# Nachhaltige Wertanlage vor den Toren Wiens: Moderne Vorsorgewohnungen im Wienerwald




**Objektnummer: 83163**

**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:** | 82,86 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 7,84 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,80 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,75 |
| **Kaufpreis:** | 415.740,74 € |
| **Betriebskosten:** | 176,40 € |
| **USt.:** | 17,64 € |

**Provisionsangabe:**

Provisionsfrei für den Käufer!

# Ihr Ansprechpartner



**Andrea PÖCHHACKER; MSc**

EHL Wohnen GmbH























**2391 KALTENLEUTGEBEN**
Hauptstraße 139

**STIEGE B**
**TOP B.3**
**EG**

## STIEGE B I TOP B.3 I EG

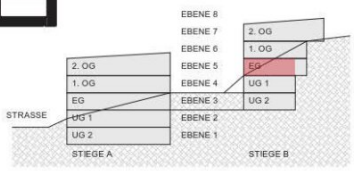
| TOPOGRAFIE | TOP B.03 |
|---|---|
| VORRAUM | 4,27 m² |
| FLUR | 3,12 m² |
| WOHNZIMMER | 30,47 m² |
| KÜCHE | 6,12 m² |
| ZIMMER 1 | 13,83 m² |
| ZIMMER 2 | 13,95 m² |
| BAD | 6,65 m² |
| WC | 1,98 m² |
| ABSTELLRAUM | 2,47 m² |
| **WOHNNUTZFLÄCHE** | **82,86 m²** |
| EINLAGERUNGSRAUM | 4,89 m² |
| TERRASSE | 16,16 m² |
| GARTEN | 7,84 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.



# Objektbeschreibung

**Kaltenleutgeben – Die Ruhe des Wienerwalds**

Nähere Details finden Sie auf unserer Projekthomepage.

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

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos!

**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
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <6.750m
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.