RUHELAGE AM SÜDHANG MIT WEITBLICK UND SCHWIMMTEICH



Objektnummer: 6352/2659

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1990
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	220,00 m²
Nutzfläche:	264,97 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Garten:	1.110,00 m²
Keller:	94,25 m²
Heizwärmebedarf:	C 75,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	990.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748
1010 Wien





































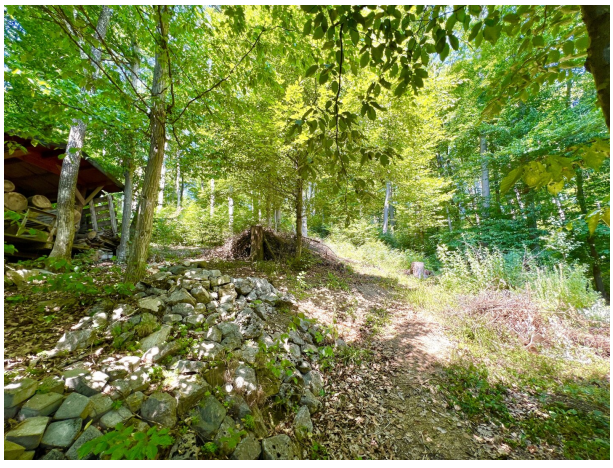




















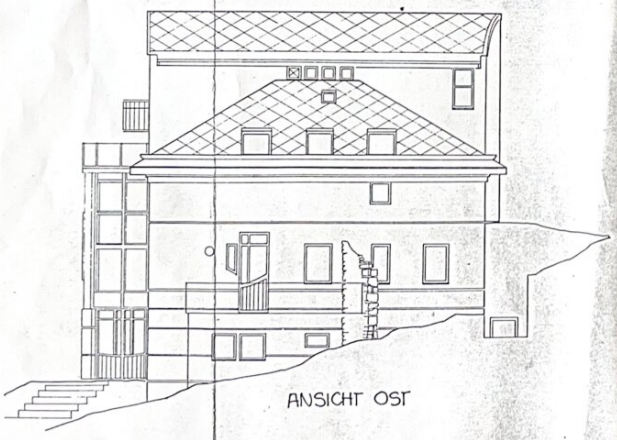




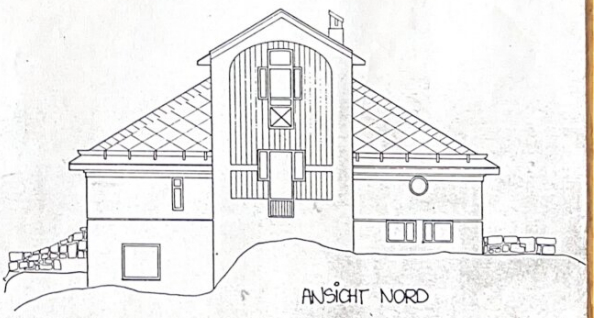
ANSICHT SÜD



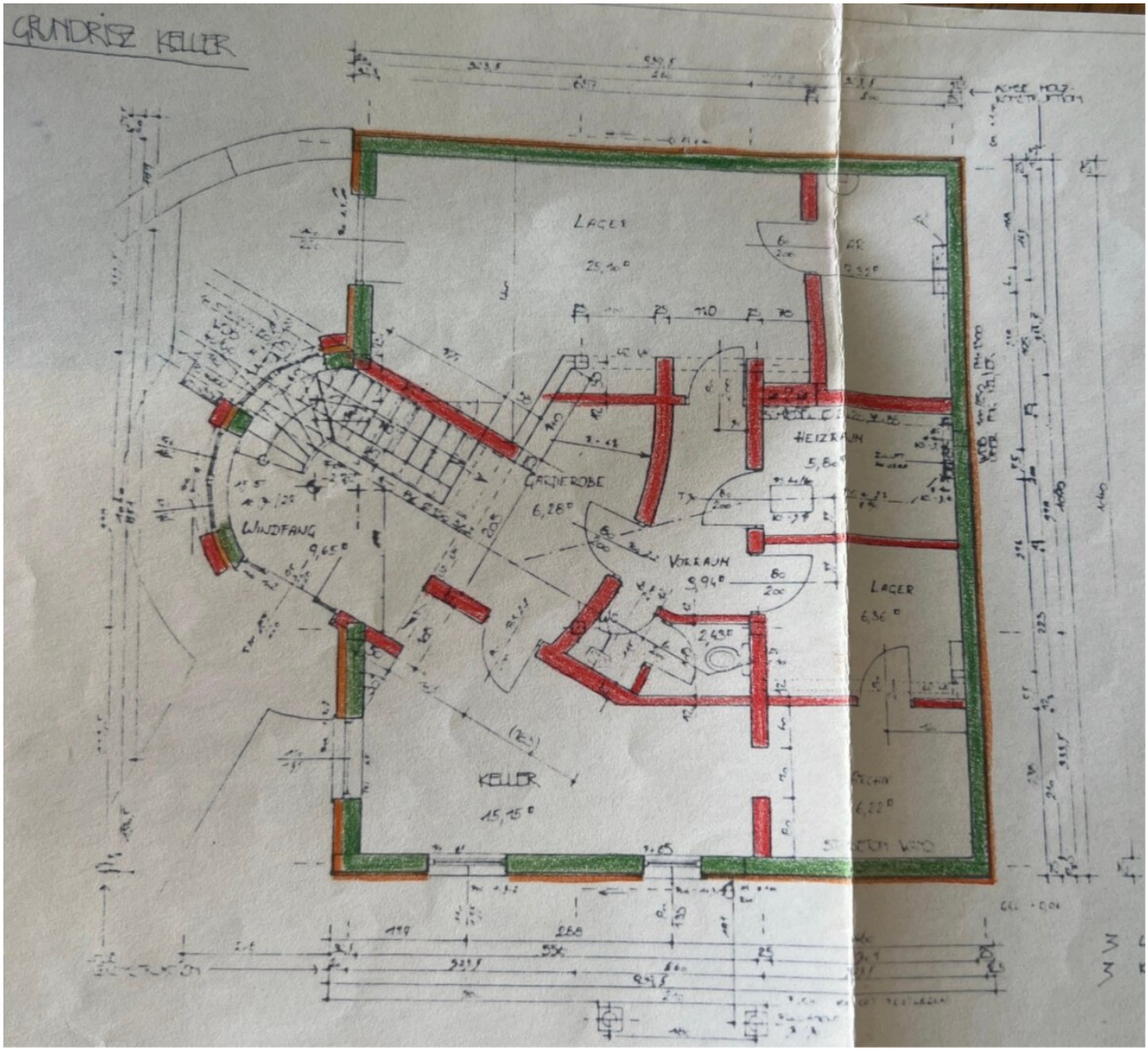
ANSICHT WEST

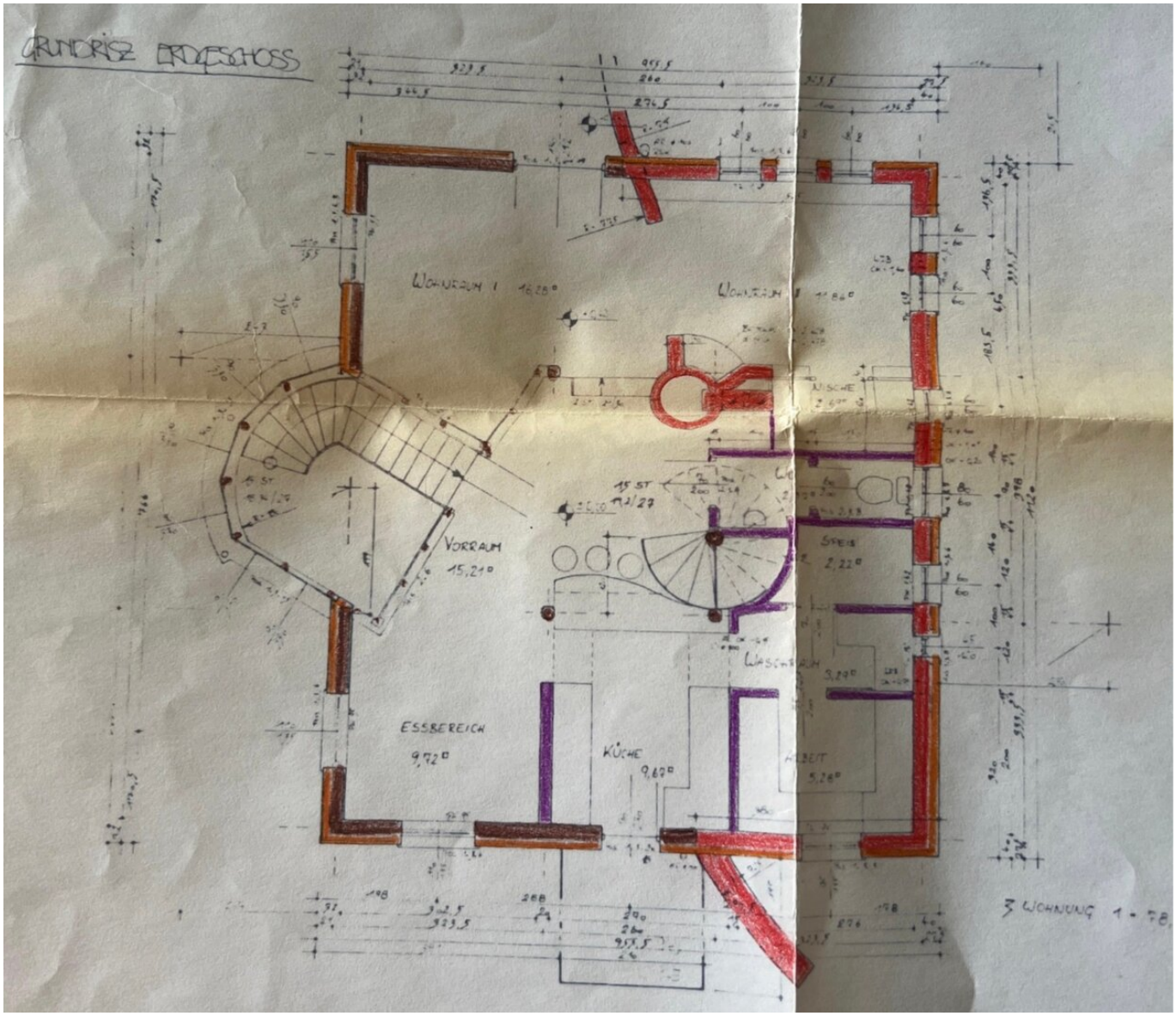


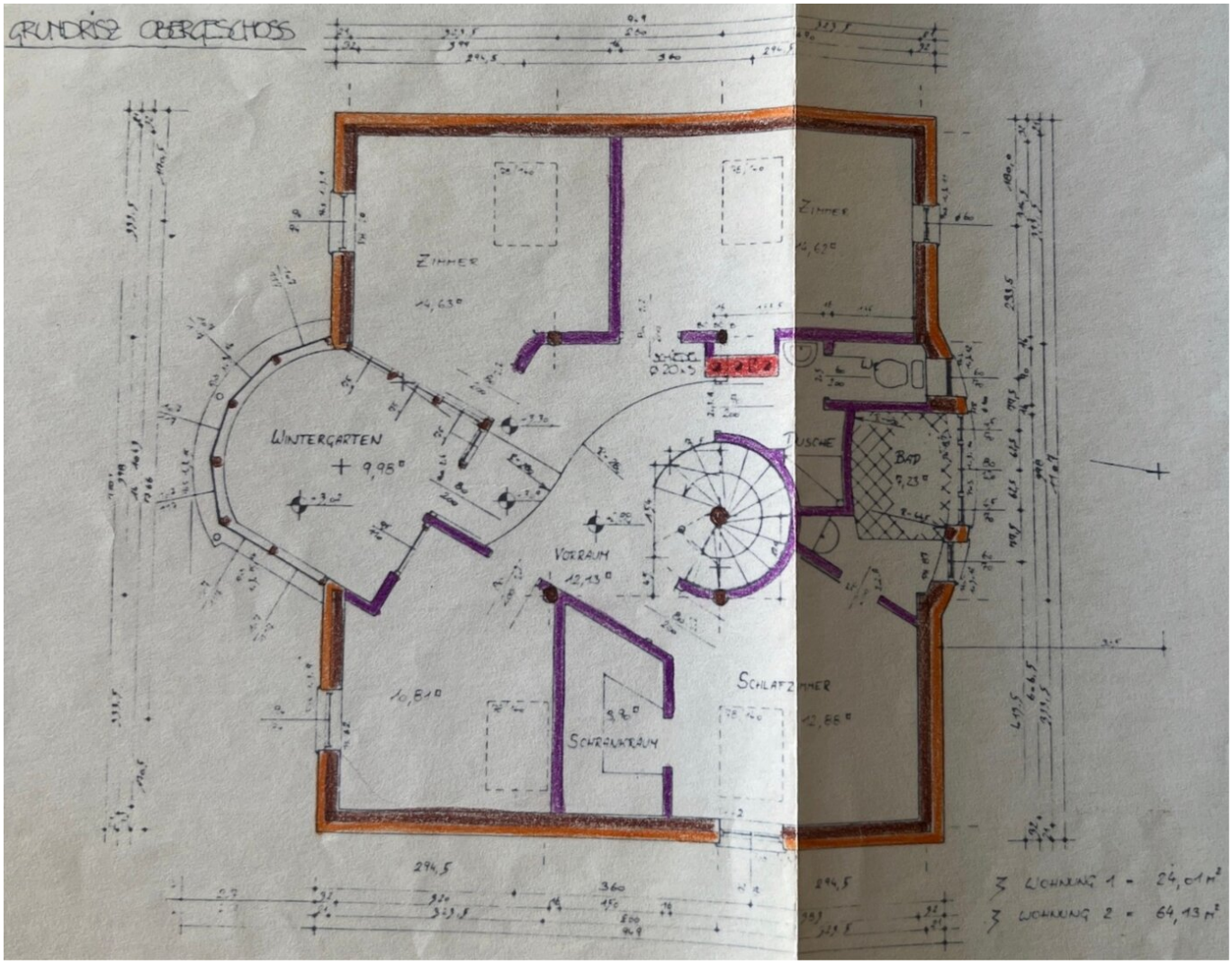
ANSICHT OST



ANSICHT NORD


GRUNDRISS KELLER
LAGER
25,10 m²
HEIZRAUM
5,8 m²
GARDEROBE
6,28 m²
WINDFANG
9,65 m²
VORRAUM
3,94 m²
LAGER
6,56 m²
2,43 m²
KELLER
15,15 m²
6,22 m²


GRUNDRISS ERDGESCHOSS
WOHNRAUM 1 16,28°
VORRAUM 15,21°
ESSBEREICH 9,72°
KÜCHE 9,69°
WOHNRAUM 11,86°
NISCHE 2,69°
SPEIS 2,22°
WASCH 3,29°
ARBEIT 5,26°
15 ST
3 WOHNUNG 1 - 78.


GRUNDRISS OBERGESCHOSS
ZIMMER
14,63 m²
WINTERGARTEN
+ 9,98 m²
VORRAUM
12,13 m²
10,81 m²
SCHRANKRAUM
9,2 m²
ZIMMER
SCHLAFZIMMER
12,88 m²
BAD
9,23 m²
DUSCHE
WOHNUNG 1 = 24,01 m²
WOHNUNG 2 = 64,13 m²

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - ein wunderschönes Einfamilienhaus in Kaltenleutgeben!

Highlights

- Ruheoase mit traumhaftem Weitblick in die Landschaft und Südost-Ausrichtung
- 94 m² vollständig ausgebauter und beheizter Keller (als Wohnraum nutzbar)
- Riesiger Kachelofen als Herzstück des Wohnzimmers
- Schwimmteich und Waldzugang
- Geheizt mittels Erdwärme und Fußbodenheizung
- Direkter Zugang von der Garage ins Haus
- Hochwertige Böden
- Zwei kleine Gartenhäuser für Geräte und Werkzeug

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

https://storage.justimmo.at/video/1080p/5exw5Xurr7KLyEbpe3RabD.mp4

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 664 4515855**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kaltenleutgeben, einer der begehrtesten Wohngegenden Niederösterreichs. Dieses großzügige Einfamilienhaus mit einer Nutzfläche von 264,97 m² (Davon entfallen 94,25 m² auf das vollständig ausgebaute und beheizte Kellergeschoss mit Garderobe, Lagerräumen, Heizraum sowie Sauna-/Dampfbad-Kombi)

bietet Ihnen und Ihrer Familie nicht nur viel Platz, sondern auch ein Höchstmaß an Wohnqualität und Komfort.

Der Kaufpreis von 1.090.000,00 € spiegelt den besonderen Wert dieser Immobilie wider, die mit ihrer perfekten Kombination aus modernem Design und gemütlicher Atmosphäre überzeugt. Hier genießen Sie ein harmonisches Wohngefühl, das durch hochwertige Materialien wie edle Dielen und Fliesen unterstrichen wird.

Ein großer Kachelofen und eine offene Wohnküche laden zu geselligen Stunden mit Familie und Freunden ein und bilden das Herzstück des Hauses. Dank der effizienten Erdwärme und der Fußbodenheizung bleibt Ihr Zuhause das ganze Jahr über behaglich warm.

Der großzügige Garten bietet Ihnen einen privaten Rückzugsort im Grünen, perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Grillabende. Eine große Terrasse mit ca. 20 m² in Richtung Schwimmteich und eine reizvolle Küchenterrasse mit Ost-Ausrichtung runden das idyllische Gesamtpaket perfekt ab.

Praktisch und komfortabel präsentiert sich auch die Ausstattung mit drei WCs – ideal für Familien oder Gäste. Ihre Fahrzeuge finden bequem Platz in der Doppelgarage mit direktem Hauszugang sowie auf zwei zusätzlichen Stellplätzen vor der Garage.

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und gewährleistet eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Orte sowie weiter nach Wien.

Dieses Haus in Kaltenleutgeben vereint Lebensqualität, Naturverbundenheit und modernen Wohnkomfort. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr Traumhaus in einer der schönsten Regionen Niederösterreichs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem außergewöhnlichen Angebot. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige Immobilienplattform. Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie folgende Telefonnummer: +43 664 4515855

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

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 <3.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <7.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap