Kapitalanlage mit Zukunft: Attraktive Neubauwohnungen in ruhiger Lage nahe Wien

Objektnummer: 83164

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	447.222,22 €
Betriebskosten:	181,30 €
USt.:	18,13 €
Provisionsangabe:	

Provisionsfrei für den Käufer!

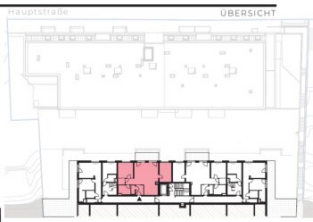
Ihr Ansprechpartner

Andrea PÖCHHACKER; MSc

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10

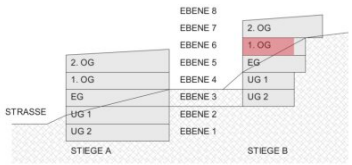
2391 KALTENLEUTGEBEN
Hauptstraße 139

STIEGE B
TOP B5
1.OG



STIEGE B I TOP B.5 I 1.OG

TOPOGRAFIE	TOP B.5
VORRAUM	4,51 m²
FLUR	3,17 m²
WOHNZIMMER	31,04 m²
KÜCHE	8,70 m²
ZIMMER 1	13,83 m²
ZIMMER 2	14,12 m²
BAD	6,59 m²
WC	1,96 m²
ABSTELLRAUM	2,51 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	**86,43 m²**
EINLAGERUNGSRAUM	4,81 m²
BALKON	10,73 m²



ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.

N

GRUNDRISS
Stand 27

ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

An alliance member of
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Wir leben
Immobilien.

EHL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Ihre grüne Vorsorgechance im Wienerwald!

Kaltenleutgeben – Die Ruhe des Wienerwalds

Nähere Details finden Sie auf unserer Projekthomepage sowie in unseren 360° Rundgängen zu folgenden Tops: B.06, B.03, A.25.

Dieses neu fertiggestellte Wohnprojekt liegt mitten im malerischen Wienerwald und verbindet eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung und der Nähe zu Wien. Insgesamt befinden sich 39 Vorsorgewohnungen mit großzügigen Freiflächen auf zwei Bauteilen. Beide Bauteile sind mit der Tiefgarage verbunden, zusätzlich steht eine große Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung.

Nachhaltig investieren – Ihr Vorsorgeprojekt

Im Sinne der Ökologisierung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft steht die "Greenline" für Nachhaltigkeit durch umweltfreundliche Lösungen von der Planung bis zur Fertigstellung. Dieses Gebäude erfüllt nicht nur die modernsten geforderten Standards, sondern bietet ein gesundes Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für Anleger, die eine nachhaltige Investition suchen.

- Heizung und Kühlung mit erneuerbarer Energie
- Holz-Alu-Fenster sind die erste Wahl
- Alle Baustoffe sind schadstoffgeprüft

Vorsorgewohnungen mit Zukunftspotenzial

Die Vorsorgewohnungen sind großzügig geschnitten und zeichnen sich durch eine intelligente Grundrissgestaltung aus. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Dielenböden in den Wohnräumen, großformatigem Feinsteinzeug in den Nebenräumen und Bädern sowie außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet. Zudem verfügen sie über eine Fußbodenheizung und eine Temperierung für den Sommer.

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen durch eine moderne Luftwärmepumpe. Eine hauseigene Photovoltaikanlage erzeugt zusätzlichen grünen Strom für das gesamte Haus.

- Heizung und Kühlung mittels Luftwärmepumpe
- Hauseigene Photovoltaikanlage
- Hochwertige Dielenböden in den Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Bädern und Nebenräumen
- Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung
- Außenliegender, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz
- Fußbodenheizung und Temperierung für den Sommer

Wir leben
Immobilien.
EH EHL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Ihre Lage in Kaltenleutgeben im Wienerwald

Die waldreiche Umgebung lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein, darunter Wandern, Radfahren und im Winter auch Langlaufen. Zudem gibt es in der Nähe den Fitnesspark des Emmelparks und den Sportplatz auf der Eiswiese, die für sportliche Betätigungen genutzt werden können.

Für Familien mit Kindern bietet Kaltenleutgeben eine gute Bildungsinfrastruktur. Die örtliche Volksschule legt Wert auf innovative Lehrmethoden und moderne Technik, einschließlich interaktiver Schultafeln und Tablets im Unterricht. Zudem gibt es einen Kindergarten in der Gemeinde, der eine enge Zusammenarbeit mit der Volksschule pflegt, um einen nahtlosen Übergang für die Kinder zu gewährleisten.

Ihre Kapitalanlage in Kaltenleutgeben - sichern Sie sich jetzt Ihre Vorsorgewohnung und profitieren Sie von einer wertstabilen Investition in einer begehrten Wohnlage!

Bezugsfertig!
Provisionsfrei für den Käufer!

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 257.407, - bis EUR 640.740, - netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,50 bis EUR 13,00 netto/m²

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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

Nebenkosten:
3,5% Grunderwerbsteuer
1,1% Grundbuchseintragungsgebühr
Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.

Wir leben
Immobilien.
EH EHL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Energieausweis:

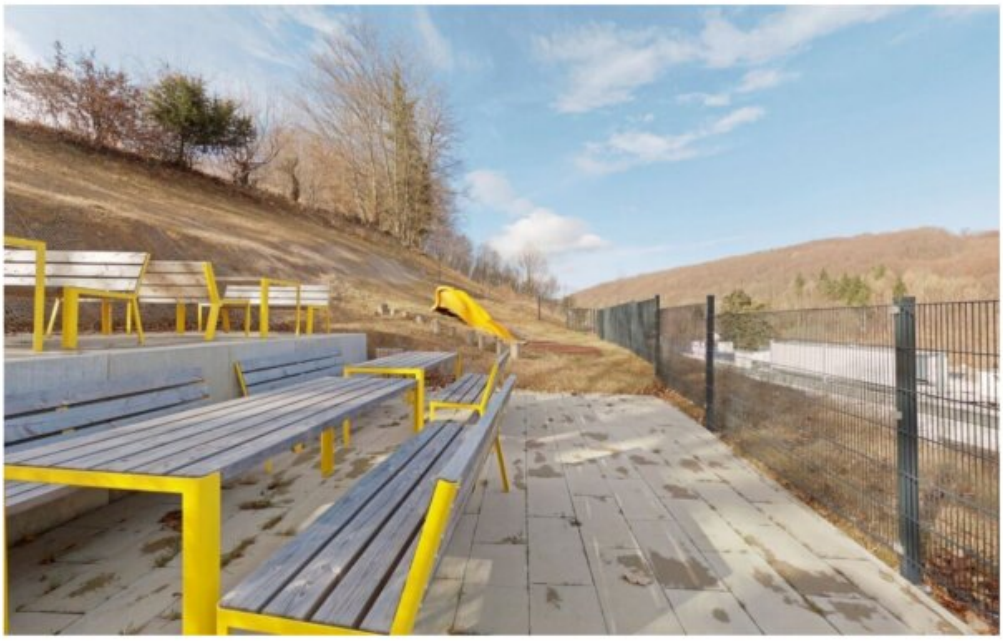
Gültig bis:	05.12.2033
HWB:	B 34,8 kWh/m²a
fGEE:	A 0,75

Wir leben
Immobilien.

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Fotos



Wir leben
Immobilien.

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Wir leben
Immobilien.

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Wir leben
Immobilien.

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Wir leben
Immobilien.

Mitglied des
immobilienring.at

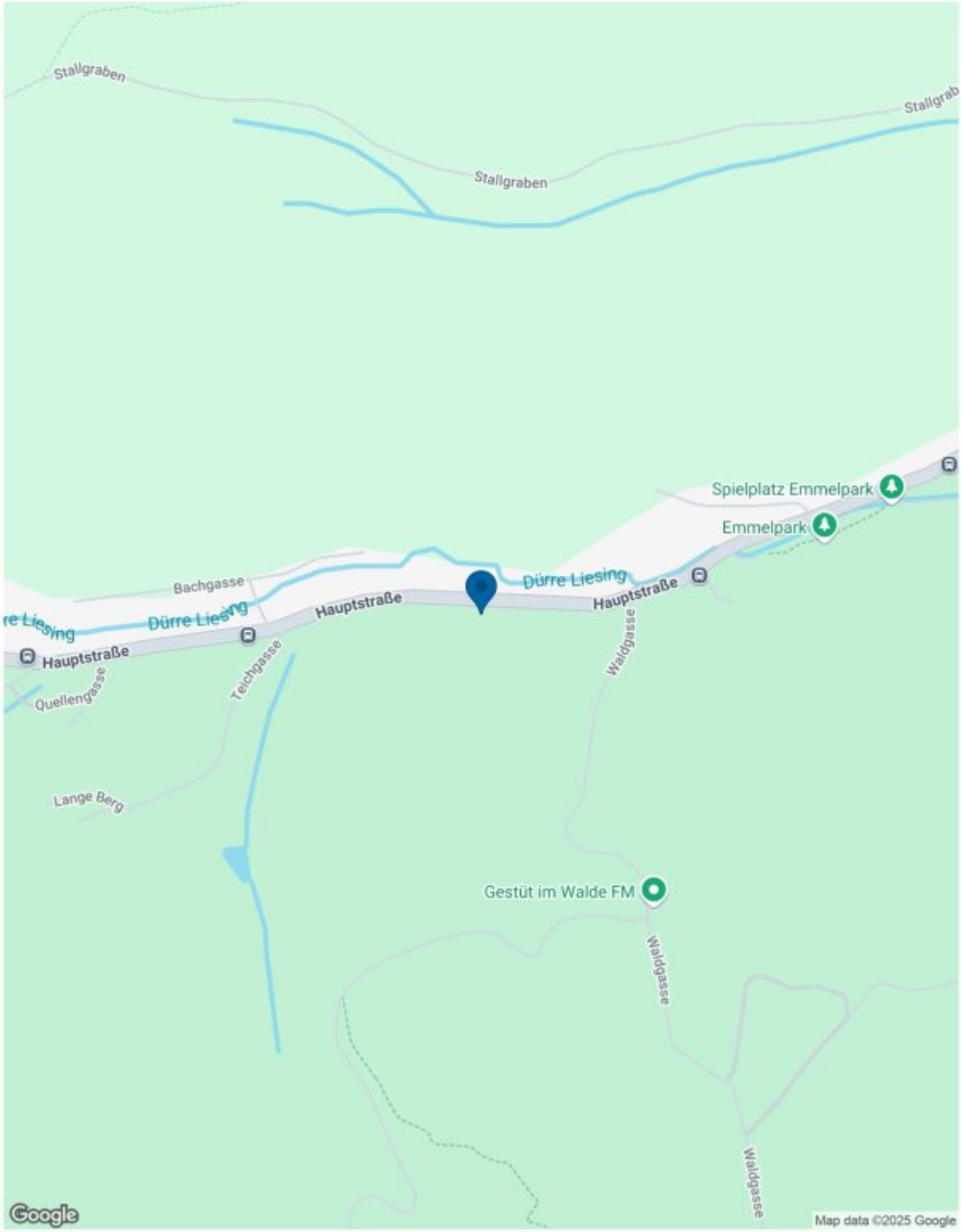
ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Wir leben
Immobilien.

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Lageplan



Wir leben
Immobilien.
EH EHL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8–10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | **wohnung.at**

ÖVI RICS Urban Land Institute

An alliance member of
BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien.
EHL

Mitglied des immobilienring.at

Objektbeschreibung

Kaltenleutgeben – Die Ruhe des Wienerwalds

Nähere Details finden Sie auf unserer Projekthomepage sowie in unseren 360° Rundgängen zu folgenden Tops: B.06, B.03, A.25.

Dieses neu fertiggestellte Wohnprojekt liegt mitten im malerischen Wienerwald und verbindet eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung und der Nähe zu Wien. Insgesamt befinden sich 39 Vorsorgewohnungen mit großzügigen Freiflächen auf zwei Bauteilen. Beide Bauteile sind mit der Tiefgarage verbunden, zusätzlich steht eine große Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung.

Nachhaltig investieren – Ihr Vorsorgeprojekt

Im Sinne der Ökologisierung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft steht die "Greenline" für Nachhaltigkeit durch umweltfreundliche Lösungen von der Planung bis zur Fertigstellung. Dieses Gebäude erfüllt nicht nur die modernsten geforderten Standards, sondern bietet ein gesundes Zuhause zum Wohlfühlen – ideal für Anleger, die eine nachhaltige Investition suchen.

• Heizung und Kühlung mit erneuerbarer Energie

• Holz-Alu-Fenster sind die erste Wahl

• Alle Baustoffe sind schadstoffgeprüft

Vorsorgewohnungen mit Zukunftspotenzial

Die Vorsorgewohnungen sind großzügig geschnitten und zeichnen sich durch eine intelligente Grundrissgestaltung aus. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Dielenböden in den Wohnräumen, großformatigem Feinsteinzeug in den Nebenräumen und Bädern sowie außenliegendem Sonnenschutz ausgestattet. Zudem verfügen sie über eine Fußbodenheizung und eine Temperierung für den Sommer.

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgen durch eine moderne Luftwärmepumpe. Eine hauseigene Photovoltaikanlage erzeugt zusätzlichen grünen Strom für das gesamte Haus.

• Heizung und Kühlung mittels Luftwärmepumpe

• Hauseigene Photovoltaikanlage

• Hochwertige Dielenböden in den Wohnräumen

• Großformatiges Feinsteinzeug in den Bädern und Nebenräumen

• Holz-Alu-Fenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung

• Außenliegender, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz

• Fußbodenheizung und Temperierung für den Sommer

Ihre Lage in Kaltenleutgeben im Wienerwald

Die waldreiche Umgebung lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein, darunter Wandern, Radfahren und im Winter auch Langlaufen. Zudem gibt es in der Nähe den Fitnesspark des Emmelparks und den Sportplatz auf der Eiswiese, die für sportliche Betätigungen genutzt werden können.

Für Familien mit Kindern bietet Kaltenleutgeben eine gute Bildungsinfrastruktur. Die örtliche Volksschule legt Wert auf innovative Lehrmethoden und moderne Technik, einschließlich interaktiver Schultafeln und Tablets im Unterricht. Zudem gibt es einen Kindergarten in der Gemeinde, der eine enge Zusammenarbeit mit der Volksschule pflegt, um einen nahtlosen Übergang für die Kinder zu gewährleisten.

Ihre Kapitalanlage in Kaltenleutgeben - sichern Sie sich jetzt Ihre Vorsorgewohnung und profitieren Sie von einer wertstabilen Investition in einer begehrten Wohnlage!

Bezugsfertig!

Provisionsfrei für den Käufer!

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 257.407, - bis EUR 640.740, - netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,50 bis EUR 14,00 netto/m²

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Klinik <2.750m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.250m
Höhere Schule <7.750m
Universität <7.750m

Nahversorgung
Supermarkt <1.750m
Bäckerei <2.750m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <3.250m
Post <1.750m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.250m
Bahnhof <7.500m
U-Bahn <9.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

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.