

**Exklusive Traumresidenz nahe Wien – Eleganz auf  
höchstem Niveau in idyllischer Grünlage!**



**Objektnummer: 6168**

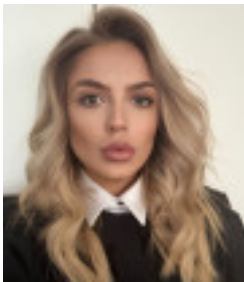
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2551 Enzesfeld-Lindabrunn
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Wohnfläche:</b>	669,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	817,00 m²
<b>Zimmer:</b>	15
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	7
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Garten:</b>	650,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	52,60 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vassilena Valkova**

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361 40140  
H +43 650 5870011



























































## Objektbeschreibung

**Diese außergewöhnliche Liegenschaft vereint stilvolle Architektur** mit erlesenem Wohnkomfort und präsentiert sich als wahres Refugium für anspruchsvolle Genießer. Eingebettet in eine traumhafte Grünlage **vor den Toren Wiens erstreckt sich das Anwesen** über drei Etagen und beeindruckt mit einem großzügig angelegten, gepflegten Garten sowie einem außerordentlichen Wellnessbereich – ein Paradies der Ruhe und Privatsphäre.

**Die mittlere Wohnebene** besticht durch einen offenen, lichtdurchfluteten Wohnraum mit großflächigen, bodentiefen Panoramafenstern und weit öffnenden Türen, die einen atemberaubenden Blick ins Grüne freigeben. Die **umlaufende Galerie** verleiht dem Raum Großzügigkeit und Offenheit – sie schafft spannende Blickbeziehungen und unterstreicht das luftige Wohngefühl.

Der moderne offene Kamin aus Marmor verleiht dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre.

Von dieser Ebene gelangen Sie **direkt bequem in den edel gestalteten Wellnessbereich**. Mit Stein und Felselementen erwartet Sie eine **luxuriöse Wellnesslandschaft**: ein eleganter Indoor-Pool sowie stilvolle Ruhezonen schaffen den perfekten Rahmen für Erholung und Entspannung auf höchstem Niveau.

Der exklusive Wellnessbereich mit dem großzügig angelegten Pool erinnert an die luxuriöse **Atmosphäre eines Fünf-Sterne-Resorts** – ein Rückzugsort der Extraklasse direkt im eigenen Zuhause!

**Sowohl aus dem großzügigen Wohnbereich als auch dem eleganten Wellnessbereich eröffnet sich Ihnen ein direkter Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten.**

**Mehrere exklusiv ausgestattete Badezimmer z.B. im Swarovsky Design** und stilvolle Nassräume setzen neue Maßstäbe in Design und Qualität. Hochwertige Ausstattungsdetails wie **Doppelbadewanne, Whirlpool neben der Sauna und großzügige Doppelduschen mit Massagefunktion und Dampfbad** verwandeln jedes Bad in ein individuelles Wellnesserlebnis

**Kulinarisches Herzstück mit Stil** - Die großzügige Designerküche präsentiert sich als echtes Highlight des Hauses: komplett ausgestattet mit hochwertigen, modernen Markengeräten vereint sie ästhetisches Design mit höchstem funktionalem Anspruch. Ob für genussvolle Dinner-Abende oder den schnellen Espresso am Morgen – hier treffen Eleganz und Alltagstauglichkeit in perfekter Harmonie aufeinander.

Anschlüsse für eine **kompakte Pantryküche** sind bereits vorhanden – ideal zur Ausstattung einer separaten Wohneinheit oder für zusätzlichen Komfort im Gästebereich



**Architektonische Großzügigkeit auf allen Ebenen** - Eine offene Galerie verbindet die Etagen auf elegante Weise und schafft ein beeindruckendes Raumgefühl. Sie verleiht dem Interieur luftige Weite und unterstreicht den offenen, modernen Wohnstil. Die harmonische Verbindung der Geschosse sorgt nicht nur für natürliche Lichtdurchflutung, sondern lässt das gesamte Raumkonzept großzügiger und fließender wirken.

**Im oberen Geschoss** erstrecken sich mehrere großzügige Räume, ergänzt durch eine exklusive **Master Suite entworfen im Versace Design**. Jedes Zimmer beeindruckt mit einem eigenen, hochwertig ausgestatteten Badezimmer. Großflächige Fensterfronten durchfluten die Räume mit Licht und eröffnen einen atemberaubenden Ausblick – ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau

**Im ausgebauten Untergeschoss** befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum, ideal als **Gästebereich mit Sauna** – perfekt für anspruchsvolle Besucher oder als Rückzugsort mit Privatsphäre.

Zudem bieten zwei **großzügige Garagen komfortabel Platz für bis zu acht Fahrzeuge** – ein weiterer Ausdruck durchdachter Wohnqualität.

**Ein Garten wie aus dem Bilderbuch** - Inmitten des großzügig angelegten Gartens offenbart sich ein ganz besonderes Highlight: Ein romantisches Rückzugsplätzchen mit einer **liebevoll gestalteten Pavillon** lädt zum Verweilen ein. Ob entspanntes Frühstück im Grünen, ein Glas Wein bei Sonnenuntergang oder stille Momente der Muße – hier entfaltet sich pure Lebensqualität in vollendeter Harmonie mit der Natur.

**Der Terrassenbereich** präsentiert sich in besonders einladender Atmosphäre – hochwertig gestaltet mit Terrakotta-Steinen, die Wärme und mediterranen Charme ausstrahlen.

#### **Geschossaufteilung:**

- Untergeschoss: ca. 239,31 m<sup>2</sup>
- EG: ca. 267,68 m<sup>2</sup>
- OG: ca. 198,91 m<sup>2</sup>
- DG: ca. 111,16 m<sup>2</sup>



- Garage: ca. 140,36 m2

#### **Fakten:**

- Wunderschönes Haus im Mediterranen Stil
- Mehrere großzügige offene Zimmer mit eigenem Bad
- 16 Zimmer
- 7 WC's
- 5 Bäder
- 3 Küchen
- Gästebereich mit Sauna
- Absolute Ruhelage
- Pendlergerechte Entfernung von Wien
- Luxus-Wellnessbereiche mit Pool, Dampfbad, Sauna, Massagedusche
- Klimaanlage
- Garten mit romantischer Laube



- 2 Garagen mit 8 Parkplätze

## **Lage und Infrastruktur:**

**Idyllische Grünlage mit urbaner Nähe:** Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen, begehrten Wohngegend am Rande des Wiener Beckens – eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Triestingtals. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Wanderwegen und Radstrecken, darunter der beliebte Triesting-Gölsental-Radweg. Zu erwähnen ist noch der 18 Loch Golfclub Enzesfeld der zu den schönsten Plätzen gehört. Das nahegelegene Symposionsgelände Lindabrunn mit seinem Steinskulpturenpark lädt zu Spaziergängen mit Weitblick ein. Der 18-Loch Golfclub Enzesfeld

**Optimale Anbindung:** Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an Wien ausgezeichnet – sowohl mit dem Auto über die A2 Südbahn als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine Bushaltestelle befindet sich in rund 500 m Entfernung, der Bahnhof Enzesfeld-Lindabrunn ist ebenfalls gut erreichbar.

**Nahversorgung & Bildung:** In unmittelbarer Nähe finden sich ein Kindergarten (ca. 160 m), eine Volksschule (ca. 260 m), ein Arzt (30 m) sowie Einkaufsmöglichkeiten (1,2 km) und eine Bank (250 m). Damit ist sowohl für den täglichen Bedarf als auch für medizinische Versorgung und Bildung bestens gesorgt.

Die Anfahrt gestaltet sich angenehm und unkompliziert – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln:

**Mit dem Auto:** Über die A2 Südbahn erreichen Sie Enzesfeld-Lindabrunn bequem in rund 30–40 Minuten von Wien aus. Die Abfahrt Leobersdorf ist nur wenige Kilometer entfernt. Von dort führt eine gut ausgebaute Landesstraße direkt ins Ortszentrum und weiter zur Hangernstraße.

**Mit öffentlichen Verkehrsmitteln:** Der nächstgelegene Bahnhof ist *Enzesfeld-Lindabrunn*, von dem aus Regionalzüge eine direkte Verbindung nach Wien bieten. Ergänzend verkehren Buslinien, die Haltestellen in der Nähe der Hangernstraße bedienen – ideal für Pendler oder Besucher ohne Auto.

**Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: Ruhe und Naturverbundenheit mit der Nähe zur Großstadt – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die das Besondere suchen.**



Alle Angaben basieren allein auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig und vom Mieter/Käufer an Novel Real Immobilien GmbH zu zahlen. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau **Nina Jordanov** telefonisch unter **+43 660 442 7200** oder per E-Mail: **nj@novel-real.at**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap