

Architektenvilla mit privatem Dachpool und Alte Donau Blick



Willkommen in Ihrer exklusiven Architektenvilla direkt an der Alten Donau – ein Ort, an dem moderner Luxus, Natur und urbanes Leben perfekt harmonieren. Dieses außergewöhnliche Zuhause bietet spektakuläre Ausblicke aufs Wasser aus jedem Zimmer und ist eine Oase der Erholung.



Highlights auf einen Blick:

- **Infinity-Dachpool:** 17 Meter lang, beheizt, mit atemberaubender Aussicht.
- **Architektenhaus:** 356 m² Wohnfläche, 870 m² Garten, 5 Schlafzimmer mit Bädern, 2 Büros, insgesamt 10 Zimmer
- **6 Terrassen:** Viel Platz für Sonne, Entspannung und unvergessliche Abende.
- **Zweigeschossiges Wohnzimmer:** Perfekt für Partys und gemütliche Abende vor dem Kamin.
- **Designer-Wellnessbereich:** Glassauna, Dampfbad, Whirlpool und Dachterrasse mit Blick auf die Alte Donau.
- **Traumhafte Lage:** Naturidylle direkt an der Alten Donau, nur 20 Minuten ins Stadtzentrum.



Ein Erlebnis wie im 5-Sterne-Resort

Im dritten Obergeschoss erwartet Sie ein Wellnessbereich, mit Blick auf die Alte Donau und die Skyline von Wien. Hier genießen Sie 365 Tage im Jahr das Gefühl eines exklusiven 5-Sterne-Wellness-Hotels. Das Highlight ist die Panoramasauna mit Glasfront zur Alten Donau und ein Panorama-Dampfbad aus weißem Naturstein, das auch als Dusche genutzt werden kann.



Die expansive Dachterrasse mit Infinity-Pool bietet Ihnen Momente der Ruhe, Kreativität oder Geselligkeit – inklusive Blick auf die funkelnde Skyline Wiens.



Architektur trifft Natur: Wohnen mit Weitblick

Dieses einzigartige Haus, entworfen vom Stararchitekten des Bregenzer Festspielhauses Much Untertrifaller, verbindet zeitloses Design mit natürlicher Wärme. Weiträumige Glasfronten holen das Tageslicht ins Innere und schaffen eine Atmosphäre von Eleganz und Geborgenheit.

Riesige Glasflächen rahmen die Alte Donau wie ein lebendiges Gemälde und lassen die spektakuläre Kulisse der Natur zum zentralen Erlebniselement werden – eine perfekte Symbiose aus Architektur und Landschaft.

Das zweigeschossige Wohnzimmer beeindruckt mit seiner Großzügigkeit und öffnet sich über riesige Schiebetüren zur umlaufenden Terrasse – ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenraum, der ein außergewöhnliches Wohngefühl schafft.



Die Küche – Genuss, Geselligkeit und durchdachte Funktionalität

Die offene Küche mit raumgreifender Insel ist das Herzstück für kulinarische Erlebnisse und gesellige Momente. Neben den klassischen Küchengeräten bietet sie exklusive Profi-Features wie eine Wärmelade, einen Teppanyaki-Grill und einen direkt ans Wasser angeschlossenen Dampfgarer – perfekt für alle, die mit Leidenschaft kochen und höchste Funktionalität schätzen.



Ein Traum wird wahr – Mit Blick auf die Alte Donau einschlafen und aufwachen

Das zweite Obergeschoss dieses exklusiven Domizils ist ein Ort der Ruhe und Eleganz. Hier befinden sich zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad und begehbarem Schrankraum. Panoramafenster bieten einen atemberaubenden Blick auf die Alte Donau – direkt vom Bett aus. Damit wird ein Traum vieler Menschen Wirklichkeit: mit dem sanften Glitzern des Wassers einzuschlafen und vom Sonnenaufgang über dem Wasser geweckt zu werden.



Schwarzes Bad – Luxuriöses Spa-Gefühl mit Blick auf die Alte Donau

Das en-suite Badezimmer ist ein echtes Highlight und gleicht einer privaten Wellness-Oase. Schwarzer Schiefer trifft auf klare Linien und exklusive Design-Elemente. Eine freistehende Luxusbadewanne für zwei Personen lädt zum Entspannen ein, während große Glasflächen den Raum mit Tageslicht fluten und gleichzeitig einen unvergleichlichen Blick auf die Alte Donau bieten.



Ein lichtdurchflutetes Atelier, eine eigene Praxis, oder ein privates Refugium

Die separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist ideal für Gäste, ein Au-Pair, eine repräsentative Praxis oder ein Familienmitglied.



Ein Zimmer mit Blick auf den Bambuswald

Ein weiteres Gästezimmer mit eigenem Bad öffnet sich zu einem idyllischen Bambuswald – ein Ort der Ruhe.



Arbeiten und Leben vereint

Das Haus bietet inspirierende Arbeitsplätze: ein ruhiges Büro für konzentriertes Arbeiten und ein lichtdurchfluteter Arbeitsbereich mit Kamin und Blick auf die Alte Donau sowie den zauberhaften Garten mit altem Baumbestand und einem romantischen Kutscherhäuschen.



Traumlage in der Stadt und Natur

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause an der Alten Donau. Dieses Architektenhaus ist nicht nur ein urbaner Ort zum Wohnen und Arbeiten, sondern ein ganzjähriges Urlaubsziel, das jeden Moment zu etwas Besonderem macht.



Liegenschaftsbewertung

Direkt vom Eigentümer – ehrliche Bewertung, klare Daten, keine Maklerprovision.

Bewertung auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG) Sachwertverfahren.

Bewertungsstichtag: 1.1.2025. Katastralgemeinde (KG): Kagran (1660)

Wohnhaus (Architektenhaus), 1220 Wien, An der Oberen Alten Donau 163.

Baujahr: 2008, Alter 2025: 17 Jahre

Erste Reihe an der Alten Donau mit freiem Blick aufs Wasser und Skyline der UNO-Donau City.

Nebenstraße (ruhig), Bus/U-Bahn (850m), Wohnlage, Einkaufs-(Donau-)zentrum (850m)

8 Kindergärten (Int. Montessori) < 2km, 25 Schulen (3 Privatschulen) < 3km.

8 Hochschulen (WU, VetMed) < 6km

Sport- und Kultureinrichtungen in der Nähe

Pachtgrund 870m²: Pachtkosten EUR 20.880.- EUR p.a., 1.740.- p.m., 24.- /m² p.a.

Wertsicherung nach VPI 2020.

Unbefristeter Bestandsvertrag mit 60 Jahre Kündungsverzicht seitens des Stifts Klosterneuburg.

Für einen fairen Preisvergleich mit einer Immobilie auf Eigengrund addieren Sie zum Verkaufspreis meines Hauses den Kaufpreis eines Reihenhauses oder einer Vorsorgewohnung. Diese erwirtschaftet eine wertgesicherte Miete in Höhe der Pachtkosten, die Sie damit direkt begleichen können. Ihr Vorteil: Sie trennen den Hauskauf und den Grundstückserwerb zeitlich voneinander.

Bewertung auf Basis von Fremdvergleich: Verkaufspreise (lt. Grundbuch) von Bauträger Wohnungen

Bauwert - Qualitätsstandard - Hochwertig/Exklusiv	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Wohnfläche mit freiem Blick Alte Donau / Skyline - Blick, OG 1,2,3	255	12.000	3.060.000
Wohnfläche mit Gartenzugang EG	103	9.000	927.000
Wohnfläche	358	11.137	3.987.000
Garage / Pool / Technikräume / Überdachte Terrassen	172	2.600	447.200
Terrassen nicht überdacht	103	1.100	113.300
Neuerstellungswert	633	7.184	4.547.500
Wertminderung (nach Vogels, 80 Jahre Nutzung, 17 Jahre - 21,25%)			-966.344
Bauwert			3.581.156
Zeitwert der Aussenanlagen (Garten, Gartenhaus, Schliessanlage)			63.000
Sachwert der Liegenschaft			3.644.156
Marktwertanpassung (10% für Blick und möbliertes Architektenhaus statt Bauträger Wohnung)			364.416
Verkehrswert			4.008.572

Raumliste

356 m2 Wohnfläche
870 m2 Garten, 2 Büros
5 Schlafzimmer mit Bädern
Insgesamt 10 Zimmer

Garage / Pool /
Technik /
Überdachte

	Wohnfläche m2	Terrasse m2	Terrasse m2	Gesamt m2
Überdachter Eingang			4,71	4,71
Eingangsbereich	19,82			19,82
Flur	5,42			5,42
Eingangsbereich	25,24		4,71	29,95
Gästezimmer	17,61	50,00		67,61
Gästebad	4,59			4,59
Gästebereich	22,20	50,00		72,20
Einliegerwohnraum	22,76	30,00		52,76
Einliegerbad	4,61			4,61
Einliegerküche	5,21			5,21
Einliegerwohnung	32,58	30,00		62,58
Abstellraum klein	2,39			2,39
Abstellraum groß	20,26			20,26
Schwimmbadtechnikraum			9,17	9,17
Heizungstechnikraum			9,41	9,41
Großzügige Doppelgarage (6 x 6 m)			37,74	37,74
Erdgeschoss Gesamt	102,67	80,00	61,03	243,70
Doppelgeschossiges Wohnzimmer	66,20		31,76	97,96
Offene und abtrennbare Küche	15,68			15,68
Kaminbüro	16,80			16,80
Weisses Büro	14,47			14,47
Hauswirtschaftsraum	9,42			9,42
Gäste WC	2,17			2,17
Abstellraum	2,39			2,39
Flur	4,83			4,83
OG 1: Wohnen & Arbeiten	131,96	0,00	31,76	163,72
Erstes Schlafzimmer	18,87	11,49		30,36
Erstes Bad	12,61			12,61
Erster Schrankraum	9,48			9,48
Erster Schlafbereich	40,96	11,49		52,45
Zweites Schlafzimmer	18,87	11,49		30,36
Zweites Bad	8,64			8,64
Zweiter Schrankraum	3,83			3,83
Zweiter Schlafbereich	31,34	11,49		42,83
Abstellraum	2,39			2,39
Flur	9,94			9,94
OG 2: Schlafen	84,63	22,98		107,61
Wellnessbereich mit Outdoor Whirl-Pool	30,48		34,16	64,64
Sauna	3,31			3,31
Dampfbad / Dusche	2,46			2,46
Abstellraum	2,39			2,39
Schwimming Pool (Innenmass: 16 x 2,8)			44,71	44,71
OG 3: Wellness, Terrasse, Pool	38,64	0,00	78,87	117,51
Wohnhaus Gesamt	357,90	102,98	171,66	632,54
OG 1,2,3	255,23	22,98	110,63	388,84

Wohnen auf Stiftsgrund – juristisch sicher, wirtschaftlich klug

Dieses Einfamilienhaus liegt auf einem Grundstück des Stiftes Klosterneuburg – einem der größten und traditionsreichsten Grundeigentümer Wiens. Der Name „Floridsdorf“ selbst geht auf Abt Floridus des Stiftes zurück. An der Alten Donau prägen hunderte hochwertige Immobilien das Bild – nahezu alle auf Pachtgrund.

Wichtig zu wissen:

Grundbücherliche Sicherheit

Der Käufer erwirbt das volle Eigentum am Gebäude (Superädifikat), das eigenständig im Grundbuch eingetragen wird. Dieses Eigentum ist vererbbar, übertragbar und belastbar (z. B. mit einer Hypothek) – juristisch vergleichbar mit einem Haus auf Eigengrund, rechtlich abgesichert nach österreichischem Liegenschaftsrecht.

Vertragssicherheit und Preissicherheit

Das Stift bietet ein neuen, unbefristeten Pachtvertrag und einem 60-jährigen Kündigungsverzicht seitens des Stiftes – eine im heutigen Immobilienmarkt seltene Form der Absicherung. Ab 2025 beträgt die monatliche Pacht 1.740 € für 870 m² – wertgesichert über den Verbraucherpreisindex 2020. Das sorgt für planbare, transparente Anpassungen – ohne überraschende Preissprünge.

Fairer Vergleich mit Eigengrund

Ein Haus auf fremdem Grund ist auch wirtschaftlich sinnvoll – denn die Einstiegskosten sind deutlich niedriger als bei vergleichbaren Liegenschaften mit Eigengrund. Zum fairen Vergleich: Addieren Sie zum Kaufpreis dieses Hauses den hypothetischen Marktpreis eines Reihenhauses, rund 600.000 €. Dieses Reihenheim erwirtschaftet eine wertgesicherte Miete von ca. 1.900 in Höhe des jährlichen Pachtzinses. Damit finanzieren Sie die Pacht langfristig und inflationsgesichert aus einem soliden Gegenwert. Der Vorteil: Sie trennen Grundstückserwerb und Hauskauf zeitlich, bleiben flexibel – und sichern sich gleichzeitig ein hochwertiges Haus in bester Lage. Das Modell ist jederzeit umsetzbar.

Zukunftssicherheit – Was passiert beim Verkauf oder nach Jahrzehnten?

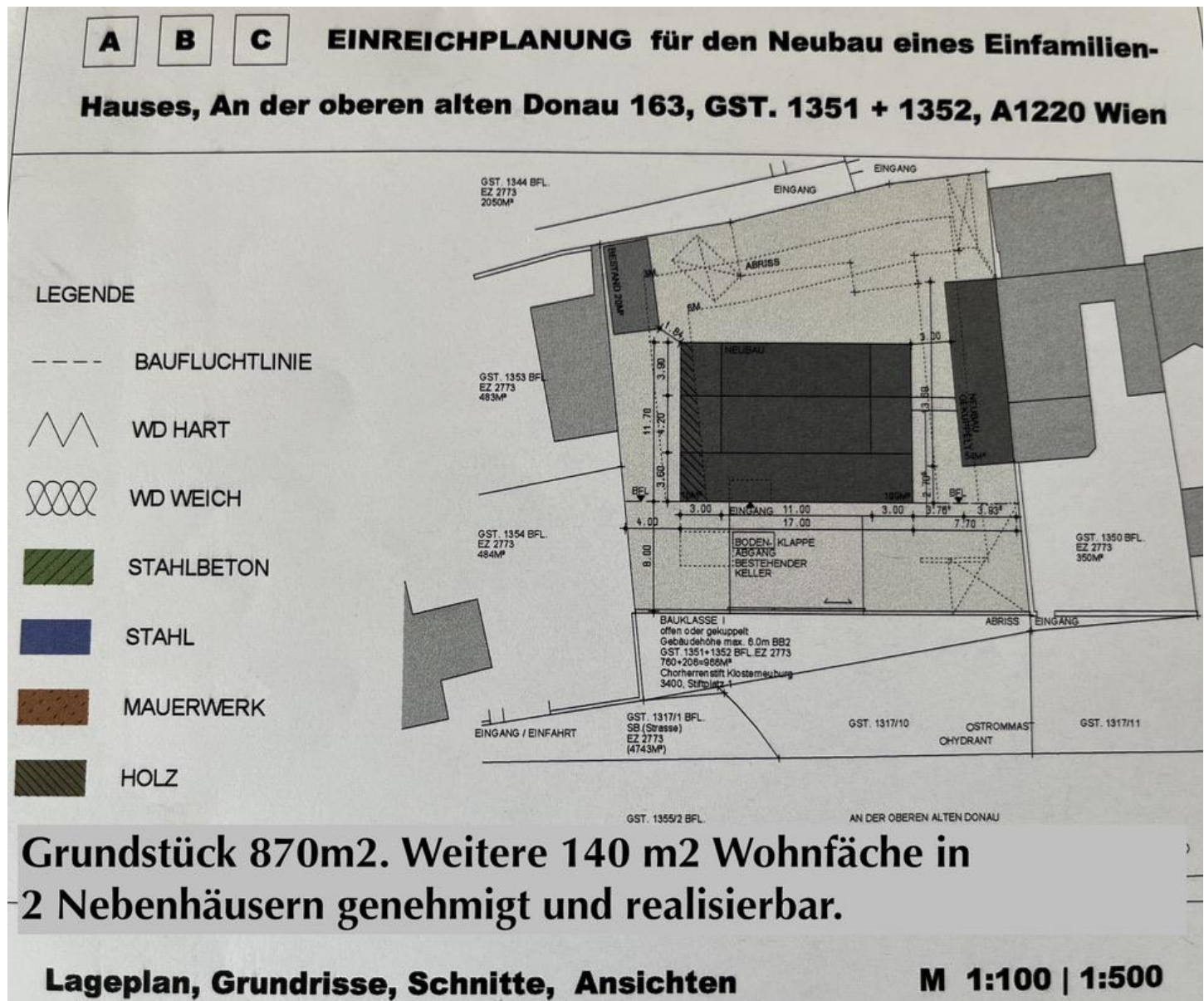
Seit hundert Jahren agiert das Stift Klosterneuburg nicht spekulativ, sondern verantwortungsvoll und verlässlich. Bestandsverträge werden regelmäßig verlängert, Verkäufe kooperativ begleitet. Diese klare Strategie gibt Rechtssicherheit und Planungsperspektiven über Generationen hinweg.

Nachhaltige Wertentwicklung – ein überzeugendes Argument

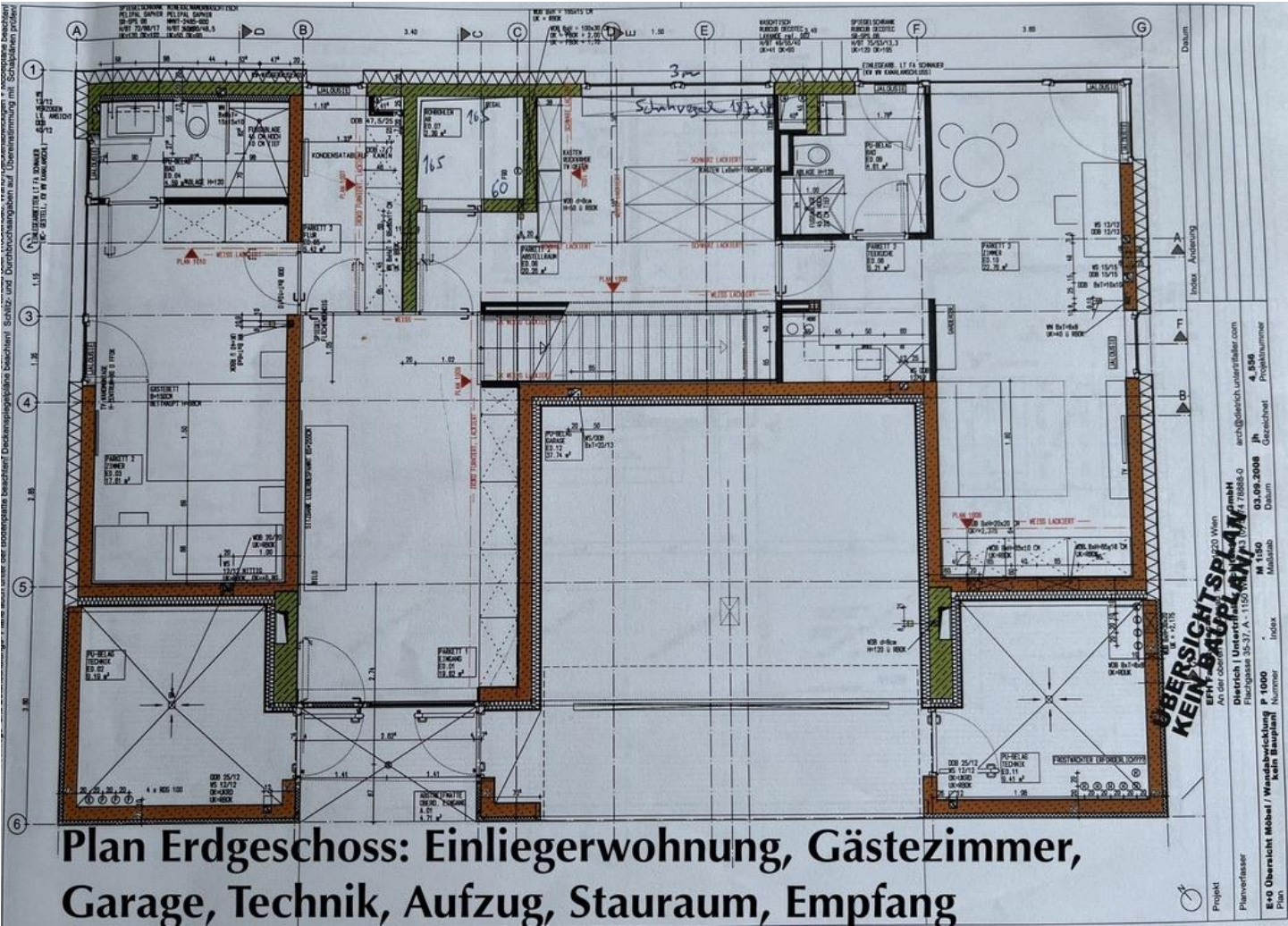
Die Vorstellung, dass auf Pachtgrund keine Wertsteigerung möglich ist, wird durch die Realität in dieser Lage eindrucksvoll widerlegt: Seit meinem Erwerb des Bestandsrechts im Jahr 2005 um 90.000 € hat sich der Verkehrswert auf über 1 Mio. € vervielfacht – das entspricht einer jährlichen Wertsteigerung von

rund 13 %, mehr als viermal so viel wie der Wohnimmobilienpreisindex der OeNB. Die Lage in erster Reihe an der Alten Donau gilt heute als eine der gefragtesten Wohnlagen Wiens, mit Quadratmeterpreisen, die Bestlagen des 19. Bezirk übertreffen.

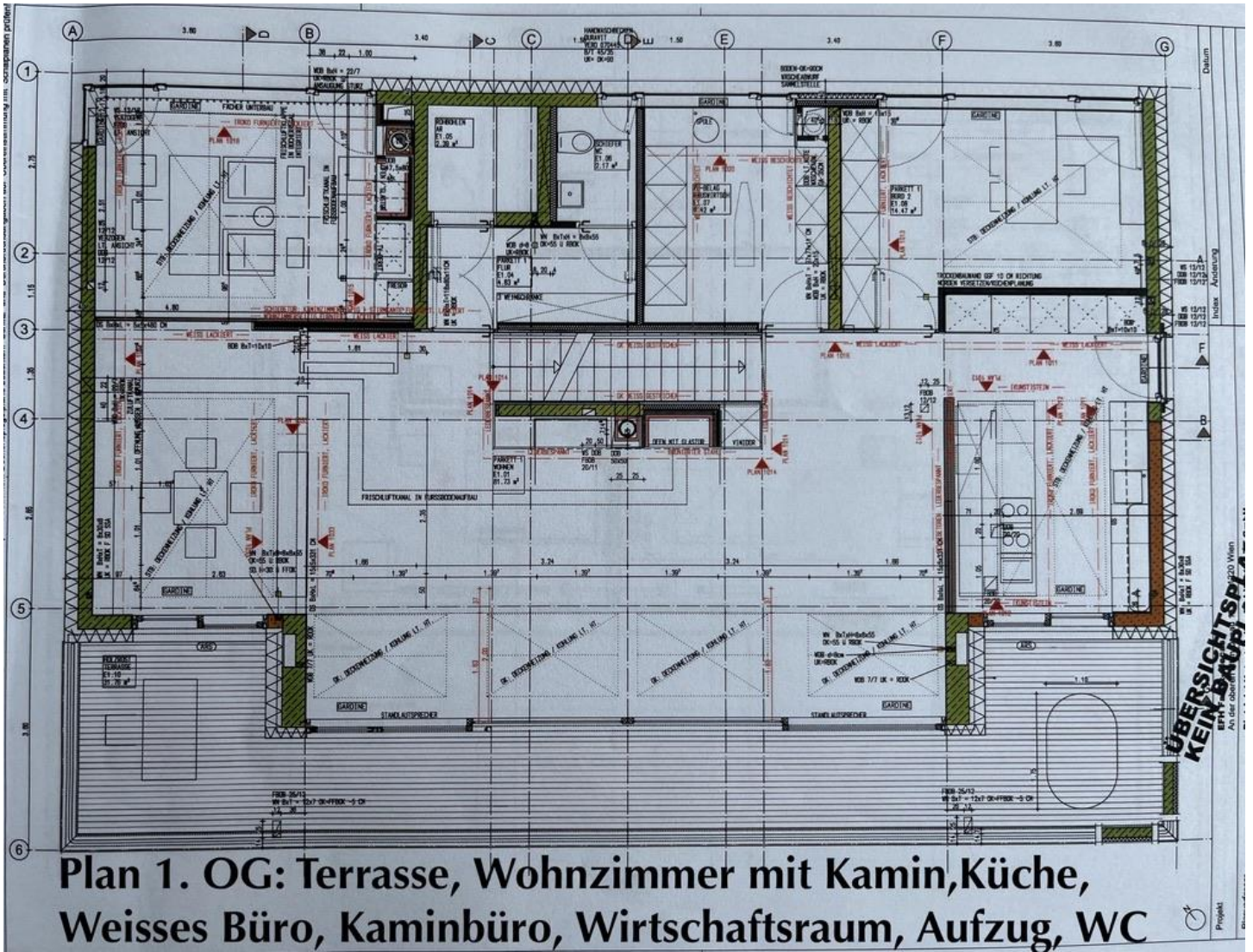
Grundstücksplan



Plan Erdgeschoss



Plan Erdgeschoss: Einliegerwohnung, Gästezimmer, Garage, Technik, Aufzug, Stauraum, Empfang



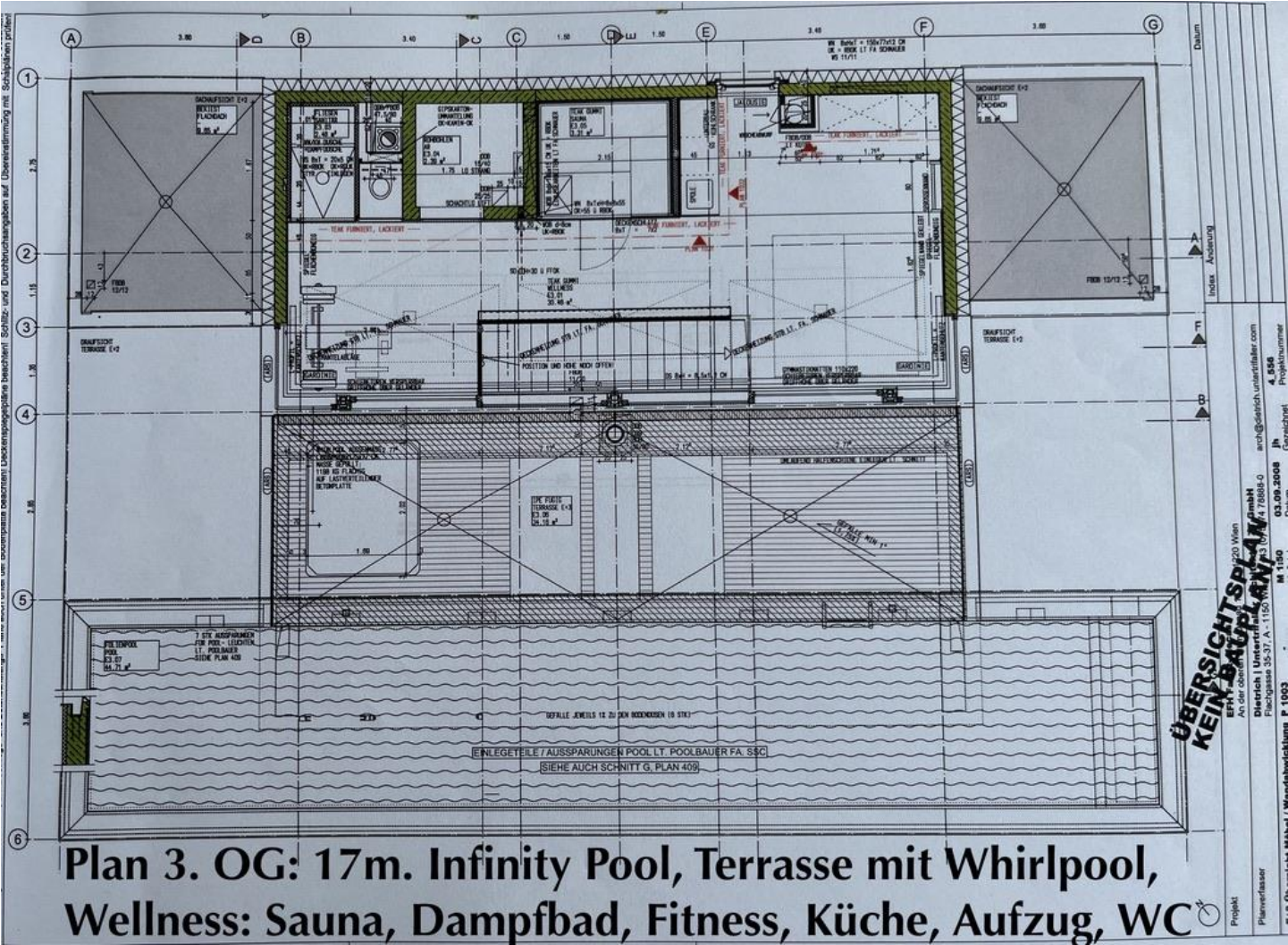
Plan 1. OG: Terrasse, Wohnzimmer mit Kamin, Küche, Weisses Büro, Kaminbüro, Wirtschaftsraum, Aufzug, WC

ÜBERSICHTSPLAN
KEIN BAUPLAN

EFH 1220 Wien
 An der oberen
 Dietrich / Untertalbach 13
 Fluggasse 34-37, A-1150 Wien
 01 (0) 4 788 88 88

[illegible]

Plan 3. Obergeschoss



ÜBERSICHTSPLAN
KEIN BAUPLAN!

Projekt: 17m. Infinity Pool, Terrasse mit Whirlpool, Wellness: Sauna, Dampfbad, Fitness, Küche, Aufzug, WC
An der: 17m. Infinity Pool, Terrasse mit Whirlpool, Wellness: Sauna, Dampfbad, Fitness, Küche, Aufzug, WC
Diesel: 17m. Infinity Pool, Terrasse mit Whirlpool, Wellness: Sauna, Dampfbad, Fitness, Küche, Aufzug, WC
Plan: 17m. Infinity Pool, Terrasse mit Whirlpool, Wellness: Sauna, Dampfbad, Fitness, Küche, Aufzug, WC
M: 17m. Infinity Pool, Terrasse mit Whirlpool, Wellness: Sauna, Dampfbad, Fitness, Küche, Aufzug, WC
P: 17m. Infinity Pool, Terrasse mit Whirlpool, Wellness: Sauna, Dampfbad, Fitness, Küche, Aufzug, WC

Ihr neues Zuhause wartet!



Erleben Sie dieses außergewöhnliche Zuhause selbst! Für eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ich sende Ihnen gerne auch ein detailliertes Exposé – mit der Geschichte des Grundstücks seit 1786 - zu.

Dipl.-Ing. Franz Christian Necas
Telefon: 0669 119 77 132
E-Mail: necas@vision-academy.pro

Bitte beachten Sie, dass die Kontaktaufnahme durch Makler nicht erwünscht ist.

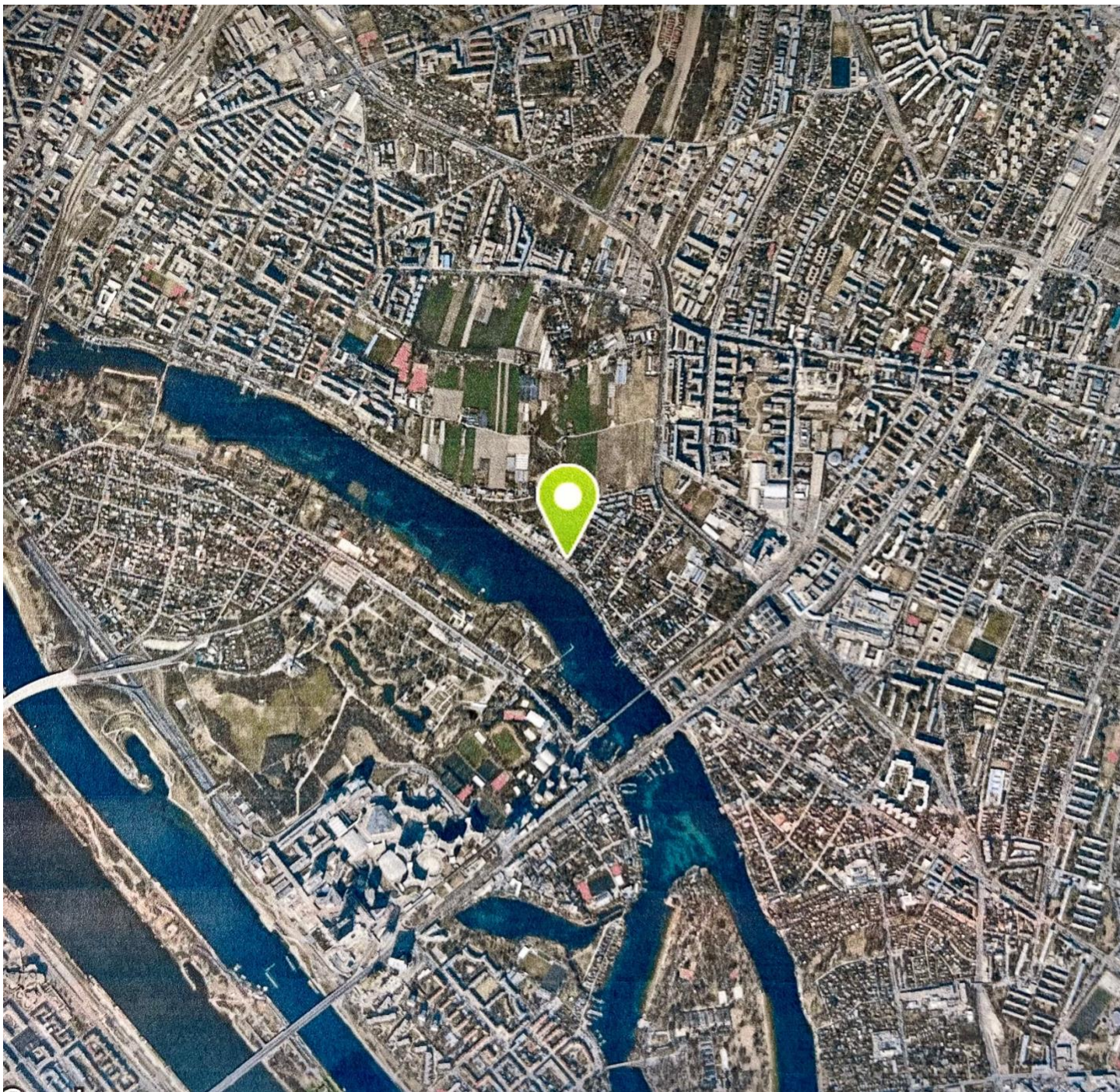
Im Anhang finden sie mehr Details zur Lage, Ausstattung und Technik.

Traumlage in der Stadt und Natur



Stellen Sie sich vor, wie Sie abends in Ihrem Infinity-Dachpool entspannen und dabei die goldenen Sonnenstrahlen auf der Wasseroberfläche glitzern. Der Blick schweift über die sanften Wellen der Alten Donau, die Skyline von Wien erstrahlt in warmem Licht – ein Moment der Ruhe und des puren Glücks.

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur eine begehrte Lage in der ersten Reihe, sondern auch das Privileg, das einzige Privathaus mit vier Ebenen und einem Infinity-Dachpool zu sein. Der freie Blick auf die Skyline der UNO-Donau City und die Alte Donau schafft eine Kulisse, die einzigartig ist.



Photocredit: Google Earth

Wo die Stadt entschleunigt – Ihr Rückzugsort an der Alten Donau

Die ruhige Anrainerstraße „An der Oberen Alten Donau“ ist ein verstecktes Juwel, das Ihnen maximale Privatsphäre bietet. Dank der Tempo-30-Zone können Sie in völliger Ruhe bei offenen Fenstern schlafen, während die sanfte Brise der Alten Donau Ihr Zuhause erfüllt.

Doch Ruhe bedeutet hier nicht Anonymität – die Nachbarschaft lebt wie in einem kleinen Dorf. Man grüßt sich nicht nur, sondern nimmt sich noch die Zeit für ein Gespräch – sei es beim Spaziergang entlang des Wassers oder wenn man sich zufällig auf der Straße begegnet. Ein echtes Miteinander, das Wärme und Vertrautheit schafft.

Gleichzeitig liegt ein Hauch von Urlaubsflair in der Luft: Dank der Alten Donau, der Schönheit der Natur und der entspannenden Atmosphäre sind die Menschen hier spürbar gelassener. Wer hier spaziert oder radelt, ist oft in bester Laune – als hätte der Alltag eine kleine Pause eingelegt.

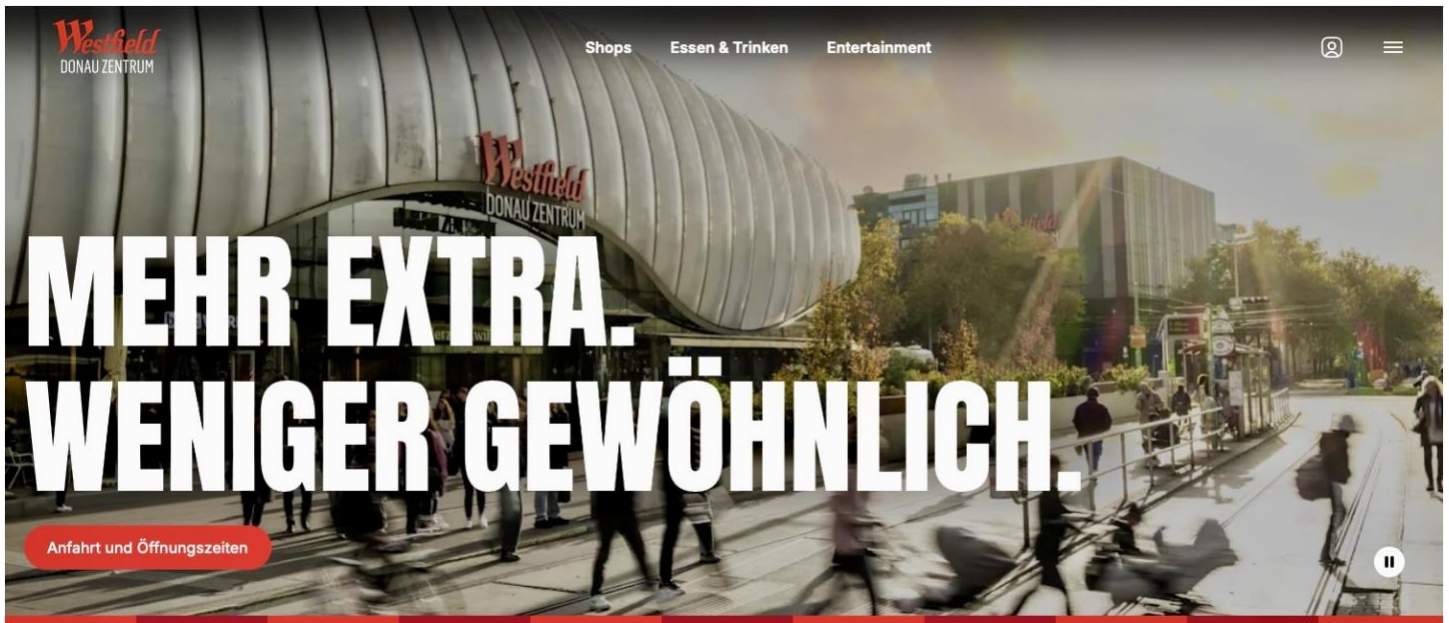


Der Puls der Stadt zum Greifen nah

Die U1-Station Kagran ist nur 850 Meter entfernt, wodurch Sie in weniger als 10 Minuten zu Fuß bequem die U-Bahn erreichen. Von dort aus gelangen Sie in 10 Minuten direkt ins Herz der Stadt – zum Stephansplatz. Ob geschäftliche Termine, kulturelle Highlights oder der Trubel der Innenstadt, alles ist in greifbarer Nähe, während Sie gleichzeitig in einer Oase der Entspannung wohnen.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Über die Wagramer Straße und die Reichsbrücke erreichen Sie das Stadtzentrum in rund 15 Minuten, während die nahegelegene A22 schnelle Verbindungen in alle Richtungen bietet.

Für Radfahrer ist die Lage ideal: Entlang des Donauferradwegs und der breiten Radstreifen auf der Wagramer Straße erreichen Sie die Wiener Innenstadt in nur etwa 20 Minuten – eine entspannte, naturnahe Alternative ohne Parkplatzsuche.



Photocredit: Westfield Donau Zentrum

Alles, was Sie brauchen – direkt vor der Tür

Ob für den schnellen Einkauf zwischendurch oder ausgedehnte Shoppingtouren – hier sind Sie bestens versorgt. Das Westfield Donau Zentrum, Wiens größtes Einkaufsparadies, ist nur zehn Gehminuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt und bietet mit über 220 Shops, Restaurants und einem Kino alles, was das Herz begehrt. Von Designermode über Drogerien bis hin zu Technikstores.

Regionale Märkte, kleine Feinkostläden und gemütliche Bäckereien liegen nur wenige Minuten entfernt und versorgen Sie mit frischen Lebensmitteln für den Alltag. Falls Sie keine Lust zum Kochen haben, bringen Ihnen Honu Bowls und Akakiko auf Knopfdruck gesunde Bowls oder frisches Sushi – perfekt für einen entspannten Abend auf der Terrasse.

Und wenn der große Wocheneinkauf ansteht? Der nahe Interspar, Hofer und Billa Plus bieten eine riesige Auswahl – bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreichbar.



Photocredit: The Childrens House

Hier wachsen Kinder glücklich auf

Familienfreundlichkeit wird an der Alten Donau großgeschrieben: Acht Kindergärten, darunter der renommierte Internationale Bilinguale Montessori-Kindergarten, liegen im Umkreis von 2 Kilometern. Die Nähe zur Alten Donau ermöglicht es Familien, nach dem Unterricht oder an Wochenenden die Natur zu genießen. Ob Schwimmen in den nahegelegenen Freibädern wie dem "Gänsehäufel" oder dem "Angelibad", Segeln, Rudern oder einfach Spaziergänge entlang des Wassers – die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig und fördern eine gesunde Balance zwischen Lernen und Erholung.



1,404

Students



115

Nationalities



86

Native Languages

Photocredit: Vienna International School

Beste Schulen für eine glänzende Zukunft

Bildung ist einer der wichtigsten Faktoren bei der Wahl eines Zuhauses. In einem Umkreis von 3 Kilometern befinden sich 25 Schulen, darunter auch die renommierte Vienna International School und die Bildungsmeile Franklinstraße. Zu acht weiterführenden Bildungseinrichtungen wie z.B. der Wirtschaftsuniversität Wien oder der Veterinärmedizinische Universität Wien sind es weniger als 6 Kilometer. Mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen Sie diese in kurzer Zeit.

Insgesamt bietet die Umgebung der Alten Donau eine ideale Kombination aus hochwertiger Bildung und naturnaher Freizeitgestaltung, die das Aufwachen von Kindern in einer harmonischen und fördernden Atmosphäre ermöglicht.



Photo Credit: Landtmann Bootshaus

Romantik trifft Genuss: Magische Abende am Wasser

Die Alte Donau ist nicht nur ein Naturschauspiel, sondern auch ein gastronomisches Paradies. Das „Strandgasthaus Birner“ lädt zu romantischen Abendessen ein, während Sie in der „Alten Kaisermühle“ gehobene Küche genießen. Mein persönlicher Geheimtipp: Das „Landtmann Bootshaus“ – zum Dahinschmelzen in unvergesslicher Atmosphäre.



Ein Leben im Einklang mit der Natur

Entfliehen Sie dem Alltag auf den zahlreichen Spazier- und Radwegen rund um die Alte Donau. Lassen Sie sich von der unberührten Natur inspirieren, während Sie joggen oder einfach die Ruhe am Wasser genießen.



Ein Paradies für Wassersportliebhaber

Ob Ruderer, Segler oder Fischer – die Alte Donau ist ein Paradies für Wassersportliebhaber. Zahlreiche Clubs und Vereine laden Sie ein, Ihrer Leidenschaft nachzugehen.



Bewegung und Natur in perfekter Balance

Sportbegeisterte kommen hier voll auf ihre Kosten: Der wöchentliche parkrun, Yoga-Sessions direkt am Badesteg oder Beachvolleyball spielen am Strand, machen das Leben hier abwechslungsreich und aktiv.



Erleben Sie berührende Momente am Wasser

Genießen Sie laue Sommerabende bei einer Bootsfahrt in den Sonnenuntergang – ein Moment der Ruhe, der lange nachklingt.



Ihr privater Himmel über der Stadt

Ihr privater Infinity-Pool ist nicht nur ein architektonisches Highlight, sondern auch ein Ort, an dem Sie die Seele baumeln lassen können. Mit der Spiegelung der Skyline im Wasser entsteht ein einmaliges Ambiente, das Ihr Zuhause zu einem unvergleichlichen Erlebnis macht.

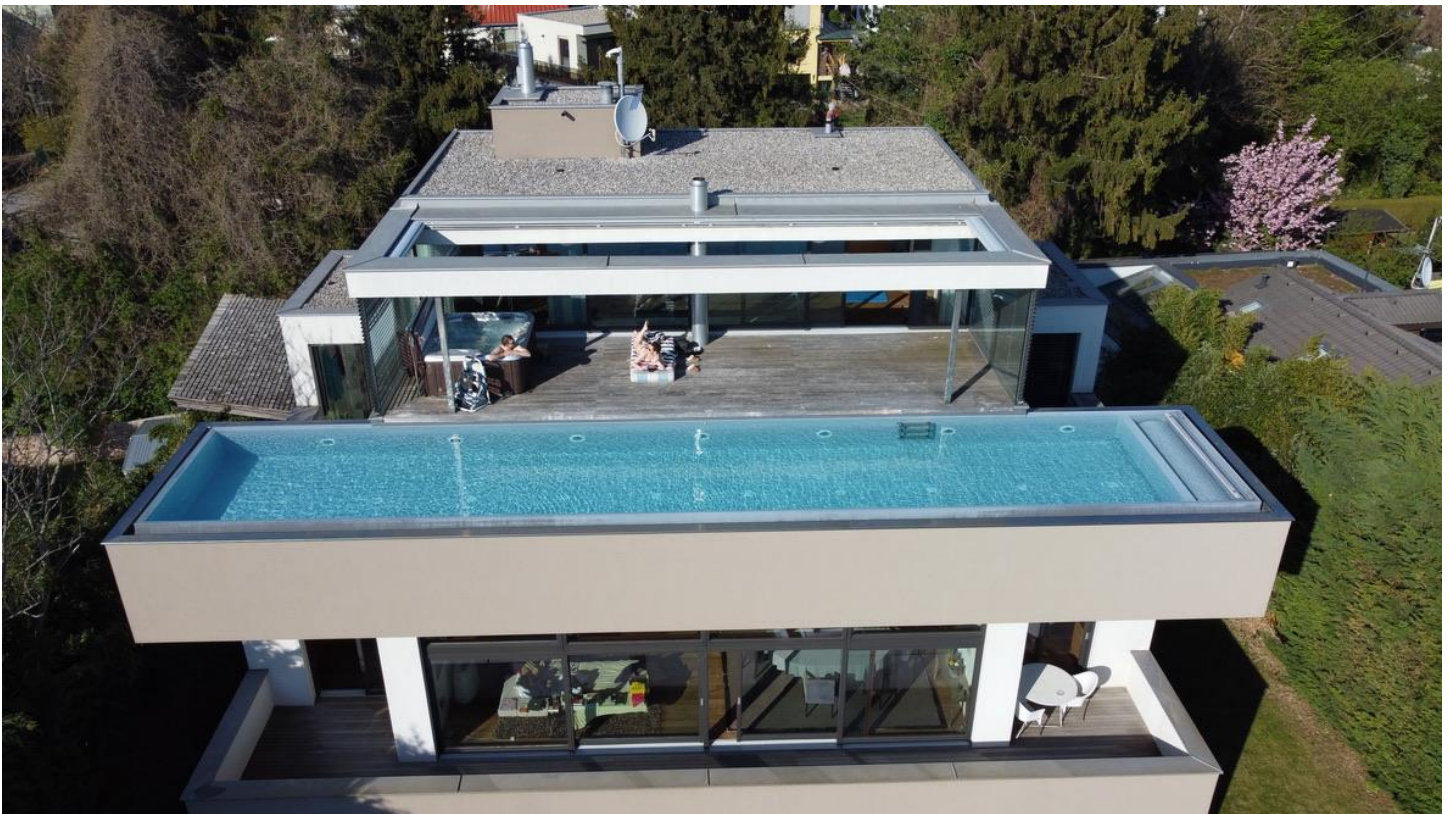
Ein Zuhause der Extraklasse an der Alten Donau: Die Exklusive Ausstattung im Detail



Photo Credit: Friedrich Böhringer

Vom Stararchitekten des Bregenzer Festspielhauses Much Untertrifaller

Dieses architektonische Meisterwerk, entworfen vom Much Untertrifaller, dem Stararchitekten des ikonischen Festspielhauses in Bregenz, verbindet modernes Design mit der Schönheit der Natur. Der minimalistische Baukörper – ein Quader, aus dem Raum für ein Panorama-Dachpool und vier großzügige Terrassen ausgeschnitten wurden – besticht durch klare Linien, beeindruckende Glasflächen und warme Materialien. Dieses Haus ist mehr als ein Wohnort: Es ist ein Erlebnis für alle Sinne.



Ein atemberaubender Wellnessbereich im dritten Obergeschoss

Ein Erlebnis wie im 5-Sterne-Resort

Im dritten Obergeschoss erwartet Sie ein Wellnessbereich, mit Blick auf die Alte Donau und die Skyline von Wien. Hier genießen Sie 365 Tage im Jahr das Gefühl eines exklusiven 5-Sterne-Wellness-Hotels. Der beheizte Infinity-Pool auf der Dachterrasse ist mit einer versenkbaren Rollabdeckung ausgestattet und wird abends durch sieben Unterwasserscheinwerfer in ein magisches Licht getaucht. Die weitläufige Terrasse bietet mit riesigen Glasscheiben Windschutz und kann mit einer automatischen Markise beschattet werden. Dieser Raum ist zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter einladend.



Highlights unter freiem Himmel

Ein Whirlpool für vier Personen sorgt für ganzjährigen Badespaß – sei es bei Sonnenaufgang oder unter dem Sternenhimmel. Outdoor-Boxen für Ihre Lieblingsmusik und ein drehbarer

Loewe-Fernseher machen den Outdoor-Bereich perfekt. Hier war es der Lieblingsplatz meiner Tochter, um Kindersendungen zu genießen, während sie im Whirlpool entspannte. Hier wird jede Stunde zu einem Genuss, sei es beim Sonnenbaden oder bei romantischen Abenden unter den Sternen.



Das Innere – Eine Wohlfühlwelt für sich

Das Highlight ist die Panoramasauna mit Glasfront zur Alten Donau und ein Panorama-Dampfbad aus weißem Naturstein, das auch als Dusche genutzt werden kann. Der Fitness, Wellness und Meditationsraum ist ausgestattet für Yoga, Krafttraining und mit einem Crosstrainer. Eine kleine Küche mit Geschirrspüler und Kühlschrank ergänzt den Wellnessbereich perfekt, ideal für Poolpartys oder eine kühle Erfrischung nach dem Training. An Wintertagen können Sie die Sauna Tür offenlassen und die tropische Wärme auf einem gemütlichen Daybed genießen, während die funkelnde Skyline Wiens und der Sonnenuntergang Ihre Sinne verzaubern.



Magische Momente

Bei Sonnenuntergang verwandelt sich dieser Bereich in einen unvergleichlichen Ort für einen Sundowner. Die untergehende Sonne hinter einer Baumkrone erinnert an afrikanische Abendstimmungen, während die Skyline im Rot des Himmels erstrahlt. Silvester wird hier mit einem Rundumblick auf die Feuerwerke unvergesslich. Ob Meditation, kreative Arbeit oder ein Abend mit Freunden – dieser Ort ist pure Magie.

Das Erdgeschoss: Modernes Design trifft natürliche Idylle



Romantik im Grünen

Das 870 m² große, nach Süden ausgerichtete Grundstück ist ein privates Paradies in absoluter Ruhelage. Zwei imposante, 13 Meter hohe Zypressen- und Bambushecken rahmen den Garten ein, schenken ihm nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine grüne Kulisse, die den Blick auf die Alte Donau und die Wiener Skyline perfekt in Szene setzt.

Ein charmantes Highlight ist das liebevoll restaurierte Kutscherhäuschen mit seinen handgefertigten Holzschindeln und historischen Details. Es vereint Funktionalität und Nostalgie, dient als Gartenhaus und bietet im Obergeschoss – dem früheren „Baumhaus“ unserer Tochter – einen zauberhaften Rückzugsort.

Die luftige Terrasse, sanft beschattet von einem Apfelbaum, lädt ebenso zum Verweilen ein wie die Hängematte zwischen Marillen- und Birnbaum, die neben kulinarischen Freuden auch Platz für sportliche Fußballspiele bietet.

Rote Rosen, die fast das gesamte Jahr an der Brunnenmauer blühen, verleihen dem Garten eine romantische Note. Dazu liefert die immerblühende Buschhecke im Norden dekorative Zweige für Ihr Zuhause – eine harmonische Verbindung von Natur, Ruhe und geschmackvoller Lebensqualität.

Ein Paradies für Alle

Der Garten hinter dem Haus ist ein stiller Rückzugsort und so ruhig, dass zwei Eichhörnchen hier ihre Heimat gefunden haben.



Ein lichtdurchflutetes Atelier, eine eigene Praxis, oder ein privates Refugium

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss vereint Funktionalität und Ästhetik zu einem vielseitigen Wohlfühlort. Mit separatem Eingang, eigener Klingel, individueller Alarmanlage und voll ausgestatteter Küche bietet sie die ideale Kombination aus Privatsphäre und Flexibilität. Ob als edle Praxis, kreatives Atelier oder Rückzugsort für Gäste – diese Räume sind so flexibel wie Ihre Wünsche.

Das lichtdurchflutete Ambiente wird durch die elegante Eck-Panoramaverglasung betont, die den Blick in den Garten freigibt und eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenraum schafft. Nach einem erholsamen Morgenkaffee auf der Terrasse können Sie barfuß durch den Garten schlendern und die ersten Sonnenstrahlen genießen – der perfekte Start in den Tag!



Ein Zimmer mit Blick auf den Bambuswald

Ein Gästezimmer mit eigenem Bad und einem malerischen Blick auf den Bambuswald bietet eine Oase der Ruhe und des Komforts für Familie und Freunde. Die direkte Verbindung zur weitläufigen Terrasse vor dem charmanten, romantischen Kutscherhäuschen schafft eine harmonische Einheit von Innen- und Außenbereich.

Hier finden naturverbundene Gäste einen Rückzugsort, der die Nähe zur grünen Umgebung spürbar macht. Gleichzeitig ist es ein perfekter Platz für Familienmitglieder, die das Leben in direkter Verbindung zum Garten genießen möchten.

Heller Stauraum statt dunklem Keller

Ein geräumiger, lichtdurchfluteter Abstellraum ersetzt den klassischen dunklen Keller und schafft Ordnung mit Stil. Ausgestattet mit vier großen Kleiderschränken bietet er reichlich Platz für Ihre Sommer- und Wintergarderobe, saisonale Dekorationen wie Weihnachts- und Osterartikel sowie selten genutzte Kleidungsstücke.

Zusätzlich beherbergt der Raum die elektrische Haustechnik, während der praktische Stauraum unter der Treppe ideal für Kaminholz ist. Ein funktionaler und einladender Bereich, der Ihre Aufbewahrung mühelos organisiert und dabei angenehm zugänglich bleibt.



Ein eindrucksvoller und einladender Empfang

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer beeindruckenden Panoramaverglasung und einem eleganten, überdachten Windfang, der einen trockenen Zugang zur geräumigen Doppelgarage ermöglicht. Acht deckenhohe, schwebend wirkende Einbauschränke bieten nicht nur Platz für Ihre Garderobe und die Ihrer Gäste, sondern auch für über 200 Paar Schuhe – raffiniert organisiert und griffbereit.

Der weitläufige Empfangsbereich bietet Raum für großformatige Kunstwerke und Skulpturen, die durch die Panoramaverglasung und das einfallende Licht schon von außen als markante Eyecatcher wirken. Ein harmonischer Empfang, der Funktionalität mit Kunst und Ästhetik verbindet.

Ein Wohnbereich voller Eleganz, Wärme und Funktionalität



Spektakuläre Ausblicke im zweigeschossigen Wohnzimmer

Das zweigeschossige Wohnzimmer ist das pulsierende Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem modernes Design, natürliche Materialien und luxuriöser Komfort auf besondere Weise verschmelzen. Riesige Glasflächen rahmen die Alte Donau wie ein lebendiges Gemälde und lassen die spektakulären Ausblicke zum zentralen Gestaltungselement werden.

Dieser Raum ist nicht nur ein Rückzugsort, sondern auch ein Ort der Begegnung. Er lädt ein, legendäre Partys zu feiern, bei denen die Aussicht auf die Wasserlandschaft und die Skyline Wiens für eine atemberaubende Kulisse sorgt. Ebenso eignet er sich perfekt für gemütliche Abende mit Familie und Freunden, sei es bei einem gemeinsamen Abendessen am Esstisch oder bei entspannten Gesprächen vor dem eleganten Kamin.

Der lichtdurchflutete Raum lädt zu geselligen Momenten am edlen, runden Wohnzimmertisch ein. Für besondere Anlässe lässt er sich erweitern, sodass bis zu zwölf Gäste bequem Platz finden. Dank der durchdachten Platzierung und den gemütlichen Wittmann-Sesseln kann sich jeder frei bewegen, aufstehen oder den Tisch verlassen, ohne andere zu stören – pure Eleganz und Komfort in perfekter Harmonie.

Wenn im Winter die tief stehende Sonne das Wohnzimmer in goldenes Licht taucht, verwandelt sich das Minotti-Sofa in den gemütlichsten Platz des Hauses – ein Rückzugsort, der an das Wohlbefinden einer Katze auf der Ofenbank erinnert.

Dieses Wohnzimmer ist weit mehr als nur ein Raum – es ist ein Erlebnis. Ein Ort, an dem die Architektur mit der Umgebung harmoniert und der Lebensstil des Hauses in seiner schönsten Form Ausdruck findet.

Caboche Plus: Die funkelnde Signatur des Hauses

Eines der markantesten Designelemente des Hauses sind die beiden Hängeleuchten Caboche Plus von Foscari, die nicht nur das Wohnzimmer, sondern auch die Außenansicht bei Nacht prägen. Mit ihrer speziellen Komposition aus durchsichtigen Kugeln verwandeln sie das Licht in ein funkelndes Juwel, das dem Haus seine ganz persönliche, künstlerische Handschrift verleiht.



Die Küche – Genuss, Geselligkeit und durchdachte Funktionalität

Die offene Küche mit raumgreifender Insel ist das Herzstück für kulinarische Erlebnisse und gesellige Momente. Neben den klassischen Küchengeräten bietet sie exklusive Profi-Features wie eine Wärmelade, einen Teppanyaki-Grill und einen direkt ans Wasser angeschlossenen Dampfgarer – perfekt für alle, die mit Leidenschaft kochen und höchste Funktionalität schätzen.

Die weitläufige Kücheninsel wird zum Mittelpunkt jeder Feier: Sie dient als geschmackvolle Bar, kann ein prunkvolles Buffet beherbergen oder wird zum geselligen Treffpunkt beim gemeinsamen Zubereiten von Speisen. Eine gemütliche Frühstücksecke lädt dazu ein, entspannt in den Tag zu starten.

Ein besonderes Highlight ist die verschiebbare Holzwand, die nicht nur eine elegante Abtrennung zum Wohnbereich ermöglicht, sondern auch unauffällig eine unaufgeräumte Küche

verschwinden lässt – ideal, wenn Gäste überraschend kommen oder ein Catering Service in der Küche werkt.

Ein Ort für unvergessliche Begegnungen unter freiem Himmel

Die rundumlaufende Terrasse verbindet spektakuläre Ausblicke mit weitläufigen Raum für genussvolle Momente im Freien. Ob entspanntes Frühstück in der Morgensonne oder eine rauschende Sommerparty – hier finden bis zu 100 Gäste Platz, um gemeinsam zu feiern, zu genießen und den Tag ausklingen zu lassen.

Der perfekte Hauswirtschaftsraum – Effizienz mit Wohlfühlfaktor

Versteckt im ersten Obergeschoss, mit Blick auf den Garten, befindet sich ein luftiger Hauswirtschaftsraum, der für optimale Organisation und Effizienz sorgt. Dieses praktische Refugium ist durchdacht gestaltet, um Wäsche zu waschen, zu bügeln und zu trocknen – alles diskret und ohne sichtbare Spuren im Wohnbereich. Große Arbeitsflächen, moderne Geräte und ein Fenster mit Blick ins Grüne machen diesen Raum zu einem geschätzten Arbeitsbereich. Für größere Anlässe ist der Raum zusätzlich mit einem Gefrierschrank und einem riesigen Getränkekühlschrank ausgestattet, ideal für die Vorräte, die bei einer Feier unverzichtbar sind.



Ein lichtdurchflutetes Designer-Büro – Anmutig und inspirierend

Dieses elegante, in Weiß gehaltene Büro ist ein Rückzugsort für konzentriertes Arbeiten. Im Zentrum steht ein edler Designer-Schreibtisch mit schwungvollen Rundungen, perfekt ausgeleuchtet von der ikonischen Foscarini Twiggy. Die raumgreifende Erglasung fängt die Morgensonne ein und eröffnet einen beruhigenden Blick in den Garten – ein inspirierender Ort, der Klarheit und Kreativität fördert.



Ein kultiviertes Kaminbüro – Inspiration mit Charakter

Dieses geräumige Kaminbüro, ausgestattet mit Josef Hoffmann Klassikern der Neuen Wiener Werkstätten, verbindet Eleganz mit Funktionalität. Die großen Fenster eröffnen einen atemberaubenden Blick auf die Alte Donau und den Garten, während das knisternde Kaminfeuer eine Atmosphäre der Inspiration und Entspannung schafft. Hier entstehen Ideen, sei es bei konzentrierter Arbeit oder feinen Abenden mit einem Single Malt und einer Zigarre. Dank der geräuscharmen Entlüftung über das Dach genießen auch Zigarrenliebhaber ihren Rückzugsort, ohne andere zu stören.

Rückzugsorte im zweiten Obergeschoss

Ein Traum wird wahr – Mit Blick auf die Alte Donau einschlafen und aufwachen

Das zweite Obergeschoss dieses exklusiven Domizils ist ein Ort der Ruhe und Eleganz. Hier befinden sich zwei lichtdurchflutete Schlafzimmer, jeweils mit eigenem Bad und begehbarem Schrankraum. Panoramafenster bieten einen atemberaubenden Blick auf die Alte Donau – direkt vom Bett aus. Damit wird ein Traum vieler Menschen Wirklichkeit: mit dem sanften Glitzern des Wassers einzuschlafen und vom Sonnenaufgang über dem Wasser geweckt zu werden. Diese einmalige Verbindung von Innen- und Außenwelt schafft eine unvergleichliche Wohnatmosphäre.



Master Bedroom – Aufwachen mit der Sonne

Das Master Bedroom ist ein lichtdurchfluteter Wohlfühlort mit direktem Zugang zu einer Terrasse, die nach Osten ausgerichtet ist. Hier beginnt der Tag mit dem Anblick der ersten Sonnenstrahlen, die sich sanft auf der Wasseroberfläche spiegeln. Während man noch in den Kissen liegt, kann man Schwäne und Ruderer beobachten und in aller Ruhe in den Tag starten. Die hochwertige Ausstattung, kombiniert mit natürlichen Materialien, sorgt für eine Atmosphäre voller Geborgenheit und Eleganz.



Schwarzes Bad – Luxuriöses Spa-Gefühl mit Blick auf die Alte Donau

Das en-suite Badezimmer ist ein echtes Highlight und gleicht einer privaten Wellness-Oase. Schwarzer Schiefer trifft auf klare Linien und exklusive Design-Elemente. Eine freistehende Luxusbadewanne für zwei Personen lädt zum Entspannen ein, während große Glasflächen den Raum mit Tageslicht fluten und gleichzeitig einen unvergleichlichen Blick auf die Alte Donau bieten. Es ist ein einzigartiges Erlebnis, beim Baden in der Badewanne, Duschen oder sogar beim Zähneputzen im Spiegel auf die wunderschöne Natur der Alten Donau zu schauen. Die friedliche Schönheit des Wassers und die sanften Bewegungen der Wellen schaffen ein unverwechselbares Lebensgefühl, das den Alltag in eine Oase der Ruhe und Entspannung verwandelt. Egal, ob der Tag beginnt oder die Nacht sich ankündigt, der Ausblick auf die Alte Donau lässt den Moment zu einem besonderen Erlebnis werden.

Eine himmlische Regendusche sorgt für ein erfrischendes Duscherlebnis, dass jeden Morgen zu einem besonderen Ritual macht. Ergänzt wird das exklusive Ambiente durch einen beeindruckenden Designer-Waschtisch aus weißem Naturstein, der nicht nur funktional ist, sondern auch einen eleganten Kontrast zur dunklen Ästhetik des Badezimmers bildet. Bei einem Schaumbad im Kerzenschein wird dieses Badezimmer zu einem Ort purer Romantik.



Master Schrankraum – Perfekte Ordnung mit exklusivem Design

Der begehbare Schrankraum des Master Bedrooms ist nicht nur funktional, sondern auch ein gestalterisches Meisterwerk. Liebevoll vom Tischler gefertigt, bietet er maßgeschneiderte Lösungen für eine perfekte Organisation. Ein bodentiefer Spiegel erstreckt sich über die gesamte Raumhöhe – ideal für Anproben und gleichzeitig ein optischer Trick, der den Raum doppelt so groß wirken lässt. Ein Fenster bringt Tageslicht hinein und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre.



Weißes Schlafzimmer – Ruhepol mit Abendsonne

Das zweite Schlafzimmer bietet einen ebenso exklusiven Rückzugsort mit seiner eigenen, nach Westen ausgerichteten Terrasse. Hier genießt man den Blick auf die in der Alten Donau untergehenden Sonne. Helle Farben und eine durchdachte Raumgestaltung schaffen eine ruhige und harmonische Umgebung, die zum Träumen einlädt. Besonders praktisch ist der zusätzliche Platz für einen Schreibtisch vor dem Terrassenfenster – ideal für ein Kinderzimmer. Das zweite Schlafzimmer ist eine Spiegelung des ersten Schlafzimmers und durch eine doppelte Tür mit diesem verbunden, was es besonders flexibel und funktional macht. Diese Anordnung ist perfekt für ein Kind im Kindergartenalter oder für ein Ehepaar, das getrennte, aber dennoch miteinander verbundene Schlafzimmer wünscht – jeder mit einem eigenen Rückzugsort zum Schlafen, eigenen Bad und Schrankraum, die Privatsphäre und Komfort bieten.



Strahlend weißes Bad – Luxus und Leichtigkeit

Das zugehörige Badezimmer setzt auf eine edle, minimalistische Gestaltung in Weiß. Farblich abgestimmte Textilien setzen Akzente und lassen den Raum immer wieder neu wirken. Hochwertige Materialien und raffinierte Details verleihen dem Raum eine luxuriöse Note. Die raumhohe Verglasung, der Zugang zur Terrasse und das geschickt platzierte Oberlichtband schaffen eine edle, lichtdurchflutete Atmosphäre. Großflächige Spiegel verstärken das Gefühl von Weite und Helligkeit. Der Blick auf die Schönheit der Natur verändert Ihr Lebensgefühl auf unbeschreibliche Weise – sei es beim Entspannen in der modernen Eckbadewanne oder beim Duschen, jedes Erlebnis wird mit diesem atemberaubenden Ausblick zu einem Moment der Ruhe und Verbundenheit mit der Natur. Und falls Sie je dachten, Sie könnten nichts verpassen – selbst vom WC aus haben Sie einen einzigartigen Blick auf die Alte Donau und den Donauturm, ein Wiener Wahrzeichen, das mit seiner majestätischen Präsenz jeden „geschäftigen“ Moment in etwas Besonderes verwandelt 😊. Elegante Armaturen runden das exklusive Ambiente ab und machen den Morgen zu einem erfrischenden Erlebnis.

Weißer Schrankraum – Luxuriöses Ankleidezimmer mit Raffinesse

Dieser maßgefertigte, begehbare Schrankraum vereint höchste Funktionalität mit stilvoller Klarheit. Komplett in Weiß gehalten, schafft er eine ruhige, harmonische Atmosphäre. Clevere, voll ausziehbare Regale ermöglichen müheloses Verstauen einer großen Garderobe – mit minimalem Platzbedarf und maximalem Komfort. Jedes Detail ist durchdacht, um Ankleiden und Organisieren so effizient wie möglich zu machen. Ein Raum, der Eleganz und praktische Raffinesse perfekt verbindet.



Luxus, der berührt: Ein Haus voller feiner Details und leiser Raffinesse

Was auf den ersten Blick wie ein stimmungsvolles Wohnambiente wirkt, offenbart bei genauerem Hinsehen eine Vielzahl technischer Raffinessen und liebevoll integrierter Details. Der beheizte Infinity-Pool mit automatischer Rollabdeckung integriert sich nahtlos ins Design – Technik bleibt unsichtbar, der Blick frei: Ein 360°-Panorama eröffnet sich, das den Pool zum markanten Mittelpunkt des Hauses macht. Selbst an frostigen Wintertagen genießen Sie im angenehm temperierten Whirlpool im Freien den Blick auf die Eisläufer vor der Skyline Wiens – getragen von einem eigens verstärkten Fundament unter der Terrasse.

Die großzügige Terrasse – tagsüber beschattet durch eine Markise, nachts mit Blick in den Sternenhimmel – wird schnell zum Lieblingsplatz. Ein durchdachtes Entertainment-System begleitet Sie vom Training am Crosstrainer direkt in den Whirlpool: Der stilvoll integrierte

Loewe-TV an einer Deckenstange, ergänzt durch Außenlautsprecher und eine diskrete Deckensteckdose, macht's möglich.

Lichtquellen im Boden bleiben unsichtbar – bis sie sich sanft einschalten. Der Boden aus edlem Tropenholz mit Schiffsfuge fühlt sich auch im Nassbereich warm und angenehm an und verbindet den Innen- mit dem Außenbereich wie selbstverständlich.

Sämtliche Funktionsräume – Küche, Sauna, WC, Dampfbad, Dusche, Lift- und Abstellraum – sind gestalterisch durchdacht und fugenlos umgesetzt. Ein raumhoher Ballettspiegel, Panoramaverglasungen, gläserne Absturzsicherungen und ein schwebender Handlauf aus gebürstetem Aluminium formen eine Atmosphäre, in der Design und Technik unsichtbar ineinandergreifen – und trotzdem spürbar bleiben.

Kein Element ist zufällig. Stararchitekt Much Untertrifaller zeichnete nicht nur für das Gebäude verantwortlich, sondern auch für das Licht- und Möbelkonzept. Natürliche Materialien und klare Linien schaffen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Lichtfugen lassen Möbel scheinbar schweben, und die Decke des doppelgeschossigen Wohnraums verwandelt sich – je nach Lichtstimmung – in einen sanft leuchtenden Himmel. Hinter ruhigen Flächen verbergen sich Türen, Stauraum oder ganze Raumkonzepte: Mit nur einem Handgriff lässt sich das Wohnzimmer zur Küche oder zum Kaminbüro öffnen oder abschirmen.

Die gesamte Einrichtung wurde aus bei Vollmond geschlagenem Vorarlberger Holz gefertigt – von Künstler und Tischler Valentin Winder. Das Farb- und Interiorkonzept stammt von der Innenarchitektin von wonderland, mit edlen Stücken von Minotti, Wittmann, den Wiener Werkstätten, Leuchten von Foscari und Stoffen sowie Teppichen von Backhausen.

Es ist die Summe all dieser liebevollen Details – und der Technik, die gleich folgt –, die dieses Haus zu einem besonderen Ort macht: einzigartig und zutiefst lebenswert.

Ein Zuhause, das Geschichten erzählt

Jeder Raum dieses Hauses ist ein Unikat, das moderne Eleganz mit der zeitlosen Schönheit der Natur verbindet. Von der funkelnden Skyline Wiens bis zur ruhigen Alten Donau – dieses Anwesen ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Ort für magische Erlebnisse. Ob Sie im Infinity-Pool den Sonnenuntergang genießen, im Kaminbüro neue Ideen entwickeln oder auf der Terrasse mit Freunden feiern – hier werden Träume Wirklichkeit.

Fakten und Technik



Sicherheit & Luxus – Der perfekte erste Eindruck für Ihr Anwesen

Ein exklusiver Designerzaun, inspiriert von den repräsentativen Anlagen großer Botschaften, setzt ein markantes architektonisches Statement. Seitlich betrachtet wirkt er wie ein eleganter Metallzaun, während er von vorne den Blick auf eine dichte, immergrüne Kirschlorbeerhecke freigibt, die selbst aus nächster Nähe perfekten Sichtschutz bietet.

Automatisierte Tore für maximalen Komfort Das elektrische, ferngesteuerte Zaunschiebetor sowie das Garagen-Kipptor ermöglichen eine mühelose Zufahrt auf Knopfdruck. Beide Tore fügen sich nahtlos in das durchdachte Design der Schließanlage und des Hauses ein.

Praktische & durchdachte Müllentsorgung Der in die Schließanlage integrierte, versperbare Müllraum ist von innen und außen zugänglich. Die Müllabfuhr nutzt einen eigenen Schlüssel, der nur den Zugang von außen ermöglicht. So bleiben Müll- und Biotonnen unsichtbar und geschützt vor Sonne, während der Eingangsbereich stets gepflegt wirkt.

Großzügige Doppelgarage – Mehr Platz, mehr Komfort Die extragroße Doppelgarage wurde für höchste Ansprüche konzipiert: Ob lange, hohe oder breite Fahrzeuge – hier findet jedes Auto bequem Platz. Das weitläufige Raumangebot sorgt für entspanntes Ein- und Aussteigen – besonders praktisch beim Packen für den Urlaub oder nach größeren Einkäufen.

Dank der Integration ins Haus bleibt die Garage ganzjährig angenehm temperiert – kein Frieren im Winter, keine Hitze im Sommer - ein echter Komfortgewinn. Zudem bietet die direkte Anbindung an das Haus einen weiteren Vorteil: Beim Zugang zur Garage bleibt man stets im Trockenen, auch bei Regenwetter.

Zusätzlich ist die Garage mit einem Zentralstaubsaugeranschluss ausgestattet – ideal für eine schnelle und bequeme Autoreinigung. Dank Normal- und Starkstromanschluss ist sie zudem perfekt für Elektrofahrzeuge vorbereitet.

Der gesamte Einfahrtsbereich vor der Garage ist mit hochwertigen kleinen Pflastersteinen gestaltet, die nicht nur ästhetisch ansprechend sind, sondern auch Platz für zwei zusätzliche Fahrzeuge bieten.

Zentrales Schlüssel- & Sicherheitskonzept Das intelligente Sicherheitssystem bietet maximalen Schutz und höchste Flexibilität. Die Einliegerwohnung und das Haupthaus verfügen über separate Alarmanlagen, die sich jedoch zentral über ein Master-Passwort steuern lassen.

Das durchdachte Schlüsselsystem sorgt für gezielten Zugang:

Gästeschlüssel sperren ausschließlich den Eingangsbereich und die Einliegerwohnung.

Spezielle Schlüssel für Dienstleister wie Gärtner, die Heizungsfirma oder Pooltechniker ermöglichen nur den Zugang zu Außenanlagen und Technikräumen.

Master-Keys bieten vollständigen Zugang zum gesamten Anwesen.

Zusätzliche Kindersicherungen sorgen für höchsten Schutz: Die Türen im obersten Stockwerk zum Poolbereich sowie die elektrische Rollabdeckung des Pools lassen sich bei Bedarf mit einem speziellen Sicherheitsschlüssel sperren.



Romantisches Gartenhäuschen mit vielseitigem Nutzen

Ein charmantes Kutscherhäuschen vereint Ästhetik und Funktionalität. Es bietet großzügigen Stauraum für Fahrräder, Gartenutensilien und Werkzeug. Dank der vorhandenen Elektrik und Beleuchtung eignet es sich zudem ideal als Werkstatt für Heimwerker, Ladestelle für e-Bikes und als kreativer Rückzugsort.

Die durchdachte Zweiebenen-Konstruktion macht es zu einem perfekten Ersatz für Keller und Dachboden. Der obere Bereich mit Parkettboden kann als zusätzlicher Stauraum genutzt werden – oder als märchenhaftes Spielparadies für Kinder. Die Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre. Ein Rückzugsort mit Charme, der den Garten bereichert und vielseitig nutzbar ist.

Direkt neben dem romantischen Häuschen steht eine alte, malerische Ziegelmauer, die als edle Zierbrunnenmauer genutzt werden kann. Eine Wasserzuleitung des hauseigenen Erdbrunnens sowie ein Stromanschluss sind bereits vorhanden.

Eigener Brunnen & nahezu wartungsfreier Garten

Die bestehende Gartenanlage verbindet elegante Gestaltung mit maximaler Pflegeleichtigkeit. Eine vollautomatische, computergesteuerte Beregnungsanlage sorgt auf Wunsch für eine effiziente Bewässerung aller Pflanzen. Dank des eigenen Brunnens und des Hauswasserwerks erfolgt die Gartenbewässerung praktisch ohne zusätzliche Kosten.

Zusätzlich ermöglicht eine vorhandene Verkabelung eine individuell anpassbare Gartenbeleuchtung, die das Grundstück am Abend in eine atmosphärische Kulisse verwandelt. Die Rasenflächen sind so angelegt, dass ein Rasenroboter sie stets perfekt gepflegt halten kann – so bleibt mehr Zeit, den Garten in vollen Zügen zu genießen.

Herausragendes Raumklima: Effizient heizen und kühlen mit Grundwasser, Luft und der Kraft der Sonne

Mit einer umweltfreundlichen Grundwasserwärmepumpe wird Ihr Zuhause das ganze Jahr über angenehm temperiert. Sie sorgt sowohl für warmes Wasser als auch für eine behagliche Raumtemperatur, mit niedrigen Energiekosten. Während der Sommermonate bleibt das Haus kühl und komfortabel – ganz ohne den unangenehmen Luftzug einer herkömmlichen Klimaanlage. Dies gelingt durch die intelligente Nutzung der natürlichen Kühle des Grundwassers im Sommer und der Wärme im Winter und minimiert den Energieverbrauch.

Darüber hinaus trägt moderne thermische Bauteilaktivierung und die durchdachte Architektur des Hauses maßgeblich zur Optimierung des Raumklimas bei. Große Fensterflächen werden durch ausladende Überhänge im Sommer vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt. Ein zusätzlicher Vorteil: Die Fenster bleiben bei Regen sauber. Der Dachpool beispielsweise bietet im Sommer einen natürlichen Sonnenschutz für das Wohnzimmer. Im Winter hingegen fangen die raumgreifenden Fensterflächen des doppelgeschossigen Wohnzimmers, die großen Ostfenster des Master Bedrooms und die verglaste Wellness-Oase die wärmende Sonnenenergie der tief stehenden Sonne ein. Das Ergebnis ist ein Raumklima, das sich mit Worten nur schwer beschreiben lässt – aber es sorgt für ein unvergleichliches Wohlfühl im gesamten Haus.

Stellen Sie sich vor, Sie schlafen in einer tropischen Nacht völlig ruhig und erfrischt, ohne jeglichen Luftzug – ein Gefühl, das Sie nie wieder missen möchten. Nach dem morgendlichen Schwimmen im immer angenehm temperierten Pool gehen Sie nach einem Sonnenbad auf der Terrasse in Ihr kühles Büro und genießen den Blick auf die Alte Donau – ein Raum, der sich vollkommen von einem klimatisierten Büro unterscheidet.

Oder stellen Sie sich vor, wie die Wintersonne auf Ihr Schlafzimmerbett strahlt und Ihren Tag warm und entspannt beginnen lässt. Oder wenn Sie an einem kühlen Januar-Tag ein Sonnenbad bei offenen Schiebetüren genießen, sich auf dem Minotti-Sofa entspannen und die Wärme der Sonne auf Ihrer Haut spüren. So erfahren Sie, was großartige Architektur tatsächlich zu leisten vermag.



High-Tech Schwimmbadlösungen: Energie sparen und ganzjährig genießen

Die vollautomatisierte, energiesparende Schwimmbadtechnik sorgt für Badespaß, Komfort und Effizienz. Eine elegante, weiße elektrische Rollabdeckung gleitet unauffällig hinter eine unsichtbare Mauer unter Wasser – das erlaubt effizientes Abstoßen nach Rollwenden und ambitioniertes Schwimmtraining. Diese innovative Lösung speichert die Wärme im Becken, senkt so die Heizkosten, verringert Verschmutzungen und reduziert den Reinigungsaufwand erheblich.

Ein intelligenter Poolroboter übernimmt auf Wunsch die Reinigung und hält den Pool in nur zwei Stunden pro Woche makellos. Gleichzeitig sorgt eine moderne Steuerungsanlage dafür, dass Chlor- und pH-Werte automatisch reguliert werden, der Wasserstand konstant überwacht und bei Bedarf nachgefüllt wird – ebenso wie die Wasserfiltrationszyklen optimal gesteuert werden. So können sie unbeschwert auch längere Urlaube genießen ohne sich um den Pool kümmern

zu müssen. Ergänzt wird das System durch eine eigene Luftwärmepumpe, die für eine kosteneffiziente Beheizung sorgt. Dank eines frostsicheren Technikraums bleibt der Pool das ganze Jahr über betriebsbereit – ideal für erfrischende Wintertauchgänge nach der Sauna oder sogar für abenteuerliches Eisschwimmen.

Komfort im Alltag: Zentralstaubsauger und Wäscheabwurfschacht

Ein innovatives Zentralstaubsaugersystem erleichtert die Reinigung. Auf jedem Stockwerk sorgen zwei strategisch platzierte Anschlüsse und ein flexibler Schlauch dafür, dass Sie jede noch so abgelegene Ecke erreichen – sei es im Wohnbereich oder sogar in der Garage, um Ihr Auto blitzsauber zu bekommen. Das lästige Schleppen eines Staubsaugers über Treppenstufen entfällt komplett, ebenso wie das lästige Entleeren von Staubbeuteln. Diese moderne Lösung spart nicht nur Zeit, sondern erleichtert auch die Arbeit von Reinigungskräften und sorgt damit für ein gepflegtes Ambiente.

Ergänzt wird dieses System durch einen zentralen Wäscheabwurfschacht, der den Wellness Bereich, den Ankleidebereich und den Hauswirtschaftsraum miteinander verbindet. So müssen Schmutzwäsche und gebrauchte Handtücher nicht mehr mühsam über Stiegen durch den ganzen Wohnbereich getragen werden – sie werfen Sie direkt aus dem Wellness Bereich oder dem Ankleidebereich durch ein Möbeltürchen in den Hauswirtschaftsraum. Das Ergebnis: Ein effizienter, komfortabler Alltag, in dem Sauberkeit und Ordnung nahtlos ineinandergreifen.



Smart Home Steuerung: Komfort, Sicherheit und Effizienz auf Knopfdruck

Beschattung, Sonnensegel und Poolabdeckung sind automatisiert steuerbar und durch einen Windwächter geschützt. Sensoren reagieren auf Unwetter und schützen Ihr Zuhause vor Schäden. Die Heizung und Kühlung wird über in Lichtschaltern integrierte Thermostate geregelt, spart Energie und senkt Kosten. Individuell programmierbare Schalter ermöglichen flexible Licht- und Szenensteuerung wie Romantik oder Festbeleuchtung oder andere nützliche Szenarien:

- Panikschalter in den Schlafzimmern aktivieren auf Knopfdruck alle Lichter im Haus.
- Ein zentraler Ausschaltknopf in den Schlafzimmern und beim Ausgang sorgt für Dunkelheit beim Einschlafen und Weggehen.

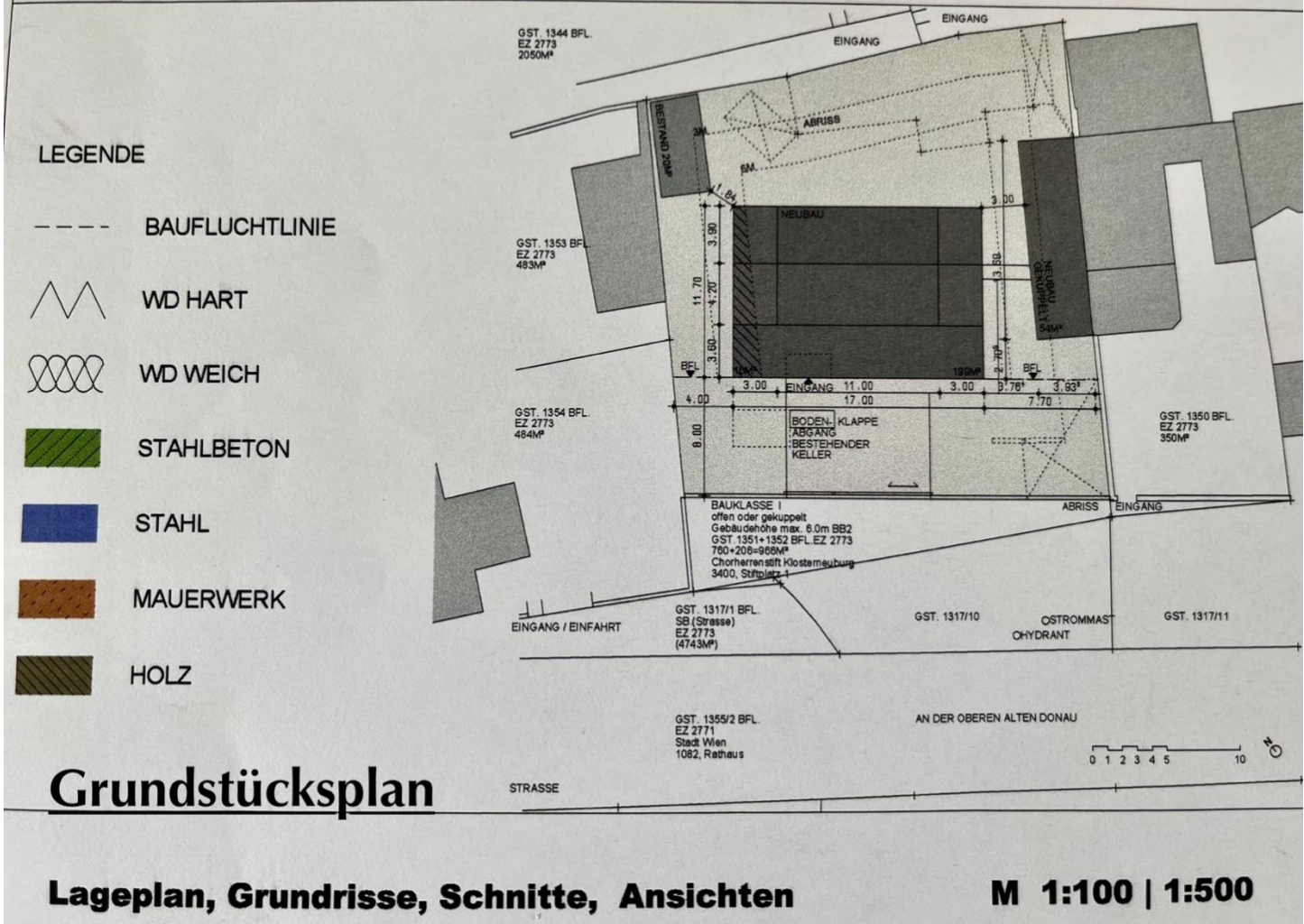
- Beim Verlassen des Hauses kann die gesamte Beschattung mit einem einzigen Knopfdruck aktiviert werden.
- Die Lichtsimulation sorgt dafür, dass die Lichter im Wohn- und Schlafbereich wie an den Tagen davor an- und abgeschaltet werden. Dies erzeugt von außen den Eindruck, dass jemand zu Hause ist und schützt Ihr Zuhause im Urlaub oder bei Abwesenheit.

Das moderne Bussystem vernetzt Ihre Haustechnik, spart Kosten, schützt ihr Zuhause und bietet maximale Bequemlichkeit.

Heute Stauraum, morgen Barrierefreiheit – ein nachrüstbarer Aufzug für Ihre Zukunft

Das Haus ist bereits für einen Aufzug vorbereitet – der genehmigte Aufzugschacht mit Überfahrt ist bereits vorhanden. Im Aufzugschacht sind momentan Holzböden in jedem Stockwerk eingezogen um vier zusätzliche Abstellräume zu schaffen. Diese bieten wertvollen zusätzlichen Stauraum jetzt und lassen sich leicht wieder entfernen, um ihnen uneingeschränkte Mobilität in der Zukunft zu bieten. Sollte sich Ihr Bedarf ändern, kann ein Aufzug jederzeit problemlos nachgerüstet werden. Damit bleibt Ihr Zuhause nicht nur altersgerecht und komfortabel, sondern auch wertstabil und zukunftssicher.

A B C EINREICHPLANUNG für den Neubau eines Einfamilien-Hauses, An der oberen alten Donau 163, GST. 1351 + 1352, A1220 Wien



Zukunft gestalten: Ein Wohnraum mit Vision und Potenzial

Neben dem bestehenden Haupthaus wurde 2008 ein weiteres - nicht realisiertes - Highlight geplant, eingereicht und genehmigt: ein zweigeschossiges Nebengebäude – das „Bootshaus“. Auf rund 100 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen à 50 m² (Grundfläche 3,9 x 13 m), eröffnet sich hier Raum für kreative und individuelle Nutzungsideen.

Im Erdgeschoss ist ein lichtdurchflutetes Atelier vorgesehen – ideal als Rückzugsort für künstlerisches Arbeiten, Homeoffice oder Gäste. Eine Etage darüber lädt eine stilvolle, überdachte Lounge mit direktem Zugang in den Garten zum Entspannen und Verweilen ein. Verbunden ist sie über eine architektonisch reizvolle Brücke direkt mit der Küche – eine offene

Gestaltung, die Begegnung und Kommunikation fördert. Ein separater Zugang zum Obergeschoss des Haupthauses über das Bootshaus macht eine flexible, eigenständige Nutzung des Erdgeschosses möglich – ob als eigene Einheit, Büro oder Gästebereich.

Zusätzlich birgt das zweigeschossige Gartenhaus in der ruhigen Nordostecke des Grundstücks weiteres Ausbaupotenzial: Durch einfache Maßnahmen wie die Nachrüstung von Heizung und Wasser lassen sich hier bis zu 40 m² zusätzliche Wohnfläche gewinnen – ideal für Gäste, Hobbys oder eine kleine Einliegerwohnung.

Privates und Geschichtliches

Im Jahre 1786 entschied sich Floridus Leeb, Rektor der Universität Wien und Propst des Stiftes Klosterneuburg, ein kühnes Projekt zu wagen. Er vergab Baugründe an dreißig junge Männer in der Wildnis jenseits der Donau, nahe dem heutigen Floridsdorf. Die Siedlung wuchs rasch, besonders nachdem Leeb ein Darlehen von 7000 Gulden bereitstellte, um einen Gasthof zu errichten – ein zweigeschossiges Refugium, das den Bewohnern Schutz vor dem tückischen Hochwasser bot. Doch kaum ein Jahr später kam das Allerheiligenhochwasser und verschlang alles. Die jungen Siedler standen wieder vor dem Nichts. Leeb, gerührt von ihrer Entschlossenheit, erließ ihnen für sechs Jahre den Pachtzins. Zum Dank taufte sie ihr Dorf auf seinen Namen: Floridusdorf. Der Name blieb, wuchs mit den Menschen, überdauerte Kriege und Eingemeindungen und ist noch heute lebendig.



Josef Reiter (Name geändert) war einer der ersten, die hier Wurzeln schlugen. Sein Grundstück lag direkt am Hauptarm der Donau, nahe Kagran, einem Ort, der damals von Gänse- und Entenzucht lebte. Josef hatte es weniger mit Federvieh, sondern mit Pferden zu tun: Er verdiente sein Brot als Fuhrwerker für die Schiffsmühlen von Kaisermühlen. Diese Mühlen, vom Kaiserhaus an ehemalige Tschaikistenoffiziere verpachtet, mahlten Mehl für das Militär. Die Donau war nicht nur eine Grenze, sondern eine Lebensader, und Josef kannte ihre Strömungen.

Sein Enkel Franz trat 1839 in seine Fußstapfen und führte fort, was Josef begonnen hatte. Mit der Zeit wurde Franz zum Freund und Lieferanten der jungen Wirtin Maria Birner (Name geändert), die im gleichen Jahr an der Alten Donau ein Gasthaus eröffnete. Die Birners waren einst Schiffsmüller, doch die Industrialisierung machte ihr Handwerk zunehmend überflüssig. Also setzten sie auf Bier, gutes Essen und Gemeinschaft – eine Entscheidung, die sich als goldrichtig erwies.

Während sich das 19. Jahrhundert dem Ende neigte, wandelte sich auch die Donau. Vor der Regulierung 1875 war sie ein ungezähmtes Wesen, das über Nacht seinen Lauf änderte und Existenzen fortspülte. Kaisermühlen lag einst rechts vom Hauptarm, nach der Regulierung plötzlich links. Die Schiffsmühlen verschwanden, die Dampfschiffstation Wien-Gänsehäufel wurde versetzt, und viele Fuhrwerker verloren ihre Einkommensquelle. Doch nicht Franz. Er sah Chancen, wo andere Verzweiflung sahen. In der neuen Eiswerkstraße entstanden riesige Lagerhäuser für das im Winter geschnittene Eis der Alten Donau, das nun in Brauereien, Gasthäusern und Haushalten kühlte. Franz lieferte es an Maria, die klug in eine Schankanlage mit "Eisschrank" investierte. Gekühltes Bier – ein Triumph.

Im Jahr 1905, unter den Blicken von Kaiser Franz Joseph I. und Bürgermeister Karl Lueger, wurde der Grundstein für die Donaufelder Pfarrkirche gelegt. Großes war geplant – eine Bischofskirche, das Herz einer neuen Diözese, vielleicht sogar die neue Hauptstadt Niederösterreichs. Doch das Schicksal entschied anders. Dennoch steht ihr Turm, stolze 96 Meter hoch, bis heute sichtbar über Wien. 1966 zog meine Familie in die Nordmannngasse, ich war fünf. Zwölf Jahre lang führte mich mein Schulweg jeden Tag an dieser Kirche vorbei. Und wie alle Reiters und Birners wurde auch ich dort gefirmt.



Nach der Donauregulierung hätte wohl niemand geglaubt, dass man im alten, nun abgeschnittenen Hauptarm der Donau jemals schwimmen würde. Die Wiener Badekultur ließ auf sich warten – doch als sie erst einmal Fahrt aufnahm, war sie nicht mehr aufzuhalten.

Gegen Ende des 19. Jahrhunderts waren es die Anhänger der Naturheilbewegung, die als Erste den Weg ins Wasser wagten. Die Industrialisierung rollte unaufhaltsam voran, die Stadt war überfüllt, Wohnraum knapp, das Leben streng reglementiert. Die Menschen suchten nach einem Ausweg – und fanden ihn an der Alten Donau.

Anfangs zog es nur einen kleinen, verschworenen Kreis hinaus ans Wasser. Damals galt ein gebräunter Teint noch als unfein – wer sich also freiwillig der Sonne aussetzte, musste ein echter Revoluzzer sein. Ihr Ziel? Eine kleine, abgelegene Insel: das Gänsehäufel. Selbst als 1900 bereits eine Straßenbahn nach Kagran fuhr, blieb der Weg dorthin eine kleine Expedition. Man musste mit einem Kahn übersetzen, sich durch dichten Auwald kämpfen – doch am Ende wartete eine einsame Insel mit paradiesischen Sandstränden.

Einer der Wegbereiter dieser Bewegung war Florian Berndl – ein entfernter Verwandter von mir. Als gelernter Krankenpfleger pachtete er einen Teil der Insel, um Menschen mit Sand- und Schlammkuren zu behandeln. Die heilende Kraft der Natur zog immer mehr Menschen an – und sie kamen zu Berndl auf die Insel.

Doch die prüde Stadtgesellschaft sah das Gänsehäufel mit anderen Augen. Ein Ort, an dem spärlich bekleidete Menschen zu sehen waren? Ein Skandal! 1905 wurde Berndls Pachtvertrag gekündigt.

Doch das Verlangen nach einem Bad in der Alten Donau ließ sich nicht so leicht unterdrücken. Bürgermeister Karl Lueger erkannte das und ließ 1907 das erste öffentliche Strandbad Wiens errichten. Seither hat sich das Gänsehäufel vielfach gewandelt – aber es bleibt, bis heute, eine Institution wie keine zweite auf der Welt.

Gegenüber der Liegenschaft der Reiters entstand 1918, mitten in einer bewegten Zeit, ein 10.000 m² großer Badestrand: das Strandbad Alte Donau. Das Gelände wurde aufgeschüttet, sorgfältig geebnet und mit feinem Sand aus dem Gänsehäufel bedeckt – ein kleines Stück Paradies am Wasser.

Hier verbrachte ich jeden Sommer meiner Jugend. Ich erinnere mich an Nachmittage voller Sonne, an das leise Plätschern der Wellen, an das Floß – diese schlichte Plattform, die mitten in der Alten Donau verankert war und wie ein Magnet all jene anzog, die sich sonnen, träumen oder vom Bademeisterpodest ins Wasser springen wollten.

Und dann waren da die Nächte. Nach einem lauen Sommerabend im Strandgasthaus Birner, nach Gesprächen mit einer neuen Bekanntschaft, wenn das Licht weich und das Wasser warm war, gab es oft nur eine einzige richtige Entscheidung: hinüberschwimmen zum Floß. Ein heimlicher Höhepunkt, ein kleines Abenteuer unter dem Sternenhimmel.

Fast ein halbes Jahrhundert später sitze ich auf meiner Dachterrasse, lausche dem Zapfenstreich – jener Melodie, die seit der Eröffnung des Strandbads jeden Tag beschließt – und fühle mich für einen Moment wieder wie damals, als der Sommer endlos schien.

Der Donauturm wurde als Wahrzeichen für die Wiener Internationale Gartenschau 1964 errichtet – ein schlanker Riese aus Beton und Stahl, der mit seinen 252 Metern bis heute das höchste Gebäude Österreichs ist. Doch für mich war die eigentliche Attraktion nicht der Turm selbst, sondern der Spielplatz, den die Zentralsparkasse im Donaupark errichtete. Es war der schönste meiner Kindheit – ein kleines Wunderland aus Schaukeln, Rutschen und Klettergerüsten. Doch nichts konnte die Mondlandefähre übertreffen: eine 1:1-Replika, in der ich unzählige Male zum Mond geflogen bin.

Neil Armstrong war mein Held. Als ich die erste Mondlandung im Fernsehen sah, faszinierten mich nicht nur die Astronauten, sondern auch die Rakete, die sie dorthin gebracht hatte. „Das wäre ohne Computer nie möglich gewesen“, sagten die Experten immer wieder. Da war es entschieden: Mit sieben Jahren wusste ich, dass ich Informatik studieren würde.

Für ein Arbeiterkind wie mich kamen die Reformen von Bruno Kreisky genau zur richtigen Zeit. 1971 wurde – vermutlich eigens für mich – die Aufnahmeprüfung für die Allgemeine Höhere

Schule abgeschafft. Ein Jahr später führte man das Gratisschulbuchsystem ein und beschloss das Ende der Studiengebühren. Zum ersten Mal wurden Bildungswege auch für Kinder aus weniger privilegierten Verhältnissen geöffnet. Ich besuchte das Gymnasium in der Franklinstraße und trat der Schulschwimm Mannschaft bei. Jeden Frühling trainierte ich für den großen Abschlusswettkampf – vier Breiten Lagenschwimmen in der Alten Donau am frühen Morgen, dann direkt in die Schule.

1979, im Jahr meiner Matura, wurde die UNO-City eröffnet und Wien eine internationale Metropole. 1987 war ich der erste Akademiker in meiner Familie. Ich begann meine Karriere in der Banken-EDV, arbeitete mich hoch, wurde schließlich Senior Vice-President der Management Data (MD) und Geschäftsführer der MD-Italien und MD-Spanien.



Photo Credit: Anna Rauchenberger, Franz Necas, Romy Faisst-Necas und Gerhard Pichler mit Laudator Rudolf Hundstorfer, 20 Jahre Business Circle 2014

1994 gründete ich mit meiner Frau den Business Circle – heute das größte Seminar- und Konferenzunternehmen Österreichs. Jeden Tag lief ich von unserem ersten Haus in Leopoldau über die Alte Donau ins Büro in der Andreasgasse. Mein tägliches Marathontraining. Morgens

und abends überquerte ich die Birnerbrücke und wünschte mir, eines Tages direkt an der Alten Donau zu leben.

2005 erfüllten wir uns diesen Traum. Wir kauften das Grundstück von Gertrud Reiter und das Nachbargrundstück von Helga Bluhm (Namen geändert). Das alte Fuhrwerkerhaus der Reiter, seit Jahren verlassen und verfallen, verwandelten wir mit viel Liebe in ein Gartenhaus – ein „Baumhaus“ für meine Tochter, ein Ort voller Abenteuer und Kindheitsmagie. Drei Jahre lang wurde geplant, gezeichnet, gebaut – mit Architekt Much Untertrifaller an unserer Seite. Dann, an Weihnachten 2008, zogen wir ein: meine Frau, unsere zehnjährige Tochter und ich. Es war unser Zuhause.

Die Veränderungen im Leben sind wie ein sanfter Wind, der anfangs kaum spürbar ist, aber nach und nach die Segel in eine neue Richtung dreht. Meine Tochter hat ihre eigene Reise begonnen, und ich lebe jetzt hier, allein. Das Haus, das mich so viele Jahre begleitet hat, der Blick auf die Alte Donau, die glitzernde Skyline von Wien – sie alle sind noch immer ein Teil von mir. Die Sommerabende im Birner, die vertrauten Beachvolleyball-Abende im Strandbad Alte Donau und die Spaziergänge am Wasser – sie haben sich in mein Herz eingeprägt, als wären sie ein vertrautes Lied, das ich immer wieder hören möchte.

Aber das Leben ist ein Fluss, und ich spüre, dass es an der Zeit ist, meine Richtung zu ändern. Mein Kopf sagt mir, dass es Zeit ist, Platz zu machen für etwas Neues, für frische Erlebnisse. Mein geliebtes Zuhause, passt nicht mehr ganz zu meinem Leben. Ich werde es verkaufen – aber nicht als Abschied, sondern als ein freudiges Loslassen. Ich hoffe, dass die neuen Bewohner hier genauso viel Glück und Freude finden werden wie ich. Denn der Fluss des Lebens kennt keine Grenzen – er führt uns immer weiter, zu neuen Ufern, die genauso schön sind wie die, die wir hinter uns lassen.



Ihr neues Zuhause wartet!

Erleben Sie dieses außergewöhnliche Zuhause selbst! Für eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung:

Dipl.-Ing. Franz Christian Necas

Telefon: 0669 119 77 132

E-Mail: necas@vision-academy.pro

Bitte beachten Sie, dass die Kontaktaufnahme durch Makler nicht erwünscht ist.