



# DIE LAGE

## LEBEN IN HOF AM LEITHABERGE

Die 16 Doppelhaushälften befinden sich in ruhiger und idyllischer Lage in Hof am Leithaberge, einer malerischen Gemeinde in Niederösterreich. Eingebettet in die sanften Hügel des Leithagebirges bietet dieser Standort eine hervorragende Lebensqualität und eine ausgezeichnete Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre naturnahe Lage aus, die sowohl Erholung als auch Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe ermöglicht. Wander- und Radwege verlaufen direkt vor der Haustür und bieten einen idealen Ausgleich zum Alltagsstress.

Die Umgebung von Hof am Leithaberge überzeugt durch ihre ruhige und sichere Wohnlage, ideal für Familien und Menschen, die das Leben im Grünen mit einer guten Anbindung an das urbane Umfeld schätzen.





45 MINUTEN VON WIEN

In nur 45 Minuten gelangen Sie mit dem Auto in das Zentrum von Wien. Die Großstadt liegt nur knappe 35 km von Hof am Leithaberge entfernt.



## IN DER NÄHE EINKAUFEN

Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten wie das Outlet-Center Parndorf, die SCS Shopping City Süd oder Großstädte wie Eisenstadt und Bruck/Leitha in nur 30 Minuten Entfernung.



## ALLES VOR ORT

Volksschule, Kindergarten, Arzt, Supermarkt, Bäcker und zahlreiche Vereine - von Musik und Sport bis Feuerwehr und Jugend - sorgen für eine lebendige Dorfgemeinschaft und hohe Lebensqualität.



## SPORT & FREIZEIT

Zahlreiche Sport- und Freizeitaktivitäten in der Umgebung wie Naturpark Wüste, Neusiedler See, Buchkogelwarte, uvm.



## GUTE ANBINDUNG

Es erwartet Sie eine gute öffentliche Anbindung - Bushaltestelle direkt im Ort. Bahnhöfe Götzendorf und Gramatneusiedl nur 20 Minuten entfernt.

16

DOPPELHAUSHÄLFTEN

131

QUADRATMETER  
WOHNFLÄCHE

4

ZIMMER





## DIE HÄUSER MODERN UND KOMFORTABEL

Die Doppelhaushälften sind in massiver Ziegelbauweise errichtet. Die Fassaden sind in modernen, harmonischen Farbtönen gehalten, die sich perfekt in die Umgebung einfügen. Jedes Doppelhaus erstreckt sich über zwei Geschosse sowie ein praktisches Zwischengeschoß und bietet auf insgesamt ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz.

Der ebenerdige Eingang mit einem Stufenabgang in den offenen Wohn- und Essbereich, der gleichzeitig das Herzstück des Hauses bildet, schafft eine einzigartige Raumatmosphäre. Die Zimmer im Obergeschoß, sowie das Badezimmer, mit Badewanne und Dusche ausgestattet, sind smart strukturiert und versprechen bestes Wohlfühlambiente. Für ein angenehm kühles Raumklima an heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage im Erd- und Obergeschoß.

Jedes Haus zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und einer lichtdurchfluteten Architektur aus, die eine angenehme Atmosphäre schafft.



FUSSBODENHEIZUNG



WÄRMEPUMPE



KLIMAANLAGE

## DIE AUSSENANLAGEN IDEALER RÜCKZUGSORT

Jedes Haus ist von einem eigenen Garten umgeben, der genügend Platz für Outdoor-Aktivitäten und die Gestaltung eines privaten Rückzugsorts bietet. Die teils überdachte Terrasse lädt zu gemütlichen Grillabenden und entspannten Stunden im Freien ein. Ein eigenes Gerätehaus in jedem Garten bietet reichlich Platz für Ihre Gartengeräte und zusätzlichen Stauraum.

Zu jedem Haus gehören zwei Carport-Stellplätze, die direkt auf dem Grundstück angelegt sind und durch eine komfortable Zufahrt leicht erreichbar sind. Die Carports bieten nicht nur Schutz vor Witterungseinflüssen, sondern tragen auch zu einer ordentlichen und gepflegten Gesamtoptik der Anlage bei.

Die zum Verkauf stehenden Häuser 2/2, 2/3, 2/4, 2/5 2/6 und 2/7 verfügen zudem über einen privaten Pool, der das Wohngefühl auf besonders hohe Weise ergänzt.

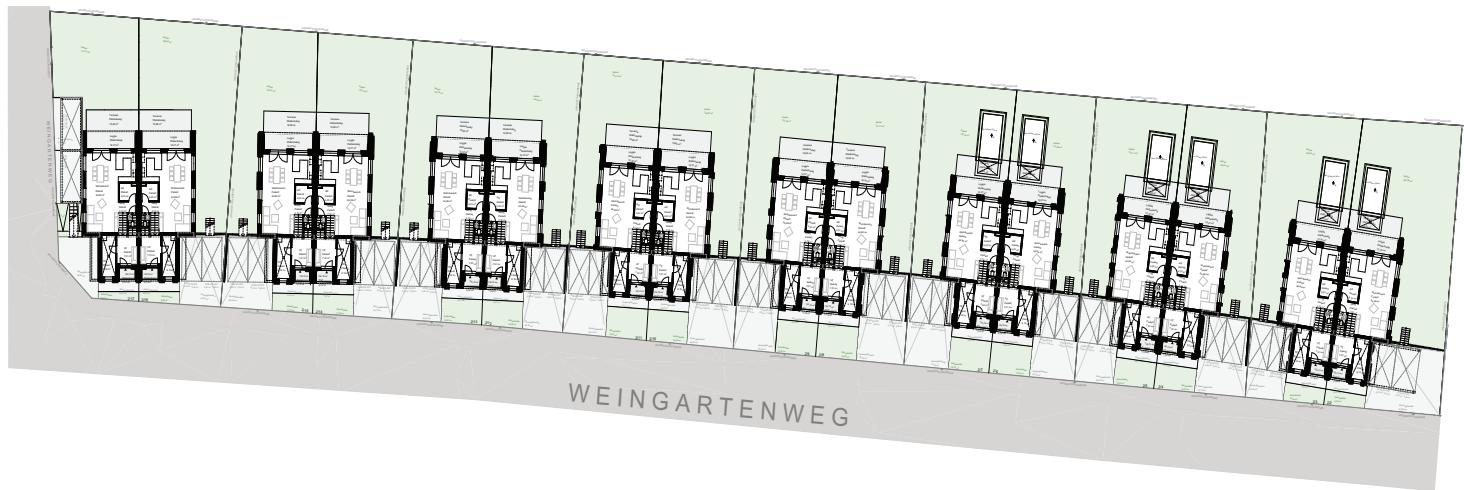




# ÜBERSICHT

HAUS	WOHNFLÄCHE	TERRASSE	LOGGIA	GRÜNFLÄCHE	MIETE/KAUF	POOL
2/2	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	235,26 m2	Kauf	Ja
2/3	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	169,90 m2	Kauf	Ja
2/4	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	148,53 m2	Kauf	Ja
2/5	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	150,11 m2	Kauf	Ja
2/6	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	131,68 m2	Kauf	Ja
2/7	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	147,43 m2	Kauf	Ja
2/8	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	141,71 m2	Miete	Nein
2/9	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	127,18 m2	Miete	Nein
2/10	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	146,57 m2	Miete	Nein
2/11	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	122,18 m2	Miete	Nein
2/12	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	144,64 m2	Miete	Nein
2/13	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	134,19 m2	Miete	Nein
2/14	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	157,19 m2	Miete	Nein
2/15	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	140,91 m2	Miete	Nein
2/16	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	188,64 m2	Miete	Nein
2/17	130,73 m2	15,85 m2	12,37 m2	114,15 m2	Miete	Nein





# WOHNBEISPIELE



M:1:100

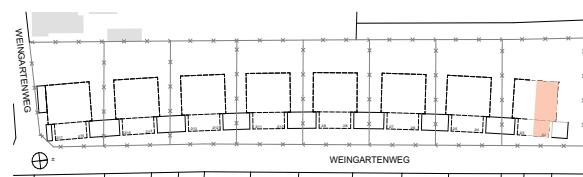
Hauss 2/2

Wohnräume 130.73 m<sup>2</sup>

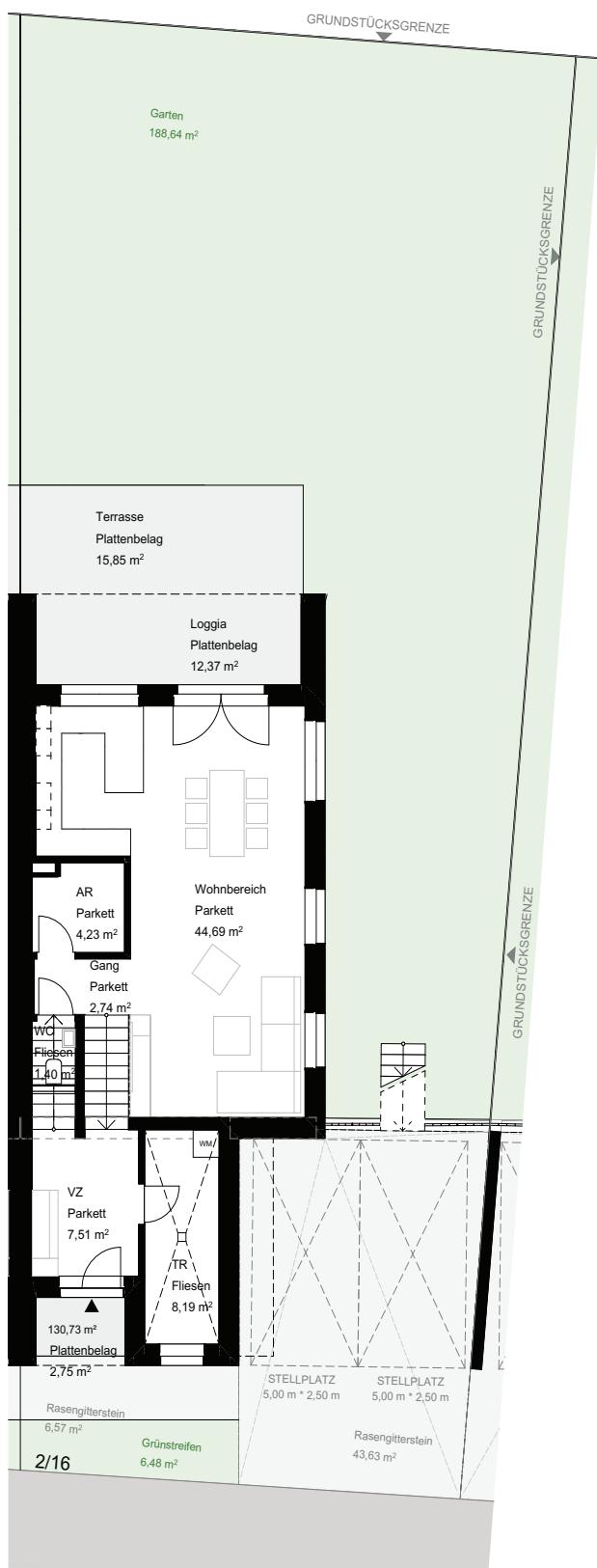
Loggia 12.37 m<sup>2</sup>

Terrasse 15.85 m<sup>2</sup>

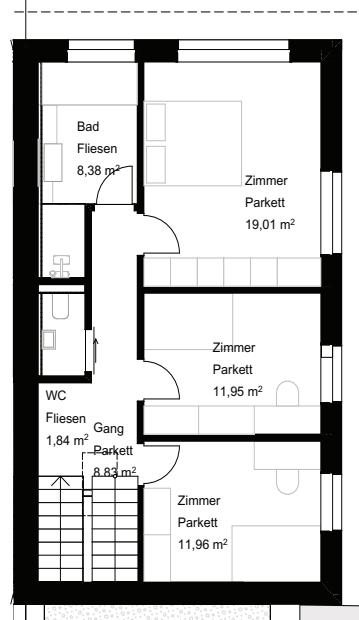
Garten 235,26 m<sup>2</sup>



WINTER  
IMMOBILIEN



## BEISPIEL FÜR HAUS 2/8 bis 2/17



M:1:100

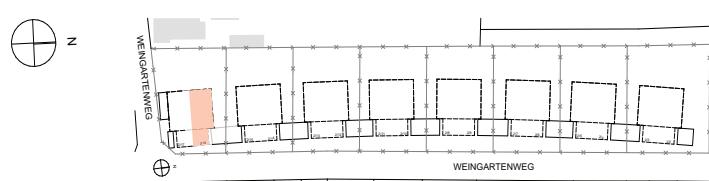
Haus 2/16

Wohnräume: 130,73 m<sup>2</sup>

Wohnraum 100,70 m<sup>2</sup>

Terrazzo 15.85 m<sup>2</sup>

Terrasse 15,85 m<sup>2</sup>  
Garten 188,64 m<sup>2</sup>



WINTER  
IMMOBILIEN

## SIE HABEN FRAGEN?

**PROJEKT WEINGARTENWEG 2 GmbH**  
Gewerbestraße 2  
AT-2451 Hof/Lbg.

**PROJEKTADRESSE**  
Weingartenweg 2  
AT-2451 Hof/Lbg.

TEL.: +43 2168 68518-16  
MAIL: [immobilien@wintergroup.com](mailto:immobilien@wintergroup.com)

Weitere Details und Informationen zu Verfügbarkeiten und Preisen finden Sie auf unserer Homepage.

**[www.winterimmobilien.at](http://www.winterimmobilien.at)**