

**Sie suchen ein neues hochwertiges Zu Hause in der Nähe
vom Neufeldersee?**



Gartenseitig 01

Objektnummer: 141/86109

Eine Immobilie von Rustler

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	7053 Hornstein
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	475,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	1
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

Ihr Ansprechpartner



Mag. Dr. Kira Freigassner

Rustler Immobilienreuhand

T 0676 834 34 675675

H 0676 834 34 675

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Objektbeschreibung

In privilegierter Südwestlage, eingebettet in ein rund 3.401 m² großes Grundstück und umgeben von absoluter Ruhe, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Anwesen als Rückzugsort für höchste Wohnansprüche. Die Kombination aus zeitloser Architektur, beeindruckender Großzügigkeit und einem unverbaubaren Panoramablick über das Wiener Becken macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Mit einer Wohnfläche von ca. 475 m² und einer Gesamtnutzfläche von rund 529 m² verbindet das Haus repräsentatives Wohnen mit höchstem Komfort. Die offene Architektur, raumhohe Verglasungen und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl und lassen Licht und Landschaft zum festen Bestandteil des Wohnens werden.

Ein besonderes Highlight bildet der spektakuläre Infinity-Pool, der scheinbar mit dem Horizont verschmilzt und gemeinsam mit den rund 300 m² Terrassenflächen einen Außenbereich schafft, der höchsten Ansprüchen gerecht wird. Hier genießen Sie sonnige Stunden, entspannte Abende und einen unvergleichlichen Ausblick – stets in absoluter Privatsphäre.

Der liebevoll angelegte Garten mit automatischer Bewässerung unterstreicht den exklusiven Charakter der Liegenschaft und bietet zahlreiche Rückzugsorte in einer außergewöhnlich ruhigen Umgebung.

Im Inneren stehen insgesamt zehn großzügige Zimmer, vier Badezimmer und vier WCs zur Verfügung. Das offen gestaltete Wohnkonzept verbindet Eleganz mit Funktionalität und bietet sowohl großzügige Bereiche für das Familienleben als auch repräsentative Räume für Gäste.

Das wohnlich ausgebaute Untergeschoss erweitert das Raumangebot um vielseitig nutzbare Flächen. Dank des direkten Zugangs zu den Terrassen eignet sich dieser Bereich ideal als exklusiver Wellnessbereich, Fitnessraum, Gästetrakt oder als eigenständiger Wohnbereich.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Eine Photovoltaikanlage mit ca. 17,4 kWp, eine klimatisierte Wohnfläche, eine mechanische Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung, Zentralheizung, ein Kamin sowie drei Wallboxen für Elektrofahrzeuge vereinen Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage, zusätzliche Stellplätze sowie die sofortige Bezugsmöglichkeit. Die im Jahr 2002 errichtete und 2010 modernisierte Liegenschaft befindet sich in einem ausgezeichnet gepflegten Zustand und wird möbliert übergeben.

Diese Immobilie ist weit mehr als ein Wohnhaus – sie ist ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen und Wert auf Großzügigkeit, Privatsphäre, exzellente Architektur und eine

außergewöhnliche Aussicht legen.

Eckdaten

Grundstück: ca. 3.401 m²

Wohnfläche: ca. 475 m²

Nutzfläche: ca. 529 m²

Kellerfläche: ca. 84 m²

Terrassenfläche: ca. 300 m²

Balkonflächen: ca. 64 m²

Garagenfläche: ca. 56 m²

Raumangebot

10 Zimmer

4 Badezimmer

4 WCs

4 Abstellräume

Außenbereich

Großzügiger Garten

Pool mit automatisierter Steuerung

Automatische Gartenbewässerung

Mehrere Terrassen und zwei Balkone

Südwest-Ausrichtung

Unverbaubarer Blick über das Wiener Becken

Ausstattung

Fußbodenheizung

Zentralheizung

Kamin

Klimaanlage

Mechanische Wohnraumlüftung

Photovoltaikanlage (ca. 17,4 kWp)

Drei Wallboxen

Hochwertige Ausstattung

Doppelgarage und zwei Stellplätze

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, erhöhten Wohnlage und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten im nördlichen Burgenland. Die Position am Fuße des



Leithagebirges bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie einen beeindruckenden, unverbaubaren Panoramablick über das Wiener Becken.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine rasche Verbindung nach Wien, Eisenstadt und in die umliegenden Wirtschaftsregionen. Die Wiener Stadtgrenze ist in rund 30 Minuten erreichbar, der Flughafen Wien-Schwechat in etwa 30 bis 35 Minuten.

Die Region zeichnet sich durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Der beliebte Neufelder See mit seinen vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt. Darüber hinaus laden zahlreiche Rad- und Wanderwege im Naturraum des Leithagebirges zu aktiver Erholung ein. Golfbegeisterte profitieren von der Nähe zu mehreren renommierten Golfanlagen. Neben dem exklusiven Golf Club Fontana befinden sich weitere attraktive Golfplätze in der Region und sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Infrastruktur, schneller Erreichbarkeit von Wien und Flughafen sowie einem vielfältigen Freizeitangebot macht diesen Standort besonders attraktiv für anspruchsvolle Käufer, die Ruhe, Lebensqualität und Mobilität gleichermaßen schätzen.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.