Gesund Wohnen: Moderner Massivholz-Bungalow mit 135 m² Wohnfläche, Gartenparadies & High-End-Technik

Objektnummer: 1643/94

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2003 Stockerau
Baujahr:	2021
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,97 m²
Nutzfläche:	167,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 45,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	898.765,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

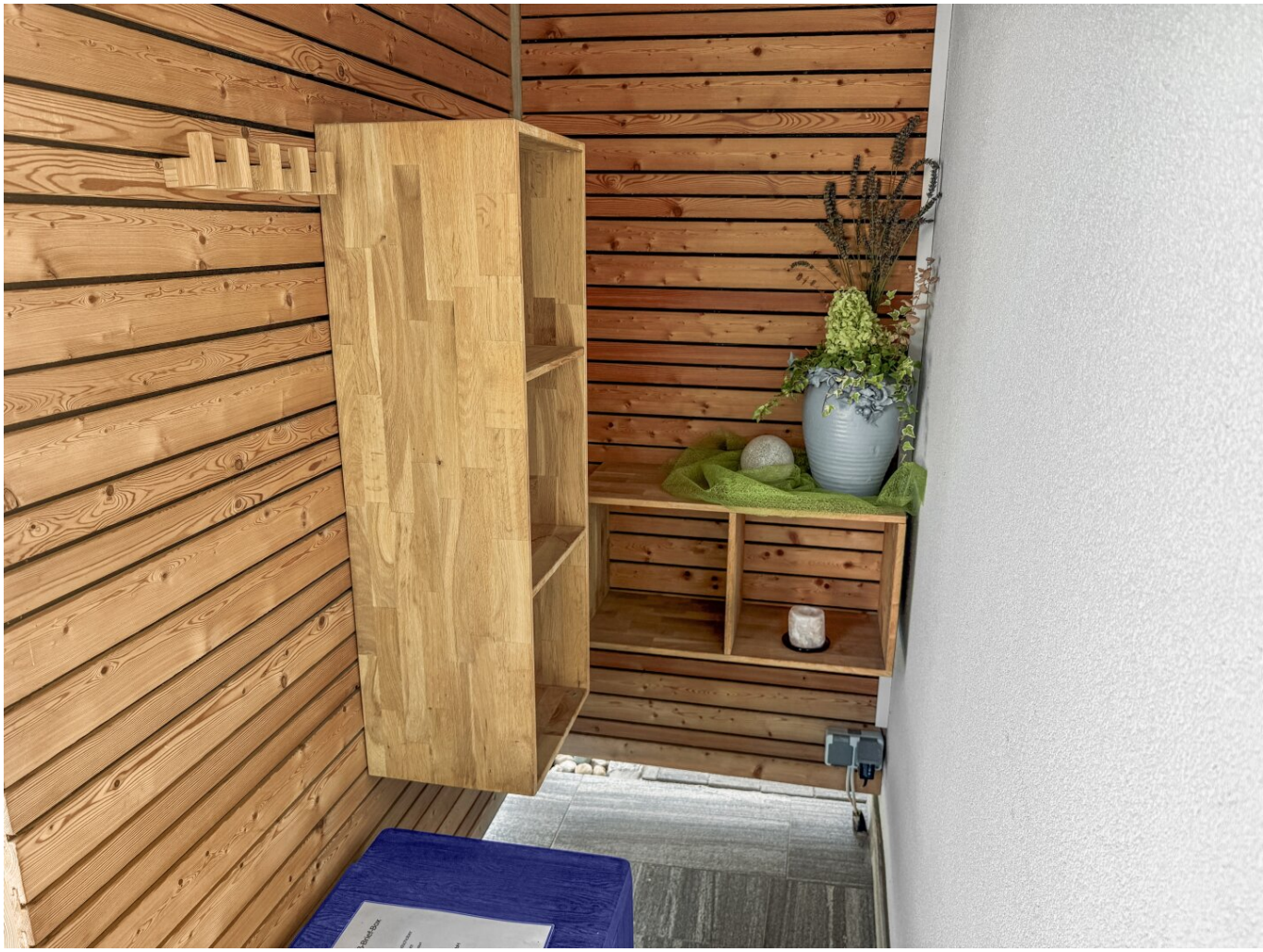
Ihr Ansprechpartner

LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

SWEET DREAMS
GOOD NIGHT

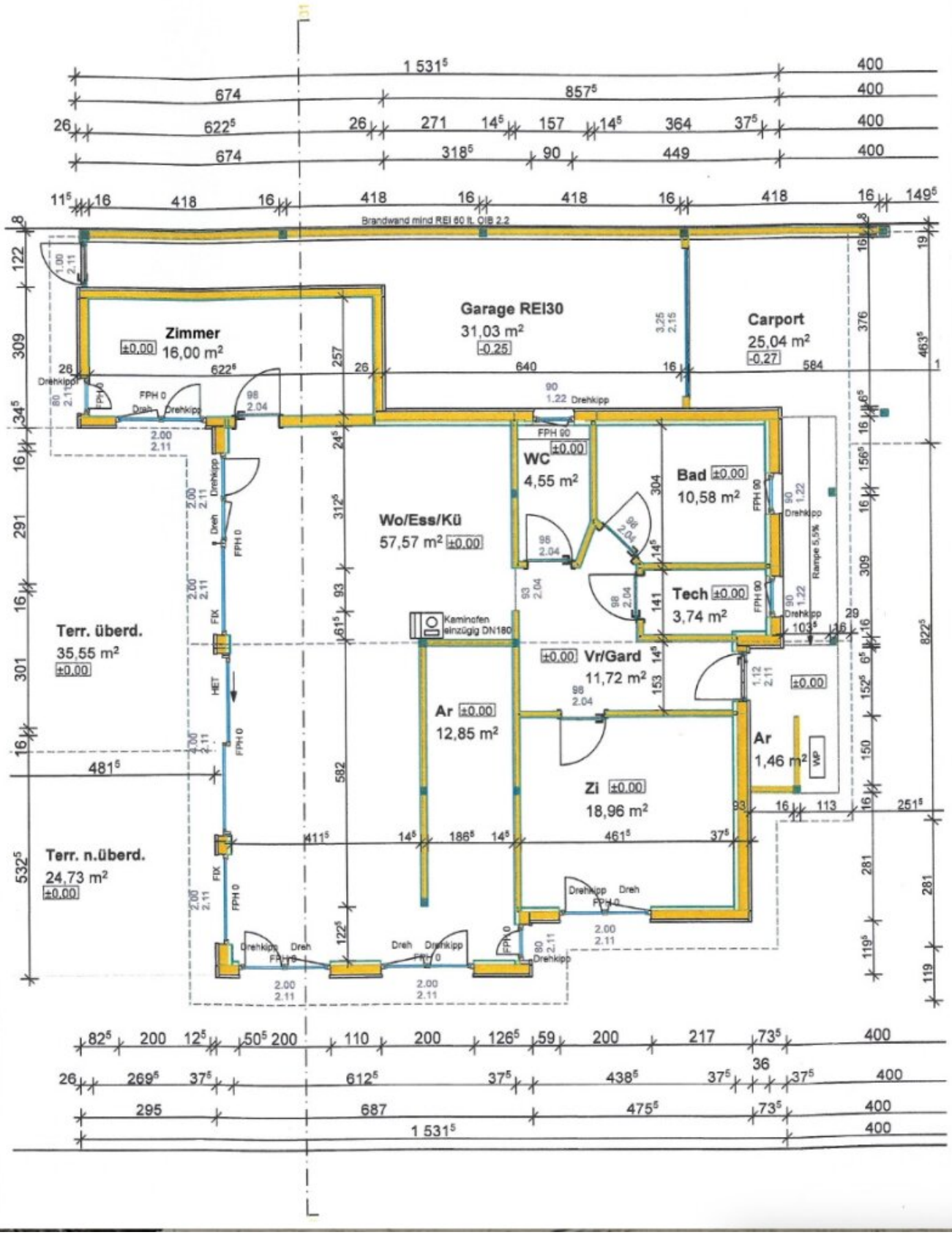
SWEET DREAMS
GOOD NIGHT



PAKETSAFE

18

FESTAVOLO


Brandwand mind REI 60 lt. OIB 2.2
Zimmer
±0.00
16,00 m²
Garage REI30
31,03 m²
-0.25
Carport
25,04 m²
-0.27
WC
±0.00
4,55 m²
Bad ±0.00
10,58 m²
Wo/Ess/Kü
57,57 m² ±0.00
Tech ±0.00
3,74 m²
Kaminofen einzügig DN180
Terr. überd.
35,55 m²
±0.00
±0.00 Vr/Gard
11,72 m²
Ar ±0.00
12,85 m²
Ar
1,46 m²
WP
Zi ±0.00
18,96 m²
Terr. n.überd.
24,73 m²
±0.00
Rampe 5,5%

Objektbeschreibung

Holz trifft Luxus – Ein Bungalow, der Herz & Seele berührt

Ankommen. Durchatmen. Wohlfühlen.

Dieses Haus ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort der **Energie, der Geborgenheit** und des **puren Wohlfühlens.** Ein Refugium für Menschen, die das Besondere suchen, fernab vom Alltäglichen.

Erleben Sie einen einzigartigen **Holz-Bungalow aus massivem Fichtenholz**, errichtet im **Jahr 2021**, mit einer **Wohnnutzfläche** von **135,97 m²** – auf einem idyllischen **Grundstück** von **642 m²** in einer der begehrtesten Wohngegenden von Leitersdorf, nur 5 Minuten von Stockerau entfernt.

Hier vereinen sich **nachhaltige Bauweise, luxuriöse Ausstattung** und **modernste Technik** zu einem Zuhause, das mehr ist als ein Haus – es ist ein Lebensgefühl.

Jetzt Video zur Immobilie ansehen - Video jetzt starten**.**

Architektur & Bauweise – die Kraft des Holzes

Der Bungalow wurde in hochwertiger Holz-Massivbauweise aus Fichte errichtet. Holz atmet, reguliert die Luftfeuchtigkeit und schafft ein gesundes Raumklima – wissenschaftlich belegt ist, dass Holz die Herzfrequenz senken und den Stresslevel reduzieren kann. Hier wohnen Sie nicht nur in einem Haus, sondern in einer Quelle von Gesundheit, Energie und innerer Balance.

Die Kombination aus warmem Holz, klarer Architektur und moderner Technik verleiht jedem Raum eine unvergleichliche Atmosphäre: ankommen, durchatmen, Kraft tanken.

Jegliche Arbeiten und Ausführungen an diesem Haus wurden direkt von erfahrenen Meisterbetrieben umgesetzt – vom Steinmetz- über den Holz- und Zimmermeister bis hin zu Elektromeister, Dachdecker, Fliesenleger, Bodenleger, Tischler und Maler – Qualität auf höchstem Niveau in jedem Detail.

Raumaufteilung – alles auf einer Ebene

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger **Eingangsbereich**, der mit einer stilvollen Garderobe und einer gemütlichen Sitzgelegenheit den perfekten ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus öffnet sich der Weg in das helle und luftige **Schlafzimmer**,

das durch hohe Holzdecken und einen maßgefertigten Einbauschrank viel Platz und Geborgenheit schenkt.

Das Herzstück des Hauses bildet jedoch das weitläufige **Wohn-Esszimmer** mit der **offenen Küche**. Bodentiefe Fenster über die gesamte Länge des Raumes fluten ihn mit Licht und geben den Blick auf die Terrasse und den liebevoll gestalteten Garten frei. Die moderne Küche mit Kochinsel, hochwertigen Geräten und durchdachten Details wie einer ausziehbaren Spülbrause vereint Funktionalität mit Eleganz. Ein großzügiger Essbereich und eine stilvoll gestaltete Wohnlandschaft mit außergewöhnlicher Wanddekoration und indirekter Beleuchtung laden zum Verweilen ein.

Abgerundet wird die Raumaufteilung durch ein **Büro**, das ideal für Home-Office oder kreative Tätigkeiten genutzt werden kann, sowie ein **weiteres Zimmer** mit direktem Zugang zur Terrasse.

Das luxuriöse **Badezimmer** gleicht einer privaten Wellness-Oase: eine begehbare Walk-in-Dusche, eine Eckbadewanne, ein eleganter Waschtisch und praktische, extrabreite Schränke mit integrierten Steckdosen schaffen Komfort und Ordnung. Auch der Waschmaschinenanschluss wurde clever integriert.

Das separate, großzügige **WC** wurde ebenfalls barrierefrei gestaltet und fügt sich nahtlos in das durchdachte Raumkonzept ein.

Das gesamte Haus ist mit einem geölten Holzboden aus Barrique-Eiche eines österreichischen Herstellers ausgestattet, der im Eingangsbereich durch Holzfliesen mit demselben Barrique-Eiche-Effekt ergänzt wird. Sämtliche Fenster, Terrassentüren und Festverglasungen sind in hochwertiger Alu-Holz-Ausführung gefertigt, für höchste Qualität und eine harmonische Optik.

Technische Ausstattung – smart & innovativ

Dieses Haus verbindet Natürlichkeit mit modernster Technik:

- Heizung: Infrarot-Fußbodenheizung, ergänzt durch Wandheizungen im Bad und Wohnzimmer
- Loxone-BUS-System: Steuern Sie Licht, Heizung und Raffstores bequem per App.
- Highlight: 3x an den Küchenschrank klopfen und alle Lichter gehen aus.
- Photovoltaik-Vorbereitung für nachhaltige Energieversorgung

- Nuki-System bei der Eingangstüre: Öffnen per App oder Zahlencode
- Elektronische Paketbox: sichere Zustellung auch in Ihrer Abwesenheit
- Garage & Carport: Platz für 2 KFZ, mit direktem Zugang in den Garten

Zusätzlich ist das Haus mit einer kompletten Notstrom-Generator-Versorgung ausgestattet, sodass bei einem Stromausfall alle Bereiche des Hauses weiterhin optimal versorgt bleiben – für Sicherheit und sorgenfreies Wohnen zu jeder Zeit.

Garten & Outdoorparadies

Der Außenbereich dieses Hauses ist weit mehr als nur ein **Garten** – er ist ein Rückzugsort, ein Platz der Lebensfreude und der Begegnung. Über die große, teils **überdachte Terrasse** mit mehr als **60 m²** gelangen Sie in Ihr privates Paradies, das bei jedem Wetter genutzt werden kann. Hier bleibt die Gartengarnitur stets geschützt, und gleichzeitig wird der Außenbereich zu einem verlängerten Wohnzimmer. Für höchsten Komfort sorgt zudem eine spezielle Terrassenheizung, die auch an kühleren Abenden zum Verweilen einlädt, ergänzt durch eine hochwertige Audio-Sound-Anlage, die den Außenbereich in ein harmonisches Klangerlebnis verwandelt.

Ein absolutes Highlight ist der exklusive **Festavolo-Tischgriller,** ein High-End-Produkt, das Grillfreude und gesellige Abende mit Freunden auf ein neues Niveau hebt. Der hochwertige Holztisch mit integriertem Premium-Gasgrill bietet Platz für 10 Personen und kann gegen Aufpreis gerne mitübernommen werden.

Für pure Entspannung sorgt der **Outdoor-Whirlpool**, der – mit seiner pratkischen Abdeckung – zu stimmungsvollen Abenden unter freiem Himmel einlädt.

Der Garten ist liebevoll bepflanzt mit Lavendel, Hortensien, Rosen, Blauregen, Lorbeersträucher, Haselnuss und Fliederarten sowie Palmkätzchen und bietet mit zwei Hochbeeten und einem Erdbeerbeet die Möglichkeit, eigenes Gemüse und Obst anzubauen. Eine 3.000-Liter-**Regenwassersickergrube** sorgt für eine effiziente und kostengünstige Bewässerung. Zudem ist bereits Strom und Wassseranschluss vorbereitet, um einen Swim Spa im Garten zu integrieren und noch eine Gartenhütte aufzustellen.

Hier verbinden sich Komfort, Luxus und Natur zu einem einzigartigen Lebensgefühl – ein Ort, an dem Sie die Seele baumeln lassen und das Leben genießen können.

Das Video zur Immobilie

Erleben Sie das Gefühl von Zuhause schon jetzt – unser Video-Rundgang nimmt Sie mit in die warme Atmosphäre, die dieses Haus zu etwas ganz Besonderem macht.

hier klicken und Video ansehen

Mein Service

Ein Haus fürs Herz - es ist ein Zuhause für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen – ein Ort, an dem Sie ankommen, sich erden, Kraft sammeln und das Leben in vollen Zügen genießen können. Ein Haus, das nicht der Masse entspricht, sondern Individualität, Luxus und Natürlichkeit in Einklang bringt.

Spüren Sie es selbst – vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Bungalow in Leitersdorf verzaubern.

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Lage & Infrastruktur

Leitersdorf ist eine der begehrtesten Wohnlagen im Umfeld von Stockerau. Ruhig, exklusiv und mit hochangesehener Nachbarschaft – ein Ort, der Sicherheit und Lebensqualität bietet.

- Stockerau (nur 5 Minuten entfernt): umfassende Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufszentren, Gastronomie und Kulturangebot
- Wien: in rund 25 Minuten bequem erreichbar
- Öffentliche Verkehrsanbindung: ausgezeichnete Anbindung durch Bus und Bahn
- Natur & Freizeit: Naherholungsgebiete, Radwege und die Donauauen laden zu aktiven Freizeitgestaltungen ein

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <4.500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap