Exklusive Architektenvilla in Besthanglage mit Schwimmteich und Gästehaus



TITELBILD mit Morgensonne

Objektnummer: 1939/215065

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2410 Hainburg an der Donau
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	214,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	4
Garten:	1.441,00 m²
Keller:	53,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 109,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,59
Kaufpreis:	1.290.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Julian Pelzmann

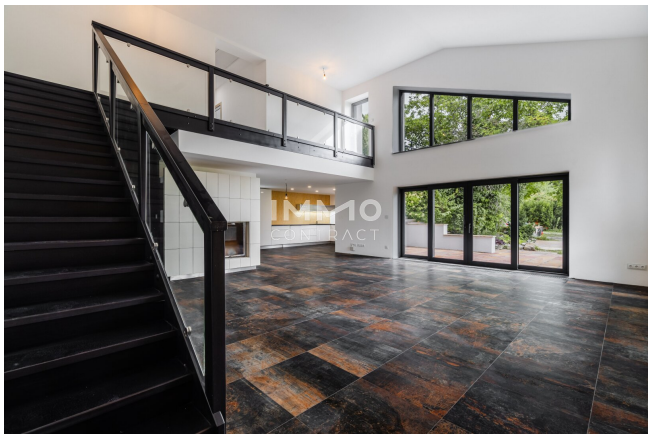
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

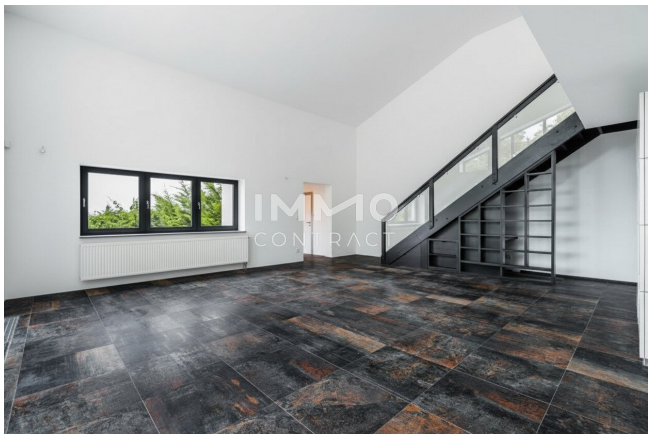


www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.





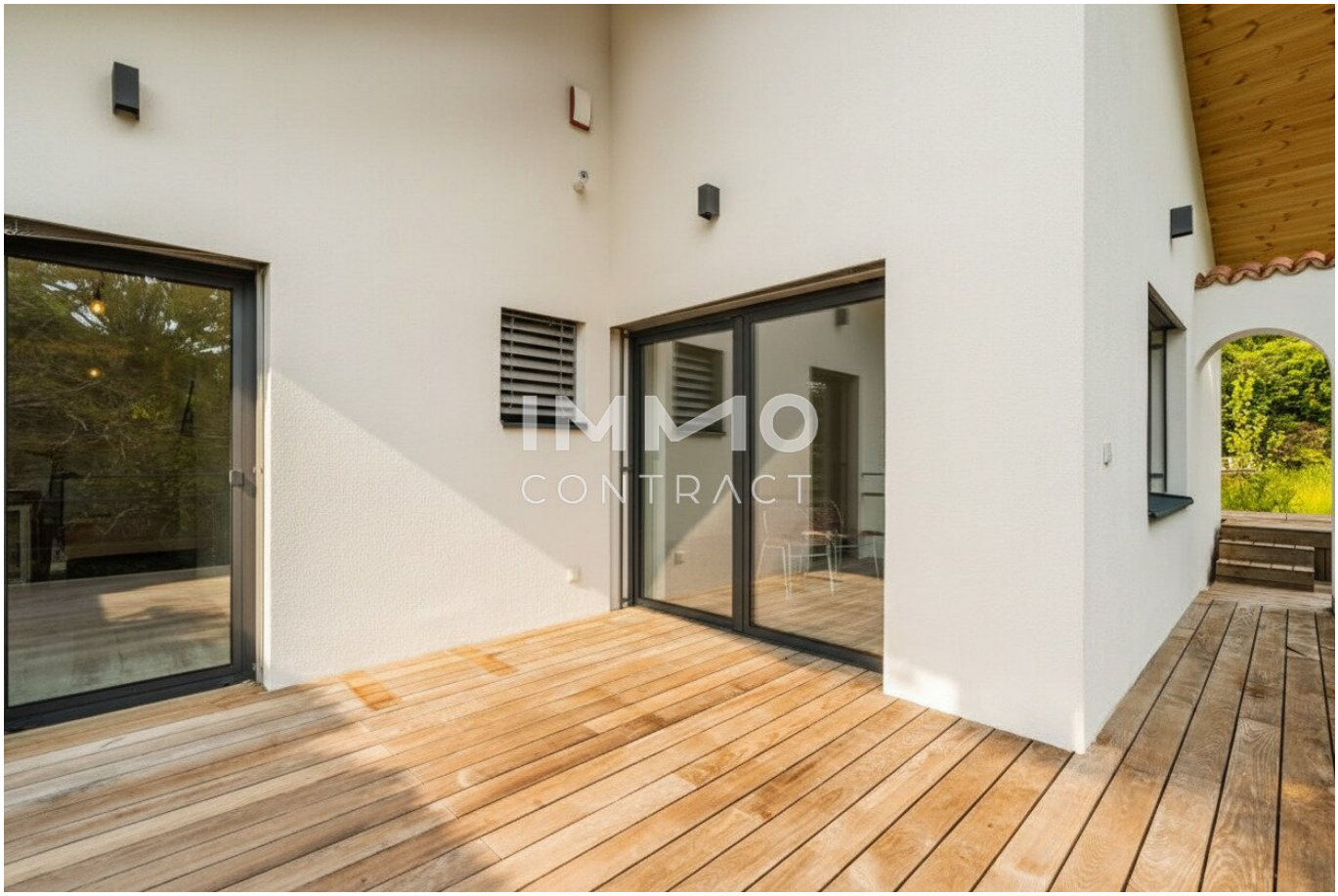










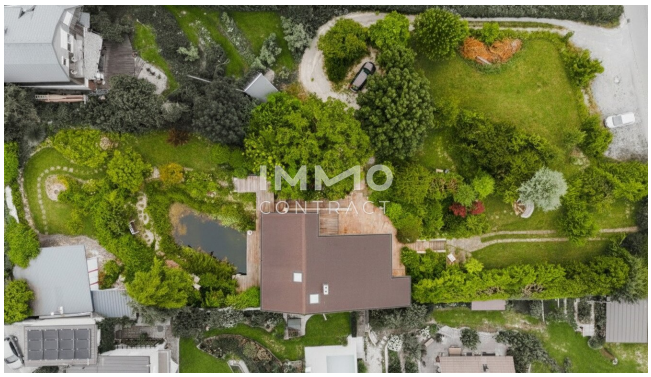


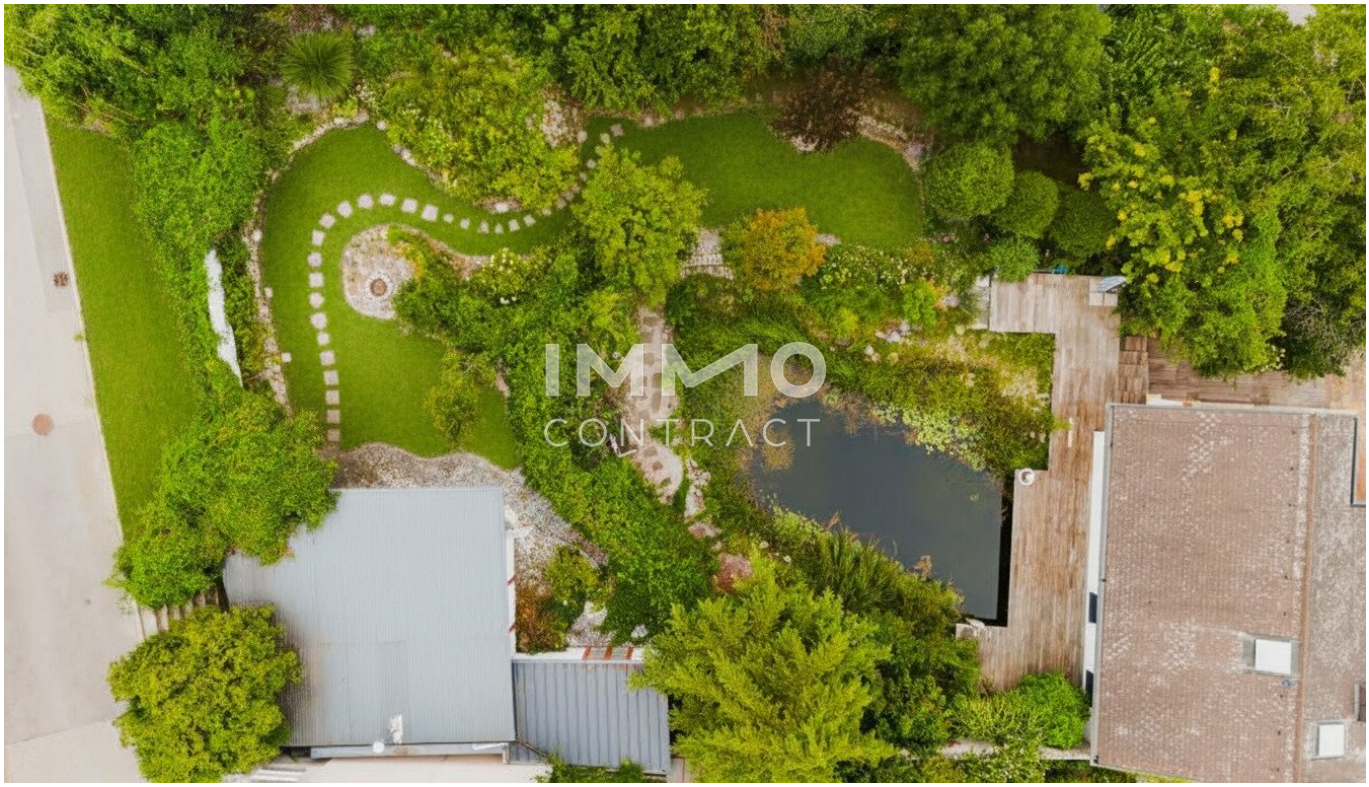






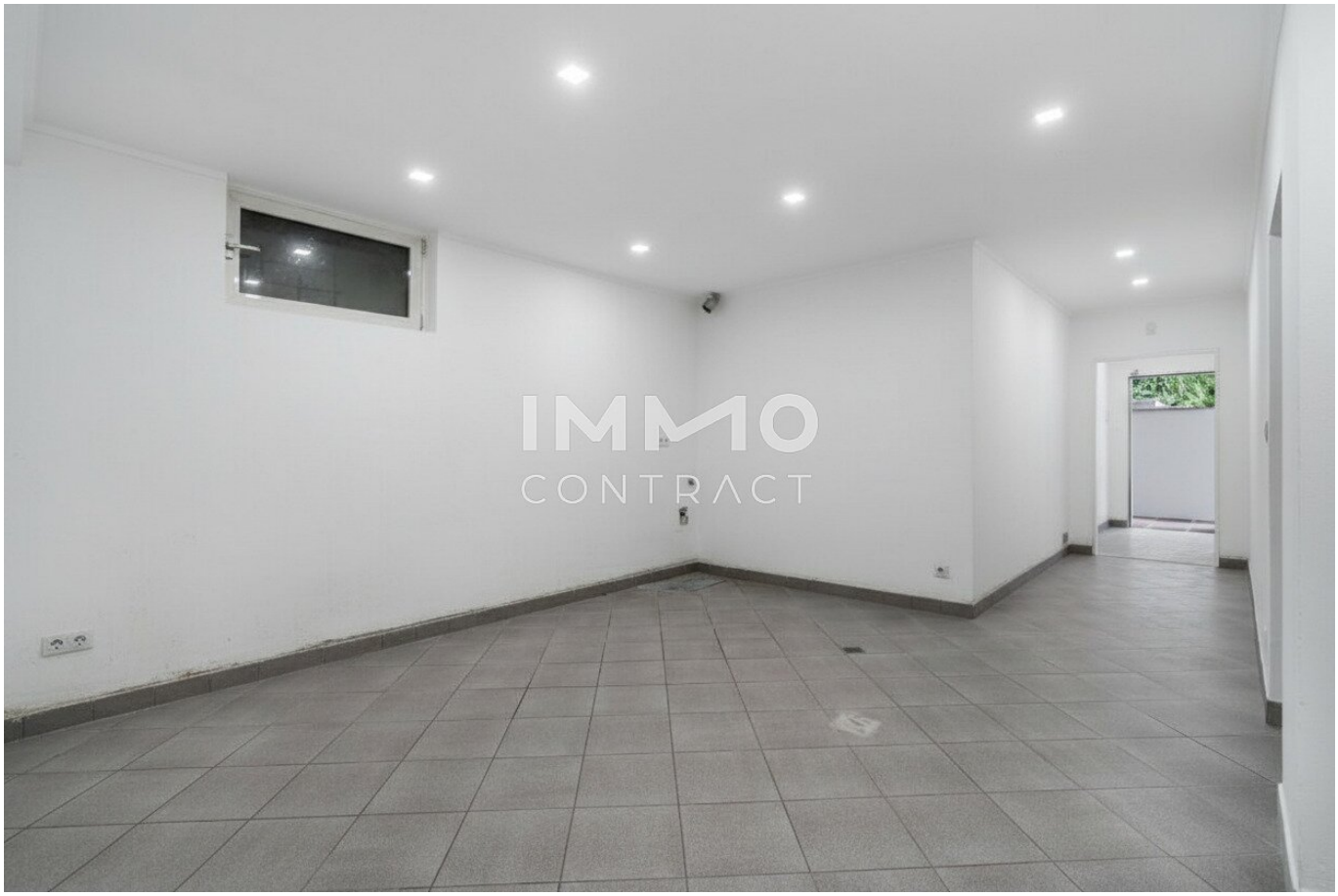


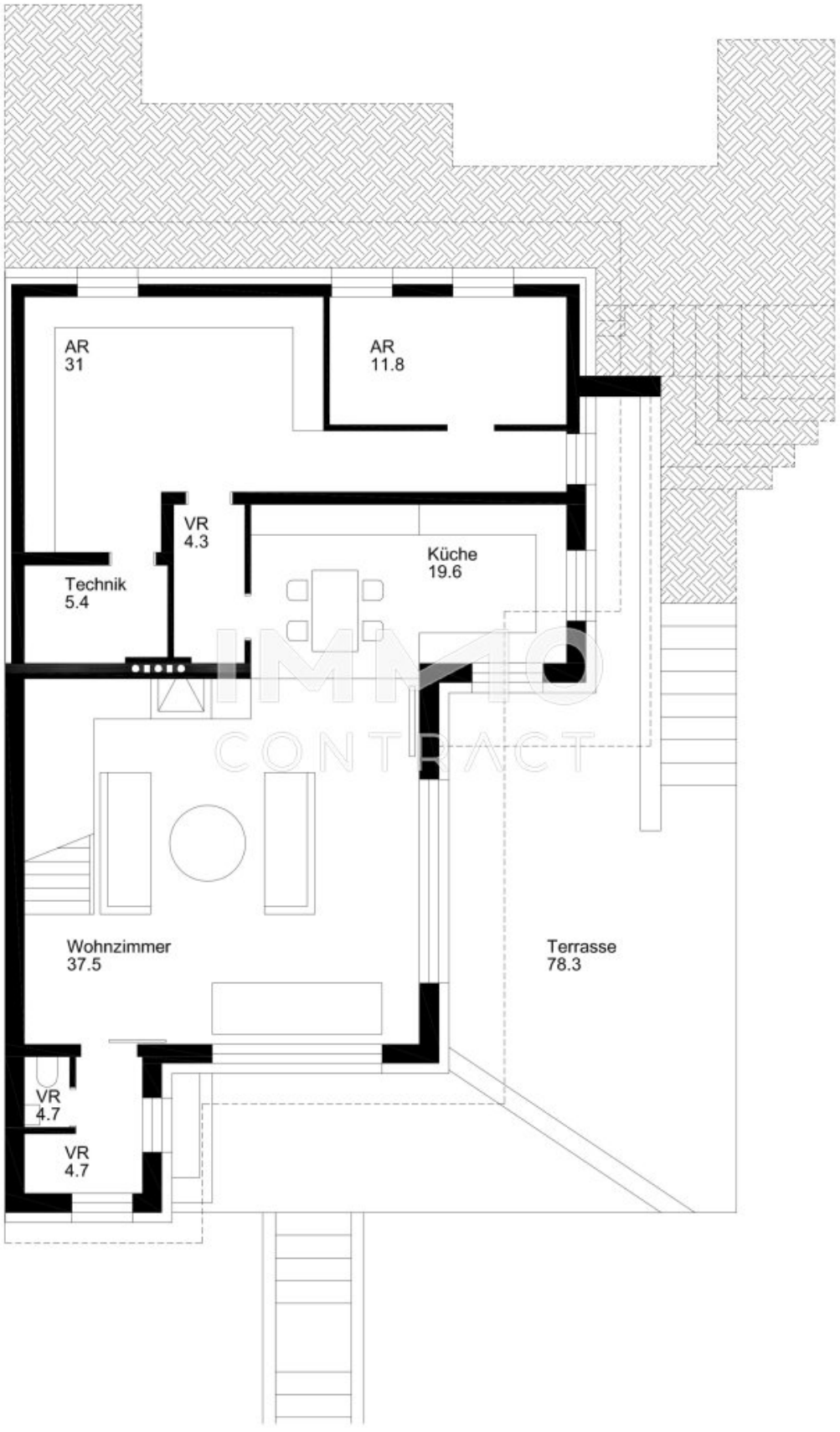


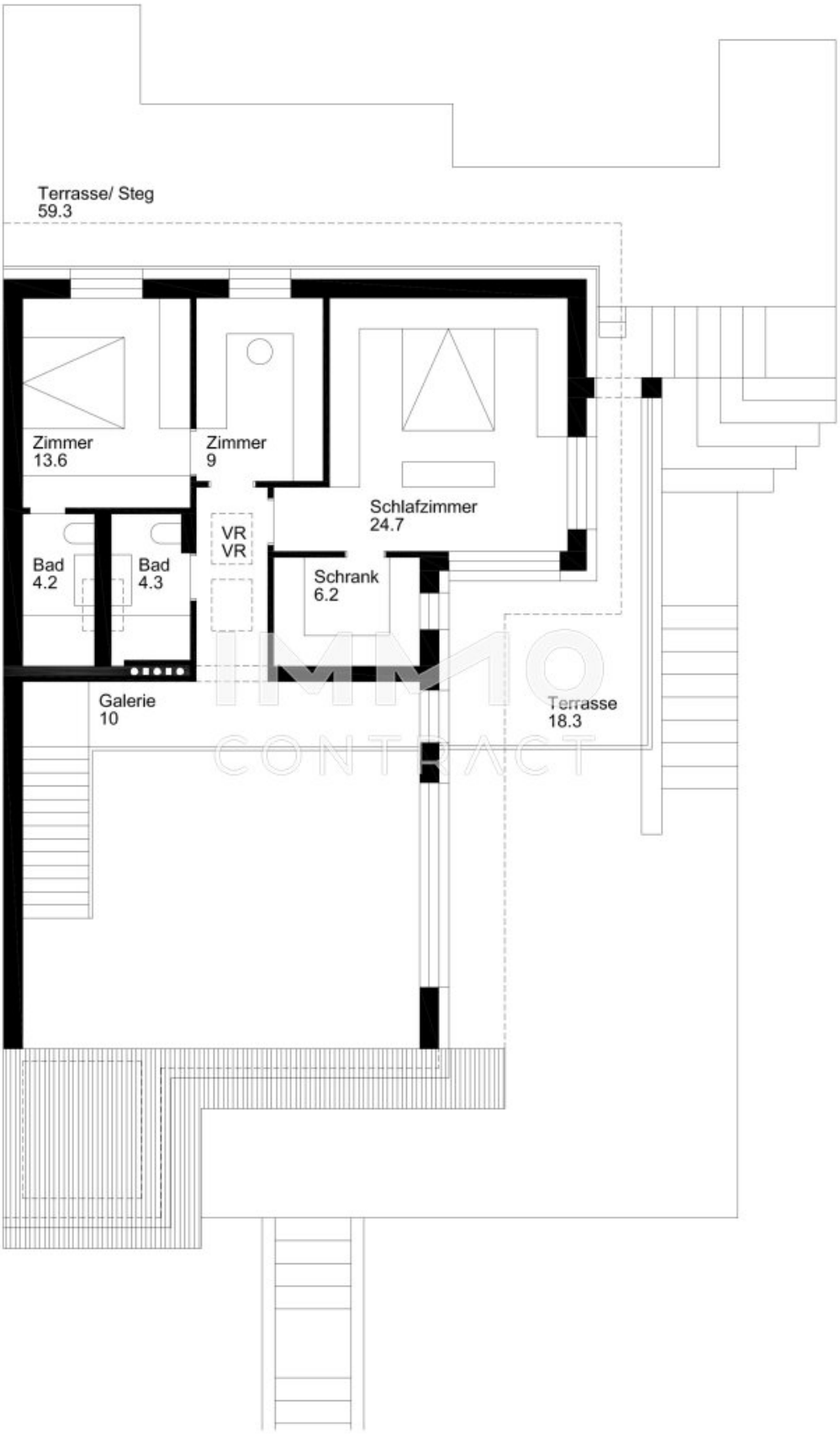


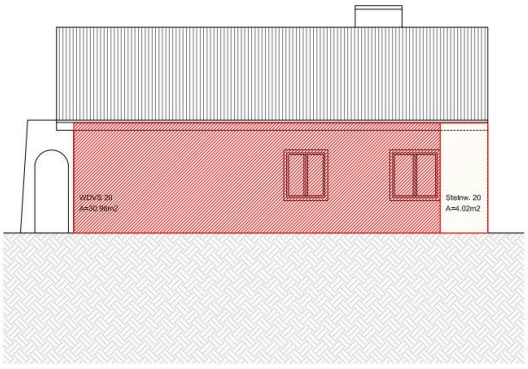


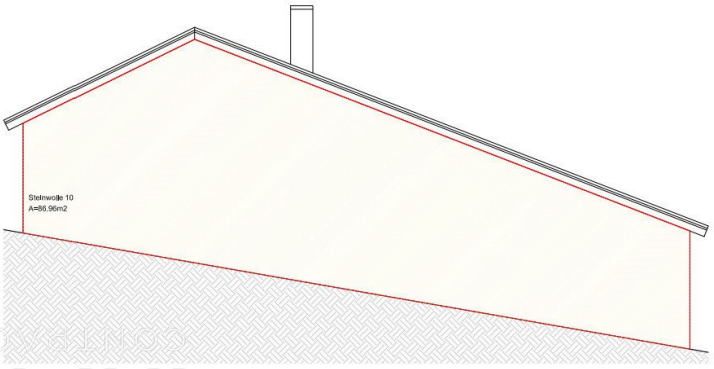



IMMO
CONTRACT

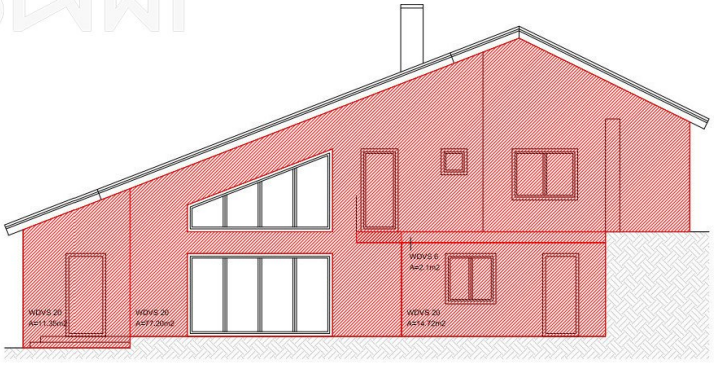

AR
31
AR
11.8
VR
4.3
Technik
5.4
Küche
19.6
Wohnzimmer
37.5
Terrasse
78.3
VR
4.7
VR
4.7


Terrasse/ Steg
59.3
Zimmer
13.6
Zimmer
9
Schlafzimmer
24.7
VR
VR
Bad
4.2
Bad
4.3
Schrank
6.2
Galerie
10
Terrasse
18.3


WDVS 20
A=30.96m2
Steinw. 20
A=4.02m2


Steinwolle 10
A=86.96m2


Steinw. 20
A=4.33m2
WDVS 20
A=5.53m2
WDVS 20
A=24.21m2
WDVS 20
A=62.93m2
WDVS 6
A=1.30m2


WDVS 20
A=11.35m2
WDVS 20
A=77.26m2
WDVS 6
A=2.1m2
WDVS 20
A=14.72m2

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Architektenvilla vereint Panorama, Privatsphäre und Designqualität in einer der begehrtesten Hanglagen am Hexenberg in der Carnuntumstraße. Auf einem großzügigen, sonnigen Grundstück gelegen, bietet das Anwesen ein seltenes Gesamtpaket aus **exklusiver Wohnarchitektur**, hochwertiger **Generalsanierung** und einzigartiger Gartenlandschaft mit **Schwimmteich** und separatem **Gästehaus**.

Eine stimmige Gesamteinheit bilden die **exklusive Hanglage**, die besondere **Lagequalität**, die markante Architektur, die durchdachte **Grundstücksinszenierung** und das **gehobene Ausstattungsniveau**. Das Anwesen verbindet eindrucksvollen **Fernblick**, hohe **Privatsphäre** und ein klar strukturiertes Raumkonzept mit einer in den letzten Jahren umfassend durchgeführten Generalsanierung.

Auf rund **214 m² Wohnfläche** entfaltet sich ein architektonisch prägnantes Wohnhaus mit großzügiger Raumwirkung und klarer Linienführung. Der offen gestaltete Wohn-Ess-Bereich mit überwiegend **zweigeschossiger Raumhöhe (ca. 5m)**, Galerieebene und großflächigen Verglasungen bildet das repräsentative Zentrum des Hauses. Fließende Übergänge zu den Terrassenflächen erweitern den Wohnraum nach außen. Lichtführung, Blickachsen und Raumvolumen erzeugen ein außergewöhnlich freies und zugleich **hochwertiges Wohngefühl**.

Die Grundrissstruktur umfasst mehrere Schlafzimmer - eines davon mit begehbarem Kleiderschrank, Bäder, Galerie- und Arbeitsbereiche sowie zusätzliche Funktionsräume und erlaubt **flexible Nutzungskonzepte** — vom exklusiven Familiensitz bis zur kombinierten Wohn- und Arbeitssituation. Technisch präsentiert sich die Liegenschaft auf zeitgemäßem Niveau mit **modernisierter Haustechnik**, **Smart-Home-Integration**, kombinierter Heizlösung und hochwertiger Beschattungssteuerung.

Ein besonderes Qualitätsmerkmal ist das Außenensemble: **Mehrere Terrassenebenen mit insgesamt rund 155 m² Fläche**, hochwertige Natursteinbereiche und sorgfältig platzierte Aufenthaltszonen schaffen differenzierte Freiräume über den gesamten Tagesverlauf. Der großzügige Schwimmteich mit Holzdeck und **Wasserfallanlage** bildet das visuelle und funktionale Zentrum des Gartens. Ergänzt wird die Anlage durch Bachlauf, Feuerstelle, Natursteinwege sowie gewachsenen Baum- und Strauchbestand — eine Gartenkomposition mit hoher gestalterischer und atmosphärischer Qualität. Abgerundet werden die Außenflächen mit **Anschlüssen für Whirlpool und Sauna**.

Das separate Gästehaus mit eigener Ausstattung eröffnet zusätzliche Möglichkeiten für Besuch, Arbeiten, Atelier oder unabhängiges Wohnen. Ein weiteres Gartenhaus ergänzt die Nutzflächen sinnvoll.

Die erhöhte Position des Grundstücks ermöglicht **eindrucksvolle Fernblicke** über die

Donauauen bis Richtung Wien und Bratislava. Gleichzeitig liegt das Anwesen **geschützt**, **ruhig** und **weitgehend uneinsehbar**. Die Kombination aus Rückzugslage und sehr guter **internationaler Erreichbarkeit** — Wien, Bratislava und beide Flughäfen in komfortabler Distanz — macht den Standort nachhaltig attraktiv.

Zusätzliche **Standortaufwertung** erfährt Hainburg durch den geplanten neuen **Bildungscampus** mit öffentlichem Gymnasium sowie einem FH-Standort mit biotechnologischem Schwerpunkt. Diese Entwicklung stärkt die Zukunftsqualität der Stadt und unterstreicht die langfristige Werthaltigkeit der Lage.

Diese Liegenschaft richtet sich an Käufer, die nicht nur hochwertige Fläche suchen, sondern ein durchkomponiertes Gesamtobjekt aus Architektur, Lage, Aussicht und Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <1.500m
Schule <1.500m
Höhere Schule <10.000m
Universität <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Straßenbahn <9.500m
Flughafen <4.500m
Autobahnanschluss <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap