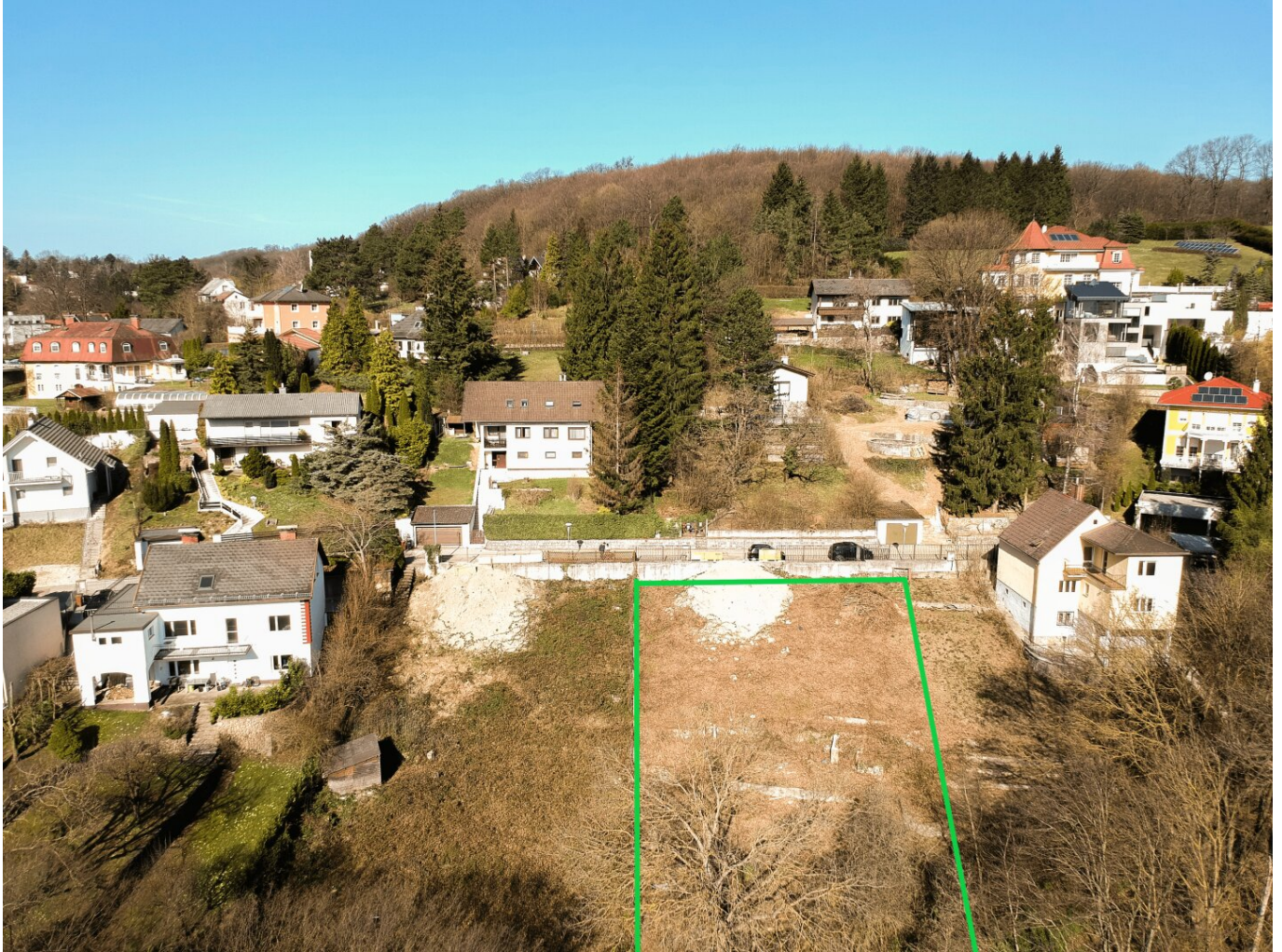


Rarität in Toplage – Baugrundstück mit Fernblick in Kaltenleutgeben



Objektnummer: 37817

Eine Immobilie von Wohnkonzept Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höhengasse 38
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Gesamtfläche:	748,00 m²
Kaufpreis:	477.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



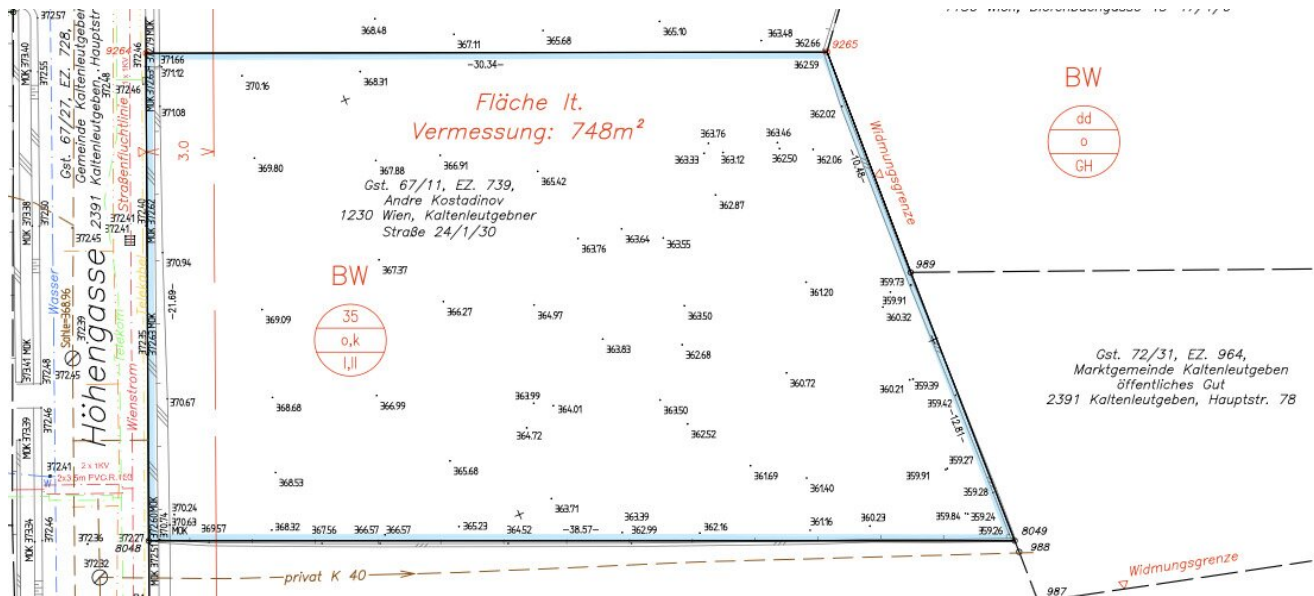
Thomas Kopatsch

360lage eins GmbH
Bauernmarkt 10/20A
1010 Wien

T +43 1 955 15 66
H +43 676 660 7817

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





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein einzigartiges **Baugrundstück in bester Villenlage** am oberen Ende der Höhengasse in Kaltenleutgeben. Das sonnige Hanggrundstück ist nach Südosten ausgerichtet und bietet einen **unverbaubaren Panoramablick** ins Grüne.

- Bauklasse I oder II
- 35 % bebaubar, offene oder gekuppelte Bauweise möglich
- Absolute Ruhelage – kaum Verkehr dank Sackgasse
- Umgeben von hochwertigen Einfamilienhäusern und Villen

Hier vereinen sich Ruhe, Natur und exklusives Wohnen auf perfekte Weise – ein ideales Grundstück für ein anspruchsvolles Wohnprojekt.

Besonders attraktiv: In Kaltenleutgeben steigt die Nachfrage nach Baugrundstücken seit Jahren kontinuierlich. Nahezu alle verfügbaren Grundstücke der letzten Jahre sind bereits **bebaut oder verkauft**. Der Ort erlebt aktuell einen spürbaren **Zuzug**, es entstehen mehrere neue Projekte – ein klares Zeichen für die hohe Lebensqualität und das **Wertsteigerungspotenzial** dieser Lage.

Kaufpreis € 477.700,-- geldlastenfrei

Nebenkosten bei Kauf der Immobilie:

Kaufvertragserrichtung: Ist an RA Dr. Bernhard Hofmann gebunden: Honorar Vertragserrichtung und Treuhandschaft €4.000,-- brutto inkl. USt. und Barauslagen

Grundbucheintragung: bis zu 1,1 % des Kaufpreises

Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Bei Fragen oder für die Übersendung von Detailunterlagen steht Ihnen Herr Thomas Kopatsch gerne jederzeit unter +43 676 660 78 17 oder tk@wohnbkonzept.immo zur

Verfügung.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Real Estate GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.850m
Krankenhaus <3.325m

Kinder & Schulen

Schule <775m
Kindergarten <850m
Höhere Schule <8.200m
Universität <8.200m

Nahversorgung

Supermarkt <450m
Bäckerei <1.975m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <375m
Geldautomat <1.825m
Post <375m
Polizei <1.875m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <7.600m

Straßenbahn <4.250m

Bahnhof <5.750m

Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap