

**HILLSIDE 57 | Einzigartige Architekten-Villa | moderner  
Luxus mit nachhaltigem Design | Ruheoase | Hof am  
Leithaberge**



**Objektnummer: 630**

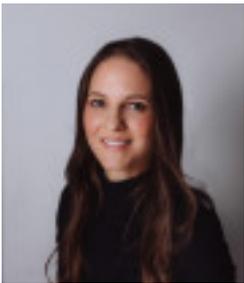
**Eine Immobilie von RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und  
Vermarktungsgesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2451 Hof am Leithaberge
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	256,53 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	42,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 16,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,54
<b>Kaufpreis:</b>	2.590.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Hlawaty**

RINAREAL Immobilien Entwicklungs- und Vermarktungsgesellschaft mbH  
Betriebsstraße II/ Obkekt 3B  
2482 Münchendorf

T +43 664 14 24 164





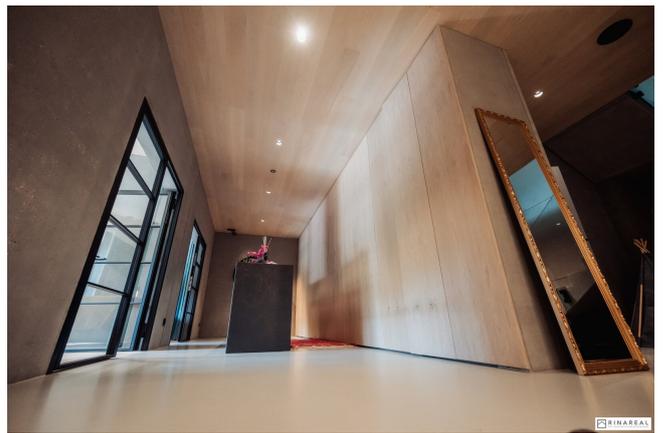






















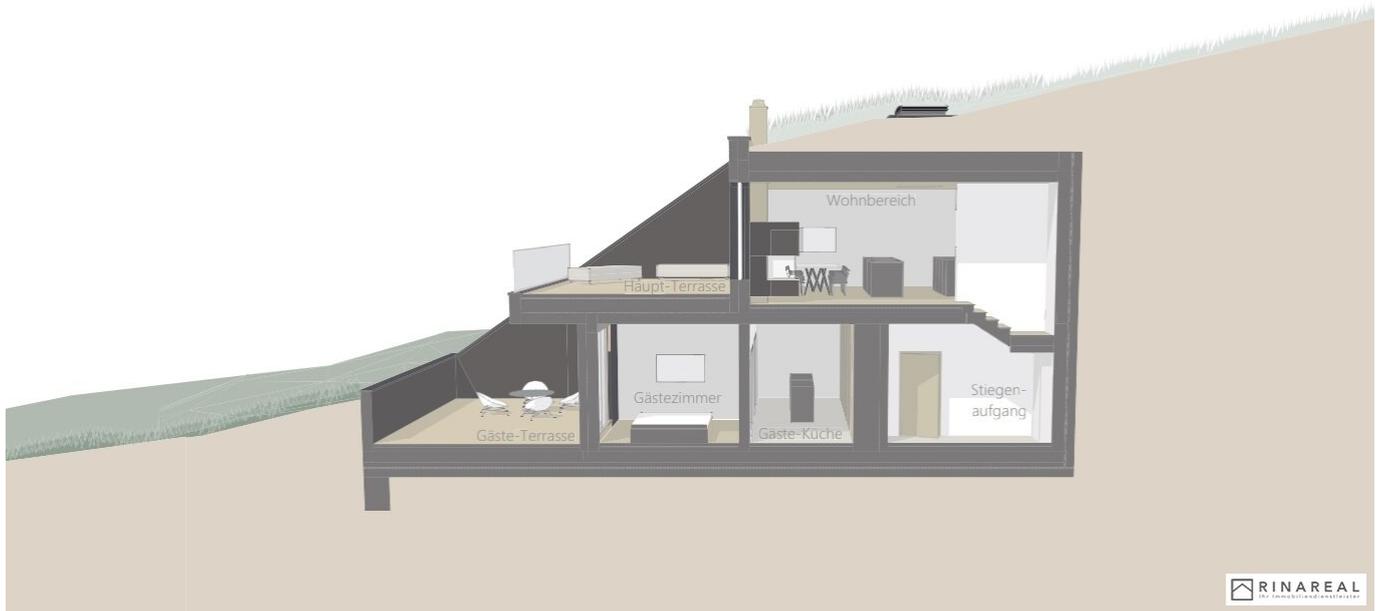








## 3D-SCHNITT



## Objektbeschreibung

**EXKLUSIVITÄT hat einen neuen Namen: HILLSIDE 57 in Hof am Leithaberge!**

**Weit genug entfernt vom Trubel der Großstadt, umgeben von den Wäldern des Leithagebirges.**

**Zum Verkauf steht eine einzigartige, nachhaltig gebaute Architekten-Villa die zu dem jeden erdenklichen Komfort bietet!**

**Dieses einmalige architektonische Meisterwerk wurde geschaffen um in perfekter Harmonie mit der umgebenen Natur zu stehen.**

**Inspiziert durch die Landschaft der naheliegenden Naturschutzgebiete, vereint diese Villa modernen Luxus mit nachhaltigem Design.**

Auf die perfekte Integration des in den Hang gebauten Hauses in die natürliche Umgebung wurde genauso Wert gelegt, wie auf die Wiederverwertung der Erd- und Gesteinsmassen.

Die Grundrisse der einzelnen Stockwerke wurden sorgfältig geplant, um eine optimale Nutzung zu gewährleisten.

Wohn- und Aufenthaltsräume sind ausschließlich nach Süden ausgerichtet und verfügen jeweils über direkte Ausgänge auf die Terrassen.

**HILLSIDE 57** lässt auch bei der Raumaufteilung keine Wünsche offen:

Vom offenen Wohn/Essbereich über ein großzügiges Master Bedroom mit Bad en Suite mit Duschoase, über zwei Kinder/Gästezimmer mit Bad und eigener Küche. Selbstverständlich verfügt die Liegenschaft auch über einen Hauswirtschaftsraum mit Wäscherutsche, einem Technikraum sowie einer vielseitig nutzbaren Garage (Platz für 2 PKWs bzw. Fitnessstudio / Bastelwerkstatt oder Party-Location).

Erdgeschoss:

- Eingang über die 45m<sup>2</sup> Garage
- Eingangsbereich mit maßangefertigten, raumhohen Einbauschränken und einer Kücheninsel

- zwei Kinder/Gästezimmer mit Ausgang auf die eigene Terrasse mit Sauna
- Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken
- Lager / Abstellraum mit ca. 20 m<sup>2</sup>
- HWR + Technikraum

#### 1. Obergeschoss:

- Lichtdurchfluteter Wohn/Essbereich mit ca. 66m<sup>2</sup>, Designer-Küche, Panoramafenster (8 m<sup>2</sup>) und offenem Kamin (mit Smart-Funktion)
  - Küche: Dampfgarer, integrierte Kaffemanschine, Weinkühlschrank, amerikanischer Kühlschrank, Quoocker (f. kochendes, warmes, kaltes & sprudelndes Wasser)
- Mastersuite mit integriertem Badezimmer mit Doppelwaschbecken und großer Regenwaldtusche
  - Lichtband direkt über dem Bett, dass zum Sterneschauen einlädt
  - zahlreiche versteckte, maßangefertigte Einbaukästen runden diesen Raum perfekt ab

- WC mit Handwaschbecken

Durch raumhohe Schiebetüren (2,80 m) gelangen Sie vom Wohn- und Schlafraum auf die traumhafte Terrasse (ca. 80 m<sup>2</sup>) mit Blick auf die umliegende Natur, die außerdem noch folgende Annehmlichkeiten bietet:

- beheizbares Pool (2,75 x 5.95) mit Poolbar
- Grillbereich
- Outdoorlounge
- elektrisches Sonnensegel mit mehr als 60<sup>2</sup> zur Beschattung
- Nebelsprüh-Anlage für die perfekte Erfrischung an heißen Sommertagen
- 2 Outdoor-TVs

... und das war **noch nicht ALLES** - die Villa befindet sich auf einem über 3.750 m<sup>2</sup> großem Grundstück und bietet zusätzlich folgende über dem Gebäude gelegene Außenflächen, für mehr Entspannung und Ruhe:

- Yoga & Meditationsbereich
- romantische Feuerstelle / dient auch als Grillplatte
  - mit Outdoor-Boxen

- Terrasse mit Outdoor-Bar
- komfortable Sitzlandschaft umgeben von Natur
- Schaukelstuhl
- Aussichtsplattform in einer Baumkrone
- Wasserquelle / Trinkbrunnen aus Holz

**Zusammengefasst: ein Ort der Ruhe und Harmonie, der keine Wünsche offen lässt!**

Weitere Informationen: SMART-Home (LOXONE - Licht, Beschattung, Energie, Zutritt, Bewässerung, Klima, Sicherheit und Pool); Deckenkühlung im Sommer - Erdwärme-Pumpe für effiziente Wärme im Winter; harmonische Kombination aus Sichtbeton & Holz schafft warme & einladende Stimmung; ausgewählte Designermöbel; durchdachte Licht-Konzepte im Innen- und Außenbereich und vieles mehr ...

Lage: Trotz der idyllischen Lage ist HILLSIDE 57 verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die Wiener Stadtgrenze ist mit dem Auto nur 30 Minuten entfernt; die Nähe zur Autobahn A3 sorgt zudem für schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Der nächste Supermarkt (SPAR) befindet sich 1 km entfernt.

[Hier geht es zum ARCHITEKTUR LOOKBOOK \\*\\*KLICK\\*\\*  
Instagram \\*\\* KLICK\\*\\*](#)

| [HILLSIDE 57 auf](#)

**Für nähere Informationen sowie Ihren persönlichen Besichtigungen erreichen Sie mich unter: +43 664 14 24 164 oder [katharina@rinareal.at](mailto:katharina@rinareal.at) - Katharina Hlawaty, MA**

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 <3.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap