# PROVISIONSFREI: 2-Zimmer Neubauwohnung mit großzügiger Terrasse - zu kaufen in 2391 Kaltenleutgeben




Ansicht_Visualisierung

## Objektnummer: 109240013/11

## Eine Immobilie von ÖRAG Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Stefaniegasse 2A |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 2391 Kaltenleutgeben |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Wohnfläche:** | 49,83 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 294.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 67,27 € |
| **Heizkosten:** | 59,80 € |

# Ihr Ansprechpartner



**Mag. Jelena Pirker**

ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH
Bankgasse 1
1010 Wien, Innere Stadt

T 0043153473202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


©GS_Visuals






©GS Visuals






Wiener Hütte
~ ca. 2 km
Breitenfurt - Ost
WIENER WALD
Städtgrenze Wien
~ ca. 1,2km
Steinbruchsee
KALTENLEUTGEBEN
Hauptstraße 54
Apotheke
~ ca. 130 m
Stillleben
Supermarkt +
Bushaltestelle
~ ca. 50 m
Teufelsteinhütte
Volksschule / Gemeindeamt
~ ca. 450 m
Arzt / Bank / Post
~ ca. 500 m
Josefswarte
~ ca. 3,7 km
Richtung Sulz im Wienerwald
Spielplatz
~ ca. 700 m
Spielplatz
~ ca. 1,1 km
Emmelpark
~ ca. 1,2 km
Fußballplatz
~ ca. 750 m




# Haus EICHE.

1.Obergeschoss_Top 11.
Wohnanlage Stillleben.

| | |
|---|---|
| Wohnen ca. | 49,83 m² |
| WNFL ca. | 49,83 m² |
| Terrasse ca. | 11,74 m² |






26.Januar 2024 M 1:100
0 1 2 3 4 5m

Kollitsch & Soravia.

Inspiriert von morgen.

HUP ARCHITEKTEN ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Maß- und Wohnnutzflächentoleranz ±3%. Böschungskanten,-längen und-winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung abweichen. Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis - Baumpflanzungen entsprechend Projektvorgaben.

# Objektbeschreibung

STILLLEBEN

Modernes und komfortables Wohnen im Wienerwald

Erleben Sie modernes Wohnen in einer einzigartigen Lage. In bester Zentrumslage von Kaltenleutgeben entsteht eine exklusive Eigentumswohnanlage, die höchsten Wohnkomfort mit naturnaher Idylle verbindet.

Highlights auf einen Blick
- Zwei moderne Gebäude mit hochwertiger Architektur
- 25 stilvolle Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen
- Wohnflächen von ca. 49 – 116 m² für individuelle Wohnträume
- 50 Tiefgaragenplätze für komfortables Parken

Hier finden Sie behagliche Wohlfühlorte für Jung und Alt, Singles, Paare und Familien.

50 m² Wohnung mit 12 m² Süd-Terrasse
Kompakte 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoß im Haus Eiche

Über den Eingangsbereich betreten Sie das Bad, den praktischen Abstellraum und die Wohnküche.
Der südseitig ausgerichtete Wohnbereich mit offener Küche misst 22 m², von hier aus geht es in den Schlafraum. Die vorgelagerte Terrasse ist von beiden Räumen aus begehbar. Das 15 m² Schlafzimmer liegt ebenso südlich ausgerichtet. Das Bad ist mit einer Dusche, Doppelwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Jeder Wohneinheit sind zwei Tiefgaragenplätze zugeordnet, die zum Preis von je 20.000 Euro erworben werden können.

Endenergiebedarf: 43.48



# Österreichs beste Makler/innen

## Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.