NEW YORK TIMES FEATURED: Reduktion in ihrer luxuriösesten Form. Einzigartige Architekten Villa - 25 Minuten zur Stadtgrenze Wien



Objektnummer: 5675/573

Eine Immobilie von VIEMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	256,53 m²
Lagerfläche:	42,79 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 16,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,54
Kaufpreis:	1.968.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

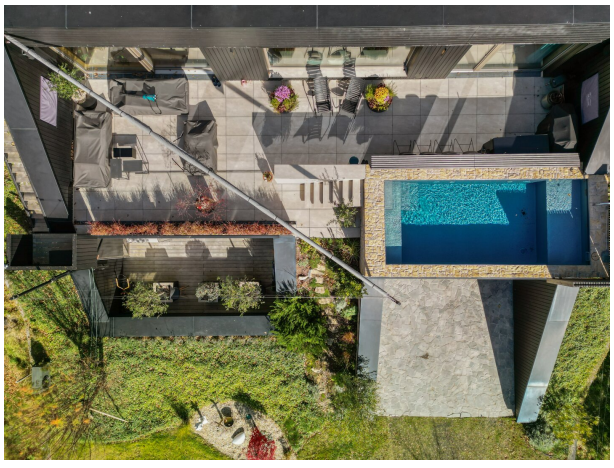


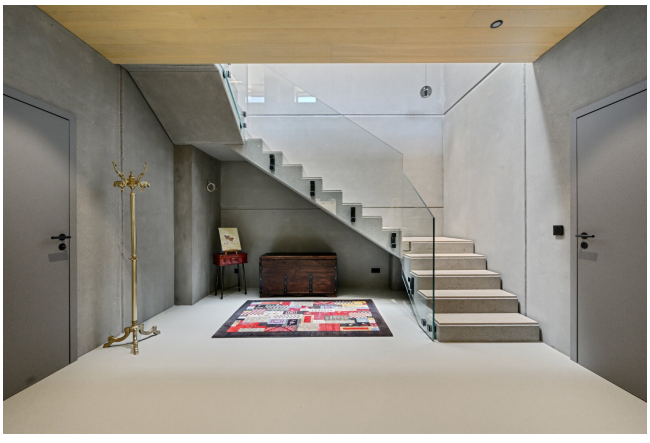
Stefan Emmer

VIEMMO Real Estate GmbH
Wollzeile 1
1010 Wien

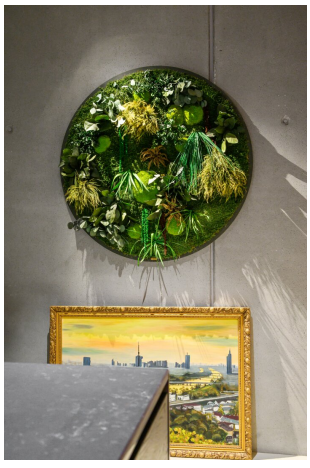
T +43 676 444 00 09





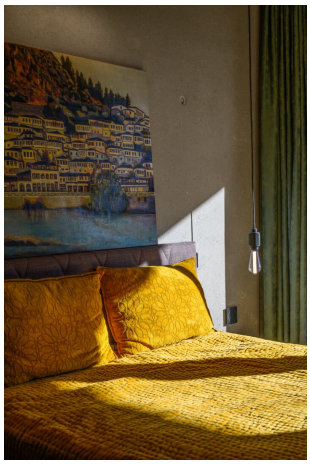




































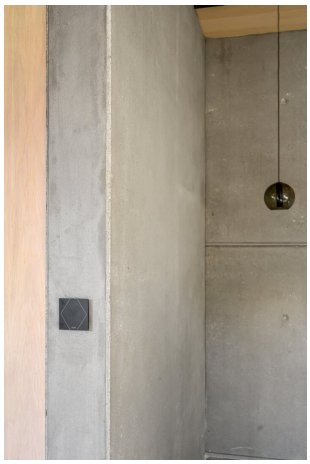






































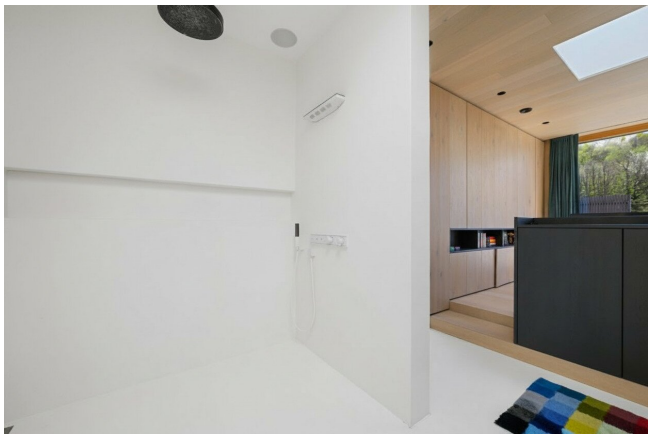




























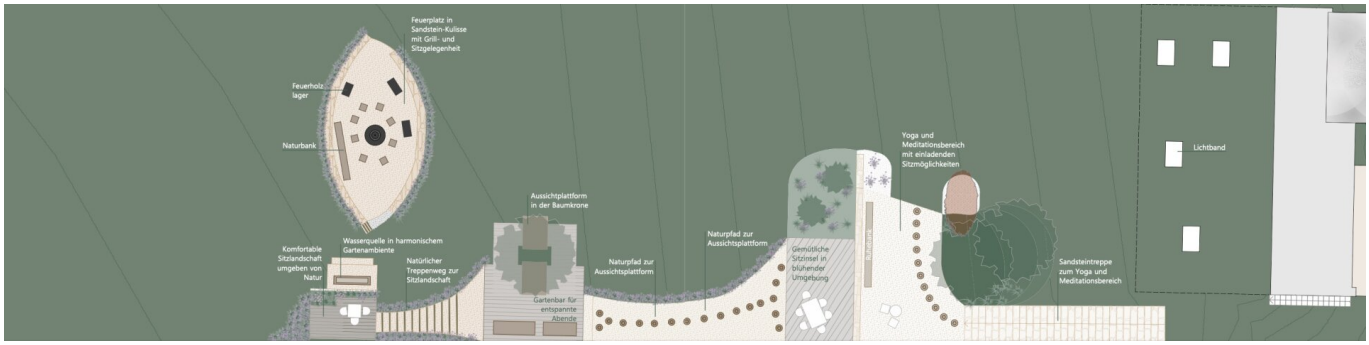





Lager
Beschichtung
20,18 m²
Technik
Beschichtung
21,76 m²
WS
WM
Eingangsbereich
Beschichtung
42,71 m²
Garage
Beschichtung
45,17 m²
Schlafzimmer
Parkett
10,64 m²
Schlafzimmer
Parkett
10,65 m²
Bad
Besch.
5,35 m²
Terrasse
Holz
35,08 m²
Pooltechnik
Betonplatten
4,05 m²
Einfahrt
Stein
53,28 m²
1
5
10m


Lichtband
WC
Besch.
2,47 m²
Bad
Beschichtung
8,28 m²
Lichtband
WS
Lichtband
Wohnbereich
Parkett
66,53 m²
Kamin
Lichtband
Schlafzimmer
Parkett
21,47 m²
Terrasse
Stein
60,89 m²
Pool
2,75m x 5,95m
1
5
10m


2,80
Terrasse
Wohnbereich
Küche
2,80
Eingangsbereich
Garage


Feuerplatz in Sandstein-Kulisse mit Grill- und Sitzgelegenheit
Feuerholz lager
Naturbank
Komfortable Sitzlandschaft umgeben von Natur
Wasserquelle in harmonischem Gartenambiente
Natürlicher Treppenweg zur Sitzlandschaft
Aussichtplattform in der Baumkrone
Gartenbar für entspannte Abende
Naturpfad zur Aussichtsplattform
Naturpfad zur Aussichtsplattform
Gemütliche Sitzinsel in blühender Umgebung
Bambushecke
Yoga und Meditationsbereich mit einladenden Sitzmöglichkeiten
Sandsteintreppe zum Yoga und Meditationsbereich
Lichtband

Objektbeschreibung

Reduktion in ihrer luxuriösesten Form. Einzigartige Architekten Villa - 25 Minuten zur Stadtgrenze Wien

2451 Hof am Leithaberge

---ENGLISH VERSION BELOW---

Internationale Aufmerksamkeit für außergewöhnliche Architektur.

Diese Architektenvilla wurde kürzlich in einer Kolumne der **New York Times** über besondere Wohnimmobilien in und rund um Wien (*"What You Get In and Around Vienna"*) vorgestellt. Eine Auszeichnung, die die außergewöhnliche Architektur, die kompromisslose Hanglage und den unverwechselbaren Charakter dieser Liegenschaft unterstreicht.

Was dort internationale Aufmerksamkeit erregte, lässt sich vor Ort erst vollständig erleben: klare Linien, spektakuläre Ausblicke und eine Architektur, die sich harmonisch in die Landschaft einfügt.

Ein Haus, das nicht gebaut wurde, um zu gefallen.

Sondern um zu bestehen.

Fertiggestellt 2022.

In den Hang modelliert.

Nach Süden geöffnet.

DIE ESSENZ IN ZAHLEN

- Wohnfläche: ca. **256,53 m²**
- Grundstück: ca. **3.751 m²**
- Lagerfläche: ca. **42,79 m²**
- Garage: ca. **45,17 m²** (2 Stellplätze)
- Zimmer: **4**

- Bäder: **2**
- WC: **2**
- Baujahr: **2022**
- HWB: **16 kWh/m²a (Klasse B)**
- fGEE: **0,54 (A++)**

Ein Neubau mit nahezu Passivhaus-Charakter.

Erdwärme. Deckenkühlung. Smarthome.

DIE ARCHITEKTUR

Erdhaus. Südorientierung. Konsequenz.

Die Villa wurde als in den Hang integriertes Erdhaus konzipiert.

Die natürliche Erdmasse dient als Isolierung.

Alle Wohn- und Aufenthaltsräume sind ausschließlich nach Süden ausgerichtet .

Alle verfügen über direkte Terrassenzugänge.

Raumhöhe: ca. 2,80 m.

Großflächige Schiebeelemente.

Lichtbänder bis in die Tiefe des Hauses.

Hier entsteht Weite durch Ausrichtung – nicht durch Überdimensionierung.

DIE STRUKTUR DES HAUSES

Die Villa gliedert sich in zwei Ebenen.

ERDGESCHOSS – Ankommen & Gäste

Zugang über die 45 m² große Garage – die bewusst als architektonischer Haupteingang inszeniert wurde .

- Großzügiger Eingangsbereich mit maßgefertigten Einbauschränken
- Zwei Kinder- bzw. Gästezimmer
- Eigene Terrasse mit Sauna
- Gästebadezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken
- Lagerraum ca. 20 m²
- Hauswirtschaftsraum mit Wäscherutsche
- Technikraum

Dieser Bereich funktioniert autark.

Ideal für:

- Teenager mit Privatsphäre
- Gäste mit Hotelkomfort
- Büro / Kreativstudio
- Au-pair / Personal

OBERGESCHOSS – Leben & Rückzug

Herzstück ist der ca. **66 m² große Wohn-/Essbereich** .

Panoramafenster mit ca. 8 m² Glasfläche.

Offener Kamin mit Smart-Funktion.

Designer-Küche mit:

- Dampfgarer
- integrierter Kaffeemaschine
- Weinkühlschrank

- amerikanischem Kühlschrank
- Quooker-System

Direkter Übergang zur ca. 80 m² großen Hauptterrasse.

Mastersuite

- Bad en Suite mit Doppelwaschbecken
- 4 m² große Regenwald-Dusche
- Lichtband über dem Bett
- Maßgefertigte Einbauten
- Direkter Zugang zum Pool

Zusätzlich:

- separates WC
- versteckte Stauraumlösungen in die Architektur integriert

TERRASSE & POOL

Hauptterrasse: ca. 80 m²

Elektrisches Sonnensegel: über 60 m²

Beheizbarer Pool: 2,75 x 5,95 m

Poolbar.

Grillbereich.

Outdoor-Lounge.

Zwei Outdoor-TVs.

Nebelsprüh-Anlage.

Innen- und Außenraum verschmelzen architektonisch.

DAS GRUNDSTÜCK – 3.751 m² INSZENIERTE NATUR

Das Grundstück erstreckt sich über rund 180 Meter Länge mit ca. 25 Metern Höhenunterschied .

Mehrere Ebenen oberhalb des Hauses bieten:

- Yoga- & Meditationsbereich
- Feuerstelle mit Grillplatte
- Outdoor-Bar
- Sitzlandschaften
- Naturpfade
- Aussichtsplattform in der Baumkrone
- Trinkbrunnen

Dies ist kein klassischer Garten.

Es ist ein inszenierter Rückzugsraum.

TECHNIK & INTELLIGENZ

Loxone Smart Home steuert:

- Licht
- Beschattung
- Energie
- Zutritt
- Sicherheit
- Pool

- Bewässerung

Deckenkühlung im Sommer.

Erdwärmepumpe im Winter.

Fußbodenheizung.

Alarmanlage.

Sicherheitskameras.

Technik sichtbar?

Nein.

Spürbar?

Jederzeit.

DIE LAGE

Hof am Leithaberge.

Waldrand. Absolute Ruhe.

- Wiener Stadtgrenze ca. 25 Minuten
- Autobahn A3 in unmittelbarer Nähe
- SPAR ca. 1 km entfernt
- Naturpark Wüste Mannersdorf
- Neusiedler See ca. 20 Minuten

Perfekt für:

- Unternehmer & Führungskräfte aus Wien
- internationale Familien

- Menschen mit Anspruch an Privatsphäre
- Käufer, die Natur und Architektur verbinden möchten

256 m² durchdachte Architektur.

3.751 m² Natur.

Technisch nahezu autark.

Architektonisch kompromisslos.

Ein Haus für Persönlichkeiten.

Nicht für Quadratmeterkäufer.

Wenn Sie Architektur verstehen,

werden Sie dieses Haus erkennen.

Wenn Sie Ruhe suchen,

werden Sie hier ankommen.

Und wenn Sie investieren,

dann in etwas, das bleibt.

---ENGLISH VERSION---

Reduction in its most luxurious form.

A one-of-a-kind architect-designed villa – 25 minutes from Vienna

2451 Hof am Leithaberge

A house not built to please.

But to endure.

Completed in 2022.

Sculpted into the hillside.

Open to the south.

THE ESSENCE IN NUMBERS

Living area: approx. 256.53 m²

Plot size: approx. 3,751 m²

Storage space: approx. 42.79 m²

Garage: approx. 45.17 m² (2 parking spaces)

Rooms: 4

Bathrooms: 2

WC: 2

Year built: 2022

Energy performance:

HWB: 16 kWh/m²a (Class B)

fGEE: 0.54 (A++)

A newly built home with near passive-house character.

Geothermal energy. Ceiling cooling. Smart home.

THE ARCHITECTURE

Earth house. South-facing. Consistent.

The villa was designed as a hillside-integrated earth home.

The natural ground mass serves as insulation.

All living spaces are exclusively south-facing.

Each has direct access to a terrace.

Ceiling height: approx. 2.80 m

Large sliding glass elements

Light bands reaching deep into the house

Here, space is created through orientation – not excess.

THE STRUCTURE OF THE HOUSE

The villa is divided into two levels.

GROUND FLOOR – Arrival & Guests

Access via the 45 m² garage – deliberately staged as the architectural main entrance.

Spacious entrance area with custom-built cabinetry

Two children’s or guest rooms

Private terrace with sauna

Guest bathroom with shower, WC, washbasin

Storage room approx. 20 m²

Utility room with laundry chute

Technical room

This level functions independently.

Ideal for:

Teenagers seeking privacy

Guests with hotel-level comfort

Office / creative studio

Au pair / staff

UPPER FLOOR – Living & Retreat

The centerpiece is the approx. 66 m² living and dining area.

Panoramic windows with approx. 8 m² of glass surface

Open fireplace with smart function

Designer kitchen featuring:

Steam oven

Integrated coffee machine

Wine cooler

American fridge

Quooker system

Direct access to the approx. 80 m² main terrace

Master suite

En-suite bathroom with double washbasin

4 m² rainforest shower

Light band above the bed

Custom-built fittings

Direct access to the pool

Additionally:

Separate WC

Hidden storage solutions integrated into the architecture

TERRACE & POOL

Main terrace: approx. 80 m²

Electric sun sail: over 60 m²

Heated pool: 2.75 x 5.95 m

Pool bar

BBQ area

Outdoor lounge

Two outdoor TVs

Misting system

Indoor and outdoor spaces merge seamlessly.

THE PROPERTY – 3,751 m² OF STAGED NATURE

The plot extends over approx. 180 meters in length with a height difference of about 25 meters.

Multiple levels above the house offer:

Yoga & meditation area

Fire pit with grill plate

Outdoor bar

Seating landscapes

Nature trails

Viewing platform in the treetops

Drinking fountain

This is not a traditional garden.

It is a curated retreat.

TECHNOLOGY & INTELLIGENCE

Loxone Smart Home controls:

Lighting

Shading

Energy

Access

Security

Pool

Irrigation

Ceiling cooling in summer

Geothermal heat pump in winter

Underfloor heating

Alarm system

Security cameras

Technology visible?

No.

Noticeable?

Always.

THE LOCATION

Hof am Leithaberge

Forest edge. Absolute tranquility.

Vienna city limits: approx. 25 minutes

A3 motorway nearby

SPAR approx. 1 km away

Nature Park “Wüste Mannersdorf”

Lake Neusiedl approx. 20 minutes

Perfect for:

Entrepreneurs & executives from Vienna

International families

Those seeking privacy

Buyers who want to combine nature and architecture

256 m² of thoughtful architecture.

3,751 m² of nature.

Technically almost self-sufficient.

Architecturally uncompromising.

A home for personalities.

Not for square-meter buyers.

If you understand architecture,

you will recognize this house.

If you seek tranquility,

you will arrive here.

And if you invest,

invest in something that lasts.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap