

Traumhafte Luxusvilla im exklusiven Fontana Wohnpark



Objektnummer: 8047

Eine Immobilie von pegra immobilien treuhand gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2021
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	325,00 m ²
Nutzfläche:	567,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 77,46 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	3.590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Hasibar

pegra immobilien treuhand gmbh
Palffygassee 33
2500 Baden

T +43 6767005567

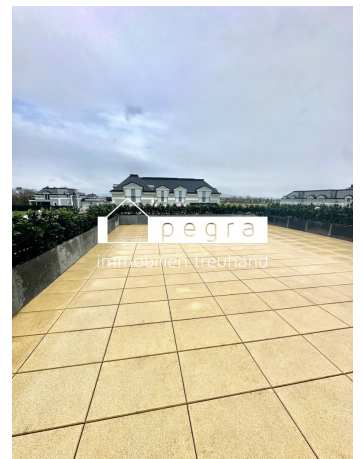
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

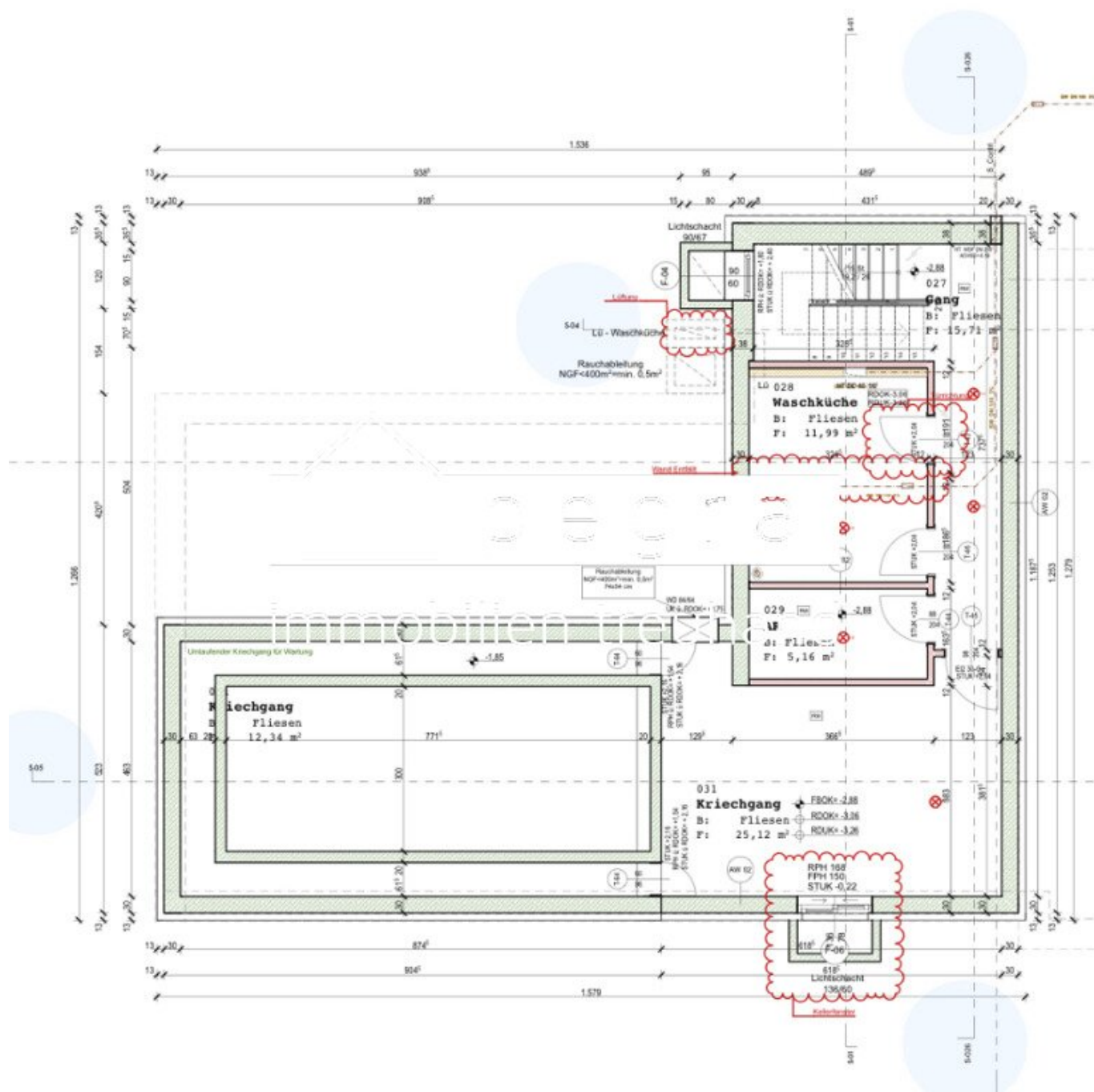
termin zur

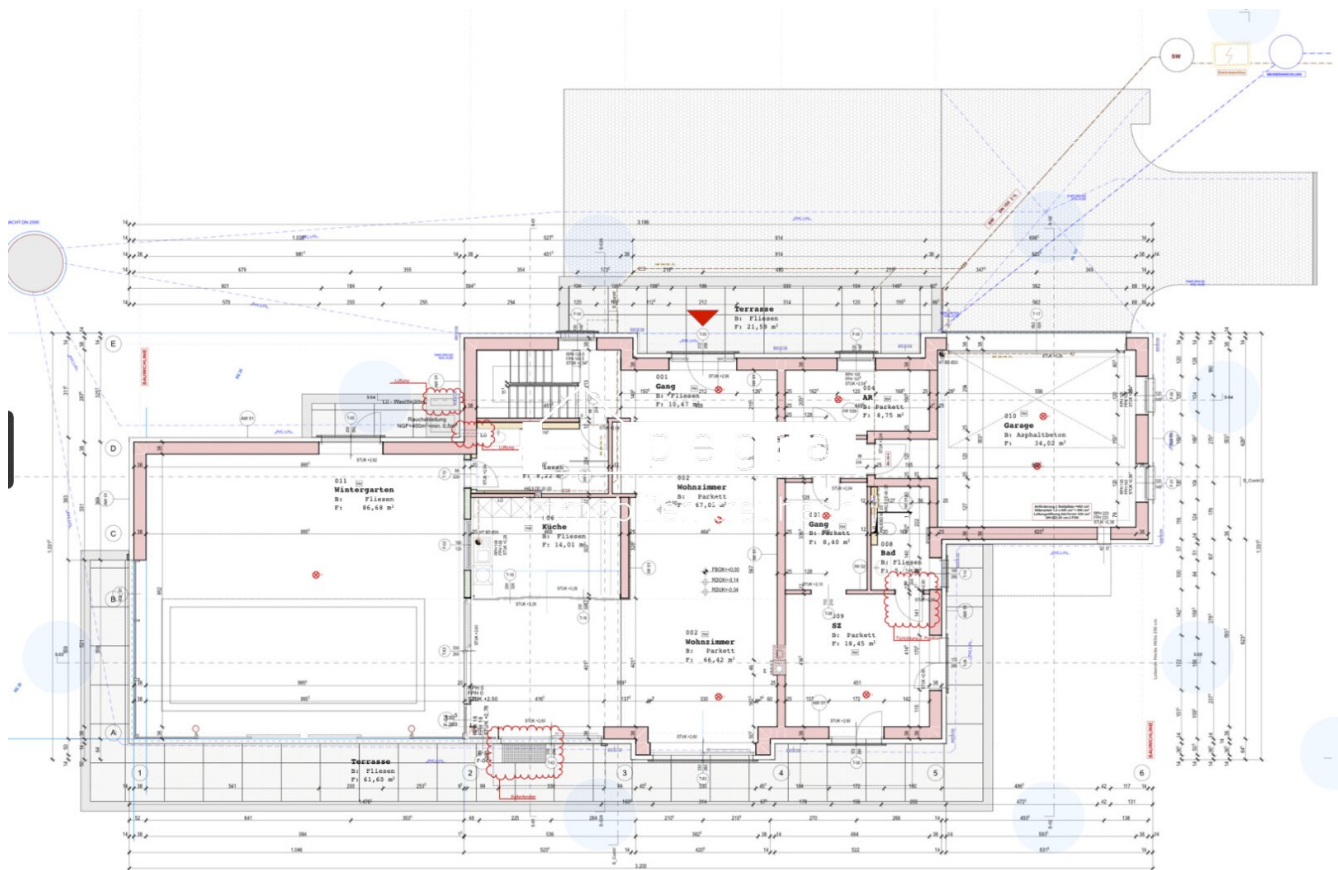


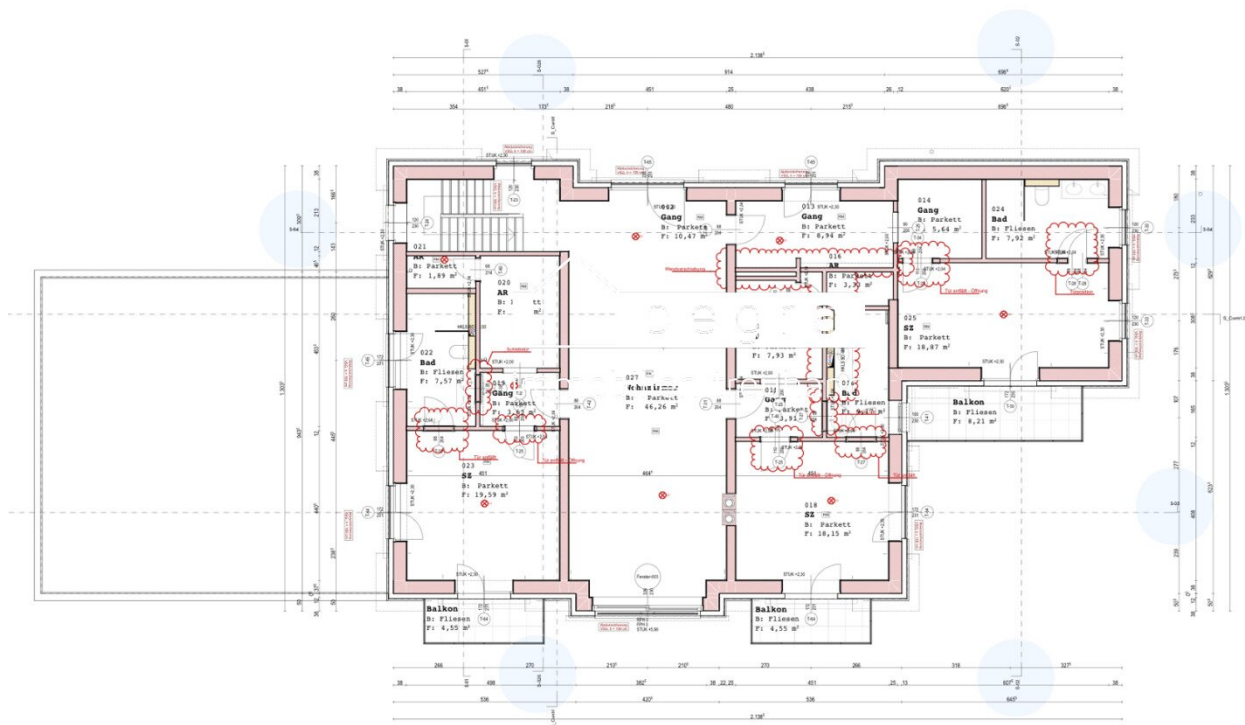












Objektbeschreibung

Diese luxuriöse Villa vereint modernes Wohnen mit exklusivem Komfort im Fontana Wohnpark.

Die Immobilie bietet auf großzügigen 325 m² Wohnfläche höchsten Wohnstandard und überzeugt durch hochwertige Ausstattung

(z.B. Weitzer Eichenparkettboden, Internorm Fenster, Fliegengitter und Raffstores im ganzen Haus),

durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Erdgeschoß (144,2 m² Wohnfläche, 16,0 m² Terrasse)

- Eingangshalle, stilvolles Klavierzimmer, sowie großzügiges Wohn- und Esszimmer
- DAN-Küche mit AEG-Geräte (Geschirrspülmaschine, Ofen, Herd und Kühl- und Gefrierschrank)
- Schlafzimmer mit eigenem Bad und Walking Closet
- Wellness- und Fitnessbereich mit Swimmingpool und der Option, eine Sauna einzubauen.
- Garderobe, Speisekammer sowie ein separates Gäste-Bad
- E-Auto-Ladeinfrastruktur, Alarmanlage

Obergeschoß (180,7 m² Wohnfläche, 83,1 m² Terrasse)

- Drei geräumige Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad, Walking Closet und direktem Zugang zu einem Balkon.
- Wohn- und Arbeitszimmer, derzeit genutzt als Arbeits-, - und Fernsehzimmer.
- Große Terrasse mit 83.1 m²

- Zukünftige Möglichkeit, den Wohnraum als Küche, Ess- und Wohnzimmer zu gestalten – Anschlüsse bereits vorhanden.
- Option für einen Panoramalift mit separatem Eingang für das Obergeschoß.
- Möglichkeit zur Installation von Solarpanels am Dach

Keller

- Funktionaler Waschraum mit LG Waschmaschine und AEG Wäschetrockner und Siemens Kühlschrank
- Technikraum für Pool-, Heiz-, und Entkalkungsanlage
- Möglichkeit Wärmepumpe zu installieren vorgesehen
- Internet-Infrastruktur: Ultraschnelles Internet (300 Mbit/s) mit fünf Access Points für nahtlose Konnektivität.

Außenanlagen

- Bis zu vier Stellplätze für Fahrzeuge sowie die Möglichkeit Car Port einzurichten.
- Gartenanlage mit Obstbäumen.
- Fahrrad-Haus, Müll-Abstellplatz und Postkasten
- Solaraußenbewachungskameras per App Steuerbar

Flächen & Zimmer

Wohnfläche: ca.. 325 m² Nutzfläche Ca. 567 m²

Grundstücksgröße ca. 1.382 m²

Anzahl Schlafzimmer 4

Anzahl Badezimmer 5

Anzahl Wohnen/Wohnzimmer 2

Anzahl Kellerräume 2

Anzahl Arbeitszimmer 1

Anzahl zus. Abstellräume 1

Anzahl Wellness-Fitnessräume 1

Bauweise

Baujahr 2021

Bauweise Ziegel-Massivbau

Dachform Satteldach

Deckenhöhe (durchschnittlich) 3,10 m

Anzahl Etagen (inkl. Keller) 3

Anzahl Wohneinheiten 1, zukünftige Möglichkeit für 2 separate Wohneinheiten

Keller Teilkeller

Anzahl Stellplätze 4 Stellplätze

Elektroinstallation Neu

Heizung

Baujahr Heizung 2021

Befuerung Gas

Fußbodenheizung

Sonstige Ausstattungsmerkmale

1 Terrasse OG: 83,1 m2,

1 Terrasse EG: 16 m2

3 Balkone jeweils ca. 2m²

Indoor-Swimmingpool

Raffstores im ganzen Haus

Internet & Fernsehen

Internetgeschwindigkeit 300 MBit/s Internetanbieter Kabelplus

Fernsehanschluss

Kabel

Nebenkostenaufstellung

(bei Haus) (unverbindlich für 3-Personenhaushalt)

Nebenkosten gesamt/Monat ca. 1255 €

Heizkosten/Monat ca. 550 €

Stromkosten/Monat ca. 100 €

Wasserkosten/Monat ca. 185 €

Grundsteuer & Niederschlagswasser/Monat ca. 15 €

Versicherung/Monat ca. 270 €

Müll & Straßenreinigung ca. 30 €

Wohnpark Instandhaltungsgebühr/Monat ca. 105 €

Energieausweis gültig bis

23.05.2029 End-Energieverbrauch/-bedarf 77,46 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse (falls vorhanden)

HWB, PEV und CO2: B, fGEE: A

Wesentlicher Energieträger Gas/Strom

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 <2.000m

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