

**Zwischen Wienerwald und Weltstadt.
Lebens(t)raumerfüller im Wienerwald! TOP
Neubauwohnung mit viel Freiraum! Traumhafte
Rundum-Terrasse + Ideale Raumaufteilung + Grün wohin
das Auge reicht + Luftwärmetauscher!**



Objektnummer: 289472

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: | 69,17 m ² |
| Nutzfläche: | 84,27 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 1,64 m ² |
| Heizwärmebedarf: | B 29,22 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77 |
| Kaufpreis: | 372.910,00 € |
| Kaufpreis / m ² : | 4.425,18 € |
| Betriebskosten: | 187,20 € |
| USt.: | 21,06 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Samir Agha-Schantl

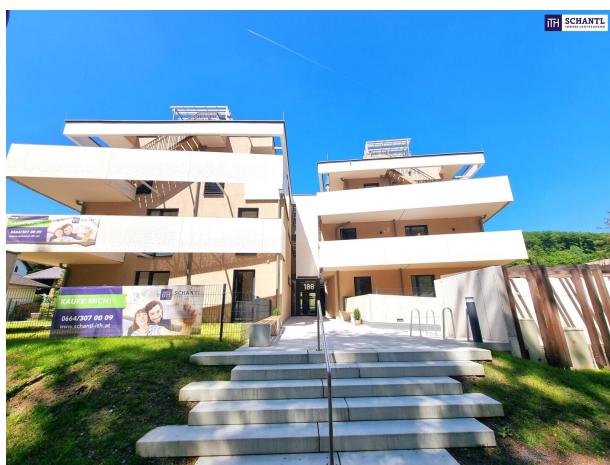
Schantl ITH Immobilien
Passauer Platz 6
1010 Wien

T 0043 664 3070009
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen
zur Verfügung.

ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

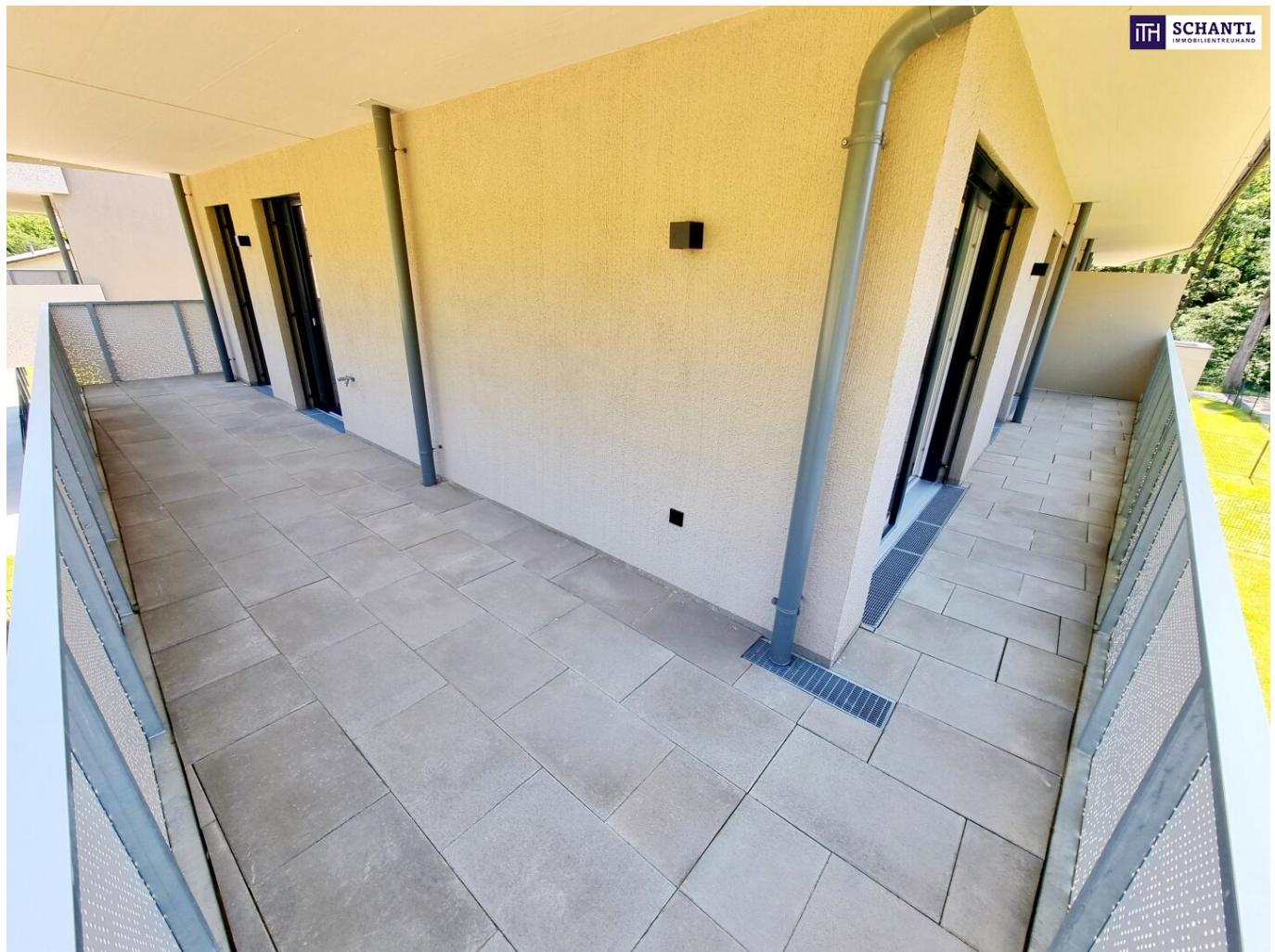




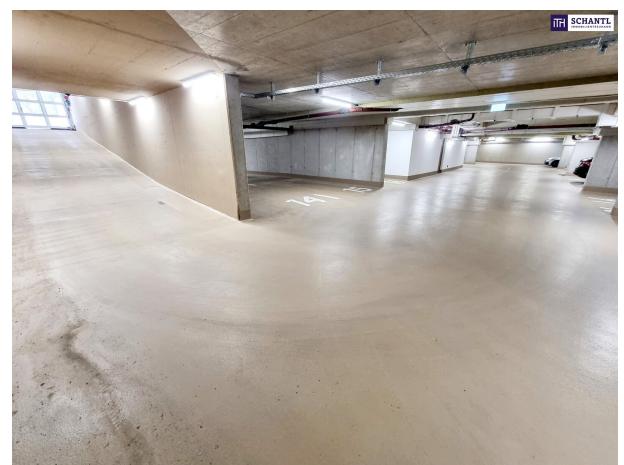
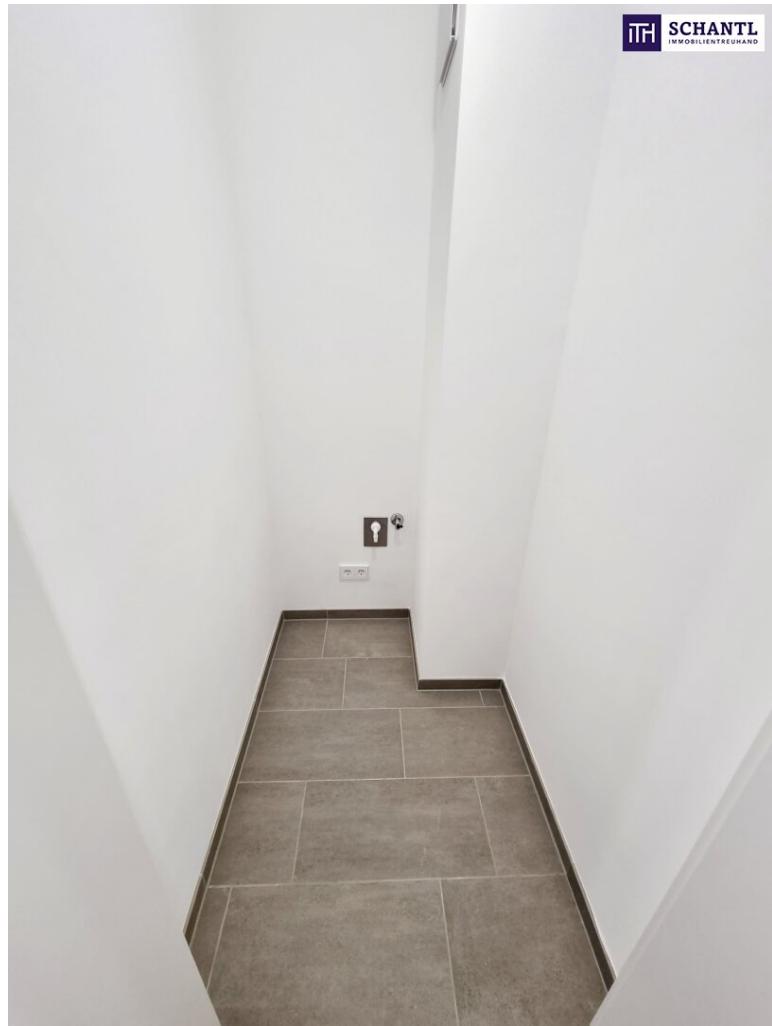


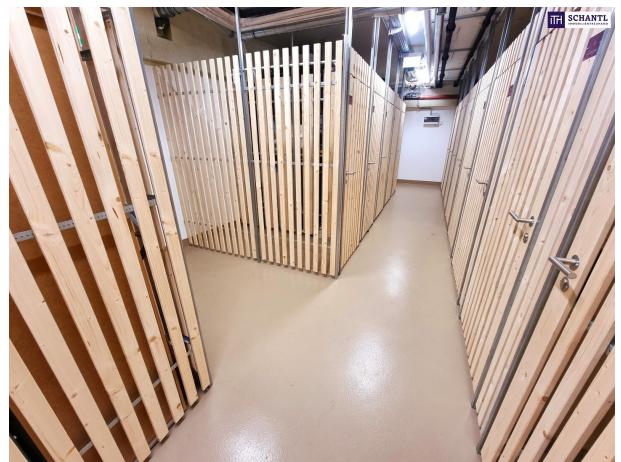
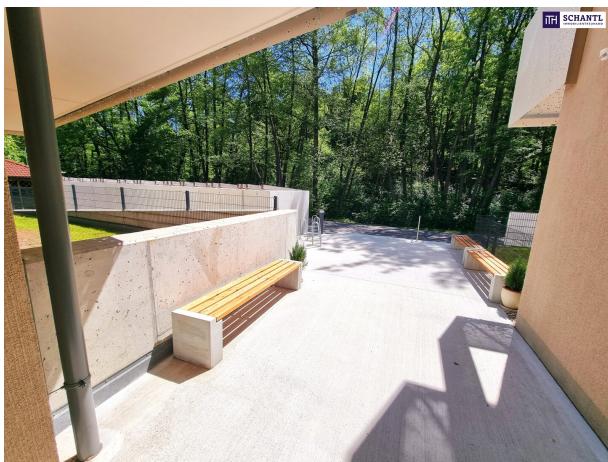












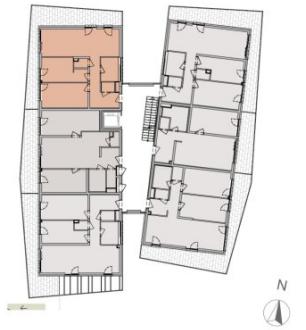
1. REIHE WIENERWALD

Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Top 9

1. Obergeschoss

Wohnfläche **69,17 m²**
Balkon **30,20 m²**
Einlagerungsraum **1,64 m²**



plot 16.09.2021



0 1 2 3 4 5 m

Objektbeschreibung

Zwischen Wienerwald und Weltstadt. RAUS INS LEBEN. REIN INS GRÜNE.

**Lebens(t)raumerfüller im Wienerwald! TOP Neubauwohnung mit viel Freiraum!
Traumhafte Rundum-Terrasse + Ideale Raumaufteilung + 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 / 50-91m² / Alle Wohnungen verfügen über attraktive
Freiflächen / Attraktive Kaupreise für Anleger und Eigennutzer / 34 Tiefgaragenplätze /
Luftwärmepumpe**

TOP 9 (1.Stock, Wohnung mit Balkon, 3 Zimmer):

Ihre neue Wohnung lässt Ihr Herz höher schlagen und teilt sich in einen geräumigen 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 zum Balkon, sowie ein herrliches Wohn-Esszimmer mit einem weiteren Zugang zur Rundum-Terrasse.

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. 69,17m² + Balkon: ca. 30,20m² + Kellerabteil: ca. 1,64m²

Kaufpreis Anleger: € 372.910.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 419.000.-

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 4, 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

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

- o Grundbucheintrag
- 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

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