

**Barfuß ins Gras. Direkt vom Wohnzimmer aus. Den Sommer bereits im eigenen Garten verbringen! TOP Neubauwohnung mit viel Freiraum! Traumhafter Eigengarten + 3 Zimmer + Grün wohin das Auge reicht + Luftströmungsanlage!**



**Objektnummer: 289476**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse:                      | Hauptstraße                      |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2391 Kaltenleutgeben             |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 68,08 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 99,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 116,51 m <sup>2</sup>            |
| Keller:                       | 1,76 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,22 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 400.500,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.045,45 €                       |
| Betriebskosten:               | 196,80 €                         |
| USt.:                         | 19,68 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**



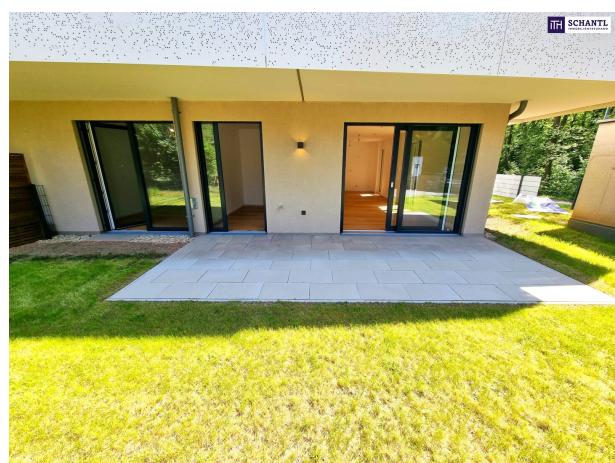
Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

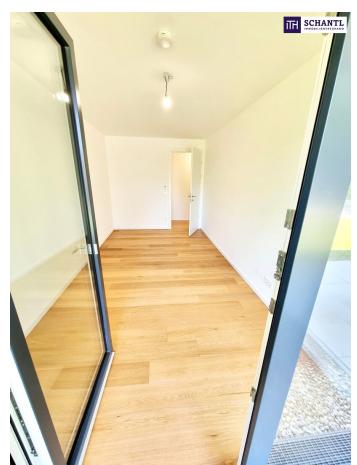
T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

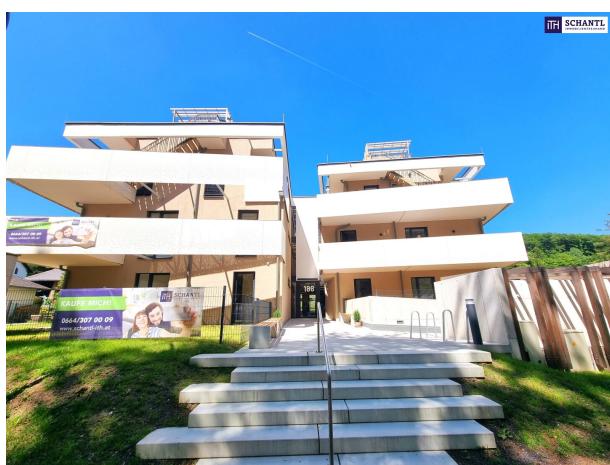
Gerne stehe ich Ihnen  
zu Verfügung.

ermin zur









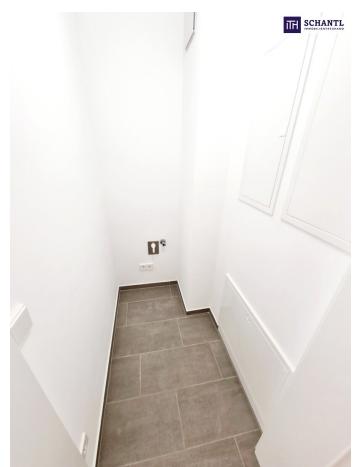


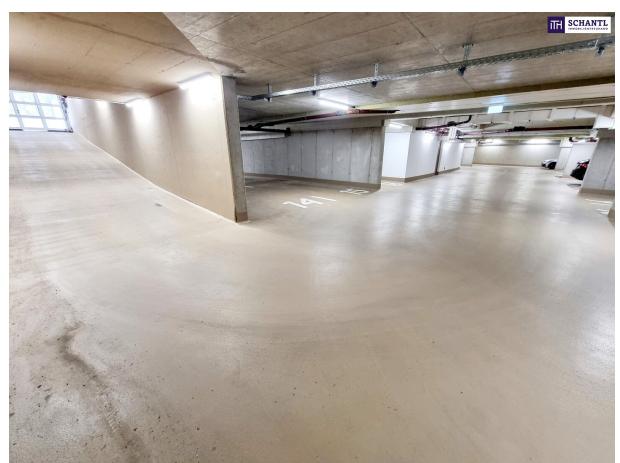


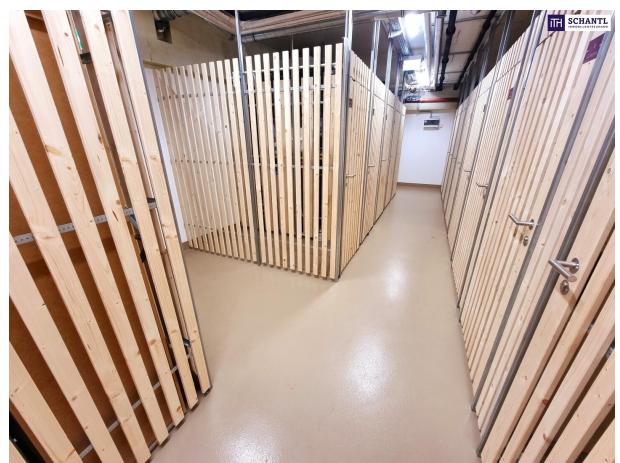
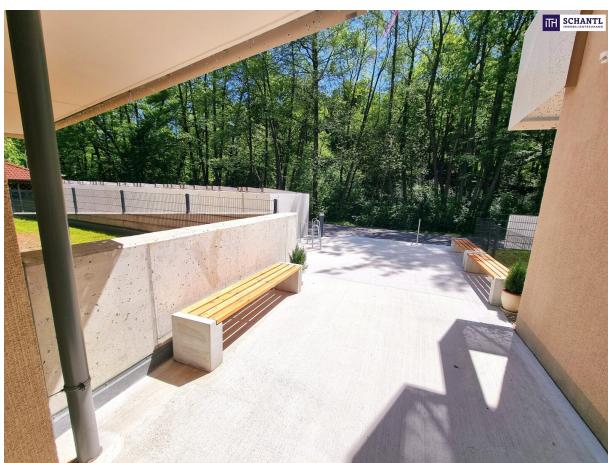




ITH SCHANTL  
IMMOBILIENTREUHAND





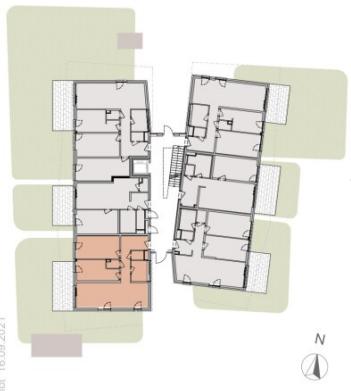


### 1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192  
2391 Kaltenleutgeben

#### Top 1 Erdgeschoss

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Wohnfläche       | 68,08 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse         | 15,24 m <sup>2</sup>  |
| Garten           | 116,51 m <sup>2</sup> |
| Einlagerungsraum | 1,76 m <sup>2</sup>   |



# **Objektbeschreibung**

**Barfuß ins Gras. Direkt vom Wohnzimmer aus. RAUS INS LEBEN. REIN INS GRÜNE.**

**Den Sommer bereits im eigenen Garten verbringen! TOP Neubauwohnung mit viel Freiraum! Traumhafter Eigengarten + 3 Zimmer + Grün wohin das Auge reicht + Luftwärmepumpe!**

**Mehr Grün / Mehr Natur / Mehr Freiflächen / Mehr Qualität / Mehr (Frei-)Raum / EINFACH MEHR LEBENSQUALITÄT - MEHR VOM LEBEN**

**Hier haben wir ein TOP-Neubauprojekt für Sie! Mitten im Wienerwald - Nahe an der Wiener Stadtgrenze! Hier sind hohe architektonische Ansprüche vereint mit Qualität und Raffinesse bei der Planung...**

**Facts: 17 Traumwohnungen / 50-91m<sup>2</sup> / Alle Wohnungen verfügen über attraktive Freiflächen / Attraktive Kaupreise für Anleger und Eigennutzer / 34 Tiefgaragenplätze / Luftwärmepumpe**

**TOP 1 (Gartenwohnung, 3 Zimmer):**

Ihre neue Wohnung lässt Ihr Herz höher schlagen und teilt sich in einen Vorräumbereich mit Platz für eine Garderobe, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Badewanne, 2 gemütliche Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse bzw. dem Garten sowie ein herrliches und sonniges Wohn-Esszimmer mit einem weiteren Zugang zum traumhaften Eigengarten.

Hier freut man sich täglich aufs Heimkommen.....

Highlights: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung- und Kühlung, Einzelraumregelung, Eichen-Echtholzparkett, Feinsteinzeug, Sicherheitstüren WK3, Elektrische Außenjalouslyen, 3-fach Isolierverglasung uvm.

**Wohnen, wo der Wienerwald beginnt!**

Wohnfläche: ca. 68,08m<sup>2</sup> + Terrasse: ca. 15,24m<sup>2</sup> + Garten: ca. 116,51m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,76m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 400.500.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 450.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: € 18.000.-

Bezug: ab sofort - JA ICH WILL

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche neue Eigentümer: TOP 2, TOP 11, TOP 12, TOP 13, TOP 15, TOP 16, TOP 6, TOP 14, TOP 7, TOP 5**

**Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung und finden individuelle Lösungen mit den besten Konditionen am Markt!**

**Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen vor Ort alle verfügbaren Einheiten!**

**[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)**

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.250m  
Klinik <3.250m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m  
Kindergarten <2.250m  
Höhere Schule <7.250m  
Universität <7.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.750m  
Polizei <3.250m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.250m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap