Holz. Design. Luxus. Moderner Massivholz-Bungalow mit Gartenparadies & Outdoor-Wellness und High-End-Technik nahe Stockerau



Objektnummer: 1643/183

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2003 Stockerau
Baujahr:	2021
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	135,97 m²
Nutzfläche:	167,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 45,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,76
Kaufpreis:	697.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob




















SWEET DREAMS
GOOD NIGHT
































































PAKETSAFE












































FESTÁVOLO
FESTÁVOLO

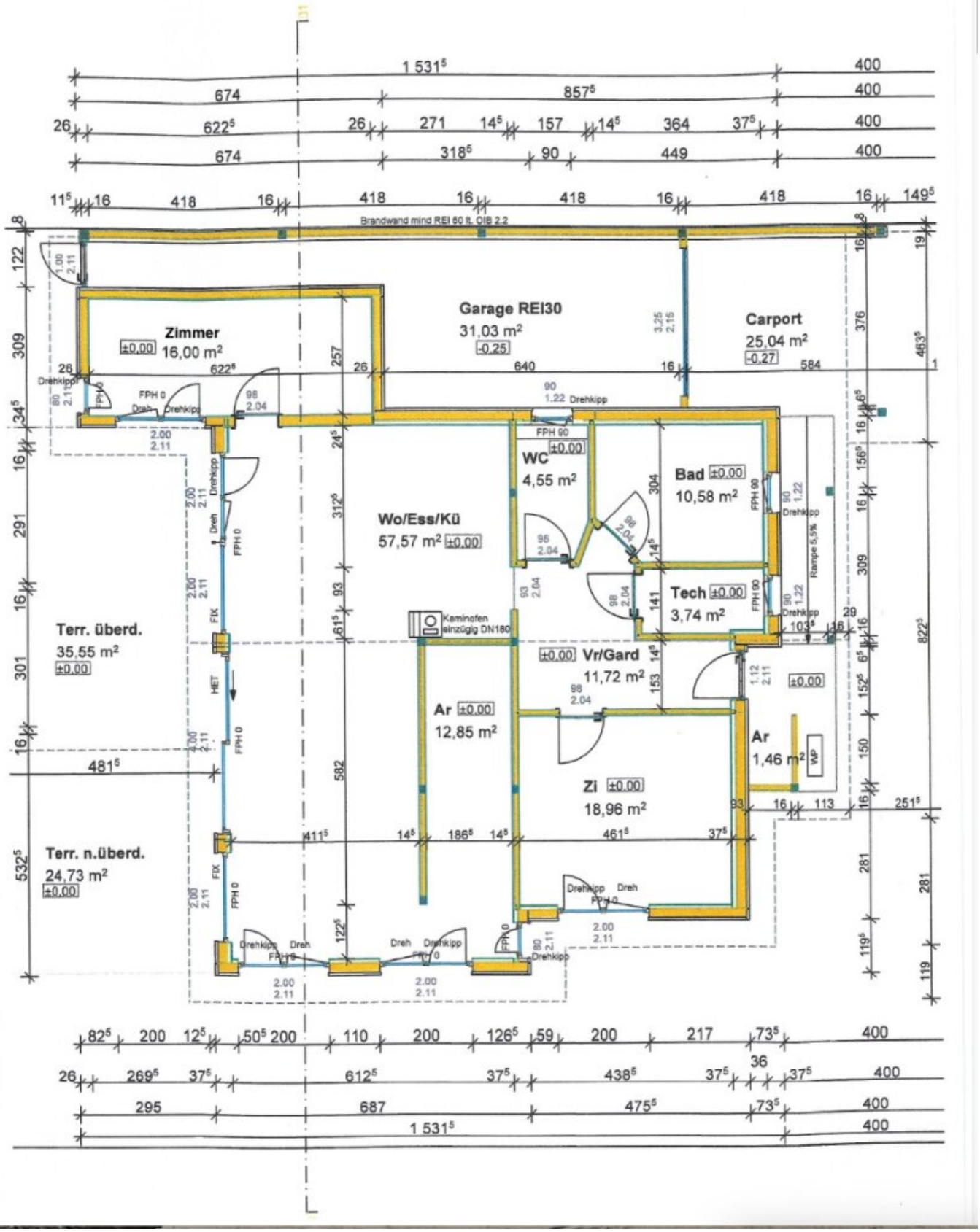











Brandwand mind REI 60 lt. OIB 2.2
Garage REI30
31,03 m²
-0.25
Zimmer
±0.00
16,00 m²
Carport
25,04 m²
-0.27
WC
±0.00
4,55 m²
Bad
±0.00
10,58 m²
Wo/Ess/Kü
57,57 m²
±0.00
Tech
±0.00
3,74 m²
Kaminofen
einzügig DN180
Vr/Gard
±0.00
11,72 m²
Ar
±0.00
12,85 m²
Ar
1,46 m²
WP
Zi
±0.00
18,96 m²
Terr. überd.
35,55 m²
±0.00
Terr. n.überd.
24,73 m²
±0.00
Rampe 5,5%
Drehkipp
Dreh
FPH 0
FPH 90
FIX
HET

Objektbeschreibung

Luxus auf einer Ebene – außergewöhnlicher Massivholz-Bungalow mit Whirlpool & über 60 m² Terrasse in Leitzersdorf nahe Stockerau

Das Wohngefühl dieses Hauses muss man erleben.

Schon beim Öffnen der Tür spürt man, dass dieses Zuhause anders ist. Warm. Natürlich. Hochwertig. Ein Ort, der Ruhe ausstrahlt und gleichzeitig mit außergewöhnlichem Design und modernster Technik überrascht.

In **Leitersdorf, nur rund fünf Minuten von Stockerau entfernt**, erwartet Sie ein exklusiver, im Jahr **2021 errichteter Bungalow aus massivem Fichtenholz** mit einer **Wohnnutzfläche von 135,97 m²**. Das Haus befindet sich auf einem liebevoll gestalteten **Grundstück mit 642 m²** und vereint natürliche Materialien, luxuriöse Ausstattung, intelligente Haustechnik und ein außergewöhnliches Outdoor-Konzept.

Dank der **ebenerdigen und barrierefreien Ausführung** bietet das Zuhause dabei höchsten Wohnkomfort – heute und mit Blick auf die Zukunft.

Hier wurde nicht einfach Wohnraum geschaffen. Hier entstand ein persönlicher Rückzugsort für Menschen, die Wert auf **Qualität, Individualität, Natürlichkeit und ein besonderes Wohngefühl** legen.

Ankommen. Durchatmen. Kraft tanken. Zuhause sein.

Die Kraft des Holzes – Wohnen mit einer besonderen Atmosphäre

Das Herz dieser Immobilie ist ihr außergewöhnlicher Baustoff. Der Bungalow wurde in hochwertiger **Holz-Massivbauweise aus Fichte** errichtet. Anders als bei einer klassischen Bauweise ist Holz hier nicht bloß dekoratives Element – es prägt die Architektur und das gesamte Raumgefühl.

Massives Holz vermittelt Wärme und Geborgenheit, kann Feuchtigkeit aufnehmen und wieder an die Raumluft abgeben und trägt damit zu einem angenehmen Raumklima bei. Seine natürliche Oberfläche, die warme Farbgebung und der charakteristische Duft schaffen eine Atmosphäre, die man nur schwer beschreiben kann.

Man muss sie erleben.

Gerade in Kombination mit den hohen Holzdecken, den großzügigen Glasflächen und dem natürlichen Lichteinfall entsteht ein Wohngefühl, das gleichzeitig modern und ursprünglich wirkt.

Ein Zuhause zum Abschalten. Zum Runterkommen. Zum Krafttanken.

Die Verbindung aus **massivem Fichtenholz, klarer moderner Architektur, Barrique-Eiche und intelligenter Haustechnik** macht diesen Bungalow zu einer Immobilie, die sich bewusst vom klassischen Einfamilienhaus abhebt.

Das Video **zur Immobilie**

Erleben Sie das Gefühl von Zuhause schon jetzt – unser Video-Rundgang nimmt Sie mit in die warme Atmosphäre, die dieses Haus zu etwas ganz Besonderem macht.

hier klicken und Video ansehen

Qualität, die bis ins Detail konsequent umgesetzt wurde

Beim Bau wurde besonderer Wert auf eine hochwertige und fachgerechte Ausführung gelegt. Die unterschiedlichen Arbeiten wurden direkt von **erfahrenen Meisterbetrieben** umgesetzt – vom **Steinmetz über Holz- und Zimmermeister, Elektromeister, Dachdecker, Fliesenleger und Bodenleger bis hin zu Tischler und Maler**.

Dieser Qualitätsanspruch zieht sich durch das gesamte Haus. Keine Immobilie von der Stange, sondern ein individuell geschaffenes Zuhause, bei dem Materialien, Technik und Gestaltung aufeinander abgestimmt wurden.

Wohnen auf einer Ebene – durchdacht, großzügig und komfortabel

Einer der großen Vorteile dieses Hauses ist die komfortable **Bungalow-Bauweise**.

Die gesamte Wohnfläche befindet sich auf einer Ebene und verbindet kurze Wege mit einem offenen und großzügigen Raumgefühl.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen ersten Eindruck vom besonderen Charakter des Hauses. Eine stilvolle **Garderobenlösung mit gemütlicher Sitzgelegenheit** schafft einen einladenden Empfang und fügt sich harmonisch in das natürliche Interior ein.

Von hier aus erschließen sich die unterschiedlichen Wohnbereiche.

Schlafen unter hohen Holzdecken

Das helle und großzügige **Schlafzimmer** vermittelt durch die hohen Holzdecken eine außergewöhnliche Raumwirkung. Ein **maßgefertigter Einbauschrank** bietet großzügigen Stauraum, ohne den Raum optisch zu überladen.

Gerade hier kommt die Wirkung des massiven Fichtenholzes besonders schön zur Geltung: warm, ruhig und behaglich – ein Schlafzimmer, das tatsächlich zum Rückzugsort wird.

Das Herzstück – Wohnen, Kochen und Leben

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügig gestaltete **Wohn-, Ess- und Küchenbereich**. Große, **bodentiefe Fensterflächen über die gesamte Länge des Raumes** lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Wohnbereich optisch in Richtung Terrasse und Garten. Dadurch verschwimmen die Grenzen zwischen Innen und Außen.

Im Sommer öffnen sich die Türen zum Garten, während man in der kühleren Jahreszeit aus dem warmen Holzambiente hinaus ins Grüne blickt.

Die moderne Küche wurde als kommunikativer Mittelpunkt des Wohnbereichs konzipiert. Eine großzügige **Kochinsel**, hochwertige Geräte und zahlreiche durchdachte Details verbinden Funktionalität mit einem eleganten Erscheinungsbild. Ein praktisches Detail ist beispielsweise die **ausziehbare Spülbrause**.

Ob schnelles Frühstück, gemeinsames Kochen oder ein Abend mit Freunden – die offene Gestaltung sorgt dafür, dass Küche, Essen und Wohnen zu einem gemeinsamen Lebensraum werden.

Direkt anschließend befindet sich der großzügige Essbereich. Die stilvoll gestaltete Wohnlandschaft mit **außergewöhnlicher Wanddekoration und indirekter Beleuchtung** sorgt schließlich für die passende Atmosphäre am Abend.

Homeoffice & zusätzlicher Raum

Neben den Hauptwohnräumen verfügt der Bungalow über ein offenes **Zimmer**, das sich ideal als Homeoffice oder für Ihr Hobby eignet.

Ein **weiteres Zimmer mit direktem Zugang zur Terrasse** bietet zusätzliche Flexibilität. Ob Gästezimmer, Kinderzimmer, Hobbyraum oder zweites Büro – hier lässt sich der Raum individuell an die jeweilige Lebenssituation anpassen.

Private Wellness-Oase

Auch das Badezimmer wurde nicht einfach funktional geplant. Eine großzügige barrierefrei **Walk-in-Dusche**, eine komfortable **Eckbadewanne** und ein eleganter Waschtisch schaffen einen privaten Wellnessbereich.

Besonders praktisch sind die **extrabreiten Schränke mit integrierten Steckdosen**, die viel Stauraum bieten und gleichzeitig dafür sorgen, dass elektrische Geräte bequem verstaut und genutzt werden können.

Auch der **Waschmaschinenanschluss** wurde clever in das Raumkonzept integriert.

Ergänzt wird das Badezimmer durch ein separates, großzügiges **WC**, das ebenfalls barrierefrei gestaltet wurde.

Barrique-Eiche trifft Fichtenholz

Ein weiteres besonderes Ausstattungsmerkmal ist der Boden. Im gesamten Haus wurde ein hochwertiger, **geölter Holzboden aus Barrique-Eiche eines österreichischen Herstellers** verlegt. Die charaktervolle Eiche bildet einen spannenden und gleichzeitig harmonischen Kontrast zum massiven Fichtenholz des Hauses.

Im Eingangsbereich wurden **Holzfliesen im selben Barrique-Eiche-Effekt** gewählt, wodurch sich die Designsprache konsequent durch die Immobilie zieht. Auch sämtliche **Fenster, Terrassentüren und Festverglasungen** wurden hochwertig in **Alu-Holz-Ausführung** gefertigt.

Qualität und natürliche Materialien ziehen sich damit vom Boden bis zu den großen Glasflächen konsequent durch das gesamte Zuhause.

Smart Home – wenn ein Klopfen genügt

So natürlich dieses Haus wirkt, so modern ist die Technik dahinter.

Über das integrierte **Loxone-BUS-System** können unter anderem

- Beleuchtung,
- Heizung und
- Raffstores

komfortabel per App gesteuert werden.

Und das Smart Home kann noch mehr:

Dreimal an den Küchenschrank klopfen – und sämtliche Lichter gehen aus.

Ein kleines Detail, das zeigt, wie intelligent Technik in diesem Haus in den Alltag integriert wurde.

Technische Ausstattung auf hohem Niveau

Zur weiteren Ausstattung gehören:

- **Infrarot-Fußbodenheizung**
- zusätzliche **Wandheizungen im Badezimmer und Wohnzimmer**
- **Loxone-BUS-System**
- App-Steuerung für Licht, Heizung und Raffstores
- **Photovoltaik-Vorbereitung** für eine zukünftige nachhaltige Energieversorgung
- **Nuki-System** an der Eingangstüre
- Öffnung der Haustüre bequem per **App oder Zahlencode**
- elektronische **Paketbox** für sichere Zustellungen auch bei Abwesenheit
- **Garage und Carport**
- insgesamt Platz für **zwei KFZ**
- direkter Zugang von Garage/Carport in den Garten

Auch bei Stromausfall bestens vorbereitet!

Ein außergewöhnliches technisches Extra ist die vorhandene **komplette Notstrom-Generator-Versorgung**. Damit können bei einem Stromausfall sämtliche Bereiche des Hauses weiterhin entsprechend versorgt werden. Ein zusätzliches Stück Unabhängigkeit und Sicherheit, das man im Alltag vielleicht selten benötigt – im entscheidenden Moment aber umso mehr zu schätzen weiß.

Mehr als 60 m² Terrasse – hier beginnt der Sommer zuhause

Der Außenbereich ist ein wesentlicher Bestandteil des Wohnkonzepts. Direkt vom Wohnbereich gelangen Sie auf die großzügige, teilweise **überdachte Terrasse mit mehr als 60 m²**. Sie wird damit praktisch zum zweiten Wohnzimmer. Durch die teilweise Überdachung können Gartenmöbel geschützt stehen bleiben und der Bereich lässt sich auch dann nutzen, wenn das Wetter einmal nicht perfekt mitspielt. Und auch an kühleren Abenden muss der Tag draußen noch lange nicht enden. Eine spezielle **Terrassenheizung** sorgt für zusätzlichen Komfort und verlängert die Outdoor-Saison. Für die passende Atmosphäre sorgt außerdem eine hochwertige **Audio-Sound-Anlage**, die auch den Außenbereich musikalisch begleitet.

Dinner mit Freunden – ein Tisch mit besonderem Geheimnis

Ein außergewöhnliches Highlight für alle, die gerne Gastgeber sind, ist der exklusive **Festavolo-Tischgriller**. Auf den ersten Blick ein hochwertiger Holztisch – im Inneren verbirgt sich ein integrierter **Premium-Gasgrill**. Der Tisch bietet Platz für bis zu **zehn Personen** und verbindet gemeinsames Kochen, Grillen und Essen direkt am Tisch. Der Festavolo-Tischgriller kann **gegen Aufpreis übernommen werden**. Sommerabende mit Freunden bekommen hier definitiv eine neue Bedeutung.

Outdoor-Whirlpool – Wellness unter freiem Himmel

Was wäre ein privater Rückzugsort ohne den passenden Platz zum Abschalten? Der **Outdoor-Whirlpool** mit praktischer Abdeckung lädt zu entspannten Stunden unter freiem Himmel ein. Am Abend ein Glas Wein, warmes Wasser, Musik im Hintergrund und der eigene Garten rundherum – hier wird aus einem gewöhnlichen Feierabend ein kleiner Urlaub zuhause.

Gartenliebe bis ins Detail

Der Garten wurde mit viel Liebe gestaltet und abwechslungsreich bepflanzt.

Unter anderem finden sich hier: **Lavendel, Hortensien, Rosen, Blauregen, Lorbeersträucher, Haselnuss, verschiedene Fliederarten sowie Palmkätzchen.**

Dadurch verändert sich das Gartenbild mit den Jahreszeiten und schafft immer wieder neue Farben und Stimmungen. Wer gerne selbst erntet, findet außerdem **zwei Hochbeete und ein eigenes Erdbeerbeet**. Ob Gemüse, Kräuter oder Erdbeeren direkt aus dem eigenen Garten – auch Selbstversorgung im Kleinen wurde hier bereits mitgedacht.

3.000 Liter Regenwasser & vorbereitet für weitere Wünsche

Auch bei der Gartenbewässerung wurde vorausgedacht. Eine **3.000-Liter-Regenwassersickergrube** ermöglicht eine effiziente und kostengünstige Nutzung des vorhandenen Regenwassers für die Bewässerung.

Und das Outdoor-Konzept lässt noch Raum für weitere Wünsche: **Strom- und Wasseranschluss sind bereits vorbereitet**, um beispielsweise einen **Swim Spa** im Garten zu integrieren. Auch die Möglichkeit zur Errichtung einer zusätzlichen **Gartenhütte** wurde bereits berücksichtigt.

Wer den Außenbereich also noch weiter ausbauen möchte, findet dafür bereits entsprechende Vorbereitungen.

642 m² Grundstück – Kauf oder Pacht nach Ihren Vorstellungen

Ein besonderes Merkmal des neuen Angebots ist die **flexible Gestaltung hinsichtlich des Grundstücks**.

Wichtig: Das Grundstück mit 642 m² ist im ausgewiesenen Kaufpreis des Bungalows nicht enthalten.

Interessenten haben die Möglichkeit, je nach persönlicher und finanzieller Präferenz zwischen **zwei Varianten** zu wählen:

Variante 1 – Grundstück zusätzlich kaufen

Das Grundstück kann zusätzlich zum Bungalow sofort erworben werden.

Variante 2 – Grundstück pachten

Flexible Kaufmöglichkeit – Grundstückskauf mit 10-jährigem Zahlungsmodell

Für das Grundstück besteht außerdem ein attraktives, flexibles Zahlungsmodell: Je nach gewünschter Eigenleistung kann ein Teilbetrag zu Beginn bezahlt und der verbleibende Grundstückskaufpreis über einen Zeitraum von **10 Jahren monatlich beglichen** werden. Nach vollständiger Bezahlung und Ablauf der vereinbarten Vertragsbedingungen geht das **Grundstück in das Eigentum des Käufers über**.

Dadurch besteht die Möglichkeit, den anfänglichen Kapitalbedarf deutlich zu reduzieren und die Zahlung des Grundstücks individuell zu gestalten. Die jeweiligen Konditionen für Grundstückskauf bzw. Grundstücksnutzung erläutere ich Ihnen gerne transparent in einem persönlichen Gespräch.

Mein Service

Ein Haus fürs Herz - es ist ein Zuhause für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen – ein Ort, an dem Sie ankommen, sich erden, Kraft sammeln und das Leben in vollen Zügen genießen können. Ein Haus, das nicht der Masse entspricht, sondern Individualität, Luxus und Natürlichkeit in Einklang bringt.

Spüren Sie es selbst – vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Bungalow in Leitersdorf verzaubern.

Rufen Sie mich jetzt an: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Lage & Infrastruktur

Leitersdorf ist eine der begehrtesten Wohnlagen im Umfeld von Stockerau. Ruhig, exklusiv und mit hochangesehener Nachbarschaft – ein Ort, der Sicherheit und Lebensqualität bietet.

- Stockerau (nur 5 Minuten entfernt): umfassende Infrastruktur mit Schulen, Ärzten, Einkaufszentren, Gastronomie und Kulturangebot
- Wien: in rund 25 Minuten bequem erreichbar
- Öffentliche Verkehrsanbindung: ausgezeichnete Anbindung durch Bus und Bahn
- Natur & Freizeit: Naherholungsgebiete, Radwege und die Donauauen laden zu aktiven Freizeitgestaltungen ein

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap