

**Hollywood Hills Flair – exklusives Ein- oder  
Zweifamilienhaus mit Panoramablick, Pool, Whirlpool und  
4 Garagenplätzen**



**Objektnummer: 1643/100**

**Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2451 Hof am Leithaberge
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Nutzfläche:</b>	506,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	206,02 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 92,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,29
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien  
Gartensiedlung 18  
7344 Stoob







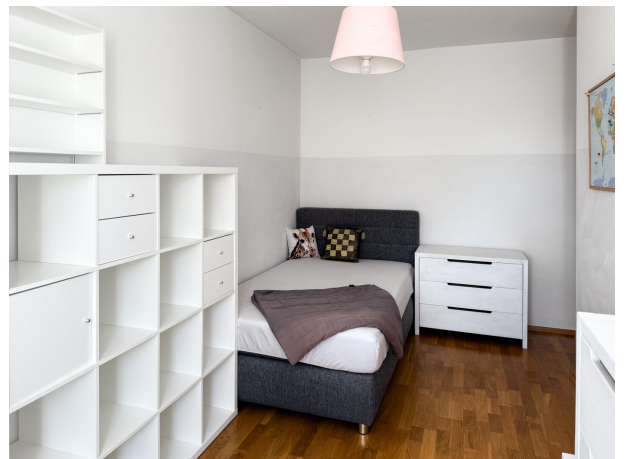




























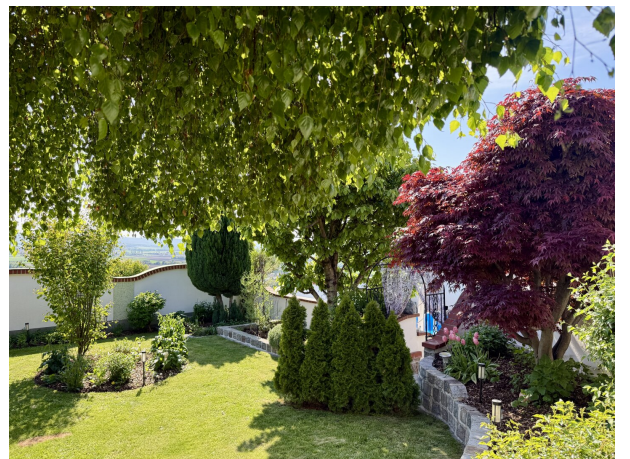


















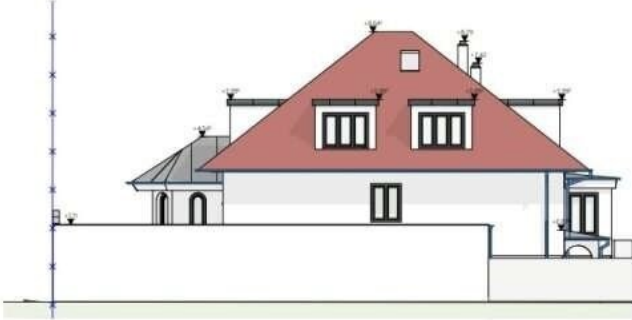




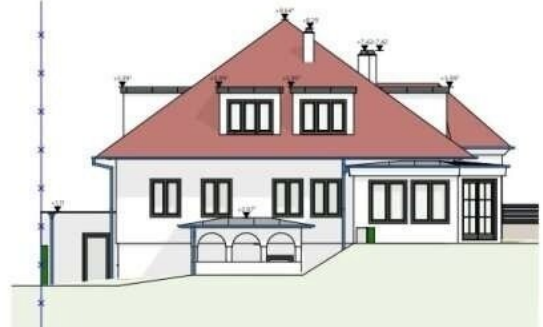




ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDWEST



ANSICHT SÜDOST



ANSICHT NORDOST



## Objektbeschreibung

### Wohnen wie in den Hollywood Hills – Luxusdomizil mit Panoramablick, Pool und Whirlpool am Gipfelberg in Hof am Leithaberge

Am **höchsten Punkt von Hof am Leithaberge**, direkt am begehrten Gipfelberg, gelangt ein echtes Wohnjuwel zum Verkauf – ein architektonisch herausragendes **Großfamilienhaus**, das auch als **Zweifamilienhaus** genutzt werden kann und mit stilvoller Eleganz, spektakulärem Panoramablick und liebevoll gepflegter Ausstattung begeistert. In dieser exklusiven Höhenlage vereinen sich **Natur, Ruhe und Luxus** zu einem Lebensgefühl, das man sonst nur aus den Hollywood Hills kennt – mit Blick auf den Schneeberg, das Wiener Becken und einem Gartenparadies, das keine Wünsche offenlässt.

Dieses außergewöhnliche Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit 735 m<sup>2</sup> Fläche mit **unverbaubarem Fernblick**. Direkt hinter dem Haus beginnen Spazierwege, Wälder und unberührte Natur – perfekt für alle, die die Stille lieben und gleichzeitig das Besondere suchen. Die rund **291m<sup>2</sup> Wohnfläche** erstrecken sich über Erd- und Obergeschoss, hinzu kommt ein voll ausgebauter **Keller** mit beeindruckenden **206 m<sup>2</sup>** inkl. 4 Garagenplätzen. Die Raumaufteilung bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ob als luxuriöses Einfamilienhaus oder als stilvolles Zuhause für mehrere Generationen.

**Lassen Sie sich verzaubern – jetzt das Video zur Immobilie ansehen und schon vorab das besondere Wohngefühl erleben!**

[hier klicken und Video ansehen](#)

### Das Erdgeschoss – Licht, Raum und ein Hauch von Wellness

Bereits beim Betreten des Hauses spürt man die Großzügigkeit und das durchdachte Raumkonzept. Vom zentralen Vorraum aus sind alle Bereiche des Erdgeschosses bequem erreichbar. Der **offene Wohn- und Essbereich** ist das Herzstück des Hauses – hell, einladend und ausgestattet mit einer großen, modernen Küche, die keine Wünsche offenlässt. Der hochwertige Küchenbereich ist neuwertig und perfekt für gesellige Abende oder genussvolle Familienmahlzeiten.

2005 wurde das Haus um einen lichtdurchfluteten **Wintergarten** erweitert – ein Raum mit vielen Fenstern, lichtdurchflutet und hochwertig gebaut. Dieser Bereich schafft eine wunderbare Verbindung zur Natur und lädt zu entspannten Stunden ein.

Ein stilvoller **Kachelofen** mit integrierter Sitzbank zieht sich über zwei Räume und sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und ein besonderes Ambiente. Das großzügige **Wohnzimmer** eröffnet einen atemberaubenden Ausblick in den Garten und schafft ein lichtdurchflutetes Wohnambiente, das zum Verweilen einlädt.

**Drei weitere Zimmer** im Erdgeschoss bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei davon dienen derzeit als Schlafzimmer, eines wurde in eine kleine private Wellnessoase verwandelt – mit Infrarotkabine und Solarium, ein Rückzugsort für Körper, Geist und Seele.

Das **Badezimmer** im Erdgeschoss wurde 2022 vollständig erneuert und luxuriös ausgestattet. Hier erwartet Sie eine großzügige Dusche, eine elegante Badewanne für zwei Personen, hochwertige Hans Grohe Armaturen und Sanitärelemente von Duravit. Ein **separates WC** komplettiert das Raumangebot dieser Etage.

## Das Obergeschoss – Rückzug mit Ausblick

Über den Treppenaufgang gelangen Sie ins Obergeschoss, wo sich weitere Rückzugsräume eröffnen. **Vier helle Zimmer**, zwei davon mit begehbaren Kleiderschränken, bieten Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice. Der großzügige Vorraum schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das zweite **Badezimmer** ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet – ideal für eine zweite Wohneinheit oder größere Familien. Durch die charmanten Dachschrägen entsteht ein besonderes Flair, das mit viel Tageslicht durchflutet wird. Ein weiterer Höhepunkt: Der fantastische Ausblick aus dem Obergeschoss auf die umliegende Landschaft.

Vom Obergeschoss führt eine stilvolle Holztreppe in den ausgebauten **Mansardenbereich**, der zusätzlichen Raum für Hobbies, Gäste oder kreative Ideen bietet. Das gesamte Haus wurde 2024 frisch ausgemalt und präsentiert sich innen wie außen in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand.

Das Haus kann auch als **Zweifamilienhaus** genutzt werden, da im Obergeschoss ein Badezimmer sowie ausreichend Räumlichkeiten vorhanden sind – zudem sind Küchenanschlüsse bereits vorbereitet.

## Der Keller – Funktion trifft Lebensfreude

Mit insgesamt **206 m<sup>2</sup>** ist der **Keller** nicht nur funktional, sondern auch stilvoll mit modernen Fliesen gestaltet. **Zwei großzügige Doppelgaragen** mit elektrischen Toren bieten Platz für vier Fahrzeuge. Vor einer Garage befindet sich zusätzlich eine überdachte Einfahrt für ein weiteres KFZ. Auch straßenseitig gibt es zusätzliche Parkmöglichkeiten – perfekt für Gäste oder größere Familien.

Der Keller verfügt über zahlreiche **Lagerflächen**, einen **Waschraum**, eine kleine **Werkstatt** und ein charmantes **Kellerstüberl** mit eigener Bar – ein gemütlicher Ort für Feste, Feiern oder

gesellige Abende mit Freunden. Ein weiteres **WC mit Duschbadewanne** ist ebenfalls vorhanden.

## Technik & Ausstattung – durchdacht und nachhaltig

- Pelletsheizung und Kachelofen als Hauptheizquellen
- Fußbodenheizung in vielen Bereichen, zusätzlich Radiatoren
- Solaranlage für Warmwasser mit 800-Liter-Frischwasserspeicher
- Kunststoffenster mit manuellen Rollos und Fliegengitter
- SAT Anschluss

## Der Garten – Ihr privates Paradies

Der Außenbereich ist ohne Zweifel das absolute Highlight dieses Anwesens. Liebevoll angelegt und perfekt gepflegt, lädt der Garten zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein. Ein automatisches **Bewässerungssystem** sorgt für komfortable Pflege, während der Eingangsbereich mit seinem Zierbrunnen und der Bepflanzung bereits beim Betreten Urlaubsgefühle aufkommen lässt.

Die **vordere Terrasse** – mit hochwertigen Granitplatten belegt – ist ideal, um an heißen Tagen im Schatten zu sitzen und dem Plätschern des Brunnens zu lauschen. Auf der Rückseite des Hauses eröffnet sich ein privates Erholungsparadies: Ein **beheizter Ovalpool** (6 x 3,2 m) mit Luftwärmepumpe, ein neuwertiger **Whirlpool**, zwei **Solarduschen**, ein **Poolhaus**, eine Chill-out-Lounge und eine Terrasse mit Sitzgarnitur und Hollywoodschaukel machen aus dem Garten ein echtes Outdoor-Wohnzimmer. Absolute Privatsphäre ist durch die uneinsichtige Gestaltung garantiert.

Ein weiterer Pluspunkt: Der Garten ist von allen Bereichen des Hauses aus bequem erreichbar – vom Wintergarten, dem Keller oder der Garage aus. Ein praktisches Gartenhäuschen rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für Geräte und Zubehör.

Im hinteren Bereich des Gartens führt eine kleine Tür direkt hinaus in die Natur – von hier aus gelangen Sie unmittelbar auf idyllische Spazierwege mit herrlichem Ausblick auf das Wiener Becken und den Schneeberg; nach nur zwei Gehminuten erreichen Sie ein liebevoll platziertes Bankerl, das zum Innehalten, Durchatmen und Genießen der einzigartigen Landschaft einlädt.

## Ein Zuhause wie kein anderes

Dieses Traumhaus am Gipfelberg ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Lebensstil. Es vereint Luxus, Natur, Weitblick und Behaglichkeit auf einzigartige Weise. Ein Ort, an dem sich Familien entfalten, Ruhesuchende aufatmen und Ästheten inspiriert fühlen. Ein wahres Unikat in bester Lage, das durch seine liebevolle Pflege, hochwertige Ausstattung und durchdachte Architektur überzeugt.

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Ihre Ansprüche an Stil, Komfort und Naturverbundenheit nicht nur erfüllt, sondern übertrifft – dann sind Sie hier angekommen.

## **Mein Service**

**Gerne lade ich Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, damit Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Anwesens verzaubern lassen können.**

**Kontakt:**

**Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz**

**+43 664 4224040**

## **Lagebeschreibung – Leben zwischen Weinbergen, Natur und Stadtkomfort**

Hof am Leithaberge liegt idyllisch eingebettet zwischen sanften Hügeln, Wäldern und Weinbergen im Bezirk Bruck an der Leitha, am östlichen Rand des Leithagebirges. Die Gemeinde bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Ruhe, naturnaher Lebensqualität und hervorragender Anbindung an das urbane Leben – ein echter Geheimtipp für Menschen, die das Besondere suchen.

Die exklusive Lage am Gipfelberg innerhalb von Hof am Leithaberge zählt zu den begehrtesten Adressen der Region. Hier genießen Sie nicht nur traumhafte Ruhe und einen unverbaubaren Ausblick auf das Wiener Becken und den Schneeberg, sondern auch unmittelbaren Zugang zur Natur – direkt vom eigenen Garten aus.

### **Entfernungen und Erreichbarkeit:**

- Wien (Stadtgrenze, z. B. Schwechat oder Simmering): ca. 35 Minuten mit dem Auto
- Flughafen Wien-Schwechat: ca. 30 Autominuten
- Eisenstadt (Landeshauptstadt Burgenland): ca. 25 Minuten Fahrzeit

- Bruck an der Leitha (nächste größere Stadt mit umfassender Infrastruktur): ca. 25 Minuten

### **Öffentlicher Verkehr:**

Hof am Leithaberge ist auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden. Über die nahegelegenen Bahnhöfe in Götzendorf (10 Fahrtminuten) und Gramatneusiedl (15 Minuten) bestehen regelmäßige Schnellbahn- und Regionalzugverbindungen nach Wien Hauptbahnhof – ideal für Pendler oder Gelegenheitsfahrten in die Stadt. Die Fahrzeit nach Wien beträgt per Bahn etwa 35 bis 45 Minuten, je nach Verbindung.

### **Infrastruktur vor Ort:**

Die Gemeinde bietet alles, was man für den Alltag benötigt: Kindergarten, Volksschule, Nahversorger, Bäckerei, Gastronomiebetriebe sowie eine Postpartnerstelle und ärztliche Grundversorgung inkl. Hausapotheke. Für größere Einkäufe oder weiterführende Schulen sind Bruck an der Leitha, Eisenstadt und Neusiedl am See rasch erreichbar.

### **Freizeit & Natur:**

Die Umgebung lädt ganzjährig zu sportlichen und erholsamen Aktivitäten ein: Wandern, Radfahren, Spaziergehen – direkt ab der Haustür. Die Nähe zum Leithagebirge, dem Neusiedler See sowie zu zahlreichen Weingütern und Heurigen macht die Region auch kulturell und kulinarisch reizvoll.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap