

## **Rarität in Toplage – Baugrundstück mit Fernblick in Kaltenleutgeben**



**Objektnummer: 38212**

**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 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

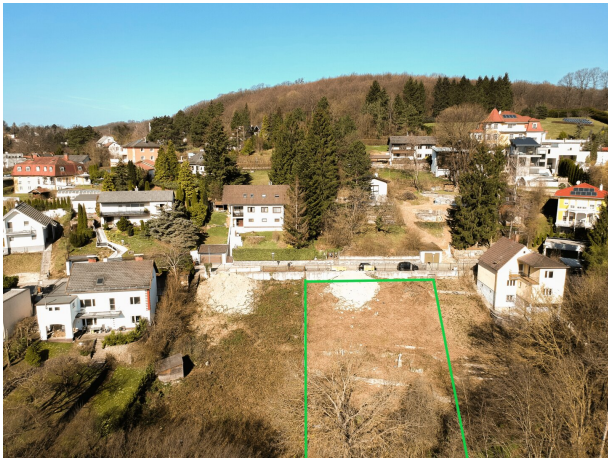


### Thomas Kopatsch

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.



## 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 € 399.000,-- 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](mailto: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  
Klinik <1.850m  
Apotheke <500m  
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 <4.850m

Autobahnanschluss <3.950m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap