

**VILLA MAGNOLIA - Exklusive Luxus-Villa im
Premium-Golfresort nahe Wien - inkl. Indoor-Pool**



Objektnummer: 1790/108

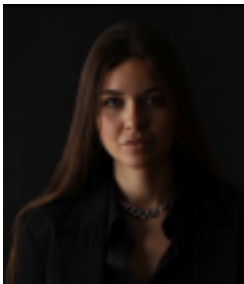
Eine Immobilie von ImmoEngel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2522 Oberwaltersdorf
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	690,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	6
WC:	7
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	4.150.000,00 €
Betriebskosten:	174,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Angela Uljanova

ImmoEngel GmbH
Ilse-Buck-Straße 28 / 18
1220 Wien

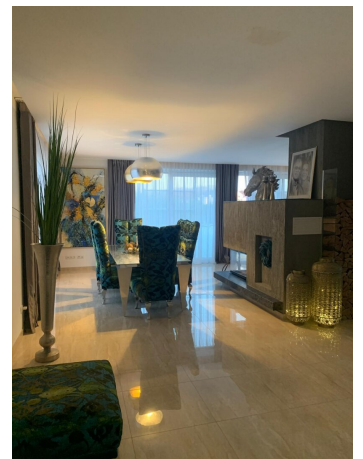
T +43 69919203313

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

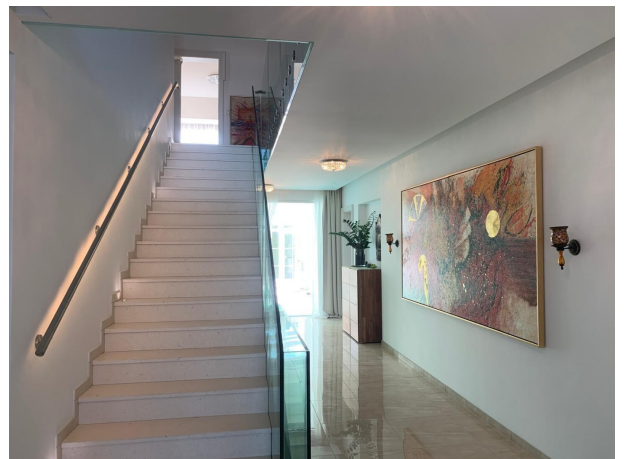
Verfügung.

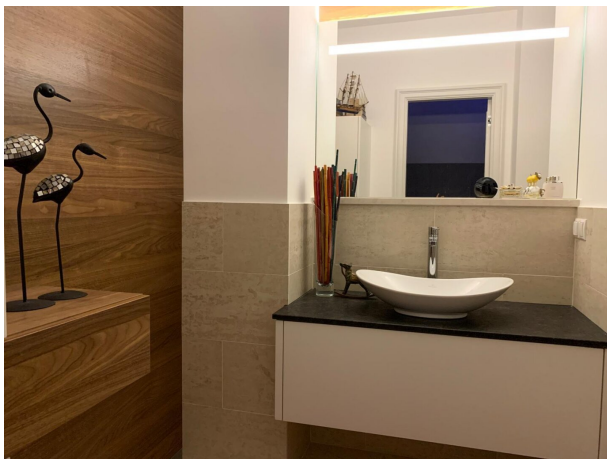




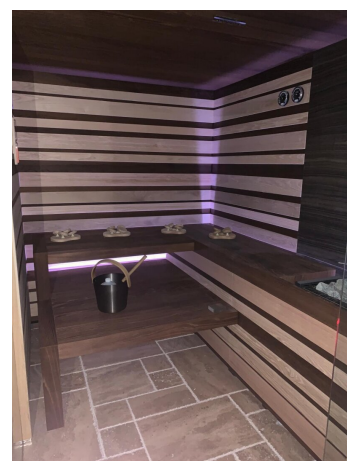










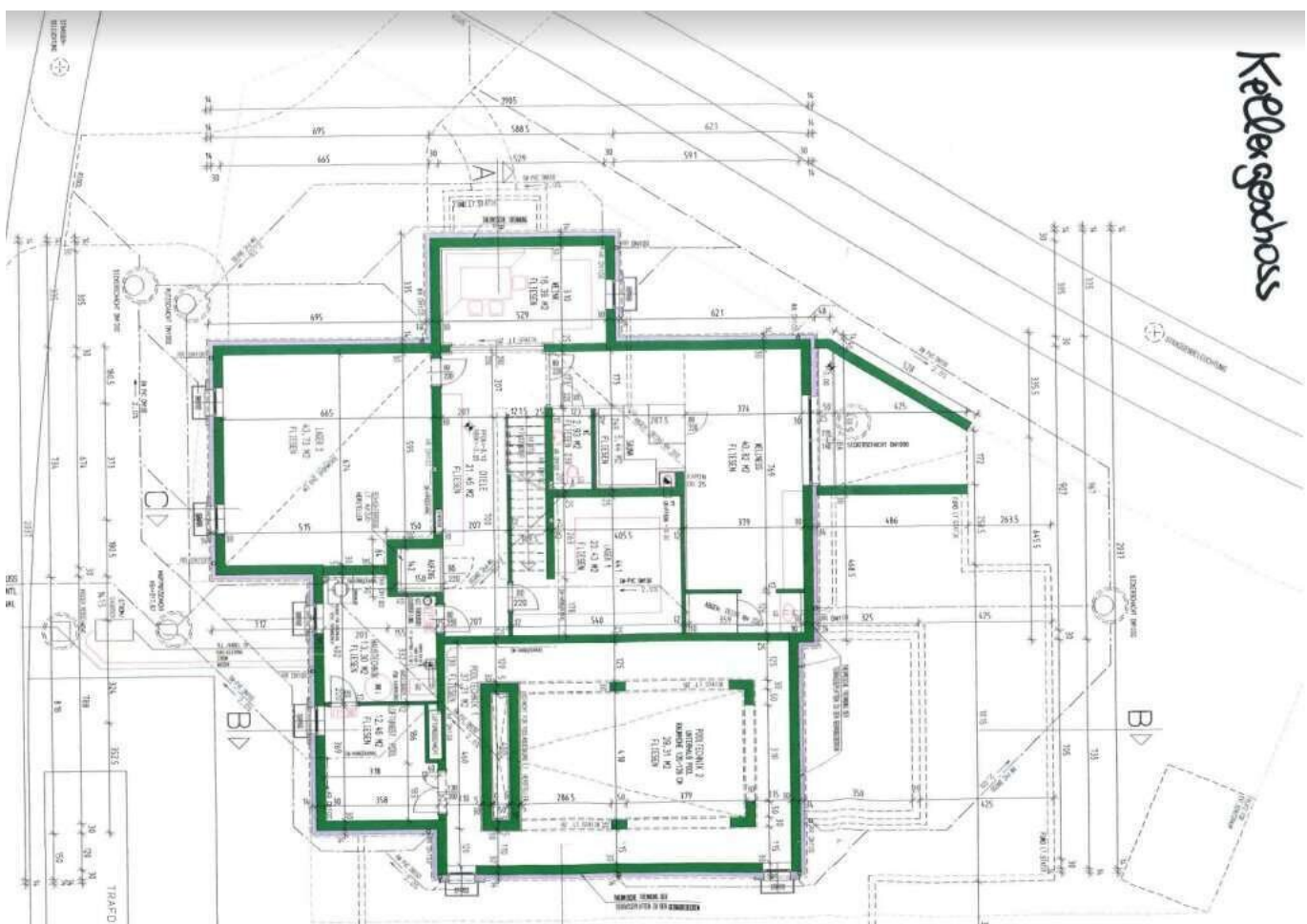








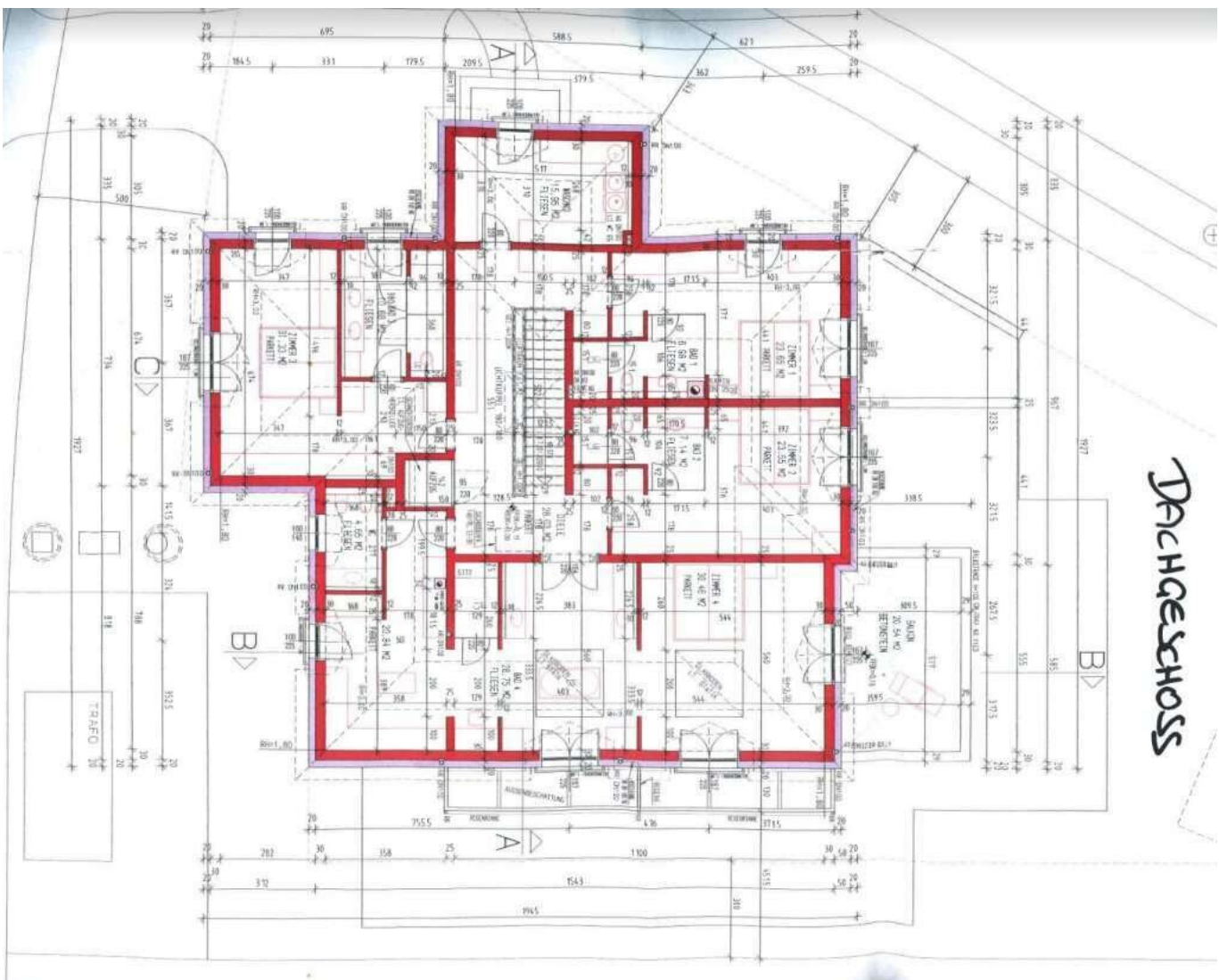
Kellergeschoss

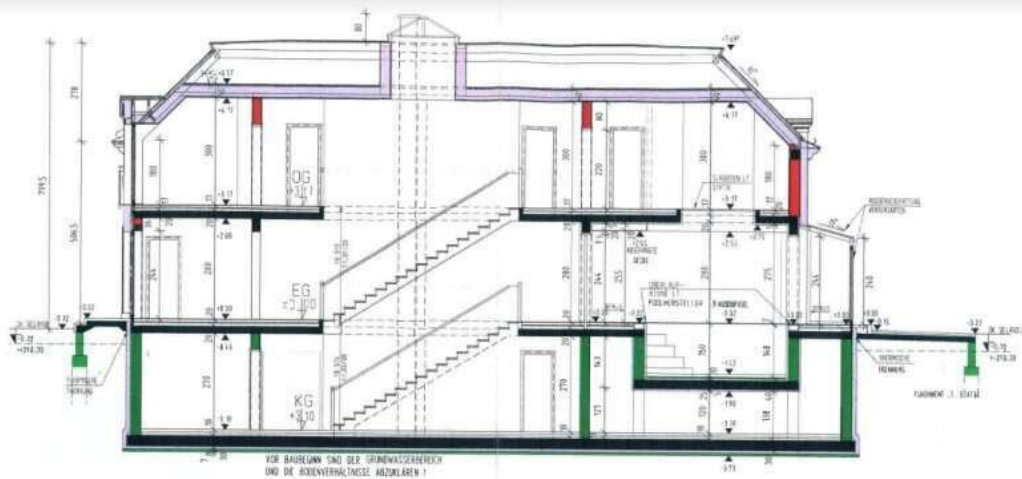


This is a detailed architectural site plan of a building complex. The plan shows a large building footprint with several internal courtyards and parking areas. Key features include:

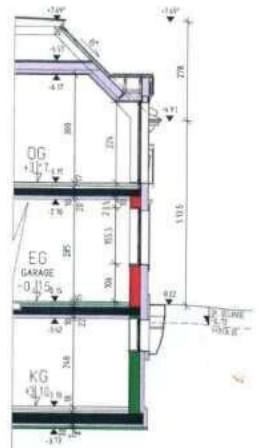
- Red Highlighted Area:** A large, irregularly shaped area on the left side of the plan, outlined in red. It contains a parking lot with several cars parked, a building section, and a staircase. A label "10.00+219.32" is present near this area.
- Blue Highlighted Area:** A rectangular area on the right side of the plan, outlined in blue. It contains a building section and a parking lot. A label "10.00+219.32" is also present near this area.
- Handwritten Annotations:** The name "Endeashoss" is written in the top right corner. The number "20460" is written in the center of the plan. The letter "B" is written in the bottom right corner.
- Technical Details:** The plan includes numerous dimensions, bearings, and area calculations. For example, a large area is labeled "10.00+219.32" and another area is labeled "10.00+219.32". There are also labels for "STAIRS", "ELEVATOR", and "PARKING".
- Orientation:** A north arrow is located in the top left corner, pointing towards the top of the page.

DACHGESCHOSS

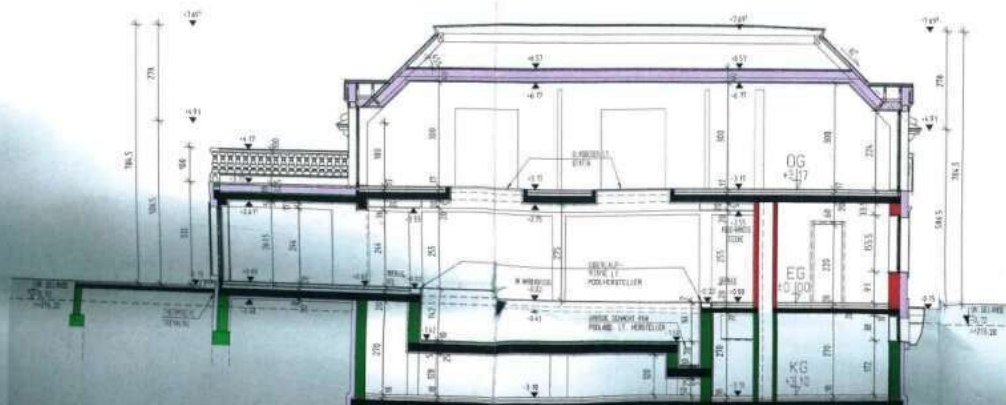


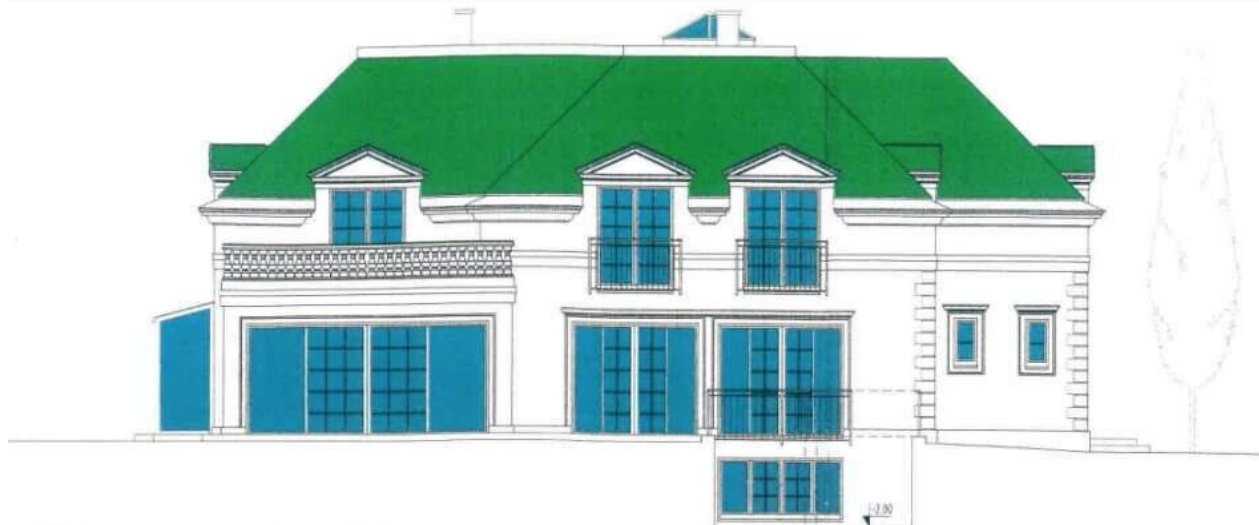


SCHNITT A-A

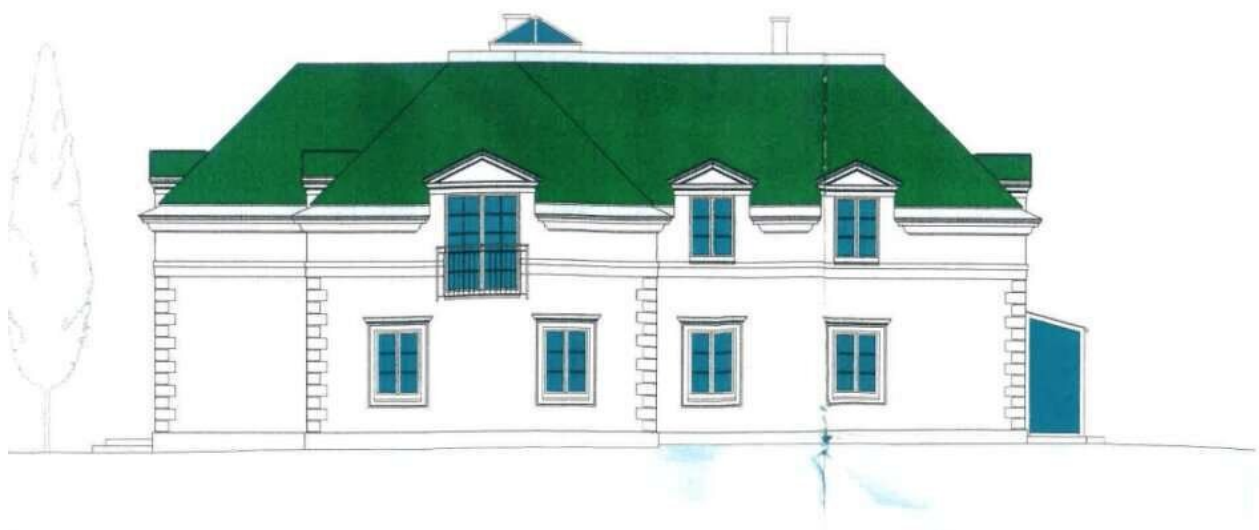


SCHNITT C-C
GARAGE





SÜDOSTANSICHT





NORDOSTANSICHT



Objektbeschreibung

Willkommen in einem architektonischen Meisterwerk. Diese außergewöhnliche Villa im renommierten Wohnpark Fontana vereint zeitlose Eleganz mit modernstem Komfort und bietet eine Lebensqualität, die keine Wünsche offen lässt. Auf einem ca. 1.100 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Zuhause, das durch großzügige Glasfronten, edle Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung besticht.

Eckdaten & Highlights:

- **Wohnfläche:** Rund 690 m² luxuriöser Lebensraum auf drei Ebenen.
- **Schlafzimmer:** 4 großzügige Schlafzimmer, jeweils mit Bad en-suite.
- **Badezimmer:** Insgesamt 6 voll ausgestattete Bäder und 7 WCs.
- **Wellness & Spa:** Privater Indoor-Pool, Sauna, Dampfbad sowie ein eigener Fitness- und Ruheraum.
- **Entertainment:** Vorbereitung für ein Heimkino, dazu ein Weinkeller für exklusive Abende.
- **Küche:** Hochmoderne Designer-Küche mit Kochinsel und Miele-Premiumgeräten.
- **Außenbereich:** Gepflegter Garten mit automatischer Bewässerung sowie weitläufige Terrassen mit Blick auf den See.

Exklusive Ausstattung:

- Offener Panorama-Kamin im Wohnbereich.
- Hochwertige Bodenbeläge aus Parkett, Marmor und Naturstein.
- Vollklimatisierung in allen Räumen (Daikin) und Fußbodenheizung.
- Vorbereiteter Liftschacht für einen Personenaufzug über alle Etagen.
- Smart-Home-Vorbereitung und modernste Sicherheitssysteme inklusive

Videoüberwachung.

- Garage für 2 PKW sowie weitere Außenstellplätze.

Ein Juwel für anspruchsvolle Käufer, die Luxus, Diskretion und Funktionalität auf höchstem Niveau suchen.

Info: Einige der Bilder wurden mittels AI optimiert und dienen primär der besseren Vorstellung.

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.

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 <1.500m
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