

Einzigartiges Architektenhaus mit Pool & traumhaftem Garten nahe der Lobau



Objektnummer: 975

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2301 Groß-Enzersdorf
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	731,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 58,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	1.275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



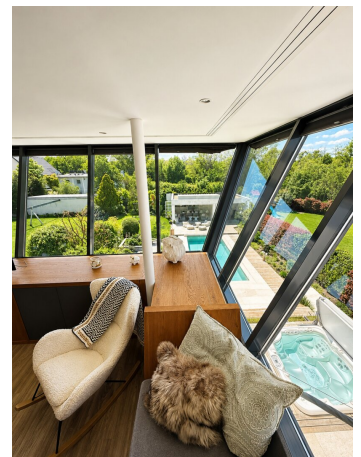
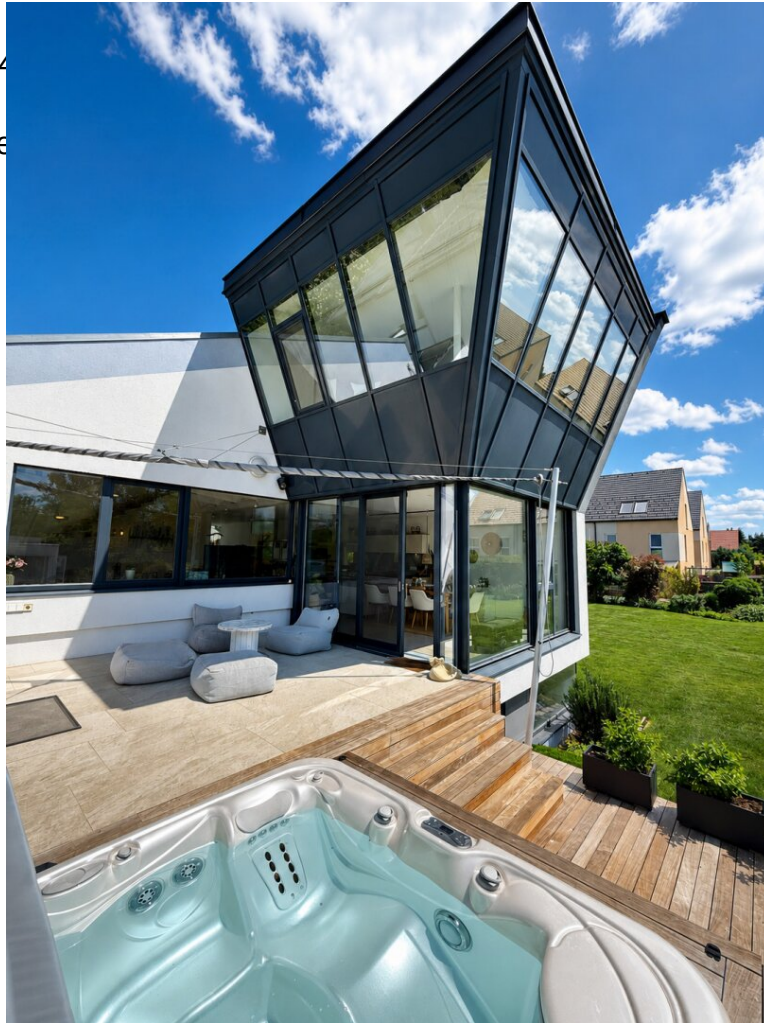
Mathias Urbanek

VIVIAMO Immobilien GmbH
Kaiserstraße 80
1070 Wien

H +43 676 722 72 64

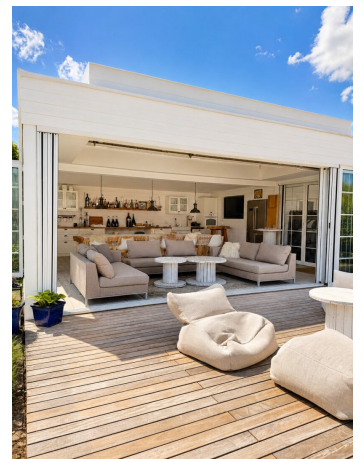
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



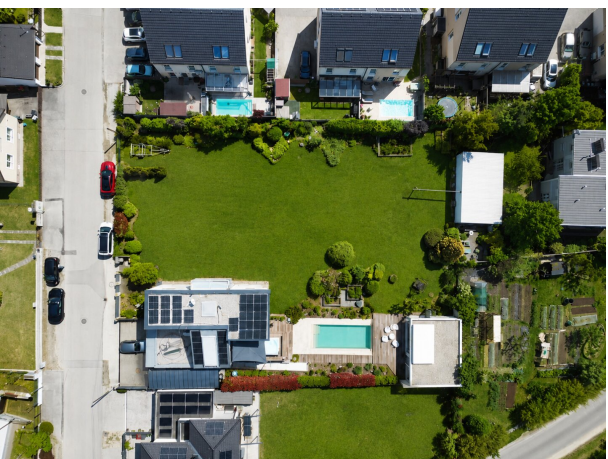












Objektbeschreibung

Architektur, die mit jedem Blickwinkel gewinnt.

Die markante, schräg aufragende Glasfassade des Obergeschosses macht dieses Architektenhaus von der ersten Sekunde an unverwechselbar – ein skulpturales Element, das nicht nur optisch beeindruckt, sondern den dahinterliegenden Räumen eine Lichtfülle und Weitsicht verleiht, die man in dieser Form schlicht nicht kaufen kann.

Wohnen & Kochen Das Erdgeschoß öffnet sich großzügig und fließend. Die hochwertige Wohnküche mit Kücheninsel, dunkler Steinarbeitsplatte und Dunstabzug in Industrieoptik geht nahtlos in den Essbereich über – und dieser direkt durch raumhohe Glasschiebetüren in den Garten. Drinnen und draußen sind hier keine Gegensätze, sondern eine Einheit. Bei schönem Wetter verschwimmt die Grenze vollständig.

Schlafen & Rückzug Das Schlafzimmer im Obergeschoß ist das Herzstück der Architektur. Die schräge Glasfront erstreckt sich über die gesamte Raumfront und macht jeden Morgen zum Panoramagerlebnis aus Himmel, Grün und Licht. Ruhige Farbgebung, absolute Stille – ein Rückzugsort, der seinesgleichen sucht.

Wellness & Garten Der Außenbereich ist ein Kapitel für sich. Ein gepflegter Pool mit Holzdeck und Feinsteinzeugbereich lädt zum Schwimmen ein – direkt daneben wartet ein hochwertiger Jacuzzi. Das freistehende Poolhaus, dessen Fensterfronten sich komplett öffnen lassen, sowie ein langer massiver Holztisch mit Platz für bis zu 14 Personen machen aus dem Garten einen echten zweiten Wohnraum: für gesellige Abende, spontane Feste oder einfach das entspannte Nichtstun im Grünen. Der Garten selbst ist reif, durchdacht und liebevoll bepflanzt – mit altem Baumbestand, Sträuchern, Beeten und verschiedenen Rückzugsorten. Absolute Privatsphäre durch dichten Heckenbewuchs.

Kellergeschoß Das Untergeschoß bietet zusätzlichen Wohn- und Nutzraum mit eigenem Charakter – aktuell als großzügiges Zimmer mit Wohnbereich genutzt, mit Holzboden und eigenem Zugang. Ein separates Badezimmer, Werkstatt, Abstellräume und technische Nebenräume ergänzen das Angebot sinnvoll.

Parken Für ausreichend Stellplätze ist bestens gesorgt: Eine Doppelgarage – inklusive Ladestation für E-Autos – sowie ein Carport für zwei weitere Fahrzeuge bieten Platz für bis zu vier Autos – ein seltener Komfort in dieser Wohnlage.

Haustechnik Das Haus überzeugt nicht nur optisch, sondern auch technisch. Eine Photovoltaikanlage sorgt für nachhaltige Eigenstromerzeugung, eine Wasser-Wasser-Wärmepumpe für effiziente und umweltschonende Beheizung – eine Kombination, die langfristig Kosten spart und den ökologischen Fußabdruck deutlich reduziert.

Optional Das Nebengrundstück kann zusätzlich erworben werden – weitere Infos auf Anfrage.

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 <4.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <1.500m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap