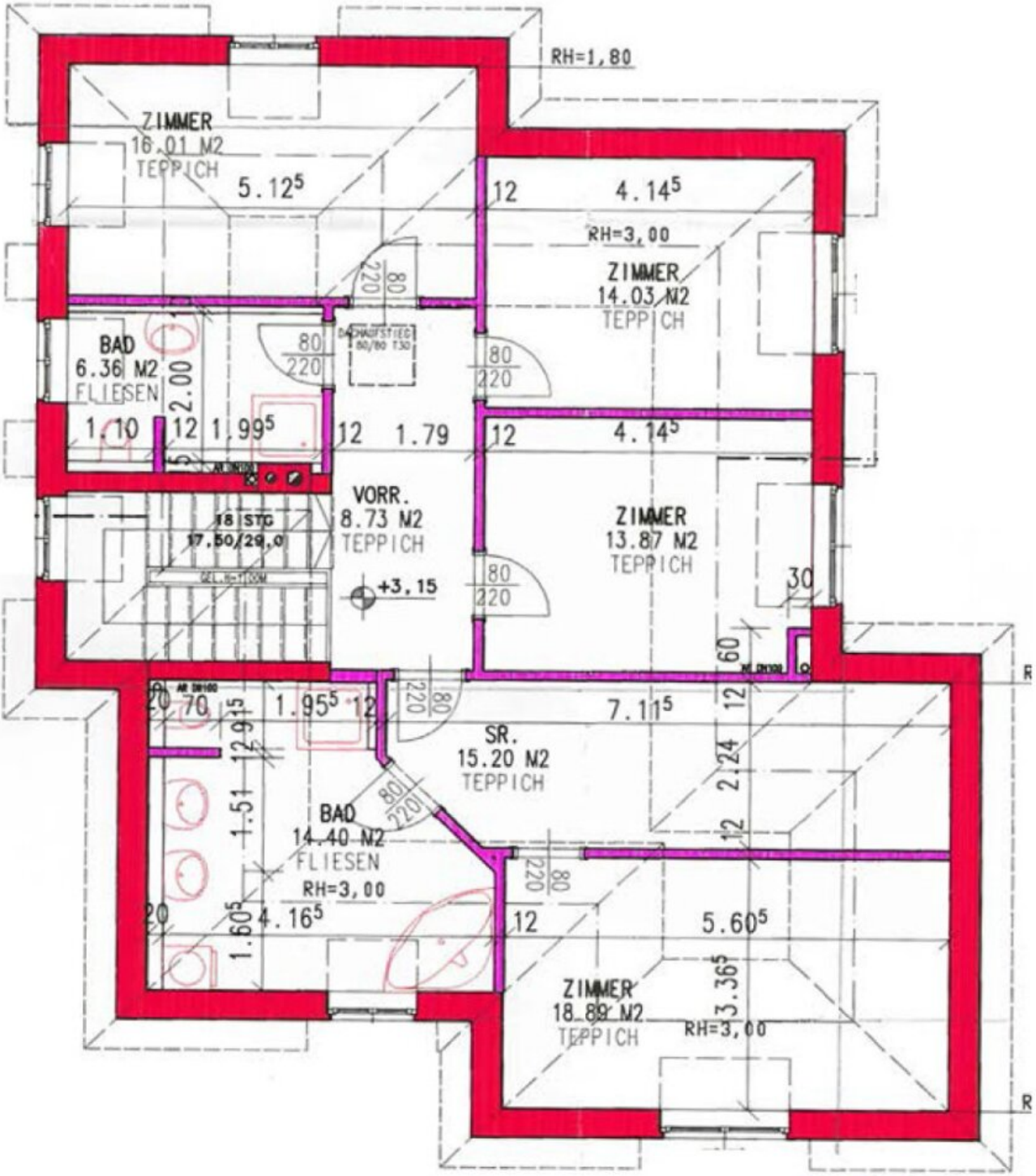

IMMOBILIEN
FUNK


IMMOBILIEN
FUNK
© realagency



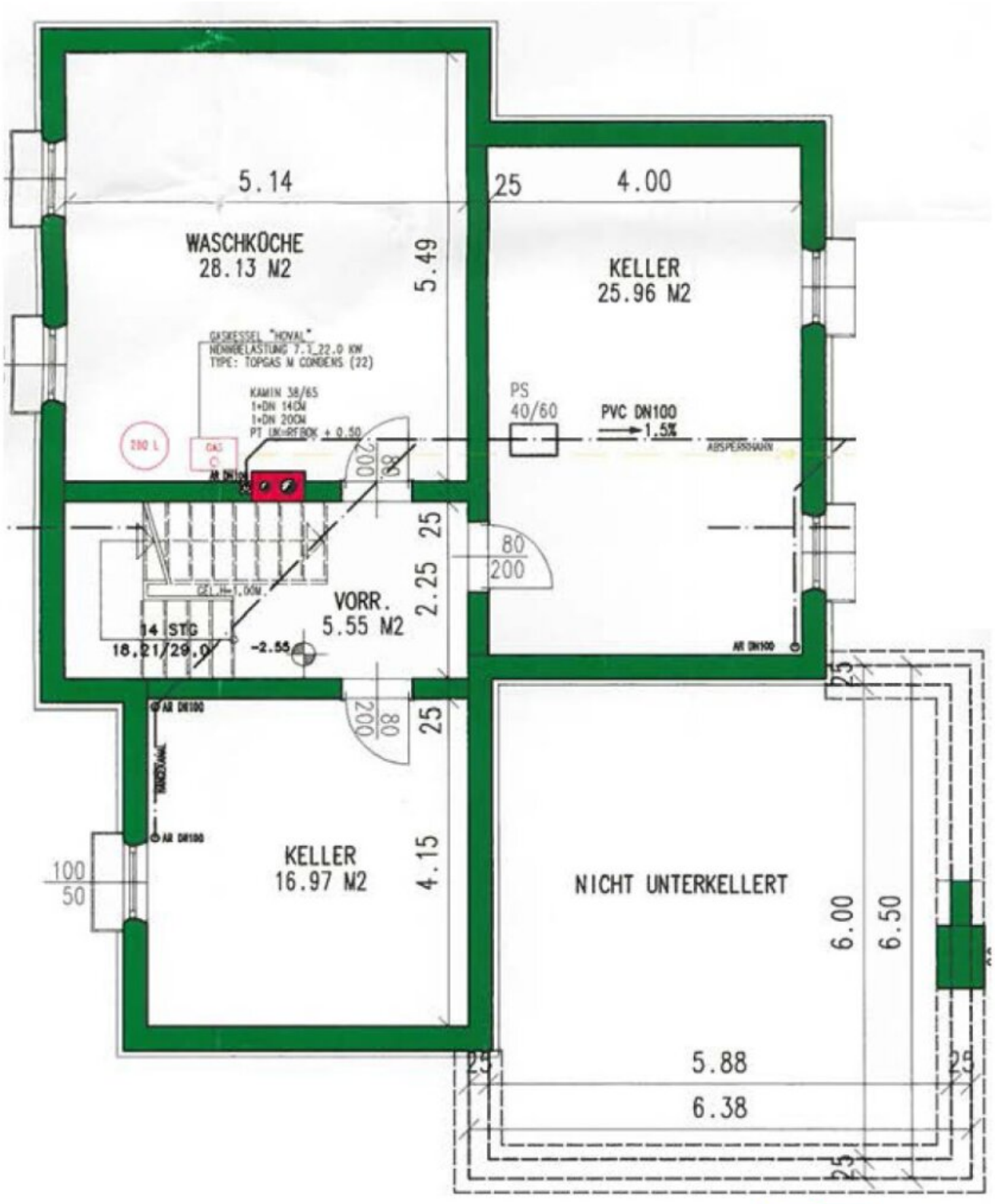

Erdgeschoss

IMMOBILIEN FUNK




Obergeschoss

IMMOBILIEN FUNK




Kellergeschoss

IMMOBILIEN FUNK


OEYNHAUSEN
INDUSTRIEZENTRUM
TRIBUSWINKEL
Süd Autobahn
Haidhof-Siedlung
FONTANA
Oberwaltersdorf
Badner Straße
Tattendorfer Straße
IMMOBILIEN
FUNK


Volksschule
Oberwaltersdorf
FONTANA
Fontänaallee
Magnastraße
Badener Straße
BILLA
Hauptstraße
Pfarrgasse
Eisteichgasse
Parkstraße
Waldgasse
Hoffeldstraße
210
IMMOBILIEN
FUNK

# Objektbeschreibung

## Objekt und Ausstattung

Zum Verkauf gelangt ein überaus gepflegtes Einfamilienhaus mit gepflegtem Grundstück im exklusiven Wohnpark FONTANA inmitten des Golf-Ressorts mit einem 18-Loch Golfplatz.

Auf 915 m² Eigengrund wurde das Ziegelhaus etwa im Jahr 2000 errichtet. Die gesamte nutzbare Fläche von ca. 217 m² plus ca. 76 m² Keller, teilt sich laut Einreichplan auf wie folgt:

- **Kellergeschoss**, ca. 76 m² (Vorraum, 2 große Kellerräume, Bad mit WC, Haustechnik)

- **Erdgeschoss**, ca. 75 m² (Vorzimmer, Garderobe, Speis, WC, ca. 55 m² Wohnsalon mit Küche und Essplatz, Bibliothek, Abstellraum) plus ca. 34 m² Doppelgarage

- **1. Obergeschoss:** ca. 107 m² (Vorraum, 3 Schlafzimmer, 1 Masterbedroom mit ca. 18 m² und etwa 15 m² begehbare Garderobe, 2 Bäder mit WC)

Das Haus besticht durch eine ausgezeichnete Grundrissgestaltung, sehr gepflegten Zustand und durch die hochwertige Ausstattung.

Der Energieausweis, gültig bis zum 19.12.2028, weist einen Heizwärmebedarf HWB 71,47 kWh/m²a (C) und einen Gesamtenergieeffizienz-Faktor f GEE 1,145 (C) aus.

## Raumaufteilung

Sie betreten das Haus über den großzügigen Vorraum, der linker Hand Zutritt zur Garderobe, dem Gäste-WC und der Speisekammer bietet. Geradeaus gelangen Sie durch eine Glastür zum hellen, großzügigen Wohnbereich. Hier ist linker Hand der Wohnsalon angeordnet, in dem ein Kachelofen für behagliche Wärme sorgt. Rechter Hand erwartet Sie eine hochwertige Designerküche mit Markengeräten und Kochinsel. Daran schließt der Essplatz an. Der Wohnbereich öffnet sich zur südseitigen, gepflasterten Sonnenterrasse und dem liebevoll gepflegten Gartenbereich. Dort steht Ihnen auch das 10 x 7 Meter Salzwasserpool mit Gegenstromanlage zur Verfügung. Die Pooltechnik ist ein einem eigenen Gerätehaus untergebracht. Ein Hochbeet für Ihr Gemüse und ein Geräteschuppen befinden sich seitlich des Hauses. Auch von der Doppelgarage führt ein direkter Zugang in den Vorraum. Neben der Garageneinfahrt besteht noch eine weitere KFZ-Abstellmöglichkeit.

Vom Vorraum führt eine geflieste Treppe sowohl in das Kellergeschoss als auch in das

Obergeschoss. Gehen Sie nach oben, können Sie alle Räume vom Flur betreten. So stehen Ihnen hier drei Zimmer mit Größen zwischen 14 m² und 16 m² sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC zur Verfügung. Beeindruckend der Masterbedroom mit einem etwa 15 m² großen Schrankraum und dem über 14 m² großen en-suite Bad mit freistehender Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch.

Im Kellerbereich sorgen zwei große Räume für trockenen Stauraum, auch ein Waschraum mit WC, Handwaschbecken und Dusche ist hier angeordnet. Im Haustechnikraum ist die Gastherme, der Warmwasserspeicher und der Waschmaschinenanschluss untergebracht.

**Lage und Umfeld**

Das wunderschöne Haus liegt in Oberwaltersdorf, situiert direkt beim Golfclub FONTANA. In Fußdistanz befindet sich das Clubhaus mit seinen Restaurants, ein Fitnesscenter, ein Schwimmbad und Sauna, der Golfplatz, eine Tennishalle sowie der traumhafte Badeteich. Güter des täglichen Bedarfs sind in einem naheliegenden Supermarkt sowie dem Zentrum von Oberwaltersdorf erhältlich.

In nur fünf Minuten erreichen Sie die naheliegenden Autobahnen A2 und A3 und benötigen daher nur 15 Minuten bis nach Baden. Die Wiener Stadtgrenze ist in ca. 25 Minuten erreicht. Die Fahrzeit zum Flughafen Wien-Schwechat beträgt lediglich 35 Minuten.

**Resumee**

Großzügiges Einfamilienhaus mit sonnigem Garten und Salzwasserpool, im exklusiven Wohnpark FONTANA. Machen Sie sich selbst ein Bild.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://funk.service.immo/registrieren/de

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.

**Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder

per E-Mail unter walter.mitterstoeger@funk.at zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.