

STILVOLLE & ELEGANTE VILLA – Purer Luxus & ultimativer Lifestyle!

2522 Oberwaltersdorf, Villa zum Kauf

Objekt ID: 6286/1228



Wohnfläche ca.: **265 m²** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **2.950.000 €**



STILVOLLE & ELEGANTE VILLA – Purer Luxus & ultimativer Lifestyle!

Objekt ID	6286/1228
Objekttypen	Haus, Villa
Adresse	2522 Oberwaltersdorf
Kaufpreis	2.950.000 €
Wohnfläche ca.	265 m ²
Grundstück ca.	818 m ²
Nutzfläche ca.	415 m ²
Kellerfläche ca.	104 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Separate WC	5
Heizungsart	Fußbodenheizung
Heiztechnik	Gas
Baujahr	2010
Letzte Modernisierung	2023
Zustand	neuwertig
Bauweise	Massiv
Verfügbar ab	ab sofort
Ausstattung / Merkmale	Alarmanlage, Badewanne, Duplex-Garage, Dusche, Estrichboden, Gäste-WC, Marmorboden, Massivbauweise, Neubau, Offene Küche, Parkettboden, Rollläden, Separates WC, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.



Objektbeschreibung

Nach einer äußerst geschmackvollen und stilsicheren Generalsanierung wird diese **elegante Villa** selbst höchsten Ansprüchen gerecht und bietet einen anspruchsvollen & entspannten Lifestyle, umgeben von **traumhafter Natur und kristallklarem Badesee** mit weißem Sandstrand. Eingebettet in einem der schönsten & exklusivsten Resorts, dem FONTANA PARK, genießen Sie einen sicheren & luxuriösen Wohnkomfort in unmittelbarer Nähe zu Wien.

Die perfekte Kombination von **edlen & einheitlichen Materialien**, hochwertigem Interieur und **klarem, zeitlosem Design** garantieren einen hohen Wohlfühlfaktor und machen diese Villa zu einem einzigartigem Wohnerlebnis.

ERDGESCHOSS:

Großzügig empfängt das **Entree mit angrenzender Garderobe** und führt in den **wunderschönen & äußerst geräumigen Wohn/Esssalon (86m³)** mit Blick in den Garten. Eine **attraktive, top moderne Hochglanzküche** wurde sehr gelungen in das Raumkonzept integriert und bietet viel Platz & jeglichen Komfort für ein wahres Kochvergnügen. Eine besonders schöne **"Star Galaxy" Steinplatte** ziert die Arbeitsflächen und unterstreicht das moderne Design der **großzügig dimensionierten Kochinsel**.

Der frisch verlegte & hochwertige **Fischgrätparkett** aus Eiche, zeitlos schön, sorgt für Behaglichkeit in allen Wohn- und Schlafräumen.

Einen maximalen Komfort auf dieser Ebene bieten zudem der direkte Zugang zur **geräumigen Doppelgarage** sowie ein separates Gäste-WC.

OBERGESSCHOSS:

Über eine helle Marmortreppe erschließt sich das Obergeschoss, ebenfalls **lichtdurchflutet** auf Grund der zahlreichen & hohen Fenster - allesamt ausgestattet mit nagelneuen **solarbetriebenen Rollläden**. Vier schön angelegte, geräumige Schlafzimmer verfügen über platzsparende Einbauschränke im hellem, modernem Design. Besonders angenehm und mit viel Privatsphäre präsentiert sich der **Master-Bedroom** mit **angrenzendem Schrankraum & geräumigen Ensuite-Bad**.

Zentral gelegen befindet sich ein **weiteres Traumbad** mit freistehender Badewanne, barrierefreier XL Glasdusche & ein schöner Waschtisch mit zwei Waschbecken im **exklusivem Badezimmer-Design** von Villeroy & Boch.

Gesamt verfügt diese Ebene über **4 elegante Schlafzimmer**, 2 große Bäder mit jeglichem Komfort und WC & eine zusätzlichen Toilette.

UNTERGESCHOSS:

Ein sehr **elegantes Stiegenhaus mit Glasgeländer** führt in das Untergeschoß, welches mit einem **schönem Gästezimmer inklusive Bad & WC** sowie einem **tollen Fitnessraum** bzw. Hobbyraum punktet. Zudem befindet sich der Wasch & Technikraum auf dieser Ebene.



FAZIT: eine traumhaft schöne, neuwertige Villa mit ausgezeichnetem Raumkonzept im stilvollen & klaren Design!

VORTEILE DIESER VILLA:

- NEUWERTIG & ELEGANT nach Generalsanierung 2022
- Stilvolles & modernes Ambiente
- Großzügiger Wohnraum 86m³ mit offener Wohnküche
- NEUE Küche mit Kochinsel & exquisiter Steinplatte
- Tolles Raumkonzept mit 6 Zimmern & 3 Bäder & 5 Toiletten
- Gediegener Fischgrätparkett & hochwertiges Fliesendesign
- Sehr gute Energieeffizienz
- Doppelgarage mit direktem Zugang
- Alarmanlage
- Elektrische Rollläden solarbetrieben
- u.v.m.

LAGE:

Der einzigartige Wohnpark FONTANA liegt in der Gemeinde Oberwaltersdorf in Niederösterreich und bietet ein **exklusives sowie sicheres Wohn-Resort** in unmittelbarer **Nähe zu Wien**. Oberwaltersdorf verfügt über eine gute Infrastruktur mit **Schulen, Ärztezentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe und liegt nur wenige Autominuten von der bekannten **Kur und Kulturstadt Baden** entfernt.

Aufgrund des angenehmen Klimas mit zahlreichen Sonnenstunden ist diese **wunderschöne Thermenregion** auch sehr bekannt durch Ihren Weinbau. So laden gemütliche Heurigen & Buschenschanken zur Einkehr bei Schmankerln & Köstlichkeiten aus der Region ein. Der **nahe gelegene Wienerwald** bietet ein **attraktives & abwechslungsreiches Freizeitangebot**. Das Stadtzentrum Wien und der **internationale Flughafen** sind in kurzer Zeit mit dem Auto bequem erreichbar.

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder eine ausführliche Besichtigung dieser äußerst attraktiven Liegenschaft zur Verfügung!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

VERKAUF & BERATUNG:

Anna Schlachter

Staatlich konzessionierte Immobilienmaklerin

Tel: **+43/699 / 17 77 99 11**

E-Mail: office@pure-immobilien.com

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir dürfen darauf



hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Weiters möchten wir Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Eine Besichtigung der Liegenschaft ist selbsterständlich für Sie unverbindlich und kostenlos.

Alle Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers und sind ohne Gewähr. Die Angaben wurden sorgfältig geprüft, dessen ungeachtet kann keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden.

WICHTIGER gesetzlicher HINWEIS:

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aufgrund einer neuen EU-Richtlinie (§11FAGG) Unterlagen und Besichtigungstermine für unsere Immobilien erst dann zusenden und vereinbaren können, wenn Sie uns bestätigen, dass Sie über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden und unser sofortiges Tätigwerden wünschen.

Des weiteren ersuchen wir um Verständnis, dass wir gemäß österreichischer Gewerbeordnung, sowie unserer Nachweispflicht gegenüber dem Auftraggeber nur Anfragen mit vollständigem Namen, Anschrift, Telefonnummer und Mail Adresse bearbeiten bzw. detaillierte Unterlagen weiterleiten können.

Wir bitten um Ihr Verständnis, vielen Dank!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Lage

Südlicher Stadtrand von Wien im exklusiven Wohn -und Golf Resort FONTANA-
10 Min von der Kur und Kulturstadt Baden entfernt-
30 Autominuten nach Wien-
Phantastische Grünruhelage umgeben von traumhafter Natur-
Autobahnanschluss A2 in unmittelbarer Nähe-





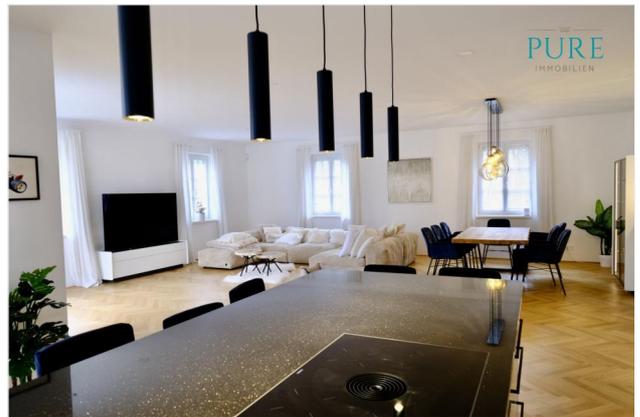
Exklusive & Neuwertige Traumvilla



Großzügiges Entree



Offener & Großzügiger Wohnraum



Schicke Kochinsel Mit "Star Galaxy" Steinpla



Große Kochinsel Mit Bora Abzug



Offene Hochglanz Küche DAN





Edler Fischgrät Parkett



Stiege OG



Stiegenaufgang Mit Verglasung



Tolles Badezimmerdesign OG



Hochwertige Badezimmerausstattung Villeroy &



Barrierefreie Walk In Duschkabine





Eines Der 4 Schlafzimmer



Gäste WC Im Erdgeschoss



Gästebad Im Untergeschoss



Fitness/Lagerraum



Hobbyraum



Terrasse Mit Markise





Top Renoviert Solarbetriebene Rollläden



Clubhaus & See



Kristallklarer Badesee



Fontana Sandstrand

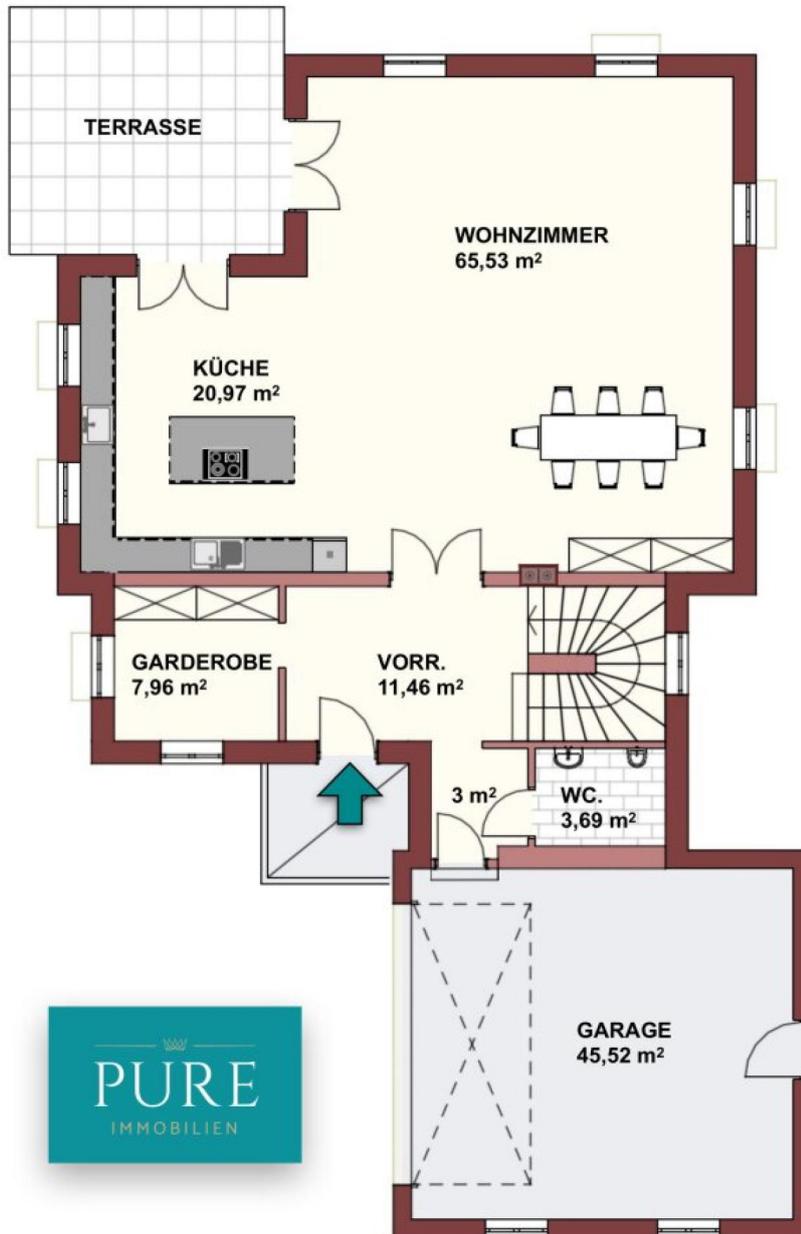


Traumhaft Gepflegte Anlage



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss

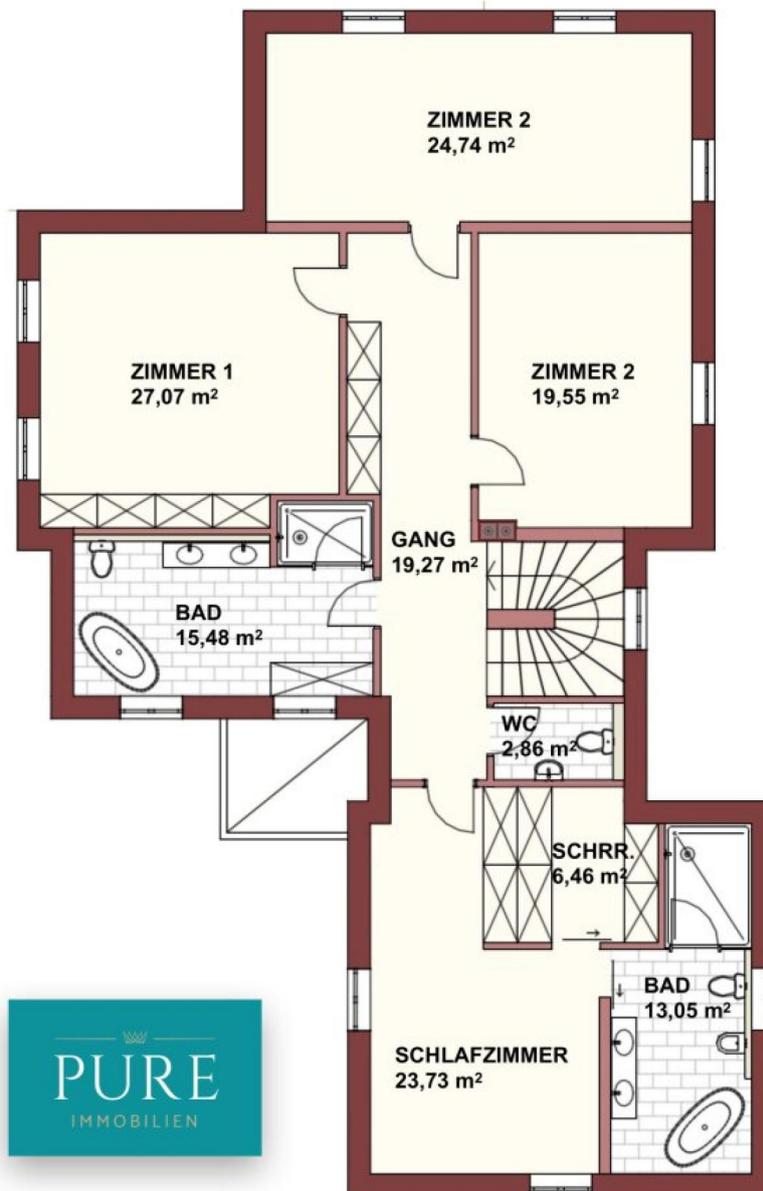


Erdgeschoß



Grundriss

Obergeschoss

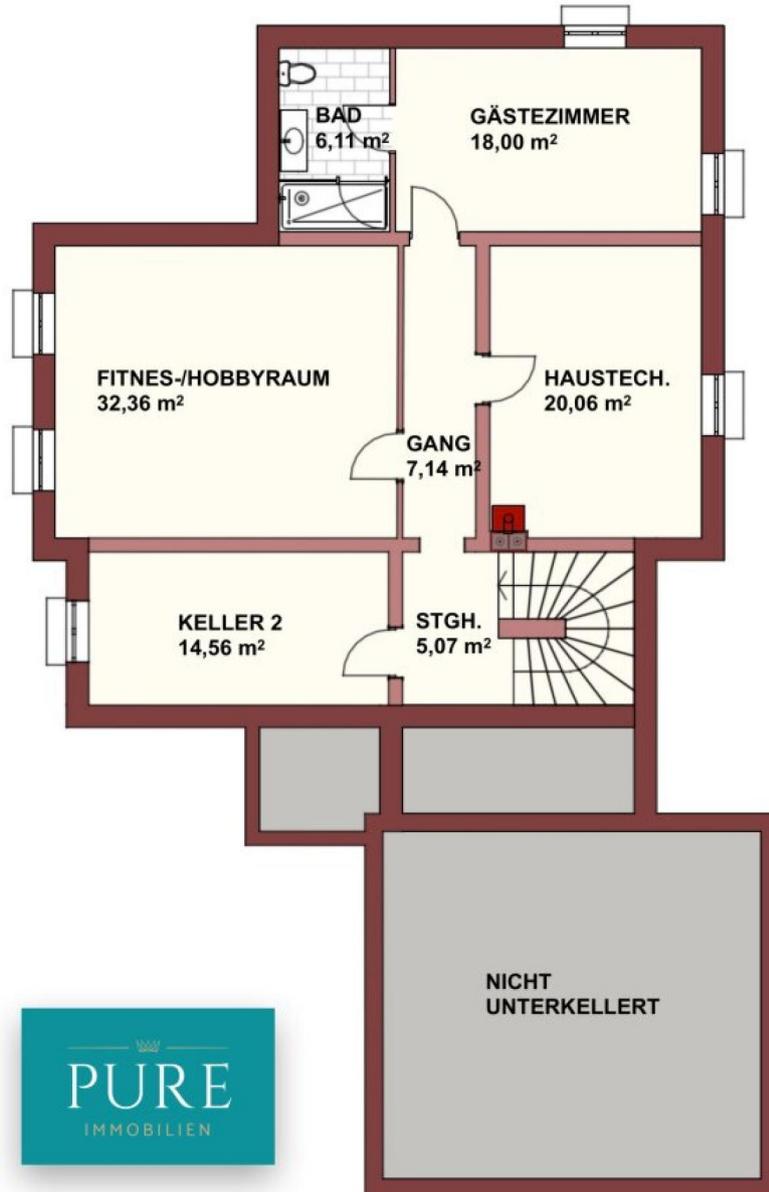


Obergeschoß



Grundriss

Untergeschoss



Kellergeschoß

