

FONTANA | Badensee | Villenviertel | Golfen, Tennis, Fine Dining u.v.m. | inkl. Garagenplatz



Objektnummer: 16497

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	1998
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,20 m ²
Nutzfläche:	82,83 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	242,09 €
USt.:	24,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

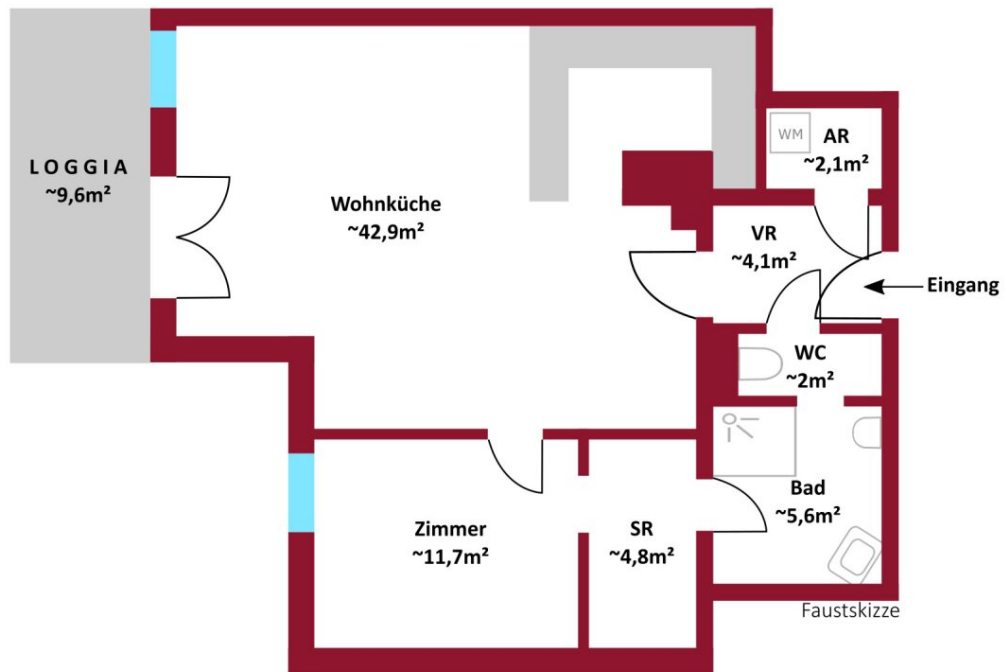


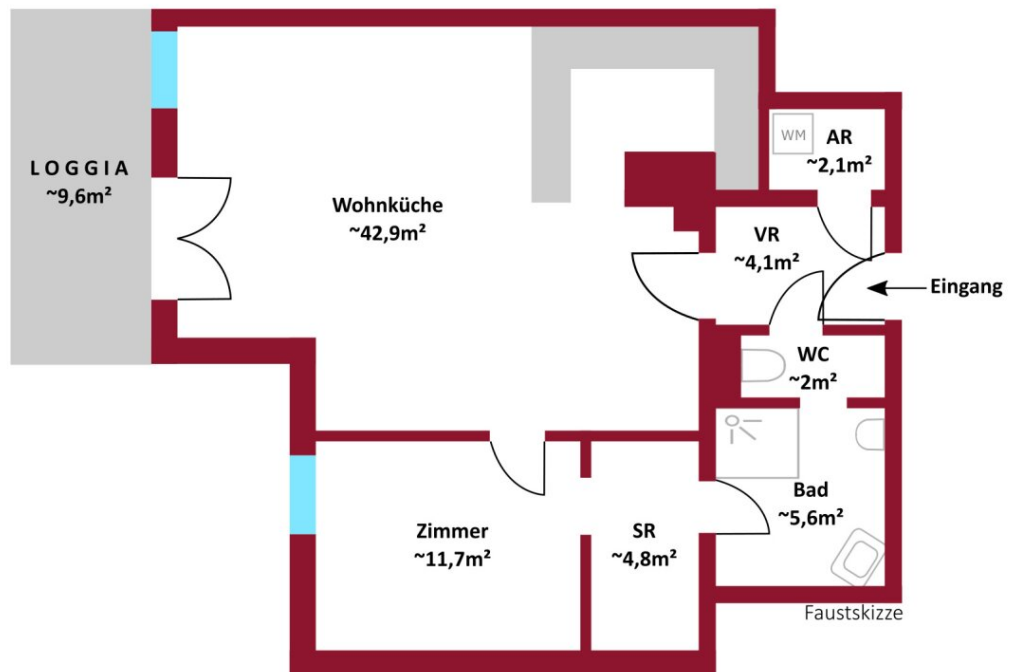
Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien









Objektbeschreibung

Elitäres Wohnen mit einem privaten Badesee und großzügigem Freiraum? Stellen Sie sich vor, wie Sie Ihren Glühwein auf einer winterlichen Terrasse genießen – mit magischem Blick über den festlich glitzernden See. Anschließend lassen Sie sich im *Cucina Fontana Restaurant* bei einem exquisiten Acht-Gänge-Menü verwöhnen.

Ihre eigene Stilvolle Villa-Wohnung erreichen Sie danach in wenigen Minuten zu Fuß: charmant, mit einem Hauch amerikanischer Eleganz, ruhig gelegen und Blick ins Grüne. Ein unverwechselbarer Rückzugsort mit einzigartiger Wohnatmosphäre/Villenviertel.

Im vielseitigen **FONTANA Wohnpark** im Herzen von Oberwaltersdorf, befindet sich diese **2-Zimmer-Wohnung** mit ca. **73 m² Wohnfläche** und ca. **10 m² Balkon**. Die Wohnung verfügt über eine **klassische Altbauarchitektur**, edlem Fischgrätparkett und einer besonders angenehmen Raumwirkung. Durch die separat begehbaren Zimmer und dem **offenen Wohnsalon** eignet sich das Objekt ideal als Hauptwohnsitz, Feriendomizil oder Anlegerwohnung. Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben.

Raumaufteilung

- Vorraum mit ca. 4,10 m²
- ein großer Wohnsalon mit offener Küche: ca. 42,9 m²
- Schrankraum: ca. 4,8 m²
- Schlafzimmer mit ca. 11,7 m²
- Bad mit Dusche: ca. 5,6 m²
- WC und Bidet: ca. 2 m²
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss: ca. 2,1 m²

- Balkon ca. 9,6 m²
- inkl. Kellerabteil ca. 10 m²
- inkl. Tiefgaragen-Stellplatz (E-Ladestation auch möglich)

Was das Leben im FONTANA Wohnpark wirklich besonders macht:

- Eigener Badensee - direkt vor der Haustür
- Golfen auf höchsten Niveau - **hier können Sie sozusagen, den Golfball nach Hause schicken. Für alle, die dieses Gefühl lieben – wenn der Ball den richtigen Weg findet und elegant im Loch verschwindet.**
- Tennisplatz und Fitnessbereich - für eine sportliche Abwechslung
- [Restaurant - Cucina Fontana](#) - mit einer Haube im Gault Millau Restaurantführer ausgezeichnet
- [Tavolo D'oro - Privat Dining](#) - werden Sie von den Chefs (Oliver Hoffinger, jüngster 3-Hauben Sous Chefs Europas) persönlich bekocht und bewirtet - sechs, sieben, acht Gänge genießen, die Sie so noch nie gespeist haben
- aktuelle Events wie Punschtrinken, Sonntagsbrunch, 5-Uhr-Tee u.v.m.
- Weitläufige Spaziergänge zum Durchatmen
- Ein rundum gepflegtes, sicheres Umfeld
- Repräsentative Villen so weit das Auge reicht

Kostenübersicht:

Verkaufspreis € 449.000,00

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: € 242,09 zzgl. 10% USt

Monatliche Reparaturrücklage: € 70,35

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – melden Sie sich und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen Frau **Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 358 24 26](tel:+436643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m
Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <3.000m

Post <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Straßenbahn <5.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap