



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 94228

erstellt am : 26.09.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1490000€

Straße:

2522 Oberwaltersdorf

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Oliver Badura

Tel: 0664 355 92 92

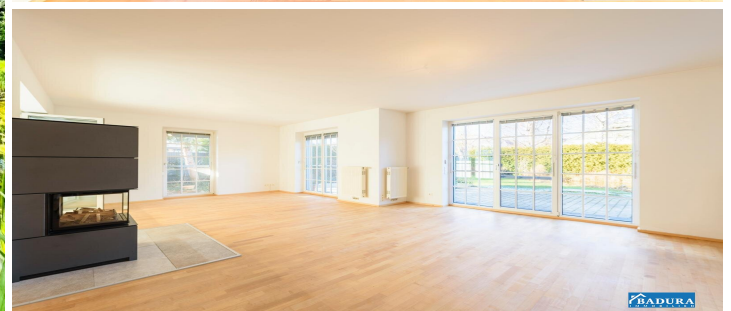
badura@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 222.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 275.4m<sup>2</sup>

Grundfläche: 735m<sup>2</sup>

## Exklusives Wohnen im Wohnpark Fontana ? Luxus & Lebensqualität in Top-Lage



### Leben im Wohnpark FONTANA

bedeutet Lebensqualität auf höchstem Niveau - genießen Sie Ihr Zuhause in gediegener Umgebung und in direkter Nachbarschaft zum eleganten Golf und Sportclub Fontana, dem Fontana Badensee sowie dem Naherholungsgebiet Triesting Au. Die zum Verkauf stehende Liegenschaft - im ersten Bauabschnitt des Fontana Wohnparks gelegen - befindet sich in einem äußerst gepflegten

Zustand und wurde laufend in Stand gehalten, erneuert und vorausschauend weitgehend barrierefrei erweitert. Die Immobilie stellt somit eine solide Investition in die Zukunft dar, da bereits auf die Themen altersgerechtes Wohnen und Mehrgenerationen-Wohnen Bedacht genommen wurde.

Die Liegenschaft besticht durch einen zauberhaft angelegten Garten mit ganzjähriger Blühfolge, der alle Sinne anspricht und beste Entspannung ermöglicht. Der Schwimmteich mit 2,5 m Tiefe bietet Badespaß und ermöglicht zusätzlich wundervolle Naturbeobachtungen vom Sitzplatz am Badesteg aus. Badevergnügen pur: Neben all diesen Annehmlichkeiten erwerben Sie on top mit dieser Liegenschaft auch noch ein grundbücherlich gesichertes Recht (Servitut) zur Seenutzung des Fontana Badesees bzw. Seebades - es verfügen lediglich 3 Liegenschaften im gesamten Wohnpark über ein solch grundbücherlich gesichertes Baderecht!

Bei der Ausstattung wurde größter Wert auf Qualität und Beständigkeit gelegt. In jedem Stockwerk befindet sich eine Küche / beide der Marke Bulthaup, Geräte: Gaggenau und Bosch Im Jahr 2016 wurden umfangreiche Adaptionen im Haus wie neue Bäder, Vollklimatisierung, Oberflächenerneuerung, Fassade, etc. getätigt. Das Obergeschoss verfügt über eine 25 m<sup>2</sup> große Terrasse (Ost-Süd-West - Orientierung), die von morgens bis abends Sonne bietet. Das Haus verfügt durch kluge Architektur auf Wunsch über eine Einliegerwohnung, welche lediglich durch abgesperrte Türen getrennt nutz- und begehbar ist. Alle Wohntrakte sind in allen beiden Geschoßen miteinander durch Innentüren verbunden.

Das Anwesen ist teilunterkellert. Garage mit zusätzlicher segmentierter Eingangstüre im Garagentor, elektrischem Türcode- Schloss, Starkstromanschluß und extra Dusche in der Garage (auch für Haustiere nutzbar) Zentrale Schließanlage Haus/Garten Carport Geräteschuppen und Fahrradabstellplatz reichlich Parkmöglichkeit in der Einfahrt Waschküche / Wirtschaftsraum im UG Lift (Weigl Plattformlift, behindertengerecht, nach oben offen und somit neben dem Personentransport auch ideal geeignet, um sperrige Gegenstände zwischen den Geschoßen zu transportieren).

Die als Gästeapartment/Einliegerwohnung oder auch als Office nutzbaren Areale sind barrierefrei nach Ö-Norm ausgeführt. Schwimmteich Insektenschutz an allen Fenstern und Terrassentüren großteils Außenrollläden, teilweise elektrisch. Überaus liebevoll angelegter, uneinsehbarer Zier- und Nutzgarten - seit Jahren nur naturnah bewirtschaftet (keine Pestizide, kein Kunstdünger), Obstbäume, Hochbeet, Kräuterbeet, biologischer Schwimmteich ohne jede Zusätze (fachgerecht errichtet von Garden Plank, Leobersdorf), Badesteg, Stromanschluß/ Außensteckdose beim Badesteg automatische Bewässerung (Rainbird) Gartenbeleuchtung (mit Fernbedienung individuell steuerbar).

Große Sonnenschutzmarkise elektrisch, ca. 60 m<sup>2</sup> Terrassen im EG, 25 m<sup>2</sup> im OG alle Bäder & Toiletten neuwertig auf zeitgemäßem Standard (Duschrinnen, barrierefrei, Duschen von der Größe her Rollstuhlgeignet) alle Badezimmer mit Fußbodenheizung Badezimmer mit behindertengerechter Villeroy & Boch Keramik Fassade Malerei neu - letzte Arbeiten 2021 bauliche Südbeschattung (sehr angenehme Raumtemperaturen selbst ohne Verwendung der Klimaanlage!) Pufferspeicher neu (2016) Ruegg Kaminofen mit 3-seitigem Sichtfenster 19 Zoll Rack-Schrank für IT Installationen) elektronische Außentür mit Code, Tür mit Doppelverriegelung (keyless access) Doorbird Zugangssystem Velux Dachflächenfenster mit Fernbedienung und Regensensorsteuerung Dachkuppel.

Kostenübersicht:

Grundbucheintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%  
Maklercourtage 3% zzgl. 20% Ust.

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung. Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!

Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;1.000m  
Apotheke &lt;1.000m  
Klinik &lt;3.500m  
Krankenhaus &lt;5.500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Kindergarten &lt;500m  
Schule &lt;500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;1.000m  
Einkaufszentrum &lt;5.500m  
Sonstige  
Bank &lt;500m  
Geldautomat &lt;500m  
Polizei &lt;3.000m  
Post &lt;3.500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;3.500m  
Straßenbahn &lt;5.500m  
Flughafen &lt;5.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 735m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 222.87m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 275.4m<sup>2</sup>

Zimmer: 5.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 62m<sup>2</sup>

hwbklassse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1490000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Oliver

Nachname: Badura

Tel.: 0664 355 92 92

E-Mail: [badura@badura-immobilien.at](mailto:badura@badura-immobilien.at)