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

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2451 Hof am Leithaberge
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Nutzfläche:	506,46 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	5
Keller:	206,02 m²
Heizwärmebedarf:	C 92,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	899.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

LL.B. Niki Gold

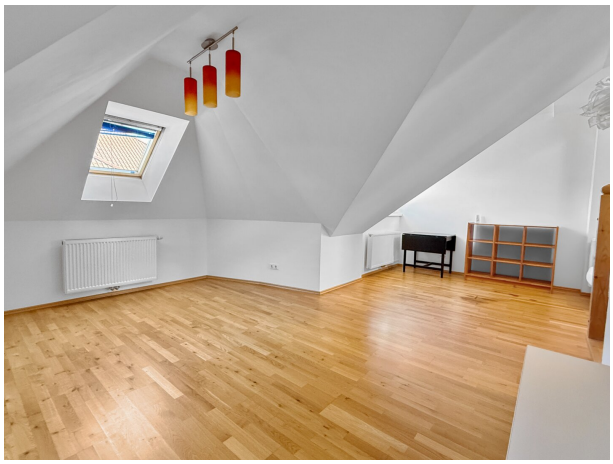
Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob

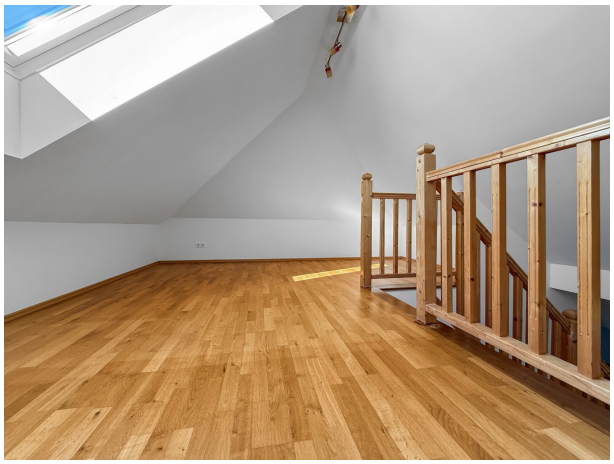
Summer
ENJOY
Summer
ENJOY

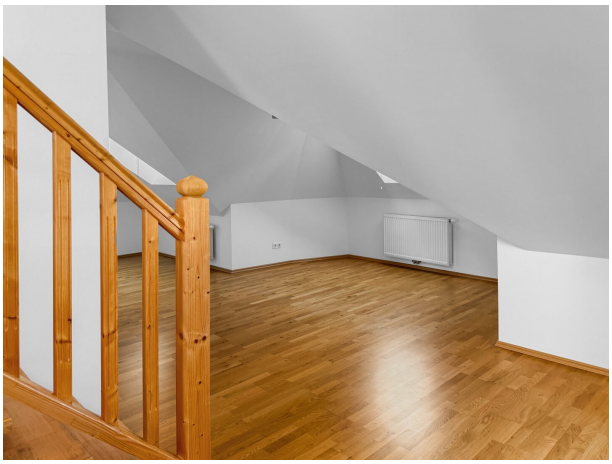
Träume nicht dein Leben, sondern lebe dein Traum

Chillout
Muße
Genuss
Pause
Entspannung
Auszeit
Erholung
Harmonie

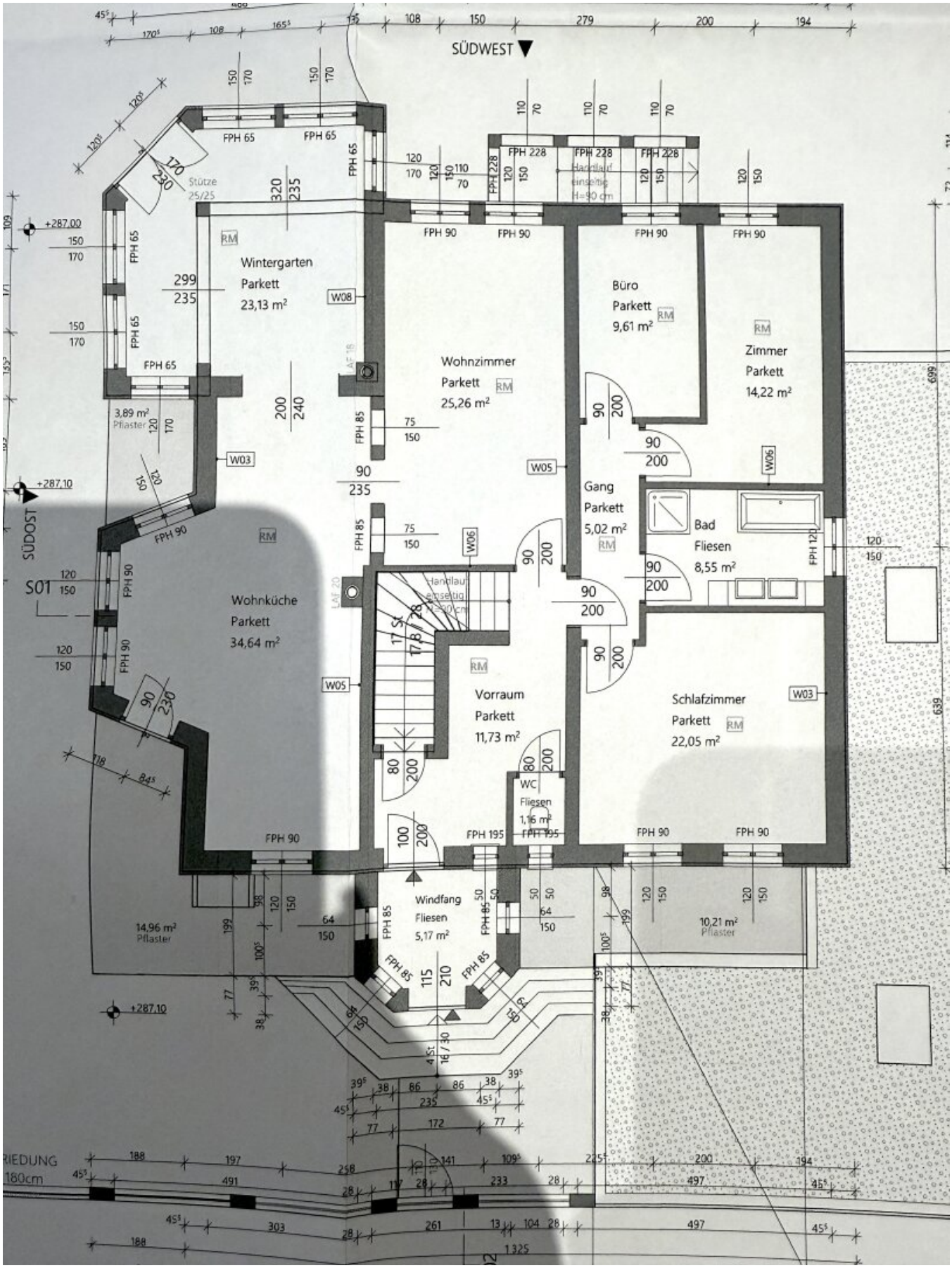
Ruhe
Relax
Chillout
Muße Genuss
Pause
Entspannung
Auszeit
Erholung
Harmonie

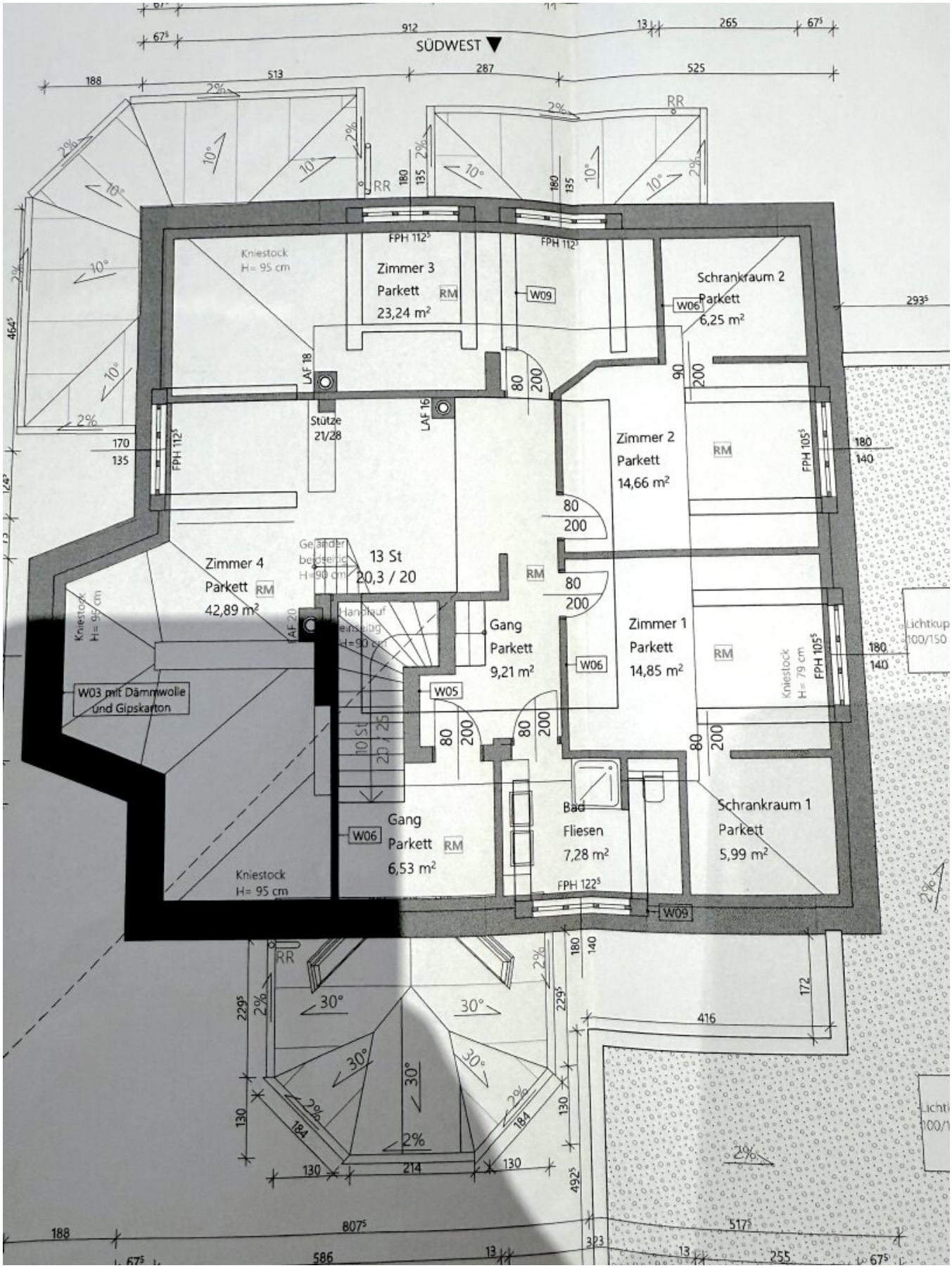


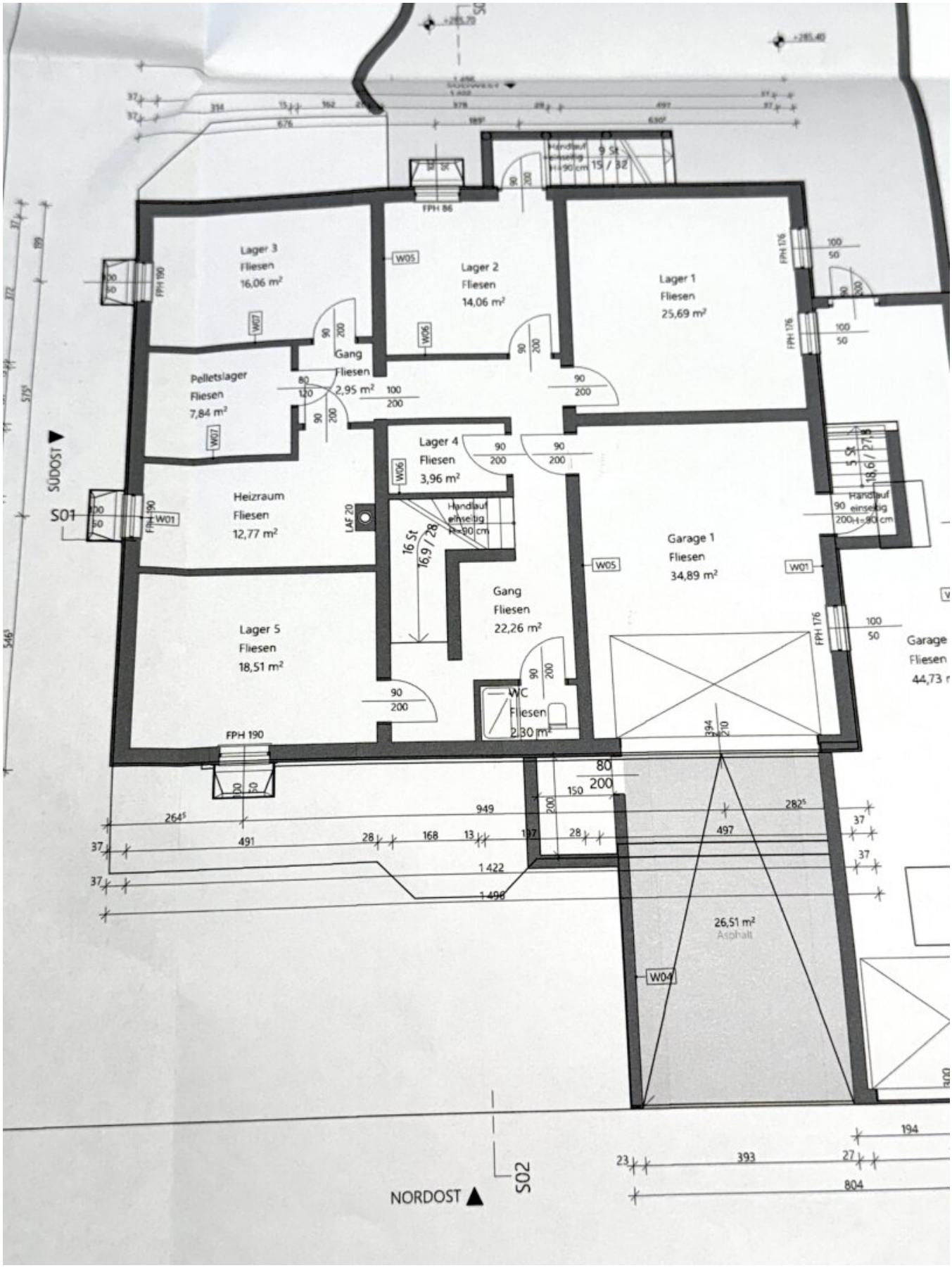




Summer
ENJOY
Summer
ENJOY


SÜDWEST
SÜDOST
Wintergarten
Parkett
23,13 m²
Wohnzimmer
Parkett
25,26 m²
Büro
Parkett
9,61 m²
Zimmer
Parkett
14,22 m²
Gang
Parkett
5,02 m²
Bad
Fliesen
8,55 m²
Wohnküche
Parkett
34,64 m²
Vorraum
Parkett
11,73 m²
Schlafzimmer
Parkett
22,05 m²
WC
Fliesen
1,16 m²
Windfang
Fliesen
5,17 m²
3,89 m²
Pflaster
14,96 m²
Pflaster
10,21 m²
Pflaster
Stütze
25/25
Handlauf
einseitig
H=90 cm
S01
W03
W05
W06
W08
FPH 65
FPH 90
FPH 85
FPH 228
FPH 195
FPH 120
+287,00
+287,10


SÜDWEST
Zimmer 3
Parkett
23,24 m²
Schrankraum 2
Parkett
6,25 m²
Zimmer 2
Parkett
14,66 m²
Zimmer 4
Parkett
42,89 m²
13 St
20,3 / 20
Gang
Parkett
9,21 m²
Zimmer 1
Parkett
14,85 m²
Bad
Fliesen
7,28 m²
Schrankraum 1
Parkett
5,99 m²
Gang
Parkett
6,53 m²
Kniestock
H= 95 cm
Kniestock
H= 79 cm
W03 mit Dämmwolle und Gipskarton
Stütze
21/28
LAF 18
LAF 16
LAF 20
FPH 112⁵
FPH 105⁵
FPH 122⁵
W05
W06
W09
RM
RR


Lager 3
Fliesen
16,06 m²
Lager 2
Fliesen
14,06 m²
Lager 1
Fliesen
25,69 m²
Gang
Fliesen
2,95 m²
Pelletslager
Fliesen
7,84 m²
Lager 4
Fliesen
3,96 m²
Heizraum
Fliesen
12,77 m²
Garage 1
Fliesen
34,89 m²
Gang
Fliesen
22,26 m²
Lager 5
Fliesen
18,51 m²
WC
Fliesen
2,30 m²
26,51 m²
Asphalt
Garage
Fliesen
44,73
SÜDOST
NORDOST
S01
S02
W01
W04
W05
W06
W07
FPH 86
FPH 190
FPH 176
LAF 20
Handlauf
einseitig
H=90 cm
16 St
16,9 / 28
15 / 32
18,6 / 27,5
5 St
949
264⁵
491
168
1 422
1 498
497
282⁵
393
804

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 m² 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 **291m² Wohnfläche** erstrecken sich über Erd- und Obergeschoss, hinzu kommt ein voll ausgebauter **Keller** mit beeindruckenden **206 m²** 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 i**st 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 m²** 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, Spazierengehen – 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