

**Frohe Weihnachten im FONTANA: Ein Haus - zwei  
Wohnungen, barrierefrei mit Lift**



**Objektnummer: 583181**

**Eine Immobilie von Elisabeth Rohr Real Estate e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2522 Oberwaltersdorf
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	223,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.750.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Elisabeth Rohr-de Wolf**

Elisabeth Rohr Real Estate e.U.  
Mariahilfer Strasse 47/5/2  
1060 Wien

T +43 699 10853663  
H +4369910853663  
F +43 1 585 36 63 13









ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDWEST



ANSICHT NORDOST



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

AUFBAUTEN NEU

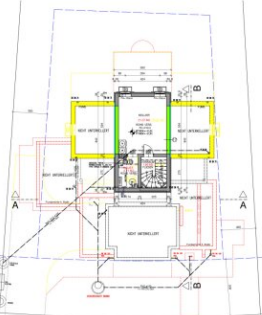
- ① KELLER: ...
- ② ERDGESCHOSS: ...
- ③ DACHGESCHOSS: ...
- ④ AUSBAU: ...
- ⑤ ERNEUERUNG: ...
- ⑥ ABRISS: ...

AUFBAUTEN BESTAND

- ⑦ BESTAND: ...
- ⑧ ERNEUERUNG: ...
- ⑨ ABRISS: ...
- ⑩ AUSBAU: ...



LAGEPLAN 1:500



KELLER



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

BRUNNEN	1:00	1:00
WASSERLEITUNG	1:00	1:00
ABWASSERLEITUNG	1:00	1:00

ABCD E F

EINREICHPLAN

Ing. VERONIKA EDER  
Für Nr. 100/11, 100/12, 100/13, 100/14, 100/15, 100/16, 100/17, 100/18, 100/19, 100/20, 100/21, 100/22, 100/23, 100/24, 100/25, 100/26, 100/27, 100/28, 100/29, 100/30, 100/31, 100/32, 100/33, 100/34, 100/35, 100/36, 100/37, 100/38, 100/39, 100/40, 100/41, 100/42, 100/43, 100/44, 100/45, 100/46, 100/47, 100/48, 100/49, 100/50, 100/51, 100/52, 100/53, 100/54, 100/55, 100/56, 100/57, 100/58, 100/59, 100/60, 100/61, 100/62, 100/63, 100/64, 100/65, 100/66, 100/67, 100/68, 100/69, 100/70, 100/71, 100/72, 100/73, 100/74, 100/75, 100/76, 100/77, 100/78, 100/79, 100/80, 100/81, 100/82, 100/83, 100/84, 100/85, 100/86, 100/87, 100/88, 100/89, 100/90, 100/91, 100/92, 100/93, 100/94, 100/95, 100/96, 100/97, 100/98, 100/99, 100/100

Ing. Veronika EDER  
Planung Nr. 2022/0000000000

PROJEKTENTWURF  
Ing. Veronika EDER  
Planung Nr. 2022/0000000000

VERZEICHNIS  
S. 10

WAND	1:00	1:00
DECKEN	1:00	1:00
STRUKTUR	1:00	1:00
STRUKTUR	1:00	1:00
STRUKTUR	1:00	1:00

BRUNNEN	1:00	1:00
WASSERLEITUNG	1:00	1:00
ABWASSERLEITUNG	1:00	1:00



## Objektbeschreibung

### Leben im FONTANA

#### Eine Klasse für sich - Österreichs erfolgreichstes Luxus-Resort

**Noch wenige Wochen sind es bis zu Weihnachten und bis zum Ende des Jahres und wenn Sie schnell sind, können Sie sich noch schnell ein ganz besonderes Weihnachtsgeschenk machen:**

**Ein barrierefreies Haus mit Lift und genehmigter! Klima-Anlage ist eine Seltenheit im FONTANA - in dieser Immobilie sind all diese Vorzüge vereint, noch dazu zu einem Spitzenpreis!**

Und mit dem Erwerb dieser Immobilie kaufen Sie mehr als ein **Zuhause**. Sie investieren in **hohe Lebensqualität, ein sicheres Umfeld** und können gleichzeitig **Ihre Sehnsucht nach Beständigkeit** stillen. Zudem ist diese Immobilie eine der wenigen mit einem grundbücherlich gesicherten Zugang zum See!

Auch in einer Welt im Wandel gibt es einen Ort, wo alles so bleibt, wie es ist. Dafür sorgen alle Villen-Eigentümer des Resorts, die dasselbe Verständnis von Lifestyle, Lebensqualität, Sicherheit und respektvollen Umgang miteinander haben.

Villen in dieser Größenordnung mit einer eigenen Gästewohnung gelangen im Resort sehr selten zum Verkauf oder befinden sich noch im Projekt-Status. In diese Villa mit 225 m<sup>2</sup> Wohn- und 735 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße können Sie fast unverzüglich einziehen. Die Gästewohnung ist übrigens barrierefrei und kann mit dem Haupthaus verbunden werden.

Der Golfclub, an dessen exklusivem Clubleben Sie teilnehmen können, liegt ganz nah und zusätzlich zu Ihrem garantierten Seezugang haben Sie Ihren eigenen Schwimmteich hinter Ihrem eigenen Haus!

Das Haus verfügt übrigens auch über eine genehmigte Klimaanlage, einen behindertengerechten Lift und über zwei Parkplätze im Außenbereich - zusätzlich zur Garage!

**Die Wohnfläche erstreckt sich über 2 Etagen:**

Im **Erdgeschoß** befindet der großzügige Wohnbereich, von dem aus Sie überall über Terrassentüren in den eigenen Garten gelangen mit einer integrierten Küche.

Das **Obergeschoß** beherbergt 2 Schlafzimmer, einen Schrankraum und ein Bad sowie ein WC, Terrassen sowie die Gästewohnung.

### **Sehr guter Zustand:**

Die Villa wurde sehr gut gepflegt und in Schuss gehalten, die Einliegerwohnung ist erst wenige Jahre alt und absolut neuwertig.

### **Lage**

Die Villa liegt rund 30 Kilometer südlich von Wien in einem exklusiven Wohnpark inmitten eines Golf Ressorts. Der 18 Loch Golfplatz zählt zu einem der besten Golfplätze Europas und war von 2006 bis 2009 Austragungsort der European Tour.

Die optimale Verkehrsanbindung mit drei Autobahnabfahrten und die direkte Nähe zum Flughafen Wien-Schwechat machen den Wohnpark sehr gut erreichbar. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie mit Bahn und Buslinien schnell am gewünschten Zielort. Direkt angrenzend an den Wohnpark befindet sich die Marktgemeinde Oberwaltersdorf mit Ärzten, Supermärkten, Schulen und auch Kindergärten.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die Kurstadt und UNESCO Weltkulturerbe Baden.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese einmalige Immobilie persönlich zeigen zu dürfen und vereinbaren gerne einen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass wir in diesem Fall als Doppelmakler tätig sind.

Ihr Team von Elisabeth Rohr Real Estate

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 <1.000m  
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 <500m  
Geldautomat <500m  
Polizei <3.000m  
Post <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Straßenbahn <5.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap