

**Ein Platz, der mehr kann als wohnen. Geniale
Neubauwohnung mit WOW-Effekt! Riesiger Balkon und
Terrasse + Privater Dachgarten + Grün wohin das Auge
reicht + Luftwärmepumpe!**



Objektnummer: 296880

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien Treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,91 m ²
Nutzfläche:	130,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Keller:	2,08 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,22 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	529.550,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.069,39 €
Betriebskosten:	266,40 €
USt.:	29,97 €
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
Verfügung.

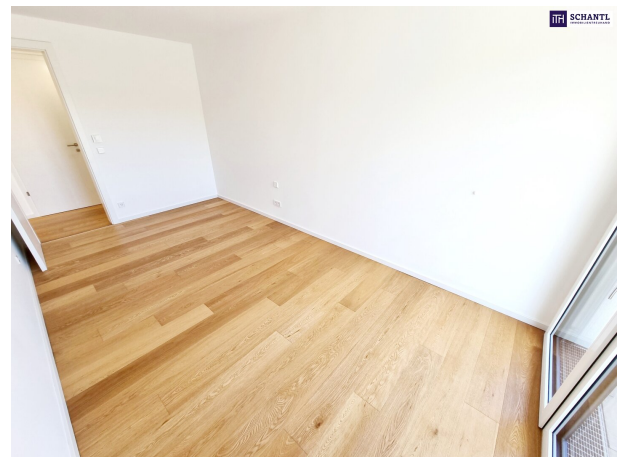


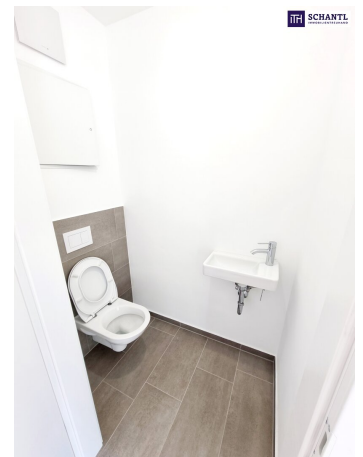
termin zur

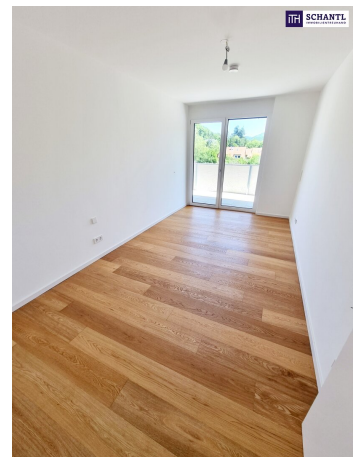






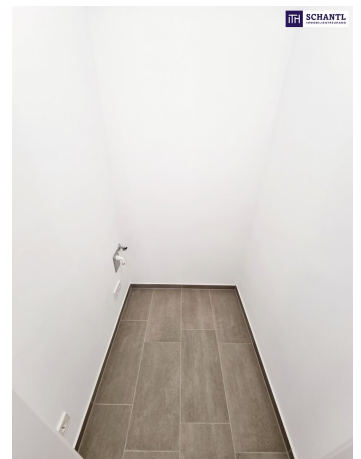


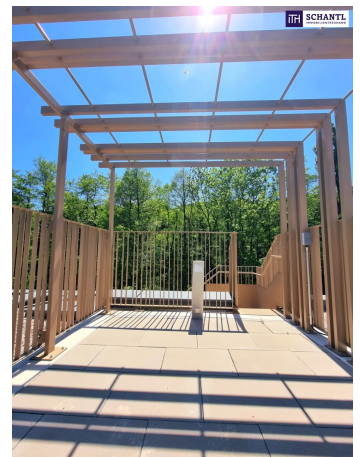


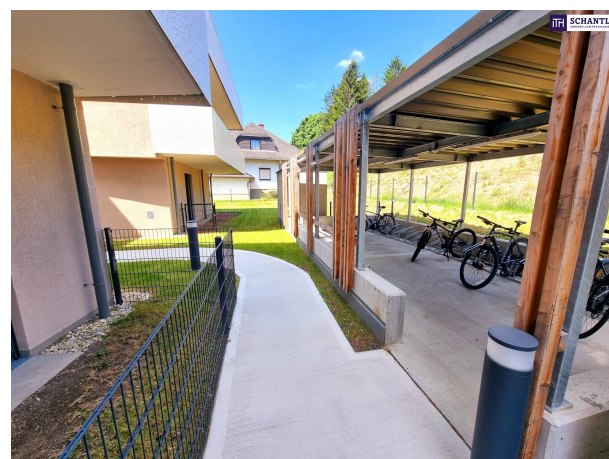


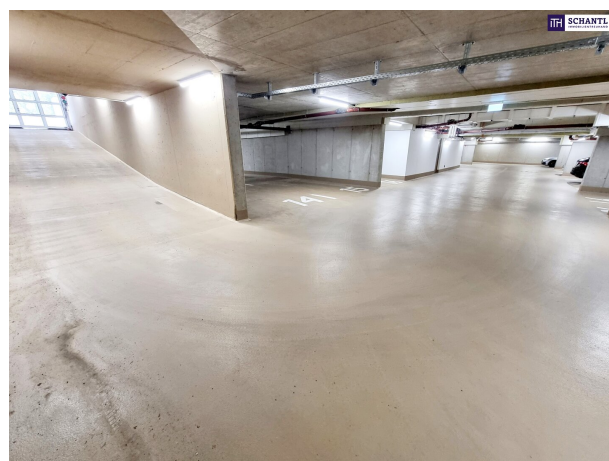
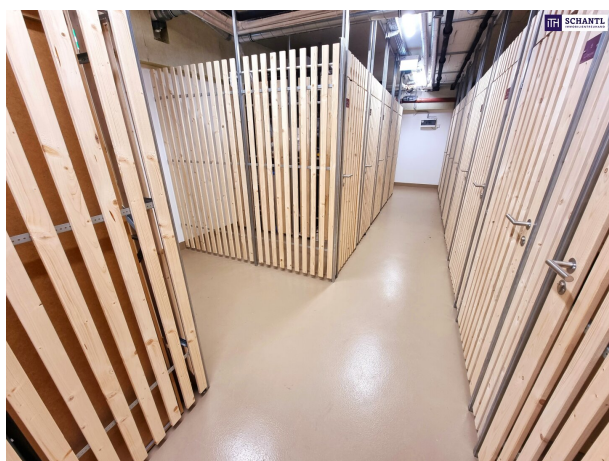












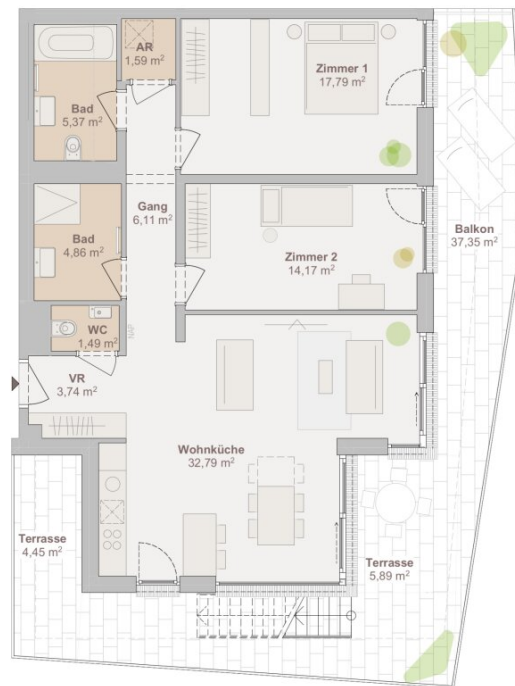
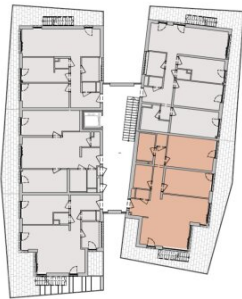


1. REIHE WIENERWALD

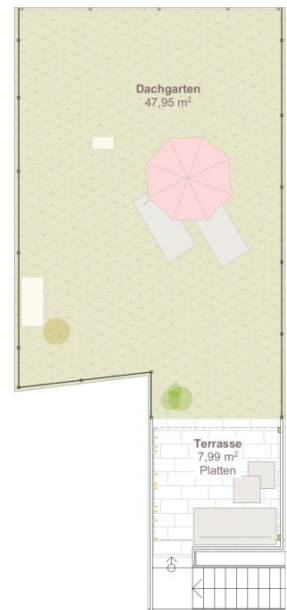
Hauptstraße 188 - 192
2391 Kaltenleutgeben

Top 17 Dachgeschoss & Dachgarten

Wohnfläche	87,91 m ²
Balkon	37,35 m ²
Terrasse	18,33 m ²
Dachgarten	47,95 m ²
Einlagerungsraum	2,08 m ²



Dachgeschoss



0 1 2 3 4 5 m

Objektbeschreibung

Ein Platz, der mehr kann als wohnen. RAUS INS LEBEN. REIN INS GRÜNE.

STOP - Schauen Sie sich das an! Geniale Neubauwohnung mit WOW-Effekt! Riesiger Balkon und Terrasse + Privater Dachgarten + 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 17 (Dachgeschoss, 3 Zimmer):

Ihre neue Wohnung lässt Ihr Herz höher schlagen und teilt sich in einen geräumigen Vorraumbereich mit Platz für eine Garderobe, ein separates WC mit Handwaschbecken, 2 getrennt begehbare Schlafzimmer mit Zugang zu einem traumhaften Balkon, 2 Badezimmer mit Dusche, Badewanne bzw. einem 2.WC, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie das Herz der Wohnung, ein großes und lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer mit Zugang zu einer riesigen Terrasse und einem Aufgang zu einem unbeschreiblich coolen Dachgarten mit Rundumblick ins Grüne.

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

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

Wohnen, wo der Wienerwald beginnt!

Wohnfläche: ca. 87,91m² + Balkon: ca. 37,35m² + Terrasse: ca. 18,33m² + Dachgarten: ca. 47,95m² + Kellerabteil: ca. 2,08m²

Kaufpreis Anleger: € 529.550.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 595.000.-

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:

- ☐ Grundbuchauszug
- ☐ Wohnungseigentumsvertrag
- ☐ Nutzwertgutachten
- ☐ 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