

Grundstück mit Altbestand im Wienerwald!



Objektnummer: 3055

Eine Immobilie von RE/MAX Exclusive Brugger KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1899
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	82,60 €
USt.:	8,26 €
Provisionsangabe:	

8.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Sinabell, MA

RE/MAX Exclusive Brugger KG
Schulgartengasse 20/6
2700 Wiener Neustadt

T 02622 320 81











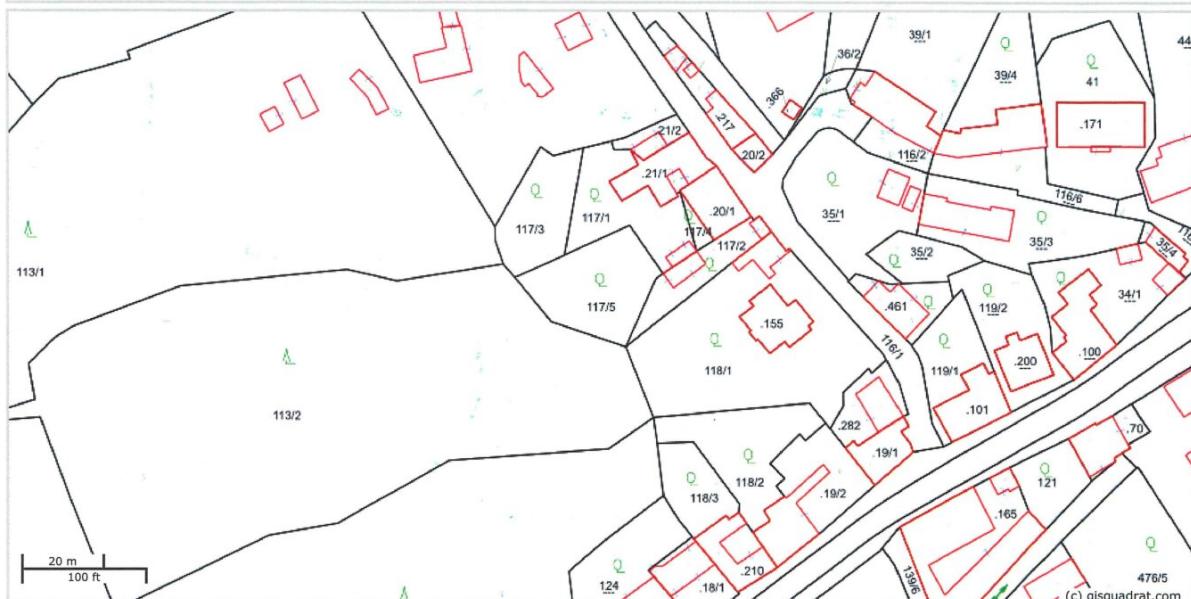






**Marktgemeinde
Kaltenleutgeben**

Hauptstraße 78, 2391 Kaltenleutgeben
Tel: +43 2238 71213
Fax: +43 2238 71213 24
@gemeinde@kaltenleutgeben.gv.at



Dieser Internetdienst wird Ihnen von der Marktgemeinde Kaltenleutgeben zur Verfügung gestellt.
Die hier dargestellten DKM-Daten entsprechen nicht dem derzeitigen Stand.
Aktuelle Daten erhalten Sie beim Vermessungsamt Wien.

*Einreichplan f. d. Herstellung d. Kanalanschlusses b. Haus
Karlgasse 5 Kaltenleutgeben.*

Bauwerber u. Grundeigentümer:

Johanna Zwochitz

Karlgasse 5

2301 Kaltenleutgeben

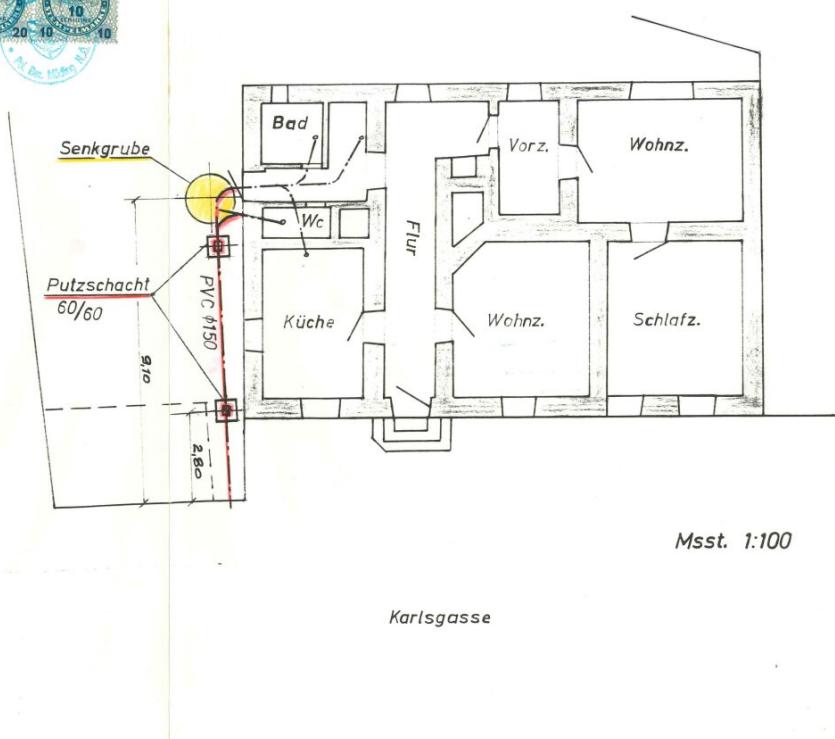


Bauführer u. Planverfasser:

H. u. M. SCHMIDT
Baugesellschaft m. b. H.
1140 Wien/Tieferwengasse 9
94 96 68

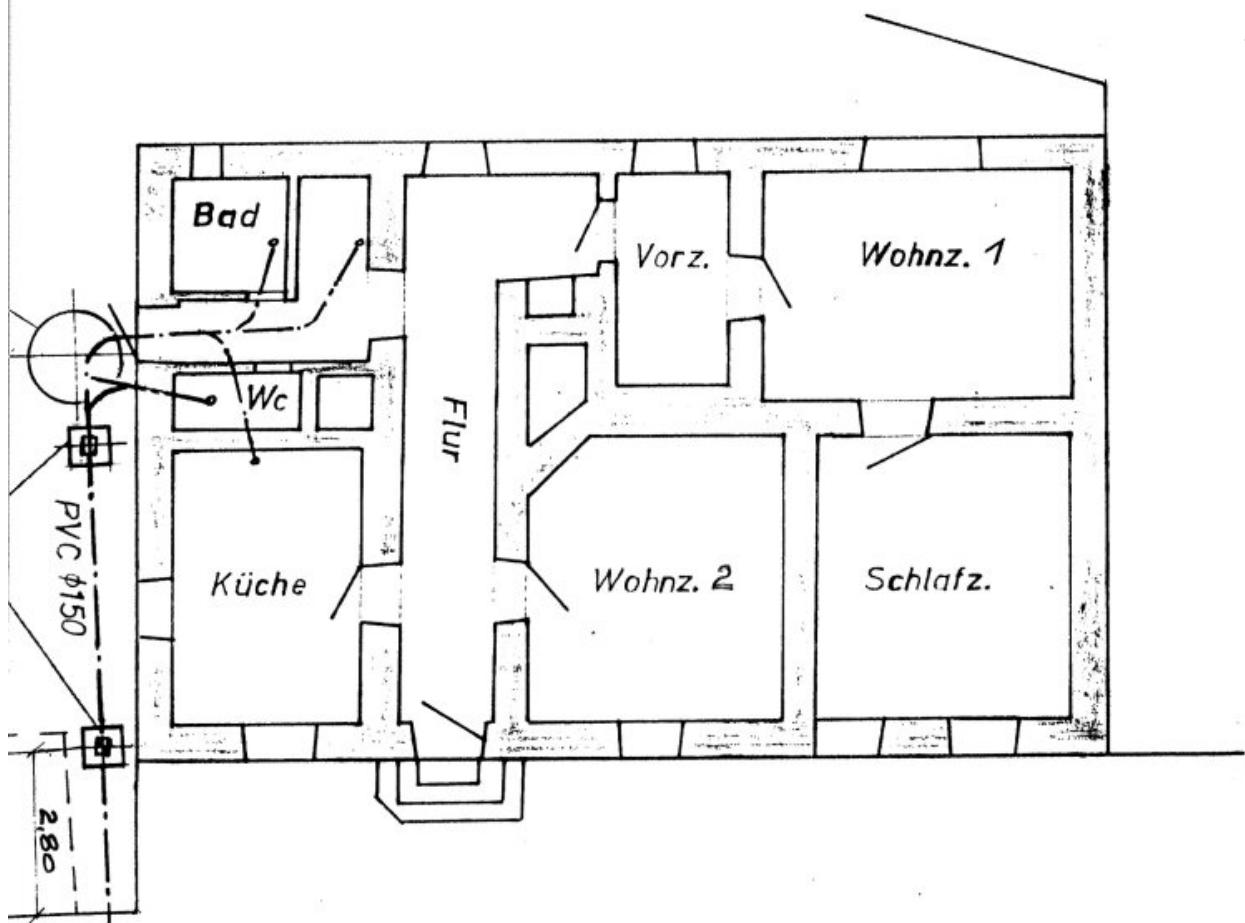
Schmidt

Behörde:



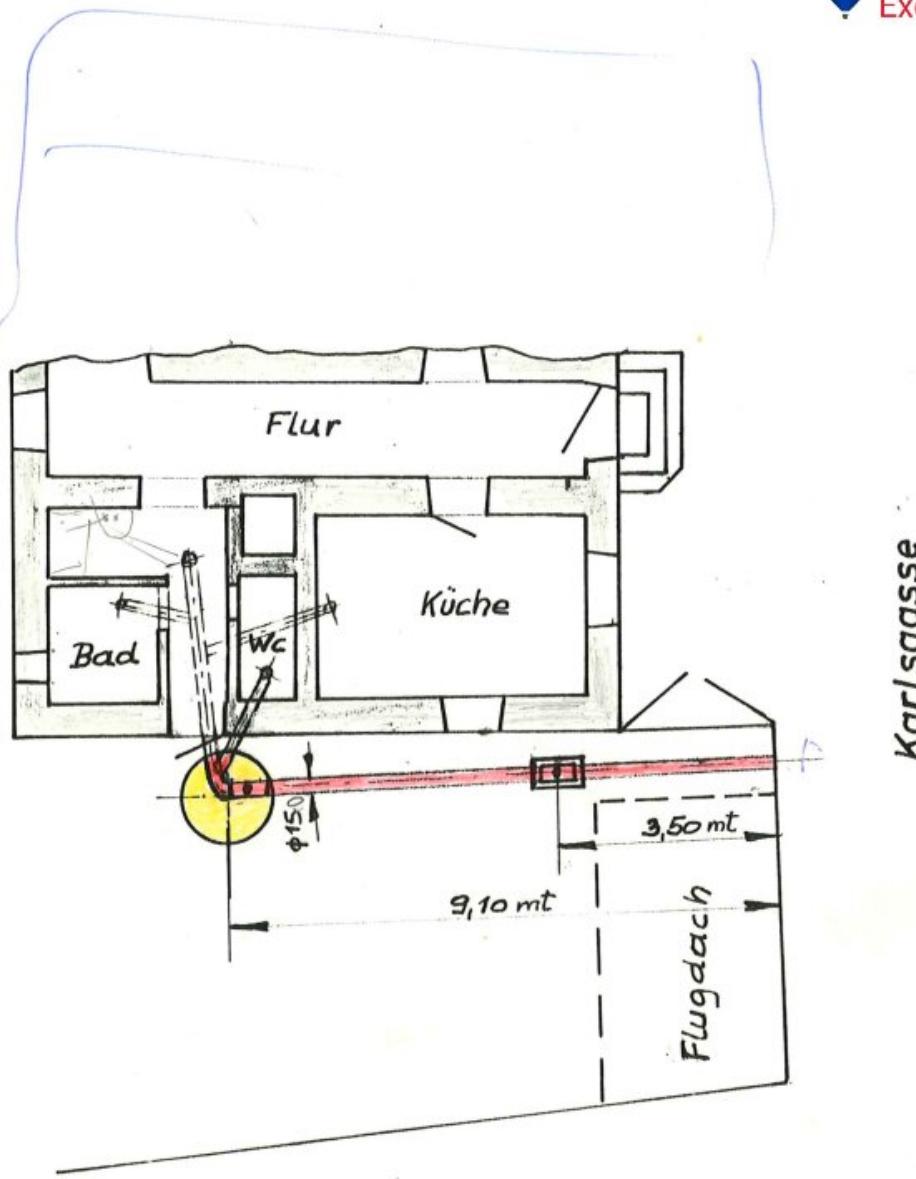
Küche	4,60 x 2,80 x Höhe	2,52 mt
Flur	9,30 x 1,45 x	2,50 -
Wohnz. 2	4,80 x 4,00 x	" 2,55 -
Schlafzi.	4,60 x 4,30 x	" 2,98 -
Vorzl.	3,40 x 1,80 x	" 2,48 -
Wohnz. 1	5,00 x 3,60 x	" 2,56 -
WaschK.	5,00 x 1,00 x	" 5,00 -

Für
Heizg.



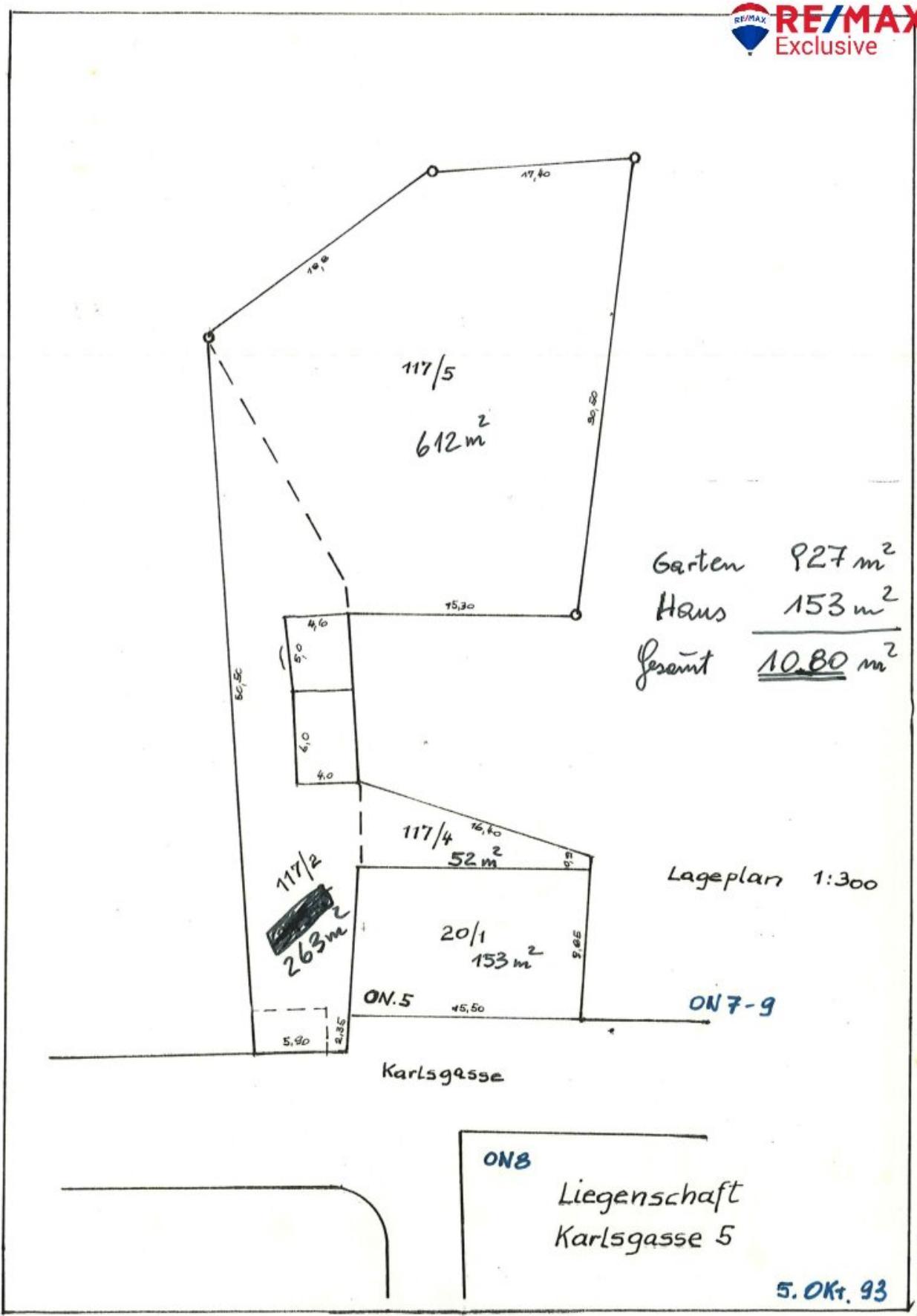
Msst. 1:100

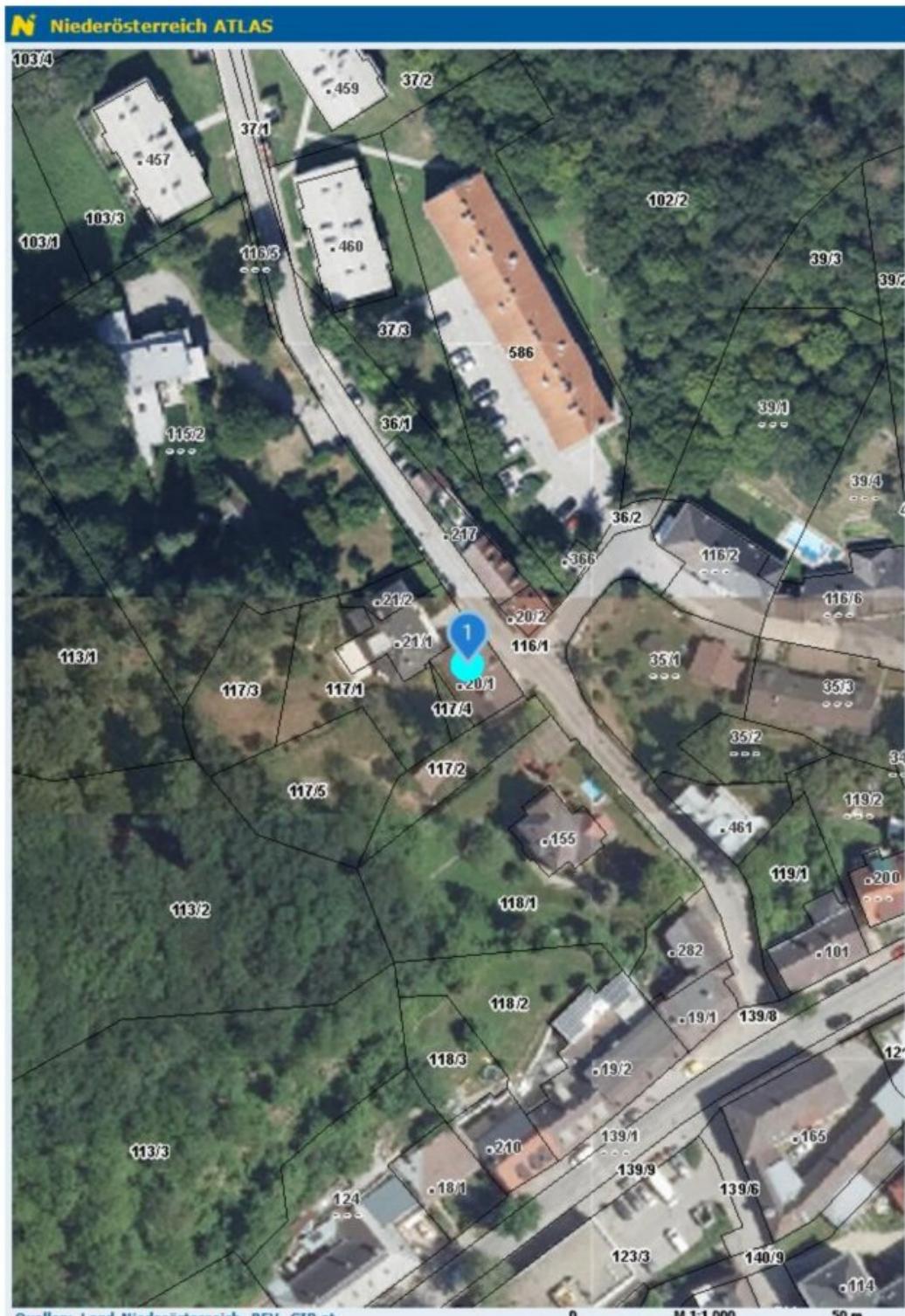
Karlsgasse 5



Msst. 1:100

Rohr 50 Rohroberk. 70
**Kanalplan
Karlgasse 5.**

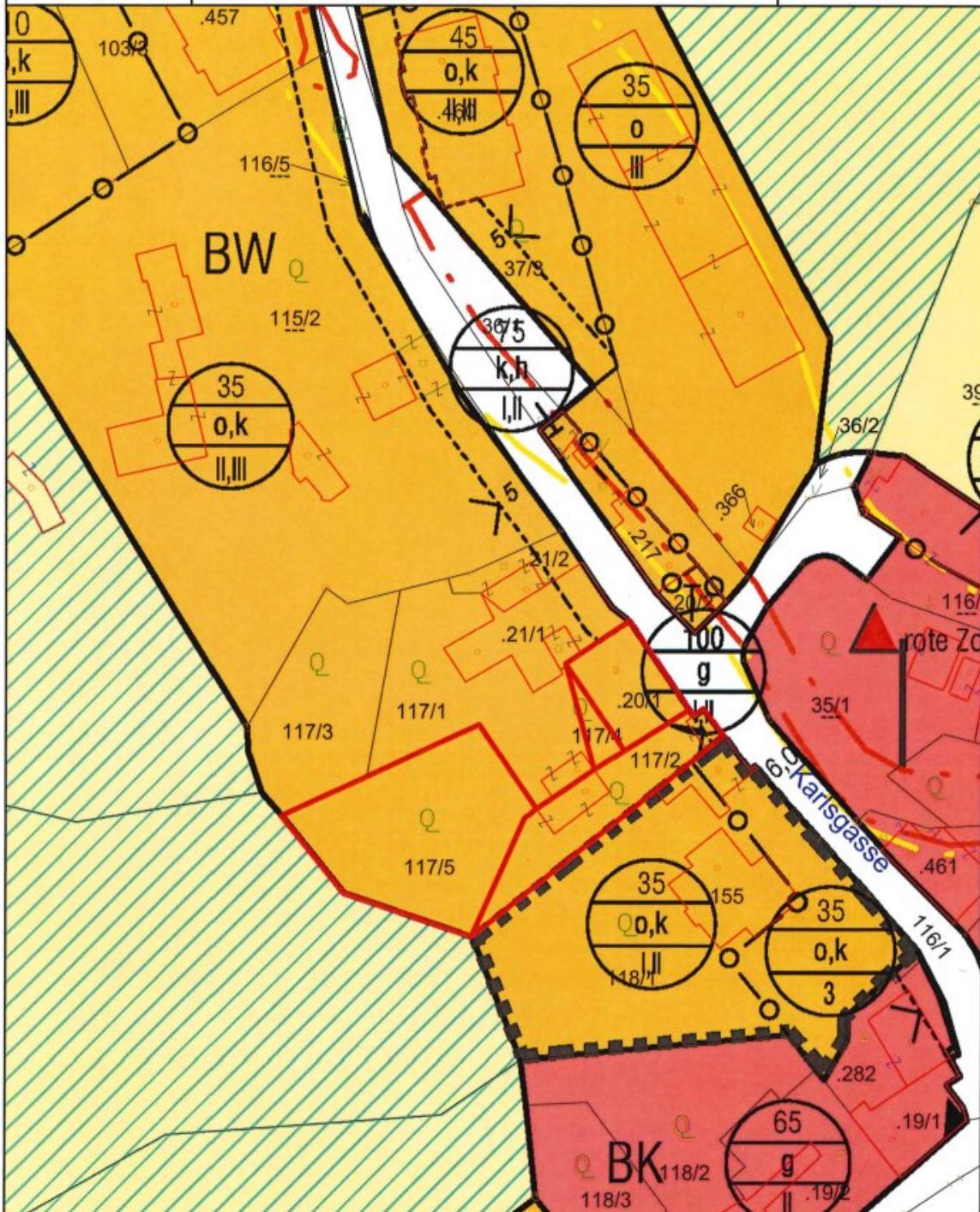






Marktgemeinde Kaltenleutgeben
Hauptstraße 78, 2391 Kaltenleutgeben
Tel: +43 2238 71213
Fax: +43 2238 71213 24
@gemeinde@kaltenleutgeben.gv.at

Datum: 27.03.2025
Bearbeiterin:



Maßstab 1 : 750

0	7,5	15	22,5 m
1cm = 7,5 m			

©BEV 2001, DKM-Datenkopie vom 01.10.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Daten wird keine Haftung übernommen. Bei Grabungsarbeiten ist in jedem Fall das Einverständnis mit dem Leitungsbetreiber herzustellen.





realfinanz
Immobilienfinanzierung

Ihr Partner für Immobilienfinanzierungen
Kompetent. Verlässlich. Unabhängig.

bis zu
40 Jahre
Laufzeit

- 👉 Kostenlose Pre-Check - unverbindlich
- 👉 Kurzfristige Entscheidungen möglich

- 👉 Jederzeit & Österreichweit
- 👉 Branchenexpertise & jahrzehntelange Erfahrung

Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis Immobilie	€ 249.000,00	Nebenkosten geschätzt	€ 24.900,00
Sanierungskosten	€ 150.000,00		
Kreditbetrag	€ 339.120,00	Eigenmittel	€ 84.780,00
Laufzeit in Jahren	35	Zinssatz	3,25%
beispielhafte Rate	€ 1.413,76	10 Jahre Fix ab	
Gesamtbelastung *)	€ 593.777,26		

Die Berechnungen basieren auf den derzeit gültigen Zinsen, unterschiedliche Laufzeiten nach individuellen Bedürfnissen möglich, je nach Bonitätsstufen können sich nach Änderungen ergeben. Diese Berechnung ist keine Zusage, um eine verbindliche Zusage für Sie zu erhalten, muss eine Bonitätsprüfung erfolgen, bzw. Unterlagen bereitgestellt werden. Ein Bild folgt im Zuge der Angebotslegung eines Kreditinstitutes.

*) Die Finanzierungnebengebühren, die Eintragung der Hypothek im Grundbuch sind bereits in der angegebenen Rate enthalten. Alle Angaben vorbehaltlich Druck- und Satzfehler.

Stand: 17.11.2025



Mag. (FH) Barbara Lon
Teamleiterin
Wohnwertspezialistin
Mobil +43 (0)680 238 12 82
barbara.lon@realfinanz.at



Mario Höller, MSc.
Finanzierungsspezialist
Mobil +43 (0)660 52 57 921
mario.hoeller@realfinanz.at

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Gemeinde Kaltenleutgeben, wo sich ländliche Idylle mit urbanem Komfort vereint. Dieses Grundstück bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen und es zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort zu machen.

Dieses sanierungsbedürftige Objekt bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Ideen und Wünsche einzubringen. Stellen Sie sich vor, wie Sie die Räume nach Ihrem Geschmack gestalten und die Umgebung nach Ihren Vorstellungen verwandeln.

Die Lage könnte nicht besser sein! Kaltenleutgeben bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung durch Busverbindungen, die es Ihnen leicht machen, die umliegenden Städte und Gemeinden zu erreichen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind nur einen kurzen Fußweg entfernt.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von den Möglichkeiten, die dieses sanierungsbedürftige Einfamilienhaus in Kaltenleutgeben bietet, inspirieren. Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Widmung BW - 1.132m²!

Kaufpreis: € 249.000,--

Gewährleistung:

Die Verkäuferseite gewährleistet, dass der Vertragsgegenstand ihr unbeschränktes Eigentum und frei von Geldlasten, Bestandrechten und sonstigen Rechten Dritter ist.

Ansonsten wird jede Gewährleistung der Verkäuferseite ausgeschlossen und festgestellt, dass sich dieser Gewährleistungsausschluss sowohl auf bestimmte als auch auf gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften des Vertragsgegenstandes wie beispielsweise Lage, Größe, Zustand, Abnutzung, Widmung, Beschaffenheit, Ertrag und Verwendungsmöglichkeit bezieht.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit der Angabe der vollständigen Anschrift und Telefonnummer bearbeitet

werden können.

Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG) hin. Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, Email) beantwortet werden.

Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.

Wenn der Kaufvertrag/der Mietvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Klinik <2.500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <5.500m

Bahnhof <7.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap