Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 221538

erstellt am : 01.05.2026

Objekttyp: 11
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:1350000€
Straße: Himberger Straße
2320 Schwechat
Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Patrick Spreitzer, BA, MA
Tel: 0043 664 3070009
patrick.spreitzer@schantl-ith.at

Wohnfläche: 240.27m²
Nutzfläche: 288.91m²
Grundfläche: 400m²

Architektur. Privatsphäre. Perfektion. Luxuriöse Architekten-Villa mit einzigartigem Magic Pool und Premium-Ausstattung!

Ein Zuhause, das Maßstäbe setzt

Bereits beim Betreten offenbart sich die architektonische Klarheit dieses Hauses: reduzierte Linienführung, großzügige Raumhöhen und lichtdurchflutete Flächen schaffen eine Atmosphäre von zeitloser Eleganz.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Glasfront über mehrere Ebenen. Innen- und Außenraum verschmelzen hier zu einem einzigartigen Wohngefühl ? fließend, großzügig und repräsentativ.

Ein offener Kamin sorgt für zusätzliche Wohnqualität und unterstreicht den exklusiven Charakter dieser Ebene.

Wohnen auf mehreren Ebenen

Die Raumstruktur folgt einem durchdachten Konzept aus Offenheit und Rückzug:

- Im Erdgeschoss dominiert der repräsentative Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Pool.
- Das Obergeschoss beherbergt private Rückzugsbereiche mit Schlafzimmern und eleganten Bädern.
- Im Dachgeschoss eröffnen sich weitere exklusive Nutzungsmöglichkeiten ? ideal als Masterbereich, Homeoffice oder Gästebereich.
- Ergänzt wird das Raumangebot durch weitere funktionale Flächen wie Garage, Technikraum, usw.

Ein Personenaufzug verbindet alle Ebenen komfortabel und barrierefrei.

Ein Außenbereich der Extraklasse

Ein absolutes Highlight ist der innovative Magic Pool ? eine weltweit außergewöhnliche Lösung, bei der sich die Wasserhöhe flexibel anpassen lässt. Auf Wunsch verschwindet der Pool vollständig und verwandelt sich in eine nahtlose Terrasse mit durchgehendem Natursteinbelag.

Die großzügigen Außenflächen bieten:

- hochwertige Natursteinterrassen
- eine voll ausgestattete Outdoor-Küche
- einen überdachten Bereich mit modernem Lamellendach

Perfekt für stilvolle Abende, entspannte Stunden oder repräsentative Anlässe.

Ausstattung auf höchstem Niveau

Jedes Detail dieser Immobilie wurde mit größter Sorgfalt ausgewählt:

Josko-Fenster sowie flächenbündige Design-Innentüren
Elektrische Sicherheits- und Brandschutztür mit Code-Zugang
Maßgefertigte Tischlermöbel eines renommierten Premium-Ausstatters
Exklusive Natursteinoberflächen in Küche und Bädern
Armaturen von Hansgrohe

Das gesamte Haus wird über ein modernes Loxone Smart Home System gesteuert ? intuitiv, effizient und zukunftssicher.

Ein CIBES-Aufzug verbindet alle Ebenen und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort.

Technik & Sicherheit

Alarmanlage
Außenkamerasystem
Integrierte Musiklösungen (u. a. in den Sanitärbereichen)
Hohe Einfriedung für maximale Privatsphäre

Fazit

Diese Immobilie ist mehr als ein Zuhause ? sie ist ein Statement. Für Menschen, die Architektur verstehen, Qualität schätzen und Privatsphäre leben.

Facts

Wohnfläche: ca. 240,27 m² + Garage/Technik: ca. 48,64 m²

Kaufpreis: ? 1.350.000
Ablöse Innenausstattung/Magic Pool: ? 250.000

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg und der Vertragsunterzeichnung über die Übergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren

langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt <2.000mApotheke <1.000mKlinik <2.000mKrankenhaus <6.500mKinder & SchulenSchule <750mKindergarten <750mUniversität <8.000mHöhere Schule <8.750mNahversorgungSupermarkt <500mBäckerei <1.750mEinkaufszentrum <2.000mSonstigeGeldautomat <1.250mBank <1.500mPost <1.000mPolizei <2.000mVerkehrBus <250mStraßenbahn <2.250mU-Bahn <5.750mBahnhof <2.250mAutobahnanschluss <500mFlughafen <7.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Grundfläche: 400m²
Wohnfläche: 240.27m²
Nutzfläche: 288.91m²

Zimmer: 5
Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,
hwbwert: 38m²
hwbklasse: Bm²
fgeewert: 0.69m²
fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1350000€

Kontaktinformationen

Vorname: Patrick
Nachname: Spreitzer, BA, MA
Tel:: 0043 664 3070009
E-Mail: patrick.spreitzer@schantl-ith.at