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

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2451 Hof am Leithaberge
Baujahr:	2022
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	256,53 m²
Lagerfläche:	42,79 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 16,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54

Provisionsangabe:

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

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

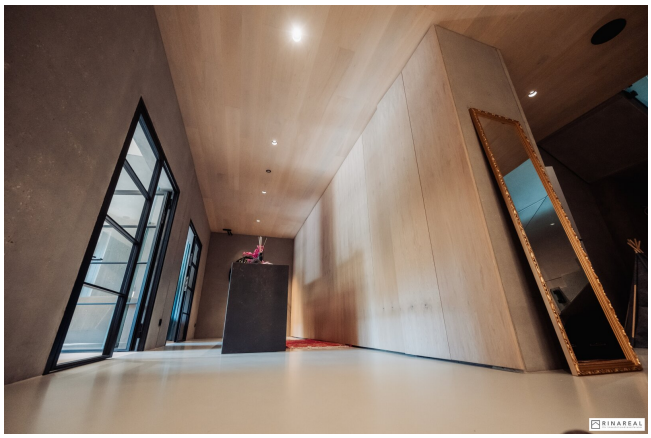
RINAREAL

RINAREAL

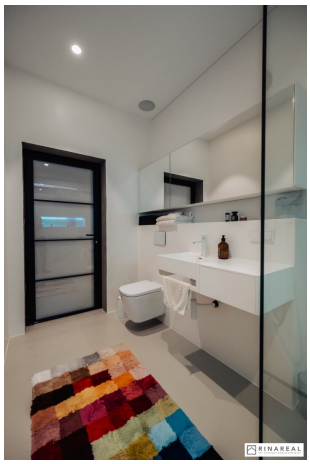
RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL


RINAREAL

RINAREAL


RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL

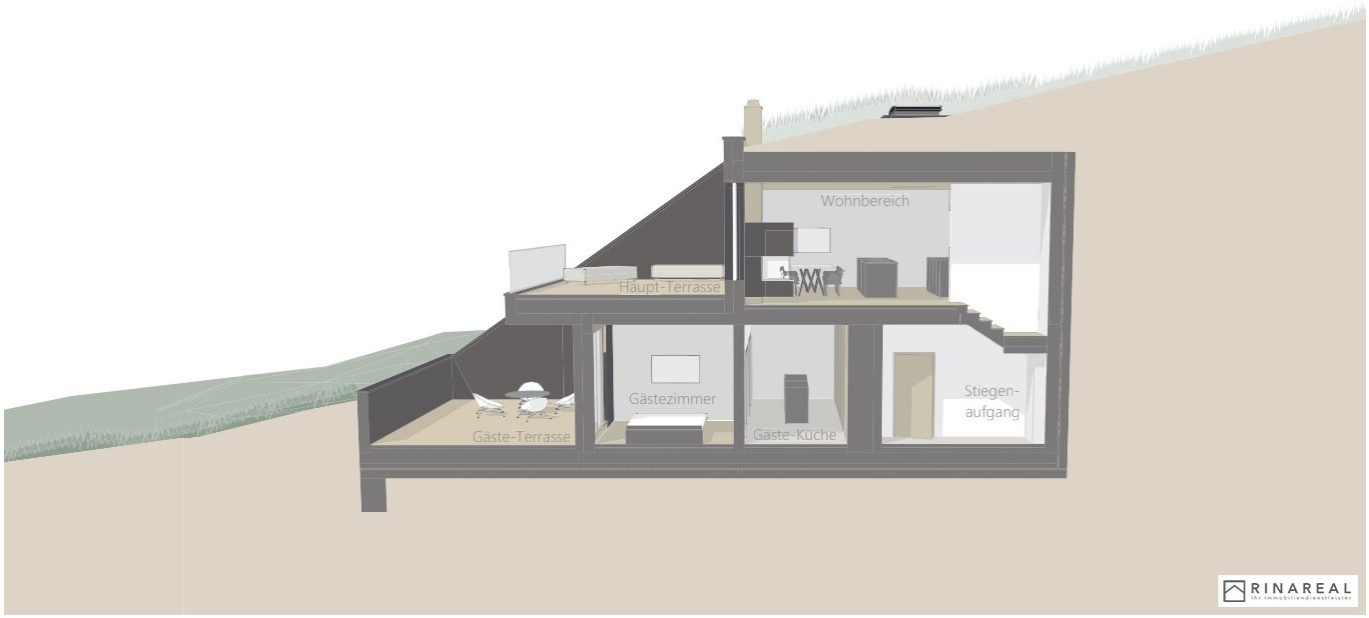
RINAREAL

RINAREAL

RINAREAL
Ihr Immobiliendienstleister

RINAREAL
Ihr Immobiliendienstleister

3D-SCHNITT


Wohnbereich
Haupt-Terrasse
Gästezimmer
Gäste-Terrasse
Gäste-Küche
Stiegen-
aufgang
RINAREAL

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.

Inspiriert 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 45m² 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 m²
- HWR + Technikraum

1. Obergeschoss:

- Lichtdurchfluteter Wohn/Essbereich mit ca. 66m², Designer-Küche, Panoramafenster (8 m²) 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 m²) 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 60² 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 m² 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 Autonur 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** | HILLSIDE 57 auf Instagram ** KLICK**

Für nähere Informationen sowie Ihren persönlichen Besichtigungen erreichen Sie mich unter: +43 664 14 24 164 oder 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