Architektur. Privatsphäre. Perfektion. Luxuriöse Architekten-Villa mit einzigartigem Magic Pool und Premium-Ausstattung!



Objektnummer: 298211

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Himberger Straße
Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2320 Schwechat
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,27 m²
Nutzfläche:	288,91 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	1.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Spreitzer, BA, MA

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6































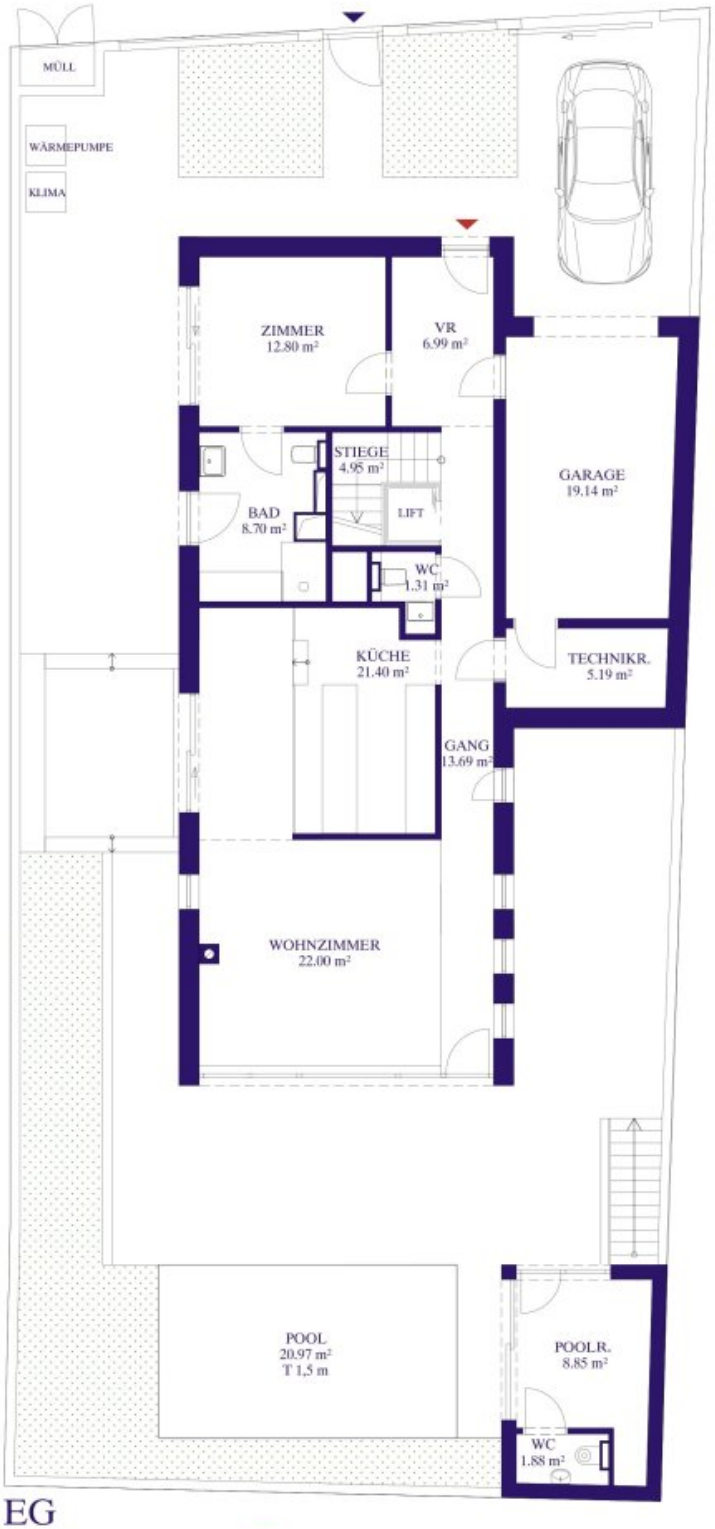







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

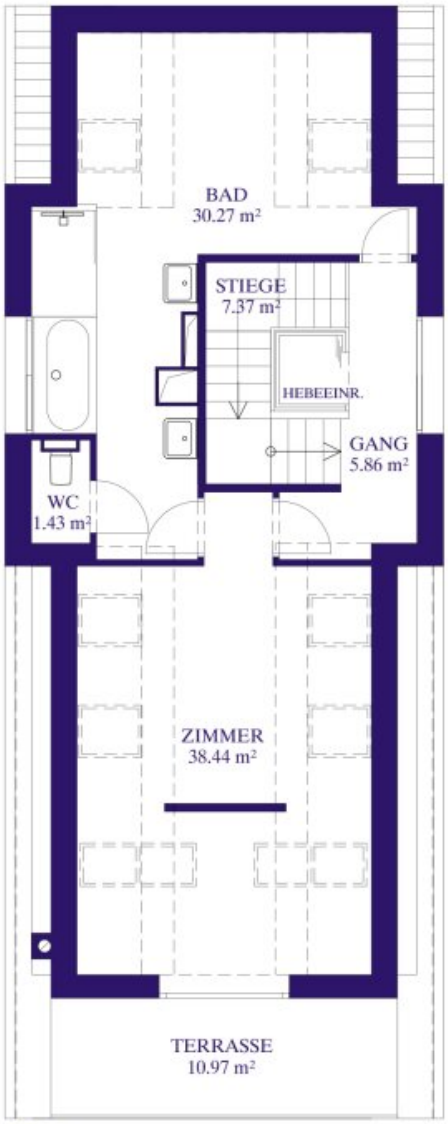


EG

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


ZIMMER
20.22 m²
STIEGE
7.37 m²
BAD
8.67 m²
HEBEEINR.
ZIMMER
16.15 m²
GANG
12.65 m²
LUFTRAUM

OG


BAD
30.27 m²
STIEGE
7.37 m²
HEBEEINR.
GANG
5.86 m²
WC
1.43 m²
ZIMMER
38.44 m²
TERRASSE
10.97 m²

DG

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt

Bereits beim Betreten offenbart sich die architektonische Klarheit dieses Hauses: reduzierte Linienführung, großzügige Raumhöhen und lichtdurchflutete Flächen schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Glasfront über mehrere Ebenen. Innen- und Außenraum verschmelzen hier zu einem einzigartigen Wohngefühl – fließend, großzügig und repräsentativ.

Ein offener Kamin sorgt für zusätzliche Wohnqualität und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Ebene.

Wohnen auf mehreren Ebenen

Die Raumstruktur folgt einem durchdachten Konzept aus Offenheit und Rückzug:

- Im Erdgeschoss dominiert der repräsentative Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Pool.
- Das Obergeschoss beherbergt private Rückzugsbereiche mit Schlafzimmern und eleganten Bädern.
- Im Dachgeschoss eröffnen sich weitere exklusive Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Masterbereich, Homeoffice oder Gästebereich.
- Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere funktionale Flächen wie Garage, Technikraum, usw.

Ein Personenaufzug verbindet alle Ebenen komfortabel und barrierefrei.

Ein Außenbereich der Extraklasse

Ein absolutes Highlight ist der innovative **Magic Pool** – eine weltweit außergewöhnliche Lösung, bei der sich die Wasserhöhe flexibel anpassen lässt. Auf Wunsch verschwindet der Pool vollständig und verwandelt sich in eine nahtlose Terrasse mit durchgehendem Natursteinbelag.

Die großzügigen Außenflächen bieten:

- hochwertige Natursteinterrassen
- eine voll ausgestattete Outdoor-Küche
- einen überdachten Bereich mit modernem Lamellendach

Perfekt für stilvolle Abende, entspannte Stunden oder repräsentative Anlässe.

Ausstattung auf höchstem Niveau

Jedes Detail dieser Immobilie wurde mit größter Sorgfalt ausgewählt:

- **Josko-Fenster** sowie flächenbündige Design-Innentüren
- Elektrische Sicherheits- und Brandschutztür mit Code-Zugang
- Maßgefertigte Tischlermöbel eines renommierten Premium-Ausstatters
- Exklusive Natursteinoberflächen in Küche und Bädern
- Armaturen von **Hansgrohe**

Das gesamte Haus wird über ein modernes **Loxone Smart Home System** gesteuert – intuitiv,

effizient und zukunftssicher.

Ein **CIBES-Aufzug** verbindet alle Ebenen und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort.

Technik & Sicherheit

- Alarmanlage
- Außenkamerasystem
- Integrierte Musiklösungen (u. a. in den Sanitärbereichen)
- Hohe Einfriedung für maximale Privatsphäre

Fazit

Diese Immobilie ist mehr als ein Zuhause – sie ist ein Statement. Für Menschen, die Architektur verstehen, Qualität schätzen und Privatsphäre leben.

Facts

Wohnfläche: ca. 240,27 m² + Garage/Technik: ca. 48,64 m²

Kaufpreis: € 1.350.000

Ablöse Innenausstattung/Magic Pool: € 250.000

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu

diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <8.000m
Höhere Schule <8.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.250m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <250m
Straßenbahn <2.250m
U-Bahn <5.750m
Bahnhof <2.250m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap