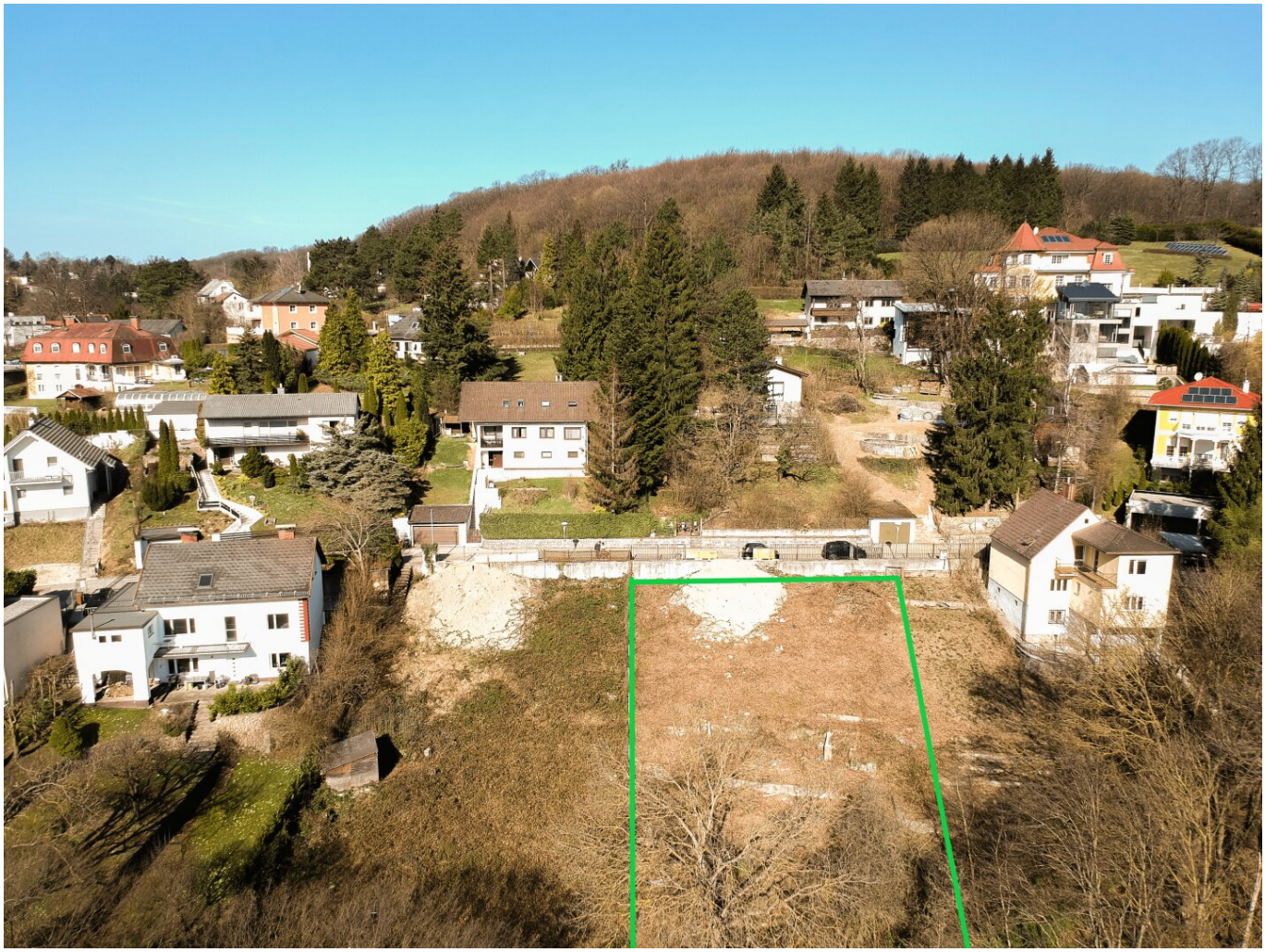
Rarität in Toplage – Baugrundstück mit Fernblick in Kaltenleutgeben



Objektnummer: 37873

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:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

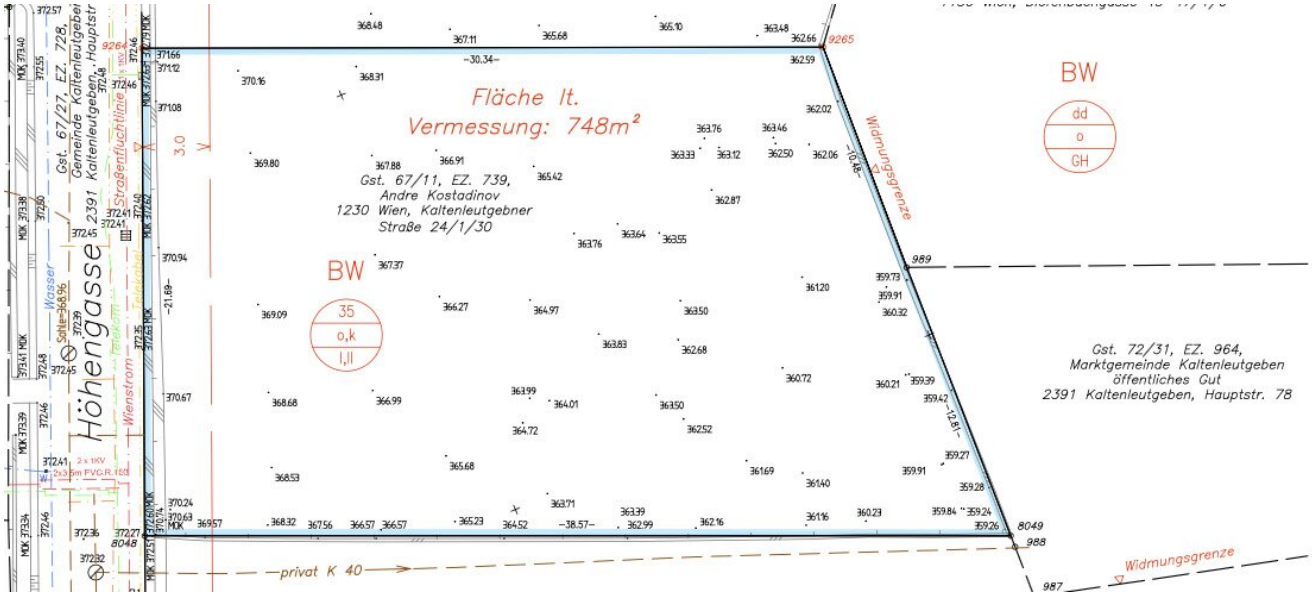
Ihr Ansprechpartner

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.


Fläche lt.
Vermessung: 748m²
Gst. 67/11, EZ. 739,
Andre Kostadinov
1230 Wien, Kaltenleutgebner
Straße 24/1/30
BW
35
o,k
I,II
BW
dd
o
GH
Gst. 72/31, EZ. 964,
Marktgemeinde Kaltenleutgeben
öffentliches Gut
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstr. 78
Widmungsgrenze
Widmungsgrenze
privat K 40
Höhengasse
Gst. 67/27, EZ. 728,
Gemeinde Kaltenleutgeben
2391 Kaltenleutgeben, Hauptstr
Straßenfluchtlinie
Wasser
Wienstrom
Telekom
9265
989
988
987
8049
8048
9264

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 € 299.000,-- 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@lageeins.com zur Verfügung.

Die kaufende(n) Partei(n) zahlt im Erfolgsfall an die ***Firma 360lage eins GmbH (*****FN 436868 d), Bauernmarkt 10/20a, 1010 Wien,** *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. Der Makler erklärt,* ***im Sinne des § 5 Maklergesetzes als Doppelmakler tätig*** *zu sein.*

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