

## **Exklusives Bauträgerprojekt in Maria Gugging**



**Objektnummer: 4941**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück         |
| <b>Land:</b>             | Österreich         |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3400 Maria Gugging |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 890.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                    |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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

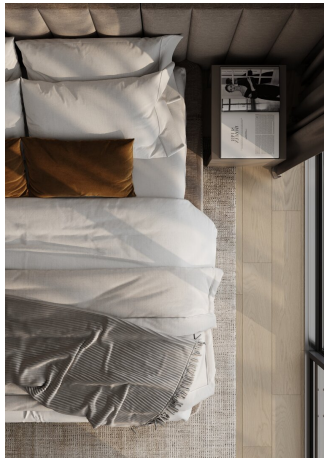
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



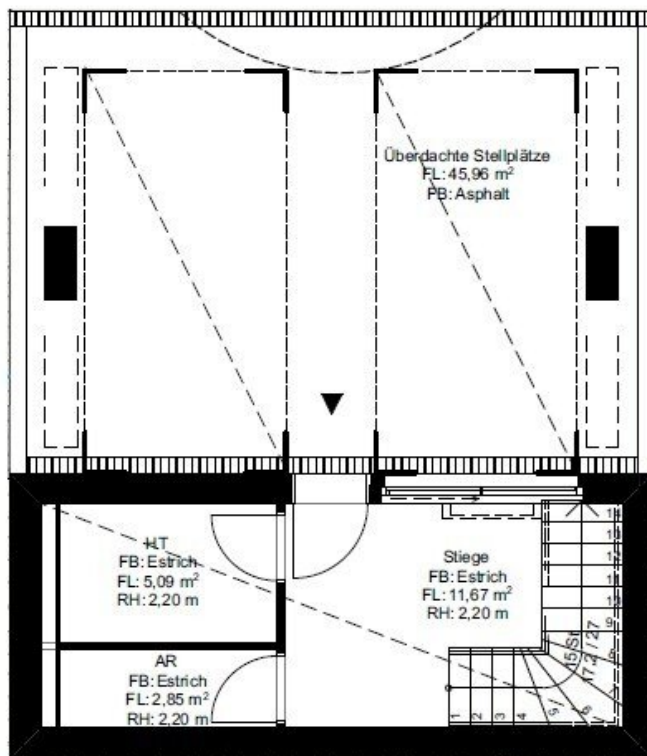












**Kellergeschoss 1:100**

### Flächenaufstellung:

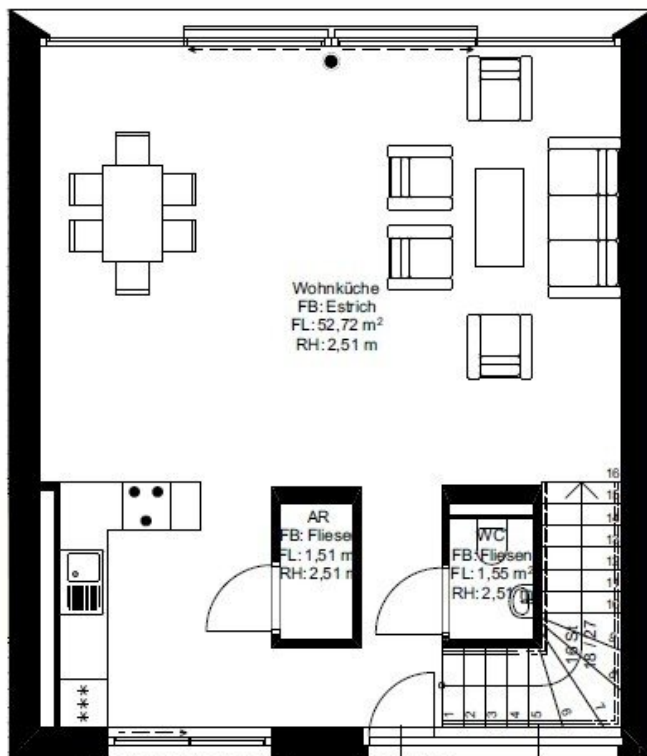
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Kellergeschoss</b> |                      |
| Stiegenhaus           | 11,67 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik           | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum           | 2,85 m <sup>2</sup>  |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <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              | 20,56 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | 6,37 m <sup>2</sup>  |

**Summe WNF:** 160,40 m<sup>2</sup>

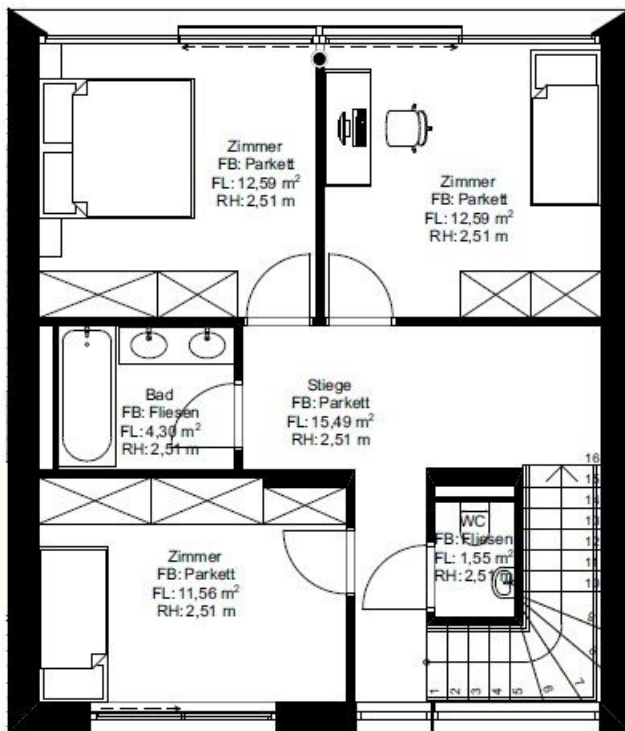


**Erdgeschoss 1:100**

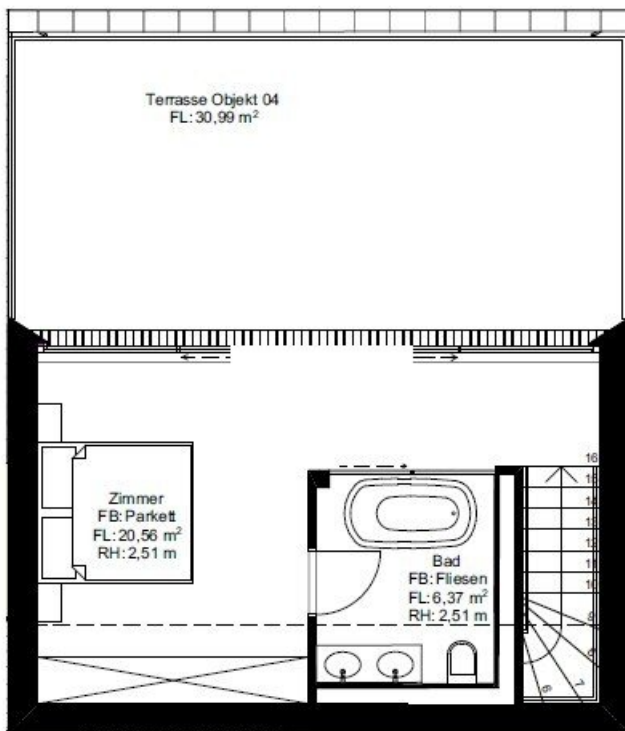
### Außenflächen:

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Balkone      | 3,99 m <sup>2</sup>  |
| Dachterrasse | 30,99 m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 65,51 m <sup>2</sup> |
| Garten       | 75,09 m <sup>2</sup> |

0 5



**Obergeschoss 1:100**



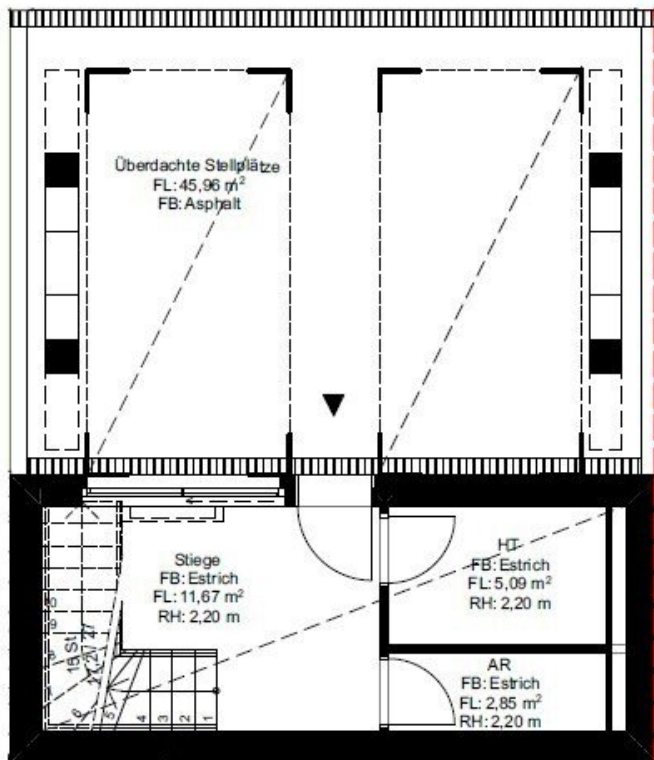
**Dachgeschoss 1:100**

## **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                | 20,56 m <sup>2</sup>        |
| Bad                   | 6,37 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe WNF:</b>     | <b>160,40 m<sup>2</sup></b> |

## **Außenflächen:**

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Balkone      | 3,99 m <sup>2</sup>  |
| Dachterrasse | 30,99 m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 65,51 m <sup>2</sup> |
| Garten       | 75,09 m <sup>2</sup> |



**Kellergeschoss 1:100**

### Flächenaufstellung:

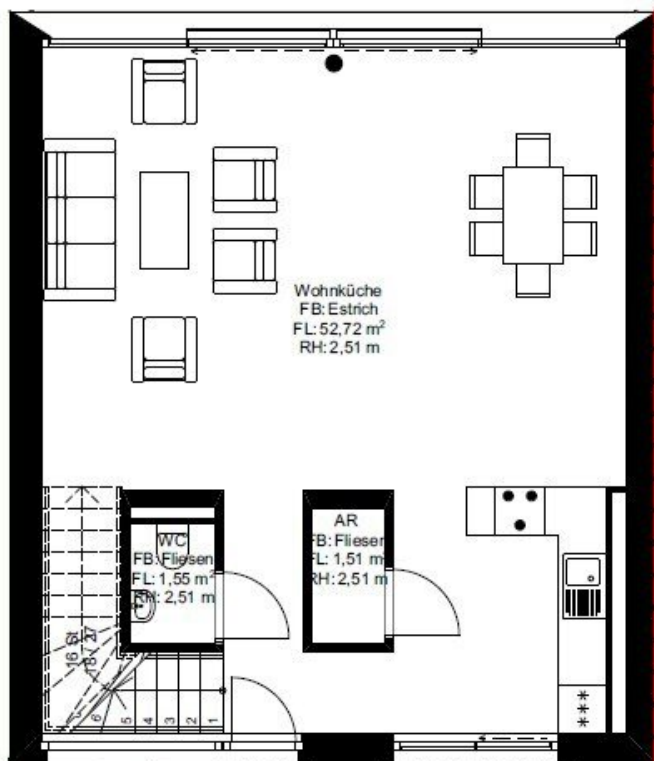
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Kellergeschoss</b> |                      |
| Stiegenhaus           | 11,67 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik           | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum           | 2,85 m <sup>2</sup>  |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <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              | 20,56 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | 6,37 m <sup>2</sup>  |

**Summe WNF:** 160,40 m<sup>2</sup>

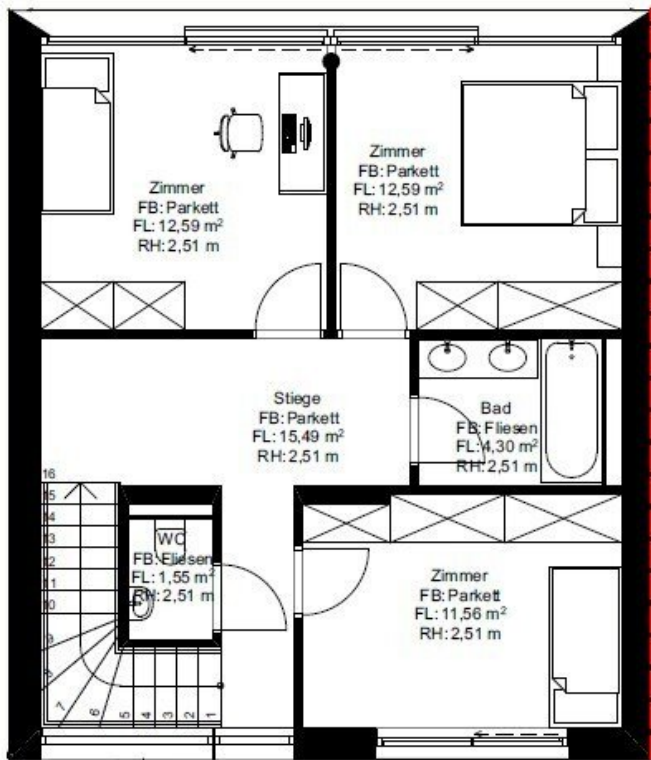


**Erdgeschoss 1:100**

### Außenflächen:

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Balkone      | 3,99 m <sup>2</sup>   |
| Dachterrasse | 25,89 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse     | 45,93 m <sup>2</sup>  |
| Garten       | 144,50 m <sup>2</sup> |





**Kellergeschoss 1:100**

### Flächenaufstellung:

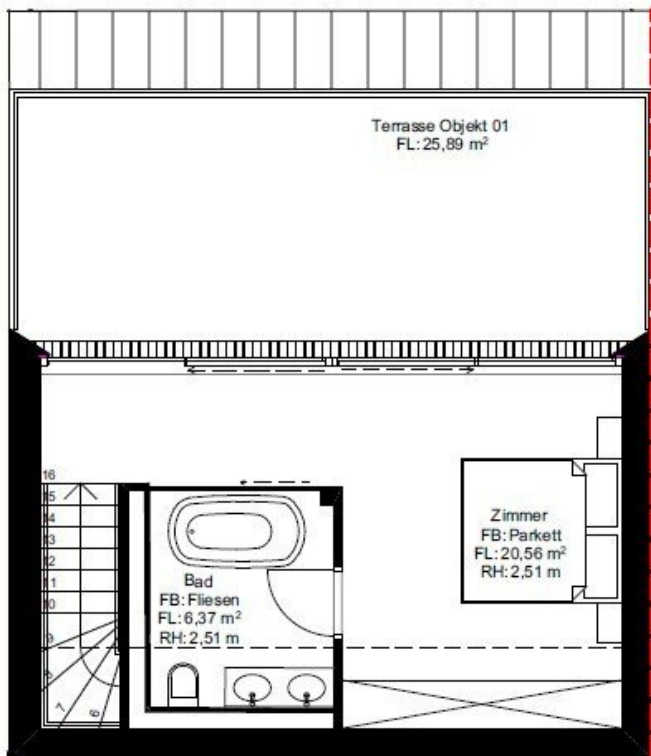
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Kellergeschoss</b> |                      |
| Stiegenhaus           | 11,67 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik           | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum           | 2,85 m <sup>2</sup>  |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <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              | 20,56 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | 6,37 m <sup>2</sup>  |

**Summe WNF:** 160,40 m<sup>2</sup>

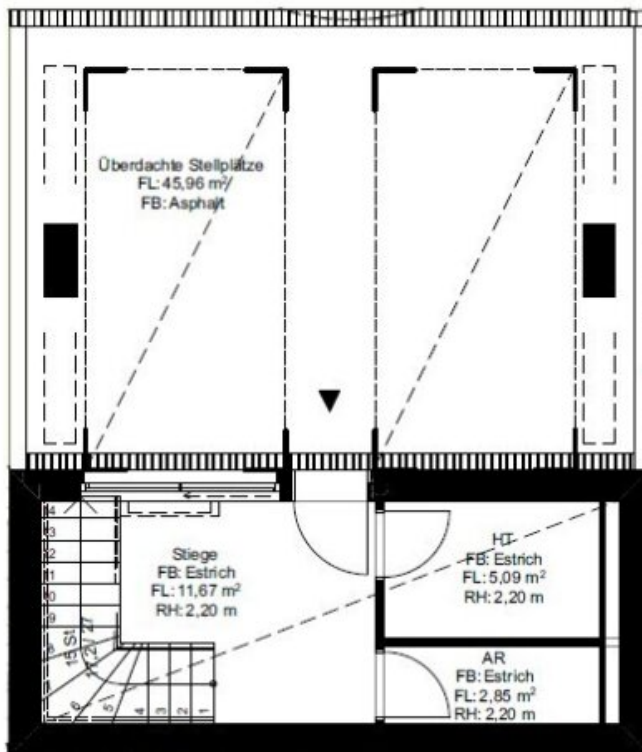


**Erdgeschoss 1:100**

### Außenflächen:

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Balkone      | 3,99 m <sup>2</sup>   |
| Dachterrasse | 25,89 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse     | 45,93 m <sup>2</sup>  |
| Garten       | 144,50 m <sup>2</sup> |





Kellergeschoss 1:100

### Flächenaufstellung:

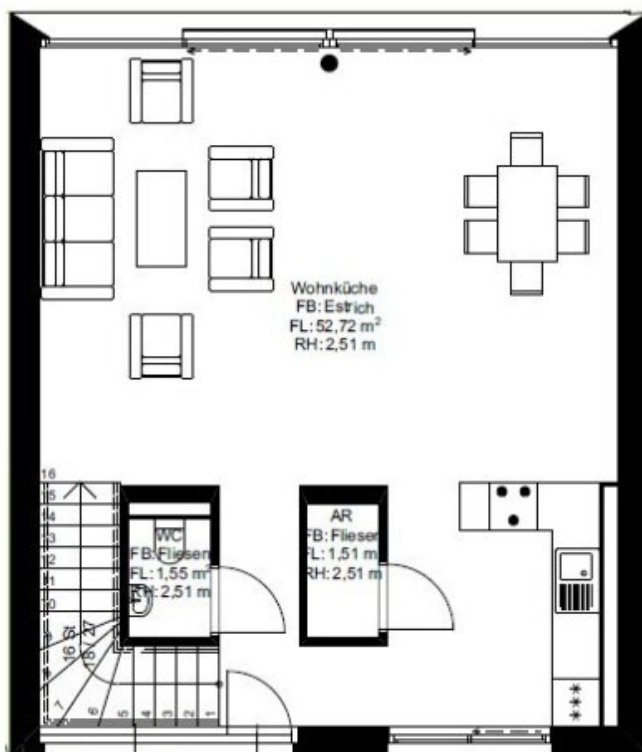
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Kellergeschoss</b> |                      |
| Stiegenhaus           | 11,67 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik           | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum           | 2,85 m <sup>2</sup>  |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <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              | 20,56 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | 6,37 m <sup>2</sup>  |

**Summe WNF:** 160,40 m<sup>2</sup>

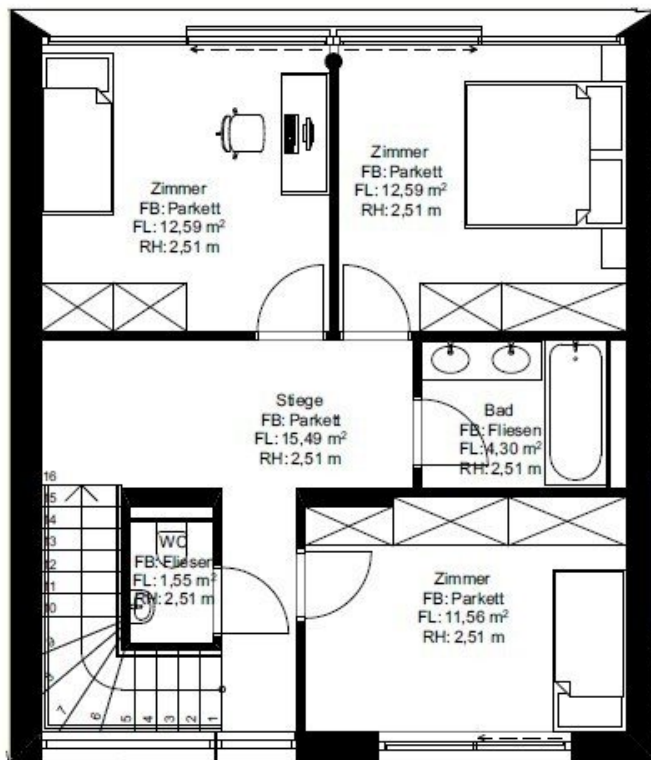


Erdgeschoss 1:100

### Außenflächen:

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Balkone      | 3,99 m <sup>2</sup>  |
| Dachterrasse | 32,40 m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 56,50 m <sup>2</sup> |
| Garten       | 61,95 m <sup>2</sup> |





Obergeschoss 1:100

### Flächenaufstellung:

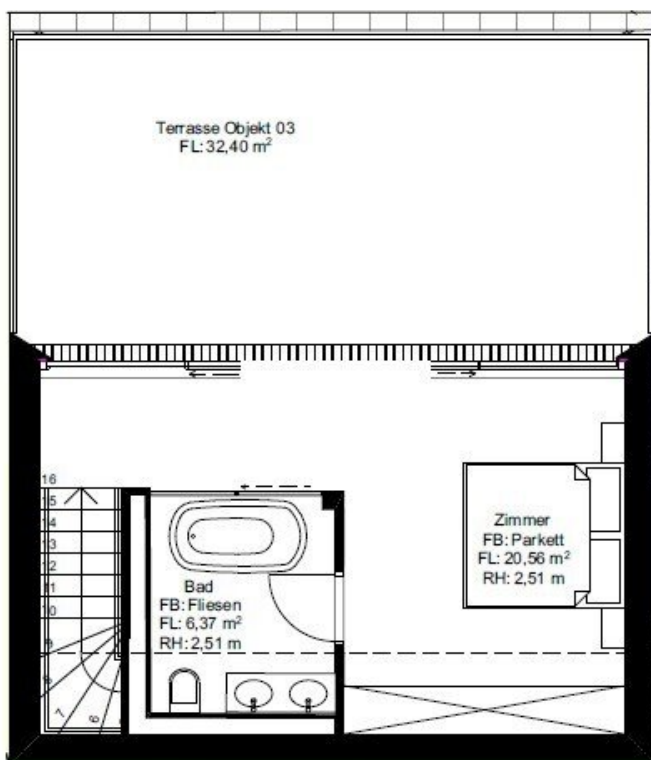
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Kellergeschoss</b> |                      |
| Stiegenhaus           | 11,67 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik           | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum           | 2,85 m <sup>2</sup>  |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <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              | 20,56 m <sup>2</sup> |
| Bad                 | 6,37 m <sup>2</sup>  |

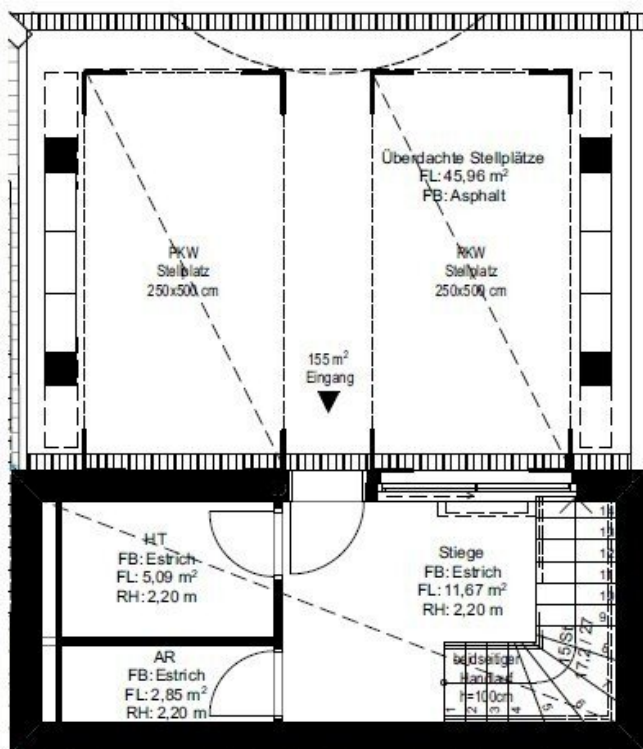
**Summe WNF:** 160,40 m<sup>2</sup>



Dachgeschoss 1:100

### Außenflächen:

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Balkone      | 3,99 m <sup>2</sup>  |
| Dachterrasse | 32,40 m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 56,50 m <sup>2</sup> |
| Garten       | 61,95 m <sup>2</sup> |



Kellergeschoss 1:100

### Flächenaufstellung:

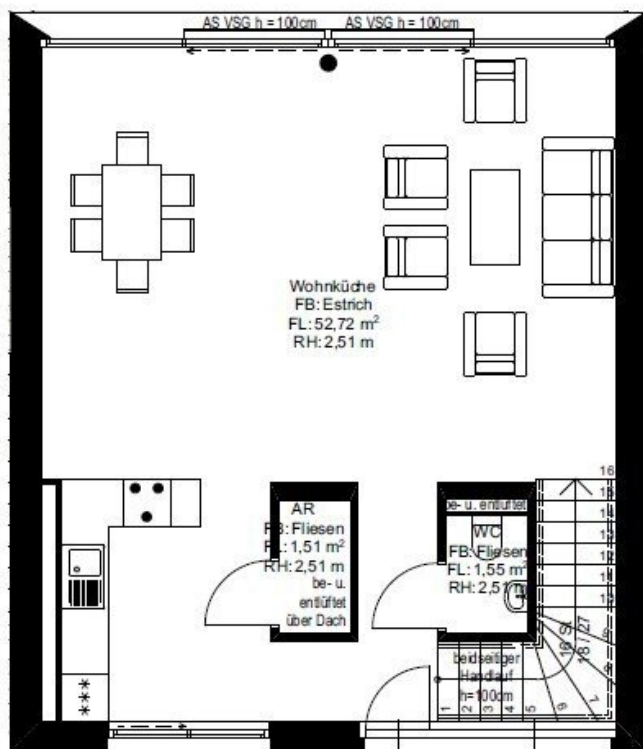
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Kellergeschoss</b> |                      |
| Stiegenhaus           | 11,67 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik           | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum           | 2,85 m <sup>2</sup>  |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <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>  |

**Summe WNF:** 155,18 m<sup>2</sup>

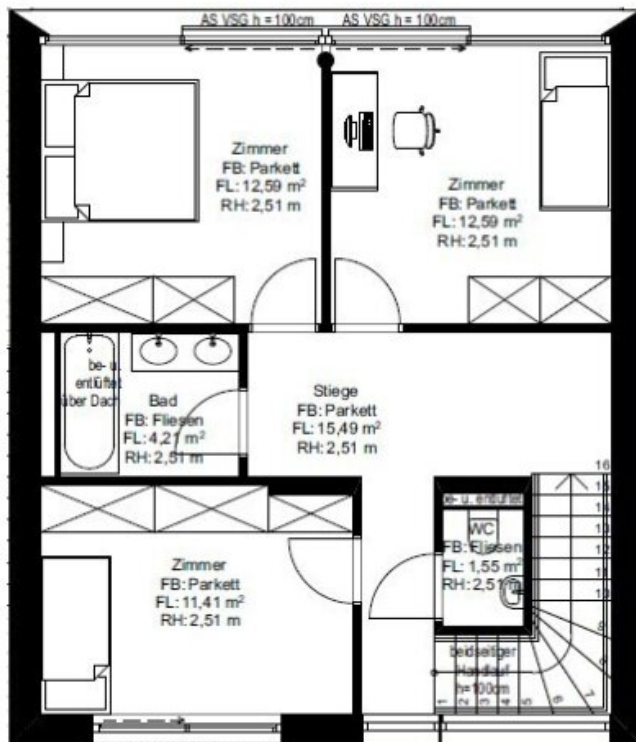


Erdgeschoss 1:100

### 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> |





Obergeschoss 1:100

## Flächenaufstellung:

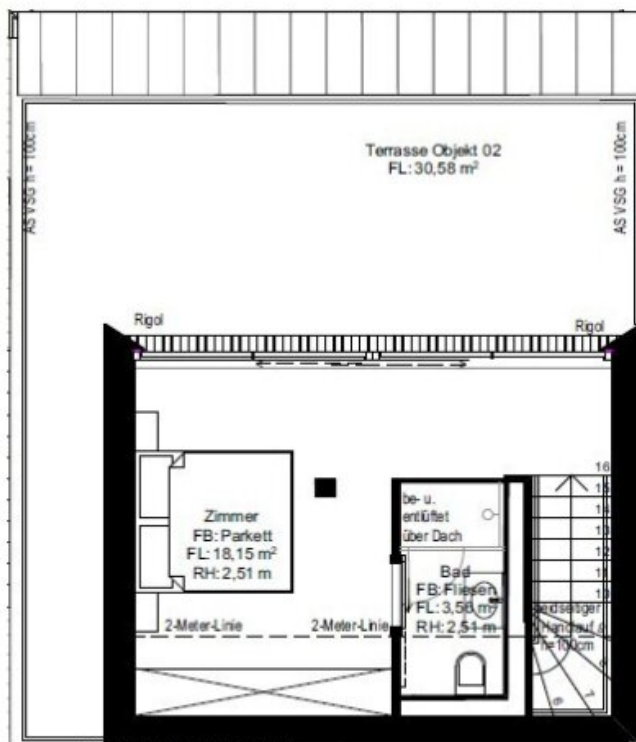
|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| <b>Kellergeschoss</b> |                      |
| Stiegenhaus           | 11,67 m <sup>2</sup> |
| Haustechnik           | 5,09 m <sup>2</sup>  |
| Abstellraum           | 2,85 m <sup>2</sup>  |

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <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>  |

Summe WNF: 155,18 m<sup>2</sup>



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 steht ein Grundstück mit außergewöhnlichem Bauprojekt in Maria Gugging.

Das Bauprojekt sieht den Bau vier individuell gestalteten Wohneinheiten, mit jeweils Wohnflächen zwischen ca. 156 m<sup>2</sup> und ca. 160 m<sup>2</sup>, vor. Eingebettet in die idyllische Landschaft von Maria Gugging verbindet dieses Projekt stilvolle Architektur mit höchstem Wohnkomfort und einem einmaligen Naturerlebnis.

Die Highlights im Überblick:

- Einreichplan und Baubewilligung bereits vorhanden – Baubeginn jederzeit möglich
- Vier exklusive Residenzen, aufgeteilt auf jeweils vier Ebenen
- Jede Einheit verfügt über einen privaten Garten, eleganten Pool und überdachten Carport
- Zusätzlich gehört ein Weinkeller und ein eigenes Stück Wald zum Objekt – eine äußerst seltene Kombination
- Grundstücksfläche insgesamt rund 1.252 m<sup>2</sup> zuzüglich 791 m<sup>2</sup> Waldanteil
- Unterschiedliche Ausrichtungen der Häuser sorgen für maximale Privatsphäre und Individualität

Wohnen mit Charakter und Weitblick:

Die Residenzen bestechen durch ein durchdachtes Raumkonzept, moderne Linienführung und lichtdurchflutete Räume. Großflächige Fensterfronten holen die Natur ins Haus, ohne auf Privatsphäre zu verzichten. Die dreigeschossige Bauweise schafft Platz für Familienleben,

Rückzugsorte und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Maria Gugging überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Lage inmitten von Wäldern, Weinbergen und traditionellen Gehöften – ein Paradies für Naturliebhaber. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Wanderungen ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung ausgezeichnet: Wien (über die Donauuferautobahn A22) ist in ca. 30 Minuten erreichbar. Klosterneuburg in etwa 15 Minuten. Der Bahnhof Klosterneuburg, sowie Schulen und diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Neben dem Bahnhof, sind Sie über die nahgelegenen Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Dieses Projekt vereint hochwertige Architektur, luxuriöse Ausstattung und eine außergewöhnliche Lage – eine seltene Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren mit Anspruch. Der perfekte Ort, um einen exklusiven Rückzugsort zu schaffen – modern, naturnah und einzigartig. Der Baubeginn kann sofort erfolgen.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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