

An Exceptional Waterfront Retreat with Private Beach and Unrivaed Privacy



Objektnummer: 1945/2813

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	322,00 m ²
Gesamtfläche:	2.880,00 m ²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 57,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 45,00
Kaufpreis:	2.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

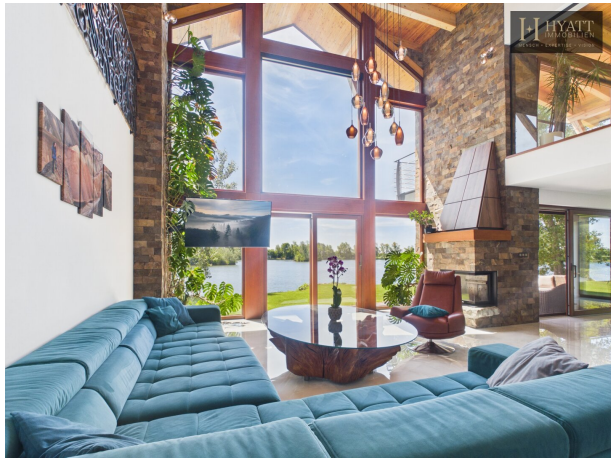
Ihr Ansprechpartner

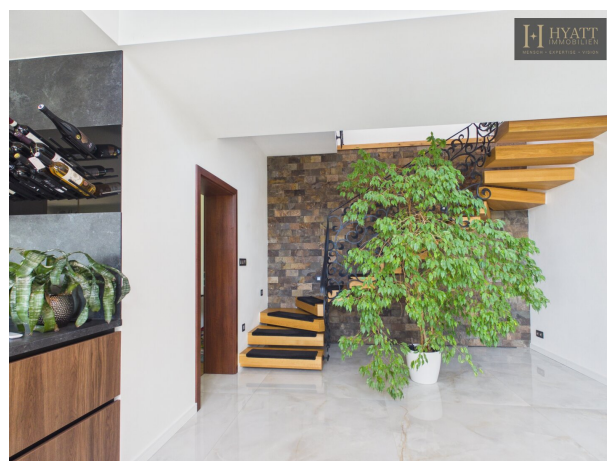


Sofia Agnes Gal

Hyatt Immobilien GmbH
Kohlmarkt 4/19





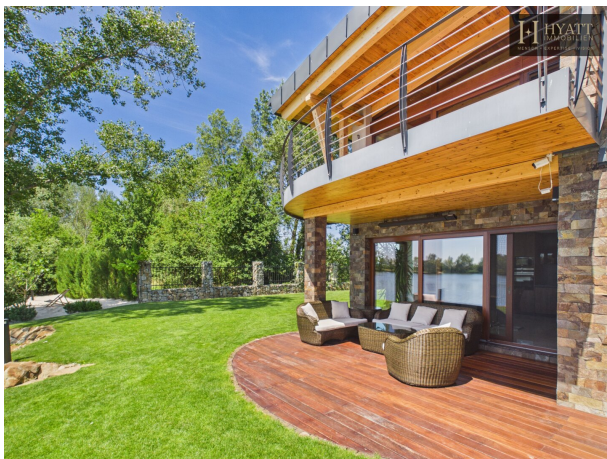












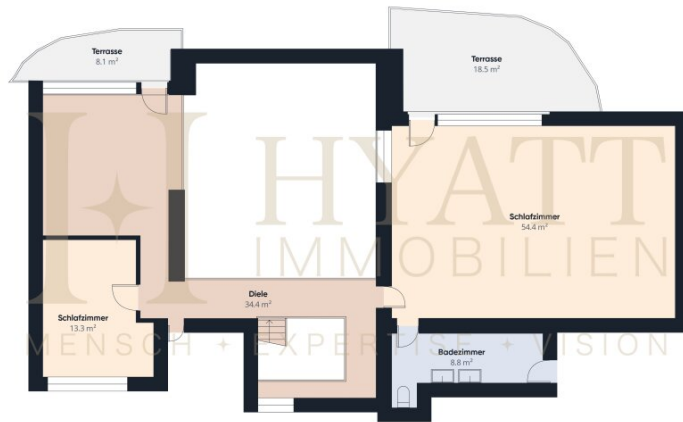








Etage 0



Etage 1



Ungefähre Gesamtfläche[®]
243.8 m²

Balkone und Terrassen
26.6 m²

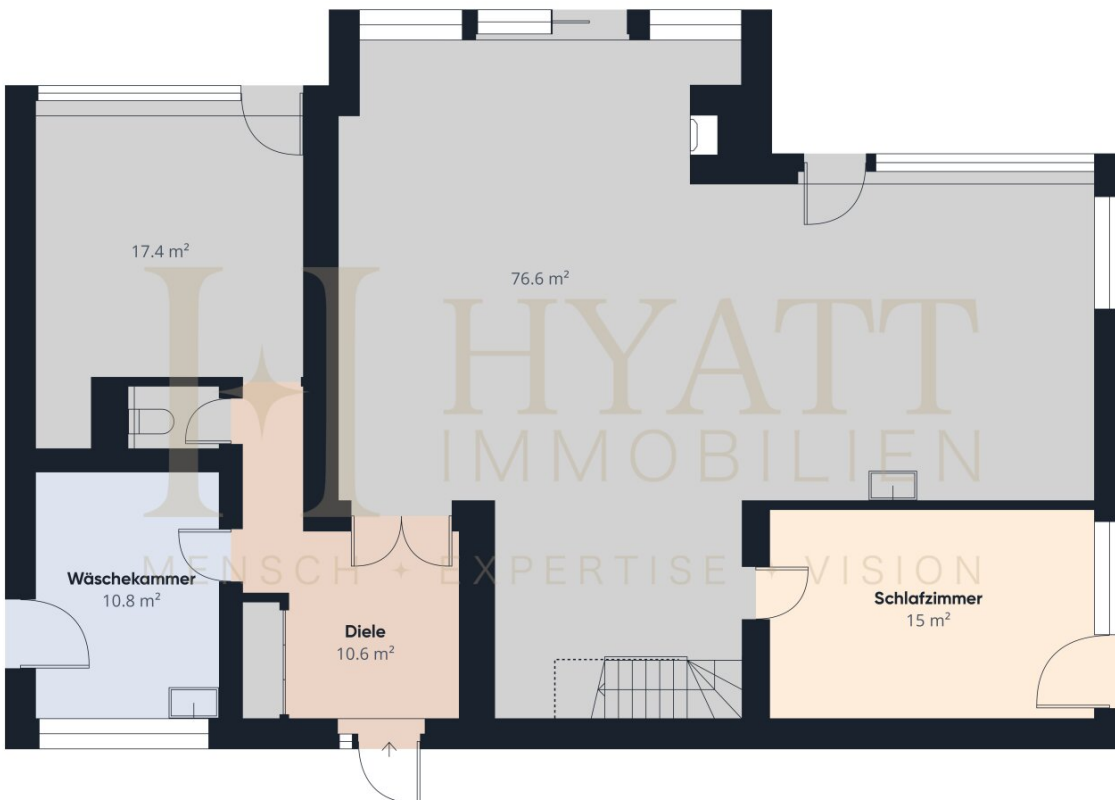
Reduzierte Kopffreiheit
1.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 0

Ungefähre Gesamtfläche[®]
132.9 m²

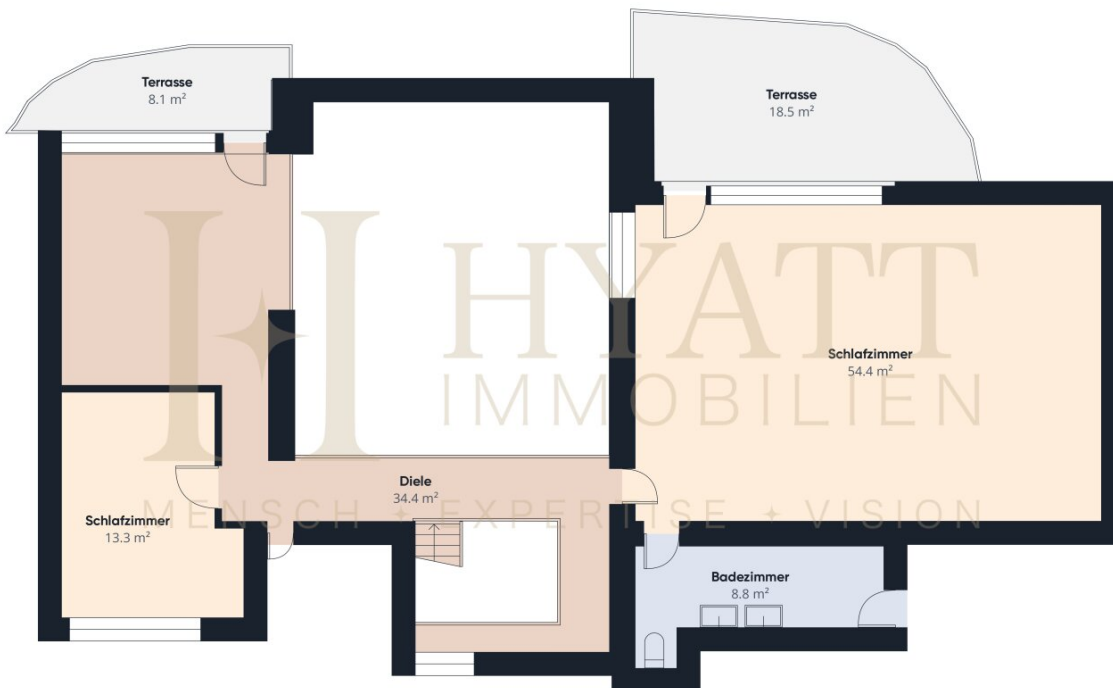
Reduzierte Kopffreiheit
1.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 1

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

110.9 m²

Balkone und Terrassen

26.6 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

This extraordinary waterfront villa combines contemporary architecture with exceptional craftsmanship and an unrivaled level of privacy. Set directly on the water with a private beach and only one neighboring property, the residence offers a truly secluded retreat where tranquility, nature and exclusivity come together in perfect harmony.

Designed with a strong emphasis on natural materials and timeless elegance, the property features impressive timber arches and exquisite cedar wood detailing, creating remarkable living spaces filled with natural light and warmth. Exotic hardwoods, large-format stone tiles and carefully selected natural finishes further enhance the sophisticated character of the home.

Generous living areas include an elegant living room, a modern kitchen, a spacious dining area, office and utility rooms, as well as three beautifully appointed bedrooms and three luxurious bathrooms. Every aspect of the residence has been designed to provide comfort, privacy and effortless living.

State-of-the-art amenities include underfloor heating, a heat pump system, air conditioning and a fully integrated smart home system. Automated irrigation, robotic lawn care and advanced security features ensure maximum convenience and peace of mind.

Located, approximately one hour from Vienna city centre, this exceptional property offers a rare combination of accessibility and complete serenity. Surrounded by nature and enjoying direct access to the water, it represents the perfect private sanctuary for those seeking an exclusive primary residence, a distinguished second home or an extraordinary weekend escape.

With only one neighboring property and an atmosphere of absolute peace and discretion, this is far more than a home – it is a rare waterfront retreat designed for a lifestyle defined by privacy, elegance and uncompromising quality.

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 <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap