

**VIEL PLATZ - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach -
optimale Lage - herrlicher Grünblick - 10 Minuten nach
Wien**



Objektnummer: 7939/2100154094

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien
GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1978
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	377,00 m ²
Nutzfläche:	377,00 m ²
Gesamtfläche:	377,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	739,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 59,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wisner

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44















Wir verkaufen/vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo HAAS & URBAN
company IMMOBILIEN**
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Objektbeschreibung

Tolles Familienhaus – Wienerwaldpanorama - nur 10 Minuten nach Wien

Im Herzen von Kaltenleutgeben mit bester Infrastruktur befindet sich dieses wunderschöne Haus in Hanglage

mit **herrlichem Panoramablick** über den Wienerwald.

Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Mehrgenerationenhaus oder exklusive alleinige Nutzung der bestehenden Wohnebenen -

es bieten sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1978 erbaute Haus auf einer **Grundstücksfläche von 974 m²** bietet eine **Wohnfläche von 375 m²** - das oberste Geschoss

wurde im Jahr 2006 aufwändig ausgebaut.

Im Erdgeschoss finden Sie ausreichend **Fläche für Büroräumlichkeiten** sowie die Möglichkeit der **Lagerung von Gütern** oder Werkzeug.

Die beiden oberen Etagen wurden bis jetzt für private Zwecke als Wohnraum genutzt.

Ebenso ist eine **Nutzung mehrerer Generationen oder Familien** möglich, da jede Etage über einen eigenen Eingang sowie eine separate Küche

und ein Badezimmer verfügt.

Unabhängig von der Hauptheizung befinden sich **alternativ** in beiden oberen Etagen **moderne Kaminöfen** mit Sichtfenster.

Die **Grünflächen** rund ums Haus sind terrassenartig angelegt und sind **leicht zu pflegen** – die **zwei großen Terrassen** laden

zu entspannten Stunden im Freien ein.

Die Rückseite des Hauses säumt ein **Wäldchen**, welches gerade in den heißen Sommermonaten für angenehme Temperaturen sorgt.

Die ca. **375m² Wohnnutzfläche** im EG, OG und DG gliedern sich wie folgt:

Erdgeschoss:

Hauszufahrt – Garage und privater Stellplatz vorm Haus

ca. 140 m², großzügiger Eingangsbereich und 4 Räumlichkeiten

(Hobbyraum, Lager, Büro,..), Zugang zum Garten und zur großen Sonnenterrasse

Obergeschoss:

Wohnebene mit ca. 110m² Wohnfläche (4 Zimmer) und Ausgang auf die großzügig überdachte Terrasse

Zugang zum Wäldchen und zum Gartenhäuschen

Dachgeschoss:

ca. 120m² große, loftartige Wohnfläche (3 Zimmer) mit hellen, sehr hohen Räumen, großen Fensterflächen und grandiosem Panorama - Fernblick

Lage:

absolut ruhig, Einkaufsmöglichkeiten unmittelbar, perfekte Anbindung nach Wien (10 Minuten), Panorama Grünblick in den Wienerwald, Waldrand

Wenn Sie neugierig geworden sind, übersende ich Ihnen gerne mehr Informationen.

Für alle Fragen zu dieser **besonderen Immobilie** mit vielfältigen Möglichkeiten bin ich sehr gerne für Sie erreichbar -

ich freue mich auf eine **gemeinsame Besichtigung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!

Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.

Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.500m
Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <8.000m
Straßenbahn <5.000m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap