

# **Luxus Pur! 5-Zimmer Einfamilienhaus mit Pool in Maria Gugging**



**Objektnummer: 4860**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Maria Gugging
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	155,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	21,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	975.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Aleksandar Mihajlovic

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 660 6525500  
F +43 1 512 14 84

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



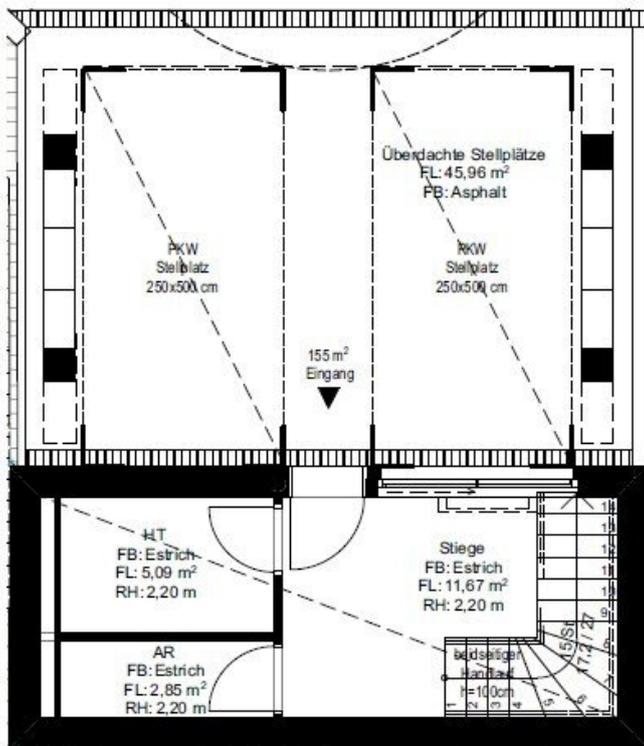




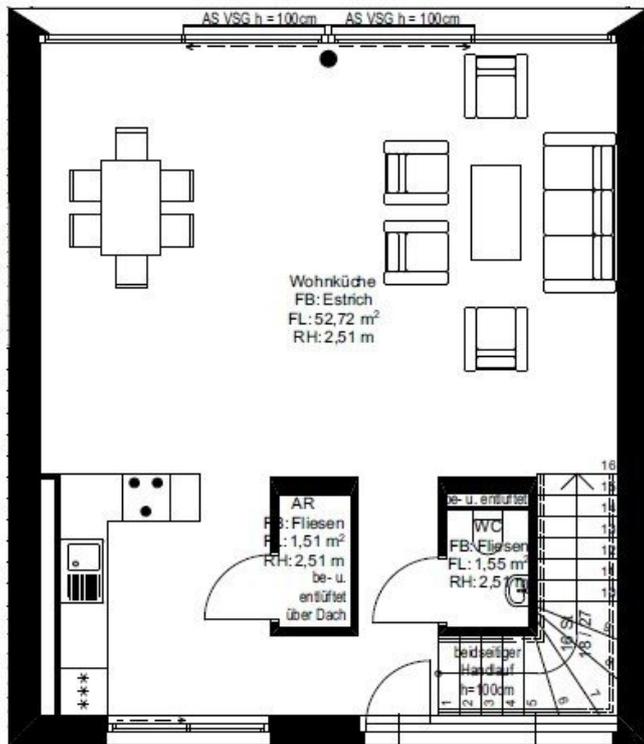








Kellergeschoss 1:100



Erdgeschoss 1:100

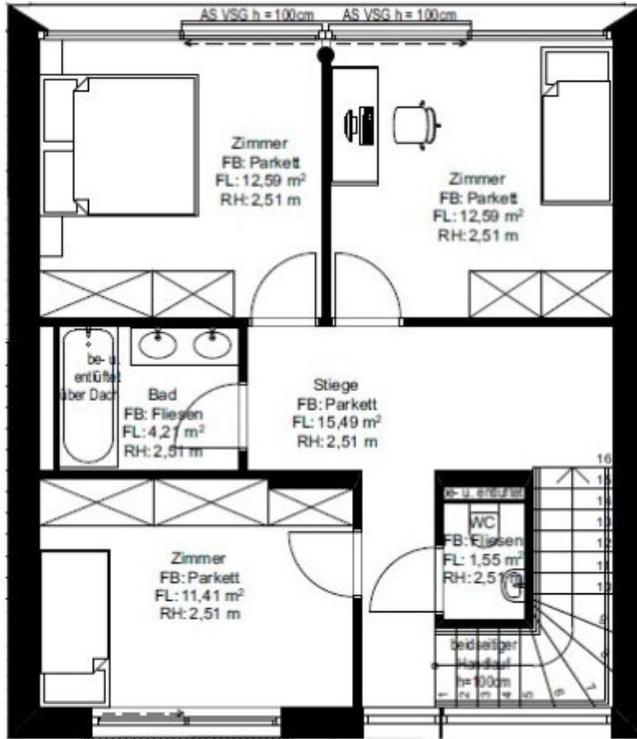
## Flächenaufstellung:

<b>Kellergeschoss</b>	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Zimmer	18,15 m <sup>2</sup>
Bad	3,56 m <sup>2</sup>
<b>Summe WNF:</b>	<b>155,18 m<sup>2</sup></b>

## Außenflächen:

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	30,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	59,55 m <sup>2</sup>
Garten	21,06 m <sup>2</sup>

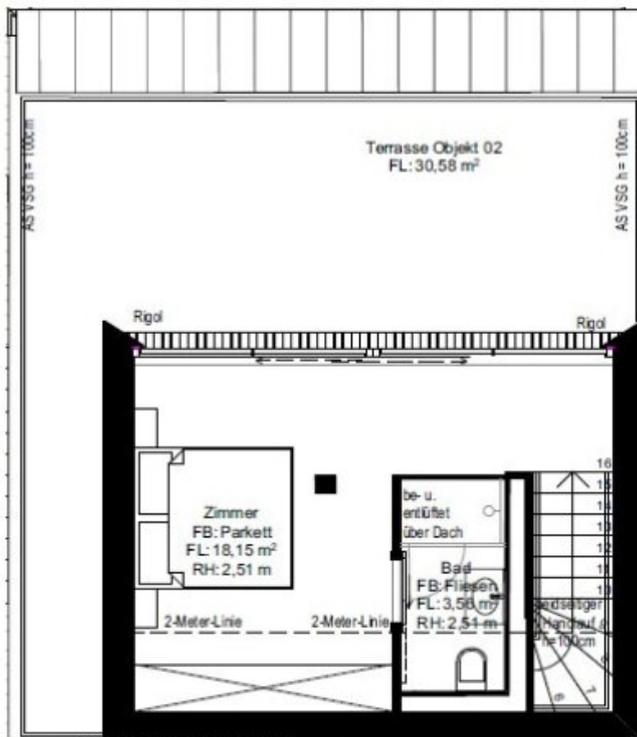




Obergeschoss 1:100

## Flächenaufstellung:

<b>Kellergeschoss</b>	
Stiegenhaus	11,67 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,09 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,85 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>	
Wohnküche	52,72 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,51 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	11,56 m <sup>2</sup>
Bad	4,30 m <sup>2</sup>
WC	1,55 m <sup>2</sup>
Stiege	15,49 m <sup>2</sup>
<b>Dachgeschoss</b>	
Zimmer	18,15 m <sup>2</sup>
Bad	3,56 m <sup>2</sup>
<b>Summe WNF:</b>	<b>155,18 m<sup>2</sup></b>



Dachgeschoss 1:100

## Außenflächen:

Balkone	3,99 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	30,58 m <sup>2</sup>
Terrasse	59,55 m <sup>2</sup>
Garten	21,06 m <sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangen vier individuell gestaltete Wohneinheiten, die gemeinsam ein architektonisches Meisterwerk inmitten der idyllischen Landschaft von Maria Gugging bilden. Jede Residenz besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept über vier Ebenen und vereint höchsten Wohnkomfort mit stilvoller Modernität. Ein privater Garten mit elegantem Pool sowie überdachte Stellplätze im Untergeschoss unterstreichen den exklusiven Charakter jeder Einheit.

Die Wohnräume präsentieren sich lichtdurchflutet und großzügig – dank großflächiger, intelligent platzierter Fensterfronten, die nicht nur maximales Tageslicht ermöglichen, sondern zugleich ein hohes Maß an Privatsphäre bewahren.

Im Untergeschoss befinden sich neben der Haustechnik praktische Abstellräume. Eine interne Treppe führt ins Erdgeschoss, wo eine offen gestaltete Wohnküche mit fließendem Übergang in den Garten zum zentralen Lebensraum wird. Ein separates WC sowie eine nützliche Abstellnische ergänzen diese Ebene.

Im ersten Obergeschoss finden sich drei geräumige Zimmer, ein elegantes Badezimmer sowie ein weiteres separates WC.

Ein echtes Highlight bildet das Dachgeschoss: Hier erwartet Sie ein großzügig dimensionierter Masterbedroom mit direktem Zugang zur weitläufigen Dachterrasse – mit traumhaftem Blick auf die umliegenden Weinberge und die unberührte Natur. Das dazugehörige, stilvoll ausgestattete Badezimmer liegt ebenfalls auf dieser Ebene und schafft eine private Wellness-Oase.

Das Projekt überzeugt durch seine architektonische Klarheit, moderne Linienführung und exklusive Ausstattung auf höchstem Niveau. Die unterschiedliche Ausrichtung der Einheiten verleiht jeder Residenz ihren eigenen Charakter und unterstreicht das anspruchsvolle Gesamtkonzept.

Ein einzigartiger Rückzugsort, der Naturerlebnis, stilvolle Architektur und luxuriöses Wohnen in vollendeter Form vereint. Die unterschiedliche Ausrichtung der Einheiten unterstreicht dieses Konzept zusätzlich.

Maria Gugging begeistert durch seine ruhige, naturnahe Lage – eingebettet in Wälder, Weinberge und traditionelle Gehöfte. Die grüne Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein.

Trotz der idyllischen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: Wien ist über die Donauuferautobahn (A22) in ca. 30 Minuten erreichbar, Klosterneuburg in etwa 15 Minuten. Der Bahnhof Klosterneuburg sowie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind in 14 bis 19 Minuten gut erreichbar. Zudem bestehen regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Orte.

Diese außergewöhnliche Kombination aus moderner Architektur, naturnahem Wohnen und urbaner Anbindung macht dieses Projekt zu einem idealen Zuhause für anspruchsvolle Genießer, Familien und Ruhesuchende gleichermaßen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser exklusiven Immobilie

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Herr Aleksandar Mihajlovic, MSc

national - Tel: [0660 652 5500](tel:06606525500)

international - Tel: [+43 660 652 5500](tel:+436606525500)

e-mail: [mihajlovic@lifestyle-properties.at](mailto:mihajlovic@lifestyle-properties.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Krankenhaus <7.000m

Klinik <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <10.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap