Lifestyle pur – Traumhaus mit Pool, Palmen, Poolhouse, Sauna, Wohnkeller & 4 Garagen



Objektnummer: 1643/195

Eine Immobilie von Niki Gold Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2475 Neudorf
Baujahr:	2009
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	254,96 m²
Nutzfläche:	459,48 m²
Bäder:	1
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	127,03 m²
Heizwärmebedarf:	C 59,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Kaufpreis:	980.000,00 €

Provisionsangabe:

35.280,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



LL.B. Niki Gold

Niki Gold Immobilien
Gartensiedlung 18
7344 Stoob





























































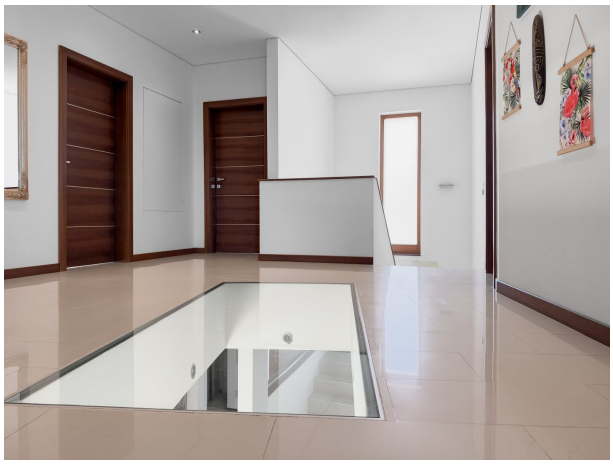


















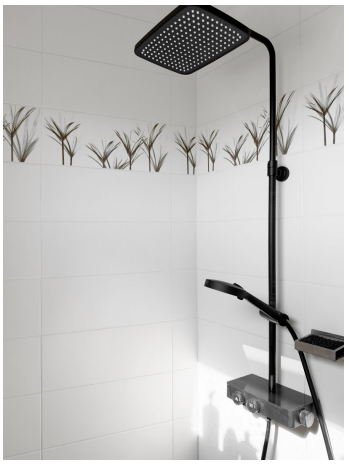



TIROL

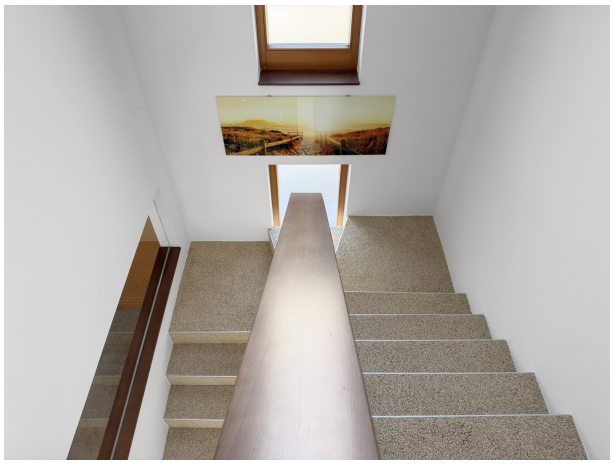



TRIUMPH



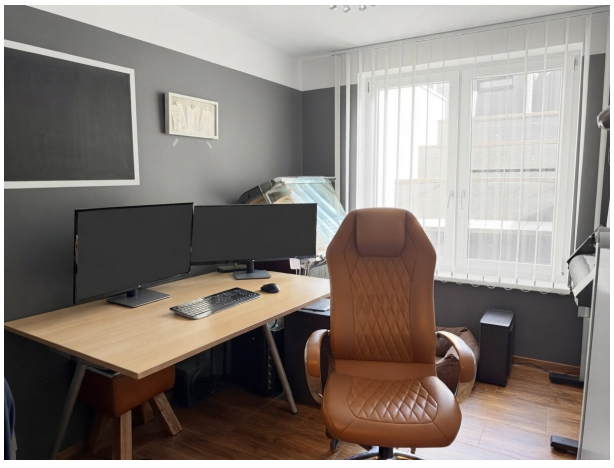























makita
makita

























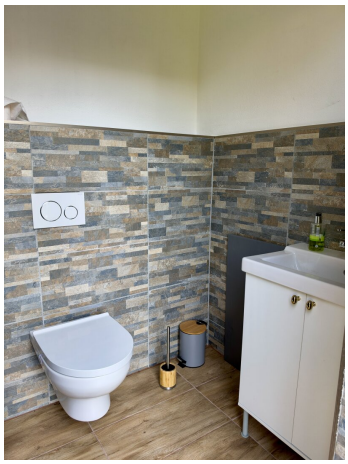






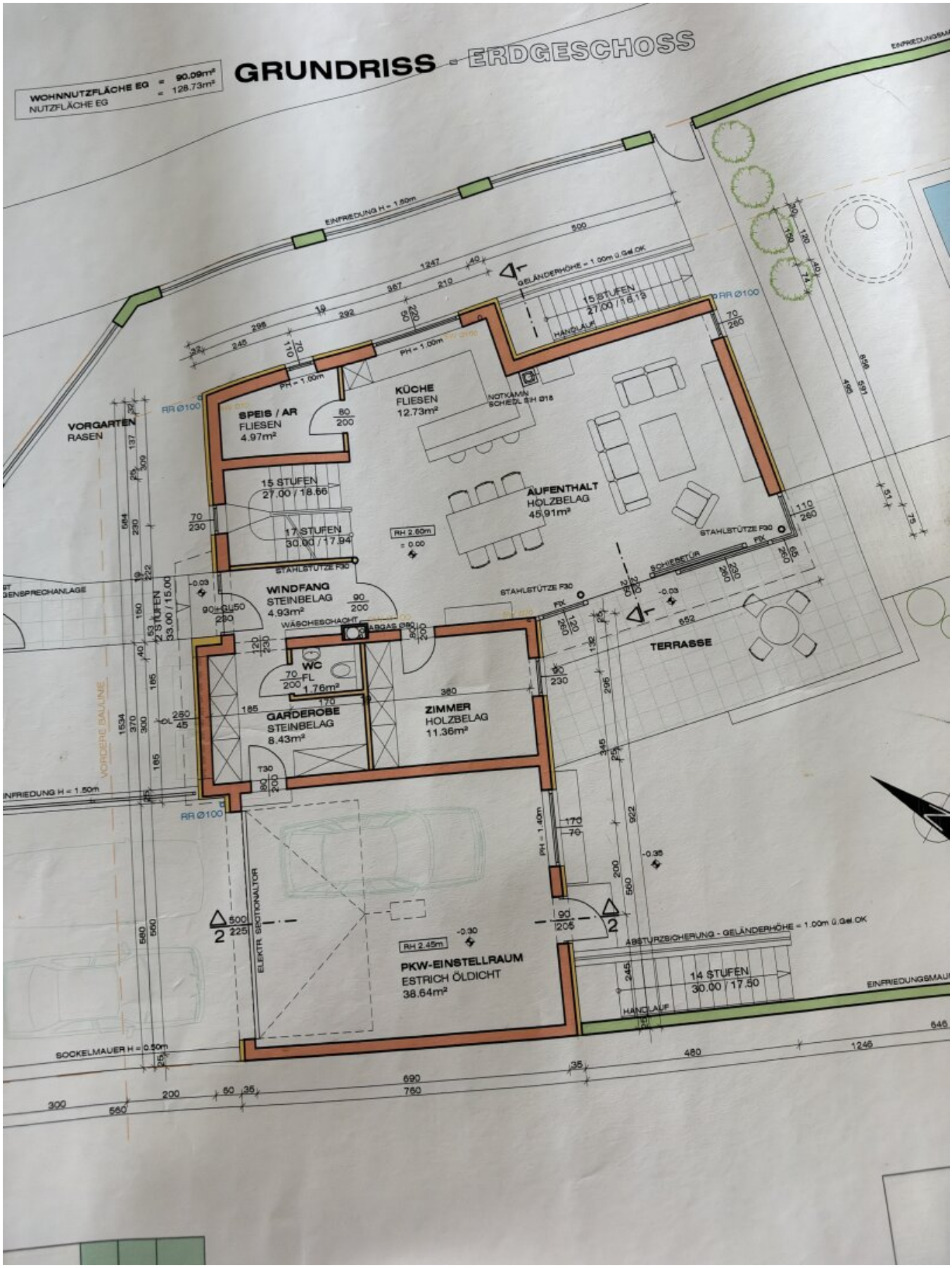






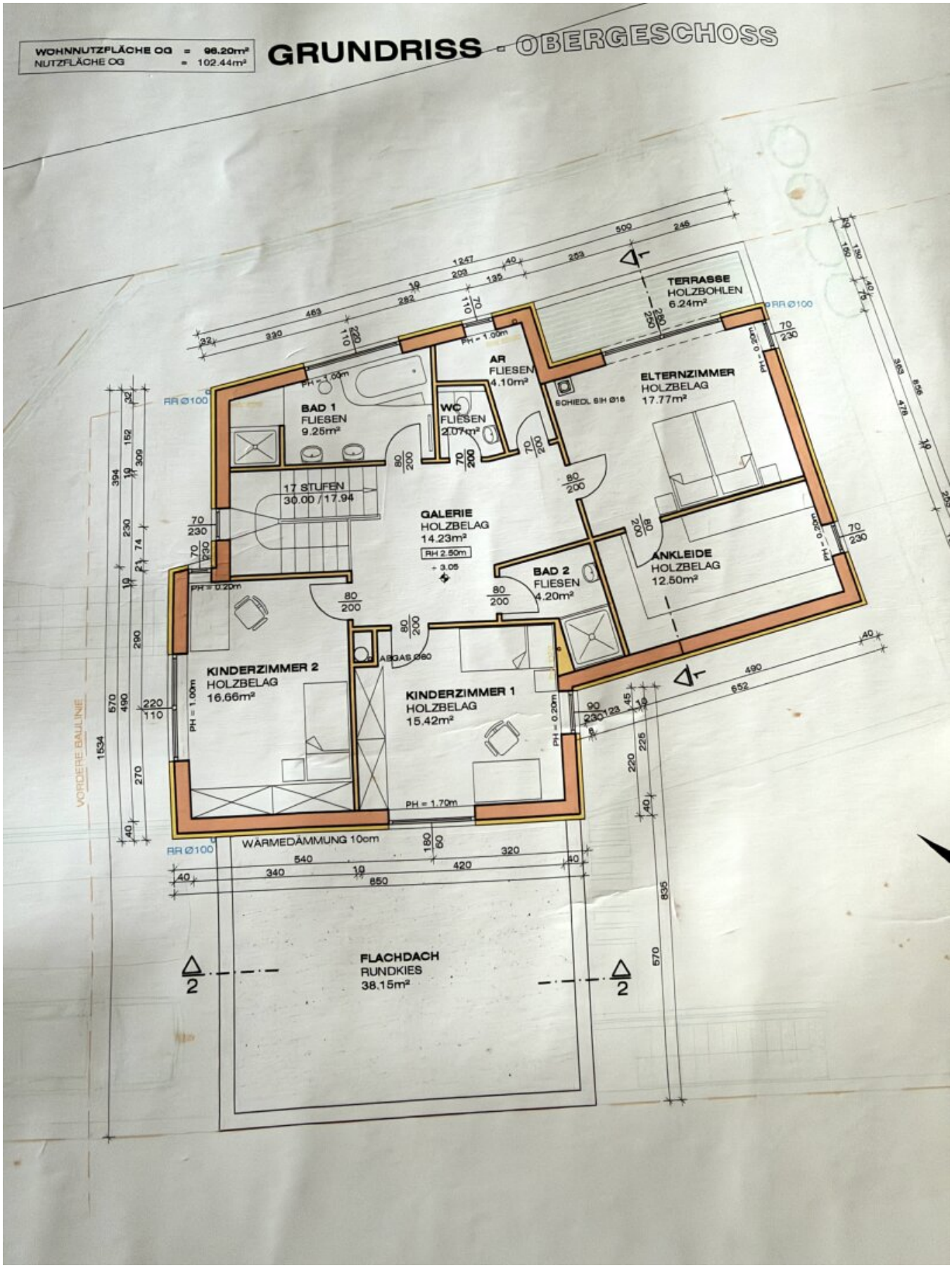





WOHNNUTZFLÄCHE EG = 90.09m²
NUTZFLÄCHE EG = 128.73m²
GRUNDRISS - ERDGESCHOSS
EINFRIEDUNG H = 1.50m
GELÄNDERHÖHE = 1.00m ü.Gel.OK
15 STUFEN
27.00 / 16.13
HANDLAUF
RR Ø100
VORGARTEN
RASEN
SPEIS / AR
FLIESEN
4.97m²
KÜCHE
FLIESEN
12.73m²
NOTKAMIN
SCHIEDL ØH Ø18
15 STUFEN
27.00 / 18.66
17 STUFEN
30.00 / 17.94
AUFENTHALT
HOLZBELAG
45.91m²
RH 2.60m
= 0.00
STAHLSTÜTZE F30
FIX
SCHIEBETÜR
TERRASSE
WINDFANG
STEINBELAG
4.93m²
WÄSCHESCHACHT
ABGAS Ø80
2 STUFEN
33.00 / 15.00
WC
FL
1.76m²
GARDEROBE
STEINBELAG
8.43m²
ZIMMER
HOLZBELAG
11.36m²
VORDERE BAULINIE
T30
ELEKTR. SEKTIONALTOR
RH 2.45m
PKW-EINSTELLRAUM
ESTRICH ÖLDICHT
38.64m²
PH = 1.40m
ABSTURZSICHERUNG - GELÄNDERHÖHE = 1.00m ü.Gel.OK
14 STUFEN
30.00 / 17.50
SOCKELMAUER H = 0.50m

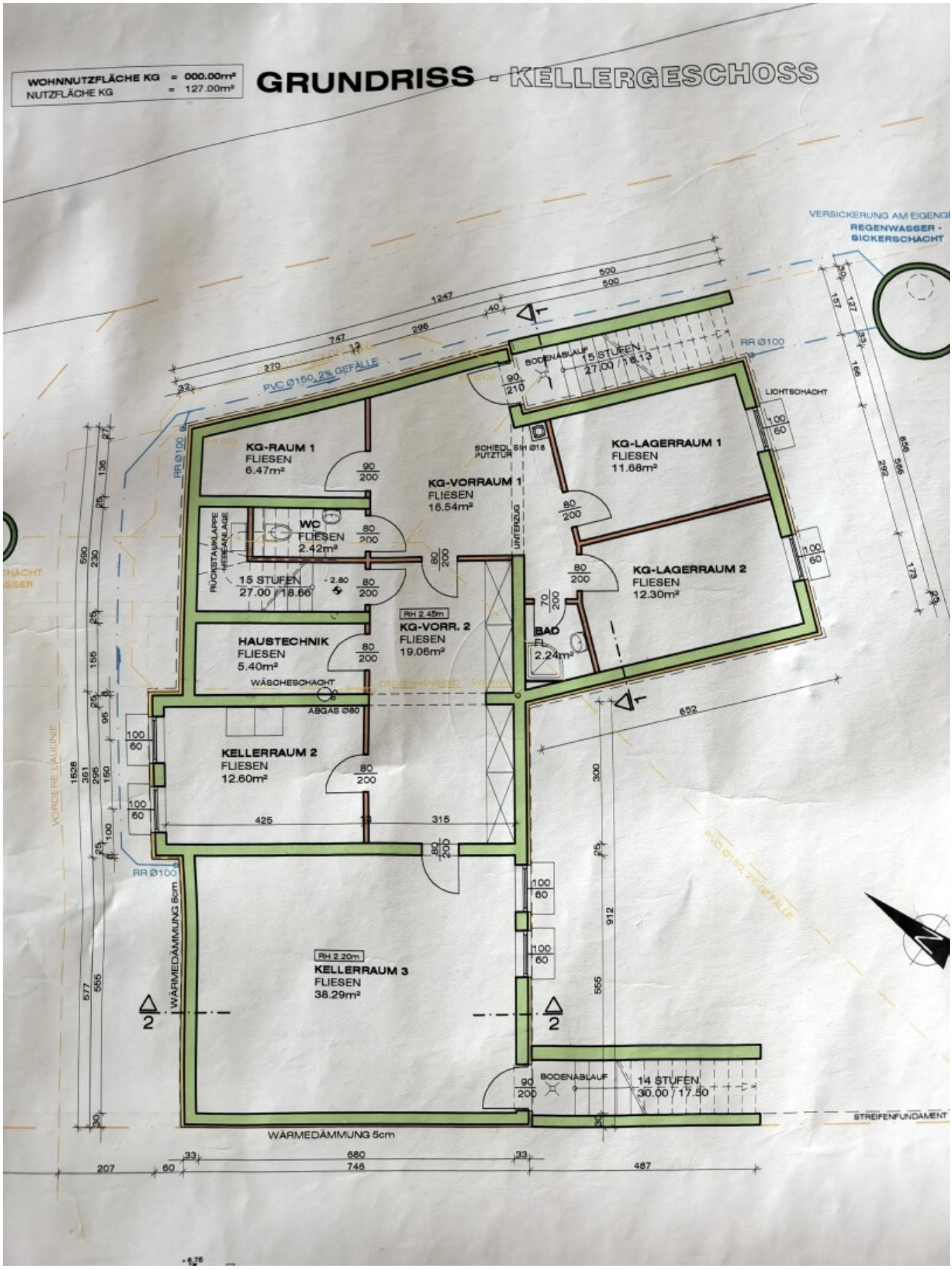
WOHNNUTZFLÄCHE OG = 96.20m²
NUTZFLÄCHE OG = 102.44m²

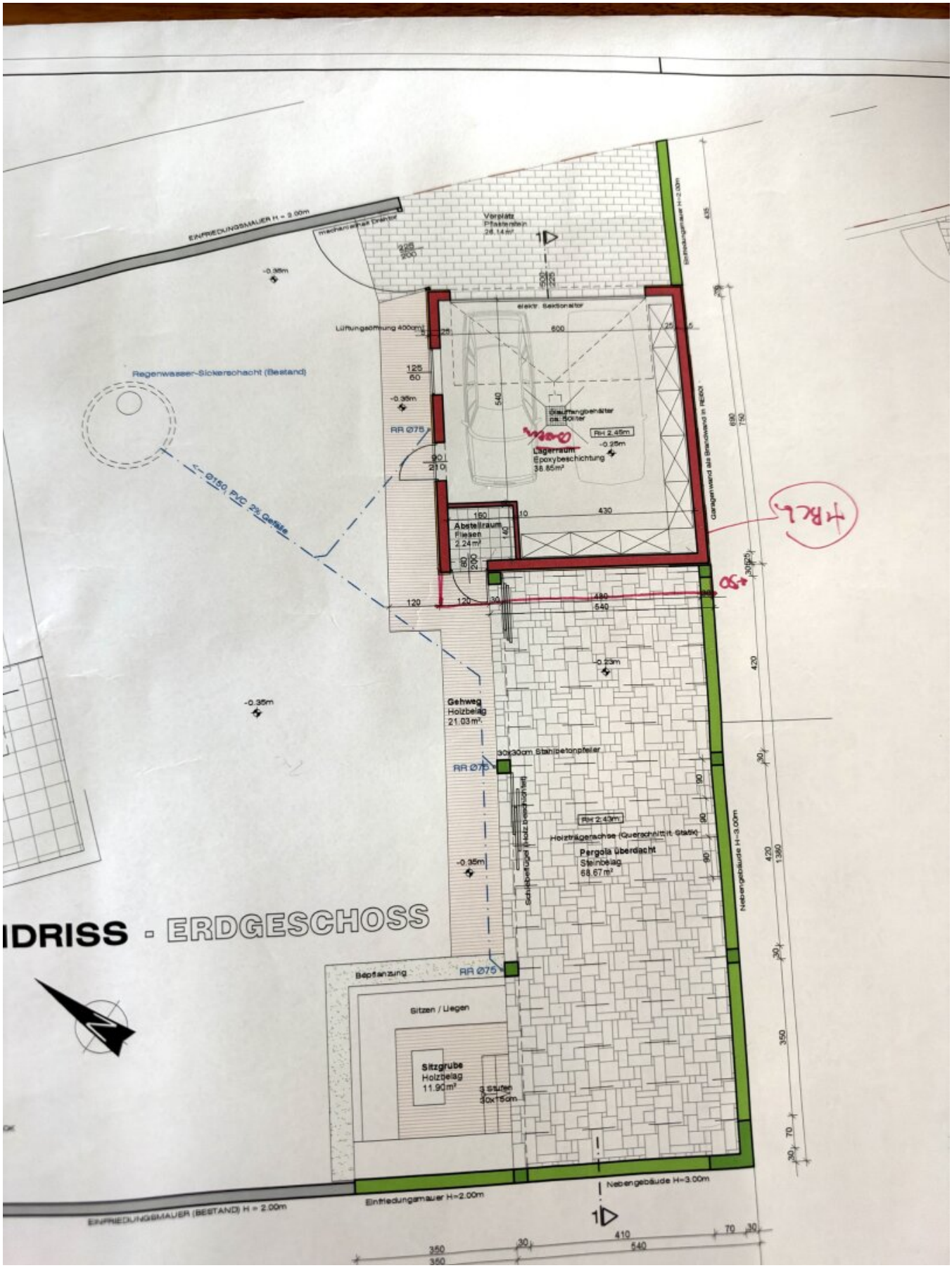
GRUNDRISS - OBERGESCHOSS



WOHNNUTZFLÄCHE KG = 000.00m²
NUTZFLÄCHE KG = 127.00m²

GRUNDRISS - KELLERGESCHOSS




EINFRIEDUNGSMAUER H = 2.00m
mechanisches Drainlor
Vorplatz
Pflasterstein
26.14m²
elektr. Sektionaltor
Lüftungsöffnung 400cm²
Regenwasser-Sickerschacht (Bestand)
RR Ø75
Ø150, PVC 2% Gefälle
Lagerraum
Epoxybeschichtung
38.85m²
RH 2.45m
Abstellraum
Fliesen
2.24m²
Garagenwand als Brandwand in REI90
Gehweg
Holzbelag
21.03m²
30x30cm Stahlbetonpfeiler
RH 2.43m
Holztragerachse (Querschnitt lt. Statik)
Pergola überdacht
Steinbelag
68.67m²
Schiebetüre Holz beschichtet
Nebengebäude H=3.00m
Bepflanzung
Sitzen / Liegen
Sitzgrube
Holzbelag
11.90m²
3 Stufen
30x15cm
Einfriedungsmauer H=2.00m
EINFRIEDUNGSMAUER (BESTAND) H = 2.00m
IDRISS - ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

LUXURY LIVING – Pool, Palmen & Lifestyle inklusive

Pool. Palmen. Ein 65 m² großes Poolhaus. Vier Garagenplätze. Sauna. Werkstatt. Ein großzügiger Keller mit Wohnkeller-Charakter. Privatsphäre. Ruhelage am Ortsrand.

Klingt nach Urlaub? Ist aber Ihr neues Zuhause.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus ist gemacht für Menschen, die nicht einfach nur schön wohnen, sondern ihr Zuhause **leben und genießen** möchten. Morgens den ersten Kaffee mit Blick ins Grüne, nachmittags ein Sprung in den eigenen Pool und am Abend mit Freunden im Poolhaus anstoßen, Pizza aus dem eigenen Pizzaofen genießen oder die Glasfronten öffnen und die Sommernacht zur privaten Party-Night machen.

Auf einem **ebenen Grundstück mit ca. 762 m²** erwartet Sie ein 2009 in **Ziegelmassivbauweise** errichtetes Zuhause, das laufend gepflegt, modernisiert und erweitert wurde. Die ruhige **Ortsrandlage**, der freie Blick über die Felder und keine direkte Nachbarschaft auf einer Seite schaffen dabei genau das, was heute echter Luxus ist: **Privatsphäre, Ruhe und Platz für das eigene Leben.**

Und spätestens wenn Sie im Garten zwischen **Pool, Palmen und Poolhaus** stehen, fühlt sich Zuhause plötzlich verdammt nach Urlaub an.

Willkommen in einer Immobilie, bei der Lifestyle nicht nur gut klingt – sondern jeden Tag gelebt werden kann.

Jetzt Video ansehen **- denn dieser Lifestyle lässt sich nicht nur beschreiben, den muss man sehen.**

Ein Garten wie ein privates Urlaubsresort

Im Mittelpunkt steht der großzügige, rund **10 x 5 Meter große Pool** – und der darf bei diesem Zuhause natürlich genauso außergewöhnlich sein wie der Rest. **Denn quadratisch kann jeder.** Hier sorgt eine individuell gestaltete Beckenform für das gewisse Extra und macht den Pool auch optisch zu einem echten Highlight. Umgeben von Garten, Palmen und dem exklusiven Poolhaus entsteht ein Ambiente, das sich nach Urlaub anfühlt – **mit dem entscheidenden Unterschied: Hier müssen Sie nicht mehr abreisen.**

Der Pool verfügt über **Chlorwasser, automatische Dosierung und eine automatische Nachfüllanlage**. Die Beheizung erfolgt über Solar. Eine **ausfahrbare Poolabdeckung, die sich wie ein Rollo über die Wasserfläche legt**, schützt den Pool zuverlässig vor

Verschmutzungen und reduziert gleichzeitig das Auskühlen des Wassers. Wird sie nicht benötigt, verschwindet sie dezent und nahezu unsichtbar in der dafür vorgesehenen Kassette.

Doch der eigentliche Star des Outdoorbereichs wartet direkt daneben.

65 m² Poolhaus – die vielleicht coolste Party-Location weit und breit

Poolhaus ist eigentlich fast zu wenig gesagt.

2014/2015 entstand gemeinsam mit der zweiten Garage ein rund **65 m² großer Lifestylebereich**, der seinesgleichen sucht.

Eine hochwertige Küche, großzügige Barelemente, ein großer doppelseitiger Kühlschrank inklusive Eiswürfelmacher, ein riesiger TV, gemütlicher Sofabereich und ein Esstisch mit Platz für **bis zu 18 Personen** machen diesen Bereich zum perfekten Treffpunkt für Familie und Freunde.

Geburtstag. Sommerparty. Fußballabend. Dinner mit Freunden. Oder einfach ein entspannter Sonntag am Pool. Hier ist alles möglich.

Besonders beeindruckend sind die großzügigen **Glaselemente**: Im Sommer lassen sie sich weit öffnen und verbinden Poolhaus und Garten zu einem großen Outdoor-Living-Bereich. Wird es am Abend kühler, werden die Glasflächen einfach wieder geschlossen – und die Party geht weiter.

Der Boden wurde mit einer pflegeleichten **Epoxidharzbeschichtung** ausgeführt – modern in der Optik und gerade im Zusammenspiel mit Pool und Garten besonders praktisch.

Ein eigenes **WC** ist selbstverständlich ebenfalls vorhanden.

Und weil zu einem außergewöhnlichen Outdoorbereich auch außergewöhnliche Details gehören, gibt es zusätzlich einen **Pizzaofen aus Mailand mit Grillfunktion**. Die etwas tiefer gelegene Sitzecke schafft einen weiteren gemütlichen Platz für lange Sommerabende.

Offenes Wohnen mit Blick auf Pool und Garten

Auch das Wohnhaus selbst setzt die moderne Linie konsequent fort. Der Zugang ist sowohl über die Garage als auch über den zentralen Haupteingang möglich. Bereits im Eingangsbereich zeigt sich, wie durchdacht dieses Haus geplant wurde. Besonderen Komfort bietet der **Fingerprint-Zugang**.

Eine **versteckte Garderobe** sorgt dafür, dass Jacken, Schuhe und Alltagsgegenstände

verschwinden können und der Eingangsbereich angenehm clean und aufgeräumt bleibt.

Von hier öffnet sich das Haus in Richtung seines großzügigen Wohnmittelpunkts.

Wo Lifestyle auf Wohnkomfort trifft – das Erdgeschoss

Der offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist großzügig, hell und modern gestaltet. Die große Küche bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen und wird durch eine praktische **Speisekammer** ergänzt. Eine großzügige Sitzgruppe schafft ausreichend Raum für Familie, Freunde und Gäste.

Der offene Wohnbereich orientiert sich Richtung Garten und Pool. Große Fensterflächen holen viel Tageslicht ins Haus und verbinden den Innenraum optisch mit dem Außenbereich.

Genau hier entsteht dieses besondere Gefühl, das sich kaum in Quadratmetern ausdrücken lässt: **drinnen wohnen und trotzdem ständig den Garten, den Pool und das Grün vor Augen haben.**

Und auch Wellness findet hier seinen Platz. Direkt vom Essbereich gelangt man in einen zusätzlichen kleinen Raum mit **Sauna und direktem Zugang zum Pool**. Im Winter saunieren und danach hinaus ins Freie – im Sommer vom Pool direkt zurück in den privaten Wellnessbereich.

Obergeschoss – Rückzug mit Weitblick

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss mit einem großzügigen zentralen Vorraum.

Ein besonderes architektonisches Detail ist die integrierte **Glasfläche**, die spannende Sichtbeziehungen zwischen den Ebenen schafft: Vom Obergeschoss blickt man hinunter in den Wohn- und Essbereich – und umgekehrt entsteht vom Erdgeschoss aus ein offenes, modernes Raumgefühl nach oben.

Vom zentralen Vorraum sind sämtliche Räume des Obergeschosses separat begehbar.

Insgesamt stehen hier **drei vielseitig nutzbare Zimmer** zur Verfügung – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice, Gäste- oder Hobbyraum.

Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über einen **begehbaren Kleiderschrank** und einen eigenen Zugang zum Balkon. Und genau dort zeigt sich ein weiterer großer Pluspunkt dieser Lage: **Felder. Grün. Weite. Ruhe.** Der Blick schweift hinaus in die Landschaft und unterstreicht die besondere Ortsrandlage des Hauses.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit **Dusche und Handwaschbecken** sowie ein **separates WC.**

Ein weiterer Raum war ursprünglich für ein zusätzliches, großzügiges Badezimmer vorgesehen, wurde jedoch nie entsprechend fertiggestellt und wird derzeit als Abstellraum genutzt. Damit besteht für zukünftige Eigentümer die Möglichkeit, diesen Bereich nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Und selbst an die kleinen Dinge wurde gedacht: Ein **Wäscheschacht** führt direkt in den Keller und erspart das Tragen der Wäsche über mehrere Etagen.

Kein gewöhnlicher Keller – Raum für Ideen

Das Haus ist **vollständig unterkellert**. Wer dabei allerdings an einen klassischen dunklen Lagerkeller denkt, wird überrascht sein.

Teile des Untergeschosses verfügen über großzügige Fensterflächen. Durch die entsprechende Gestaltung der Außenbereiche und Abtreppungen im Garten kann Tageslicht in den Keller gelangen und schafft ein wesentlich angenehmeres Raumgefühl. Hier befinden sich **zahlreiche große und kleinere Räume**, eine kleine Küche sowie ein WC.

Im **Hauswirtschaftsraum** stehen Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung, wobei die Geräte praktisch erhöht positioniert werden können. Eine **Dusche** ist ebenfalls vorhanden.

Technik- und weitere Nebenräume ergänzen das Raumangebot.

Besonders interessant: Das Untergeschoss kann nicht nur über das Wohnhaus betreten werden. Über die seitliche Garteneingangstür besteht zusätzlich ein **separater Zugang von außen**.

Dadurch eröffnet sich interessantes Potenzial beispielsweise für **Homeoffice, Büro, Praxis, Studio, Hobby oder andere berufliche Zwecke**. Besucher oder Kunden könnten den Bereich betreten, ohne durch den privaten Wohnbereich geführt werden zu müssen.

Damit bietet das Haus nicht nur viel Fläche, sondern vor allem **Flexibilität für unterschiedliche Lebensmodelle**.

Vier Garagenplätze und eine eigene Werkstatt

Auch für Auto- und Hobbyliebhaber hat diese Immobilie einiges zu bieten. Insgesamt stehen **vier Garagenplätze** zur Verfügung. Zwei davon befinden sich im vorderen Bereich bei der Zufahrt zum Haus mit direktem Zugang zum Wohnhaus. Zwei weitere sind rückseitig über einen Feldweg erreichbar. Dort befindet sich außerdem eine **großzügige Werkstatt**. Ein vorhandener Ofen ermöglicht es, den Bereich auch in der kalten Jahreszeit zu beheizen und entsprechend zu nutzen.

Ob besondere Fahrzeuge, Motorräder, Oldtimer, Werkstatt, Hobby oder zusätzlicher Stauraum – hier bekommt alles seinen Platz.

Eine **Wallbox** für ein Elektrofahrzeug ist ebenfalls bereits installiert.

Technik & Komfort auf höchstem Niveau

Neben Design und Lifestyle wurde auch auf die technische Ausstattung großer Wert gelegt.

Das Haus verfügt über eine **Gasheizung sowie eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme im gesamten Haus sorgt – sogar der Keller ist vollständig beheizt.** Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine **Photovoltaikanlage**, welche 2023 mit 11,5 kWp errichtet wurde.

Hochwertige **dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster** sorgen für eine moderne und langlebige Ausführung. Je nach Bereich sind Rollläden beziehungsweise Raffstores vorhanden, automatisch beziehungsweise teilweise manuell bedienbar. Auch **Fliegengitter** wurden berücksichtigt.

Eine **zentrale Staubsaugeranlage** erleichtert den Alltag zusätzlich. Für die Wasserqualität wurde eine **Entkalkungsanlage** installiert.

Das gesamte Anwesen verfügt außerdem über **Videoüberwachung und eine Alarmanlage**.

Auch optisch wurde auf Details Wert gelegt: **Schattenfugen an den Decken** setzen im gesamten Haus moderne architektonische Akzente und unterstreichen die klare Gestaltung.

Die Fassade wurde erst **2025 neu gestrichen** und präsentiert sich dadurch in einem **gepflegten, modernen Erscheinungsbild**, das den hochwertigen Gesamteindruck der Immobilie auch von außen perfekt unterstreicht.

Ein schöner Garten ist wunderbar – solange man nicht jedes freie Wochenende damit verbringen muss, ihn zu pflegen. Auch hier wurde deshalb auf Komfort gesetzt. Ein **Mähroboter** übernimmt die laufende Rasenpflege, während ein **Bewässerungssystem** dafür sorgt, dass der Garten auch während heißer Sommerperioden entsprechend versorgt wird.

Mehr Zeit am Pool. Weniger Zeit mit dem Gartenschlauch. So sollte Sommer sein.

Privatsphäre am Ortsrand – ruhig und bestens angebunden

Die **ruhige Ortsrandlage in Neudorf bei Parndorf** verbindet Privatsphäre und Natur mit einer guten Infrastruktur. Auf einer Seite gibt es keine direkte Nachbarschaft – stattdessen genießt man Ruhe und den Blick Richtung Felder.

Parndorf mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und dem Designer Outlet sowie die **A4-Anbindung** sind schnell erreichbar. Direkt in Neudorf befinden sich außerdem **Kindergarten und Volksschule**. Auch Freizeit und Natur kommen mit Rad- und Spazierwegen sowie dem örtlichen Naturschwimmbad nicht zu kurz.

Mein Service

Ein Zuhause für alle, die **Lifestyle, Privatsphäre und das Besondere** lieben. Pool, Palmen und Poolhouse inklusive.

Jetzt Besichtigung vereinbaren: +43 664 4224040

Niki Gold | Immobilienfachberaterin mit Herz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.500m
Apotheke <6.500m
Krankenhaus <8.000m

Kinder & Schulen
Kindergarten <3.500m
Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <4.500m
Einkaufszentrum <7.500m
Bäckerei <5.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <4.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap