Luxuriöse Residenz – Exklusives Traumhaus mit Smart-Living, Stil, Eleganz & höchstem Komfort im Grünen



Objektnummer: 5168

Eine Immobilie von Lifestyle Properties

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,90 m²
Nutzfläche:	202,22 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	22,56 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,63
Gesamtmiete	2.800,00 €
Kaltmiete (netto)	2.545,45 €
Kaltmiete	2.545,45 €
USt.:	254,55 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Itana Pavicevic




LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES






LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

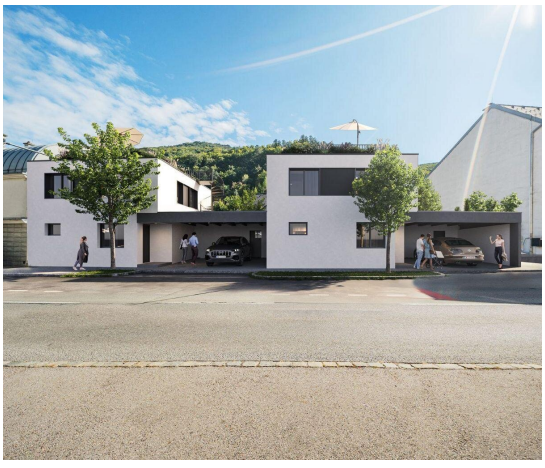






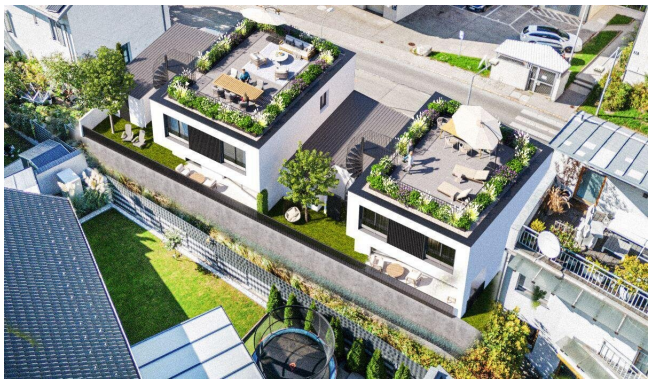

LIFESTYLE
PROPERTIES
























LIFESTYLE
PROPERTIES


LIFESTYLE
PROPERTIES

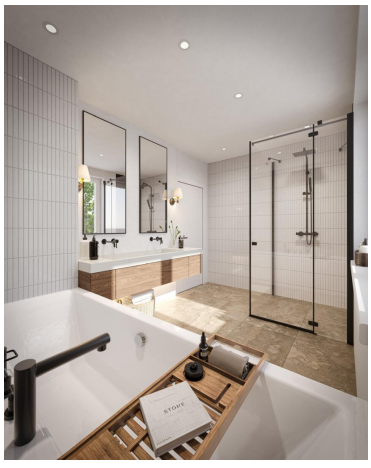

LIFESTYLE
PROPERTIES

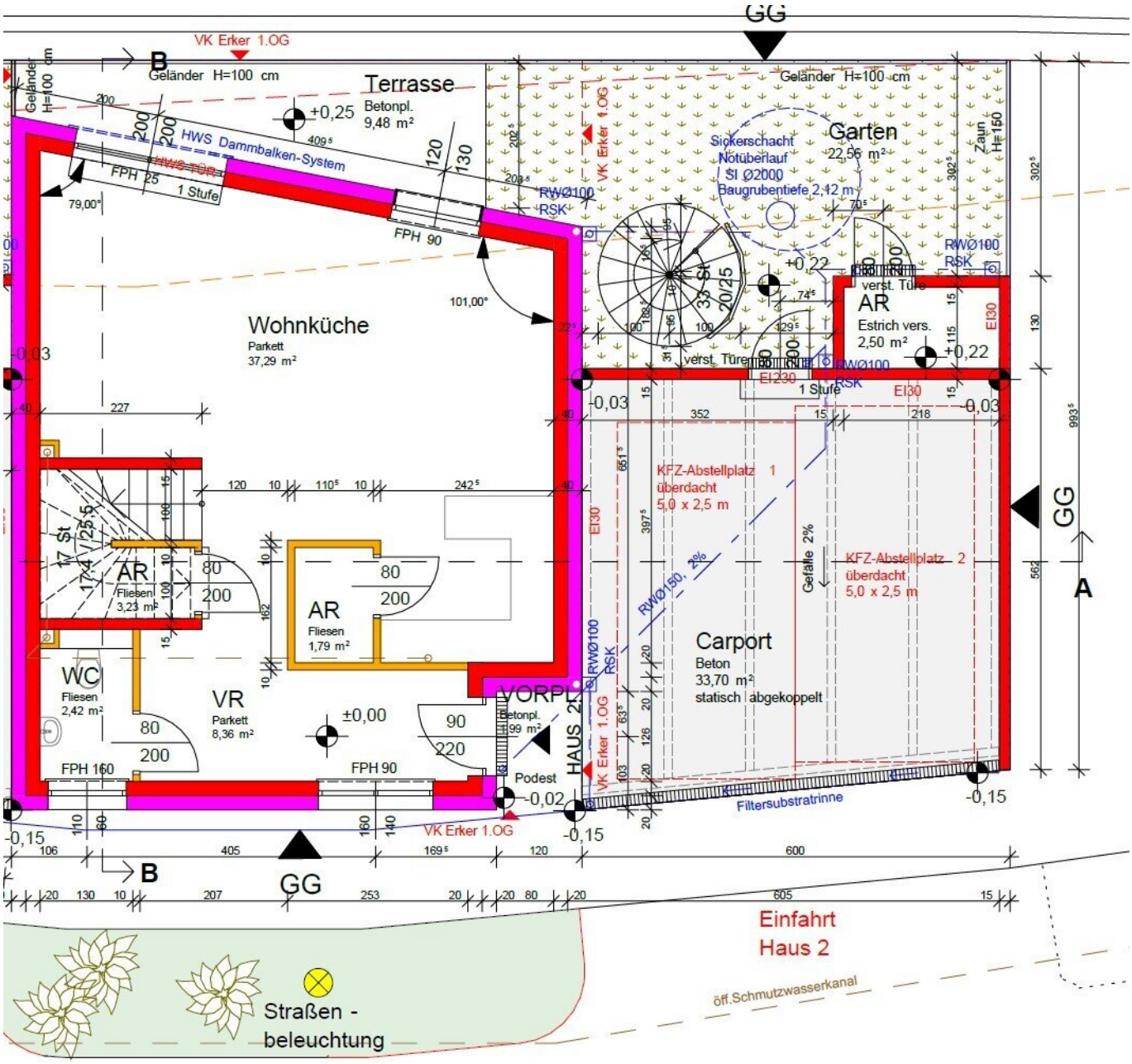


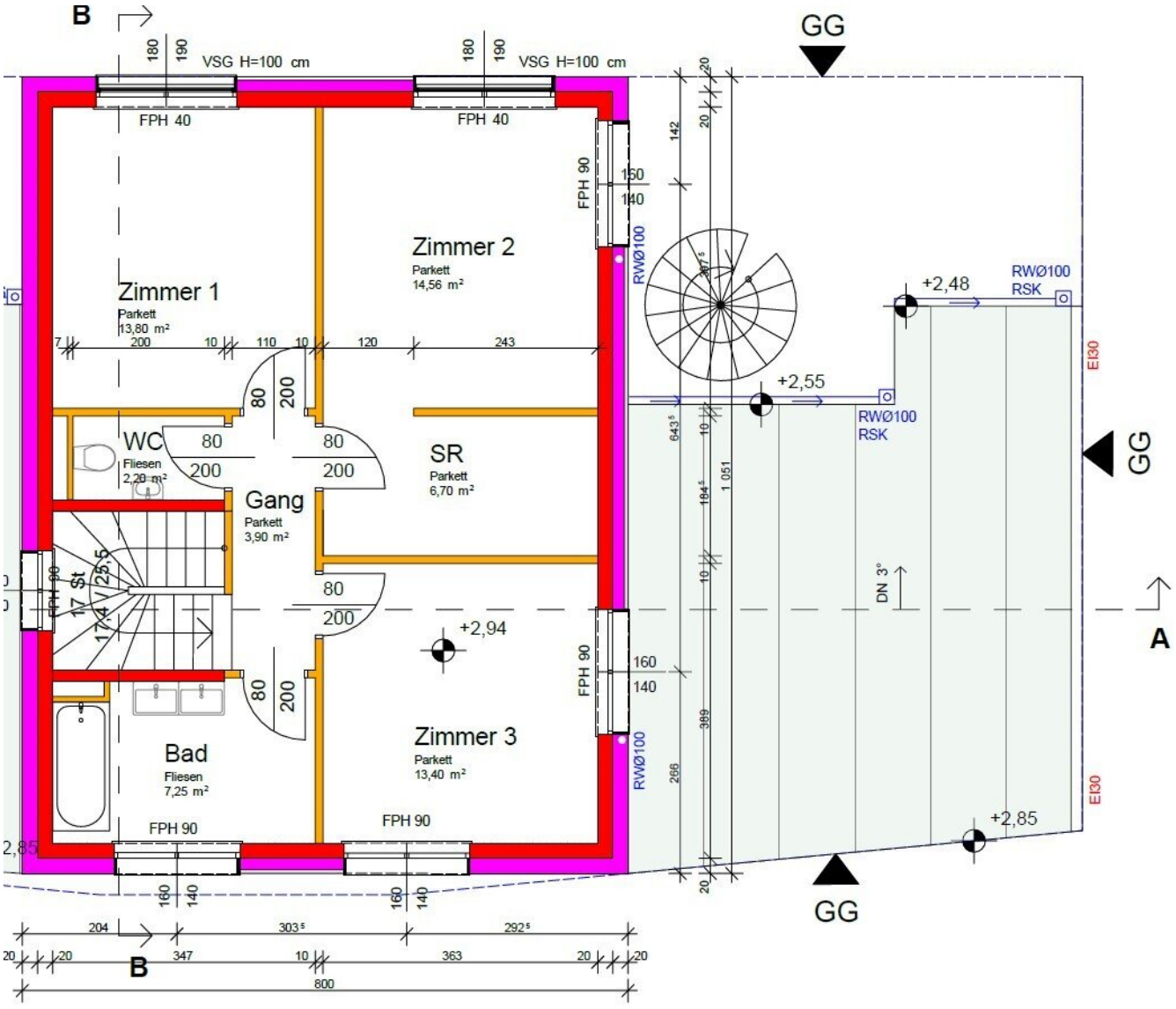


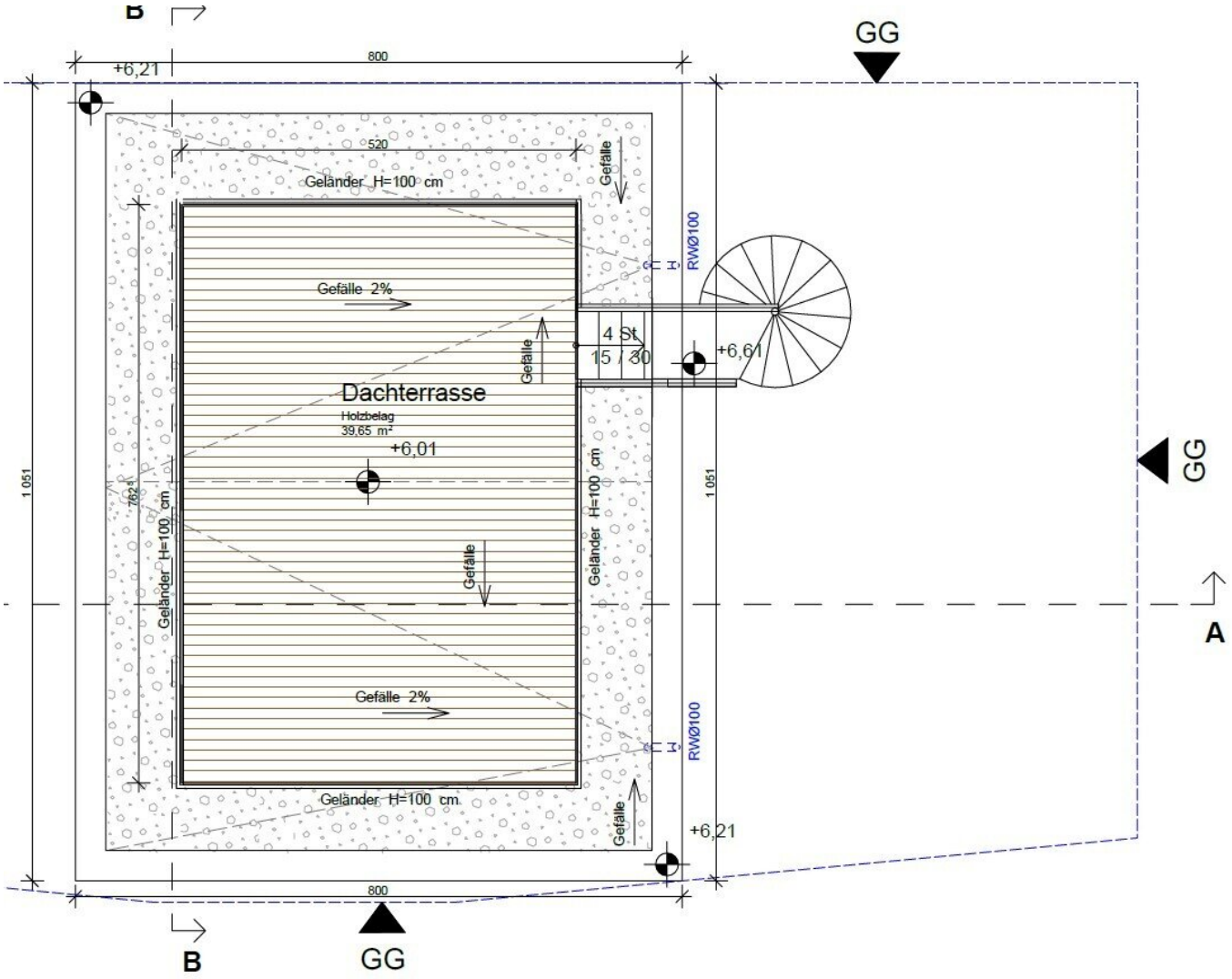







GG
VK Erker 1.OG
B
Geländer H=100 cm
Terrasse
Betonpl.
9,48 m²
+0,25
HWS Dammbalken-System
HWS-Tür
FPH 25
1 Stufe
79,00°
FPH 90
101,00°
Wohnküche
Parkett
37,29 m²
-0,03
227
120
10
110⁵
242⁵
17 St
17,4
25,5
AR
Fliesen
3,23 m²
80
200
AR
Fliesen
1,79 m²
WC
Fliesen
2,42 m²
VR
Parkett
8,36 m²
±0,00
FPH 160
VORPL
Betonpl.
99 m²
90
220
Podest
-0,02
HAUS 2
-0,15
VK Erker 1.OG
RWØ100
RSK
Sickerschacht
Notüberlauf
SI Ø2000
Baugrubentiefe 2,12 m
Garten
22,56 m²
Zaun H=150
+0,22
verst. Türe
AR
Estrich vers.
2,50 m²
EI30
verst. Türen
EI230
1 Stufe
KFZ-Abstellplatz 1
überdacht
5,0 x 2,5 m
KFZ-Abstellplatz 2
überdacht
5,0 x 2,5 m
RWØ150, 2%
Gefälle 2%
Carport
Beton
33,70 m²
statisch abgekoppelt
Filtersubstratrinne
A
Einfahrt
Haus 2
öff.Schmutzwasserkanal
Straßen -
beleuchtung


B
GG
VSG H=100 cm
VSG H=100 cm
FPH 40
FPH 40
FPH 90
RWØ100
Zimmer 1
Parkett
13,80 m²
Zimmer 2
Parkett
14,56 m²
WC
Fliesen
2,20 m²
Gang
Parkett
3,90 m²
SR
Parkett
6,70 m²
Bad
Fliesen
7,25 m²
Zimmer 3
Parkett
13,40 m²
+2,48
RWØ100
RSK
+2,55
RWØ100
RSK
+2,94
+2,85
EI30
DN 3°
A
B
GG
800


B
GG
800
+6,21
520
Geländer H=100 cm
Gefälle
RWØ100
Gefälle 2%
4 St.
15 / 30
+6,61
Dachterrasse
Holzbelag
39,65 m²
+6,01
1 051
762
Geländer H=100 cm
Gefälle
Gefälle 2%
Geländer H=100 cm
Geländer H=100 cm
+6,21
800
B
GG
GG
A

Objektbeschreibung

Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zur Vermietung gelangt dieses exklusive 4-Zimmer-Traumhaus mit bestehender Miet-Kauf-Option – modern gestaltet, luxuriös ausgestattet und mit direktem Zugang zu Garten, Terrasse und Dachterrasse, das höchsten Wohnkomfort und innovative Haustechnik vereint.

Dieses stilvolle, moderne Wohnhaus verbindet zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und innovative Haustechnik zu einem einzigartigen Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht, während die private Dachterrasse, die sonnige Terrasse im Erdgeschoss und der direkt zugängliche Garten ungestörte Ausblicke ins Grüne bieten und zu entspannten Stunden im Freien einladen. Ein Carport für zwei Fahrzeuge, optional kann auf Wunsch eine geschlossene Garage errichtet werden, Smart-Home-Steuerung sowie ein App-gesteuertes Alarmsystem sorgen für höchsten Komfort und Sicherheit. Natur, Stil und modernste Technik treffen hier harmonisch aufeinander und schaffen ein exklusives Zuhause, nur wenige Kilometer von Wien entfernt, mit rascher Anbindung an die Innenstadt und die schönsten Naherholungsgebiete des Wienerwaldes.

Die Miete ist als Pauschalmiete zu verstehen.

Die Wohnfläche beträgt ca. 115 m² auf zwei Ebenen und umfasst eine großzuügige Wohnküche, drei Schlafzimmer, Schrankraum, zwei praktische Abstellräume, ein Badezimmer sowie zwei WC´s. Zusätzlich zur Wohnfläche bietet das Haus zwei Terrassen sowie direkten Zugang zum Garten. Ein Carport für zwei Fahrzeuge sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein außenliegender Abstellraum sorgt für zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den einladenden Vorraum, der den perfekten Empfang für Bewohner und Gäste bietet. Direkt angrenzend öffnet sich der großzügige ca. 37 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine offene Gestaltung sowohl für gesellige Abende als auch für gemütliche Familienmomente ideal ist. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort, während der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie das Küchenkammerl praktische Funktionalität bieten. Über

die Terrasse im Erdgeschoss, die ca. 9 m² misst, gelangen Sie direkt in den Garten mit ca. 23 m², der zu entspannten Stunden im Freien, zum Spielen oder zu gemütlichen Abenden einlädt. Von hier aus gelangen Sie auf die private Dachterrasse mit ca. 40 m² , welche einen ungestörten Blick ins Grüne bietet – ein perfekter Ort für Entspannung, Sonnenbäder oder laue Sommerabende.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige und lichtdurchflutete Schlafzimmer mit ca. 13 m² bis 15 m². Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen ca. 7 m² großen Schrankraum. Das elegante Badezimmer ist mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet, ein separates WC ergänzt den Komfort.

Die gesamte Haustechnik und Ausstattung wurde nach modernsten Standards umgesetzt: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, die Wärmeversorgung erfolgt über eine dezentrale Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher für jede Wohneinheit, Smart-Home-System (GIRA KNX oder gleichwertig) zur Steuerung von Licht, Raffstores und Temperatur, App-gesteuertes Alarmsystem, Videogegensprechanlage mit Smartphone-Anbindung, elektronisches Türöffnungssystem (Fingerprint, Zahlencode oder Schlüssel), hochwertiges Marken-Eichenparkett (Weitzer, Langdiele), italienisches Feinsteinzeug in den Bädern, Sanitärobjekte von Laufen Pro S, Armaturen von Hansgrohe, bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung, elektrische Raffstores an allen Fenstern, Vorbereitung für Split-Klimaanlage (Außengeräte im Gartenbereich, Innengeräte im Wohnzimmer oder Stiegenaufgang (Installation nach Wunsch und gegen Aufpreis), Vorbereitung für E-Ladestation.

Bei einigen Bildern handelt es sich um Computer Visualisierungen.

Eingebettet in die sanften Hügel des südlichen Wienerwalds, bietet das Haus die perfekte Verbindung von Natur, Ruhe und urbaner Nähe. Einkaufsmöglichkeiten wie Billa (ca. 450 m) und Apotheke (ca. 600 m) sind bequem erreichbar, ebenso Kindergarten (ca. 600 m), Volksschule (ca. 700 m) und Gymnasium (ca. 7,5 km). Die Haltestelle Kaltenleutgeben Hauptstraße befindet sich direkt gegenüber und wird von den Buslinien 255 und 256 bedient, die eine direkte Verbindung nach Mödling und zu den umliegenden Gemeinden bieten. Das Riverside Einkaufszentrum in Liesing ist ca. 5,5 km entfernt, der Bahnhof Liesing ca. 6 km, Autobahnanschluss A21/A2 ca. 4 km. Freizeitmöglichkeiten wie Wander- und Radwege, Tennis, Golf und Reiten befinden sich direkt vor der Haustür.

Gerne lassen wir Ihnen bei ernsthaftem Interesse - vor Kaufanbotlegung - weitere vertraulichen Dokumente zu dieser Liegenschaft zukommen, welche nicht veröffentlicht werden dürfen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Luxus Haus in der Idylle – für Besichtigungstermine und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Itana Pavicevic

national - Tel: 0667 77 77 858

international - Tel: +43 667 77 77 858

e-mail: pavicevic@lifestyle-properties.at

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <2.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <2.500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <7.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap