

Historischer Charme trifft neue Möglichkeiten | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26203

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1904
Zustand:	Entkernt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	178,01 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	250,00 m ²
Keller:	84,02 m ²
Kaufpreis:	590.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00



ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Jahrhundertwendehaus mit 741 m² Grundstück – Charakter, Garten und Entwicklungspotenzial am Wienerwald

Dieses Haus verbindet historischen Charakter mit einem großzügigen Grundstück und einer Lage, in der der Wienerwald unmittelbar zum Lebensumfeld gehört.

Die besondere Dachform, die markante Giebelgestaltung und die gewachsene Gebäudestruktur verleihen der Liegenschaft eine eigenständige Identität. Im Inneren treffen bereits ausgebaute Bereiche auf begonnene Adaptierungs- und Sanierungsarbeiten – und genau daraus entsteht viel Raum für individuelle Weiterentwicklung.

Ein Haus für Menschen, die Persönlichkeit schätzen und bereit sind, vorhandene Substanz mit neuen Ideen zu verbinden.

Quickread: Auf einen Blick

- **Einfamilienhaus in 2391 Kaltenleutgeben**
- **Grundstücksfläche laut aktuellem Grundbuch: 741 m²**
- ursprüngliche Errichtung **1904**
- historische Bausubstanz in überwiegend massiver Bauweise
- drei Ebenen: **Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss**
- Nutzflächen laut der dem Sachverständigengutachten zugrunde gelegten Raumvermessung:
 - **Untergeschoss ca. 84,02 m²**
 - **Erdgeschoss ca. 98,30 m²**

- **Dachgeschoss ca. 79,72 m²**
- **Gesamtnutzfläche dieser drei Ebenen ca. 262,03 m²**
- zusätzlich **Garage ca. 22,43 m²** laut Nutzflächenaufstellung
- massive Garage, **Neubau 2014**
- Garage für einen Pkw mit zusätzlicher Lagerfläche und automatischem Sektionaltor
- Garten- und Freiflächen rund um das Haus
- Beheizung und Warmwasser über **zwei Vaillant Gas-Kombi-Thermen**, laut Gutachten ca. 2012 eingebaut
- Wärmeabgabe über Radiatoren
- teilweise bereits ausgebaute und modernisierte Bereiche im Dachgeschoss
- Erdgeschoss teilweise in begonnener Adaptierungsphase
- dokumentierte Feuchtigkeitsthematik im Untergeschoss
- umfangreiche technische und bauliche Dokumentation vorhanden
- Energieausweis vom **04.06.2022** laut Gutachten vorhanden

- **fGEE: 1,04**

- **HWB: vor Veröffentlichung ausschließlich aus dem Original-Energieausweis zu ergänzen**

Die Nutzflächenwerte stammen aus einer vom Auftraggeber vorgenommenen Raumvermessung.

Jahrhundertwende mit unverwechselbarem Charakter

Die Ursprünge des Hauses reichen in das Jahr **1904** zurück.

Schon die historische Architektur macht deutlich, dass es sich hier nicht um ein gewöhnliches Einfamilienhaus handelt. Besonders prägend ist der aufwendig gestaltete straßenseitige Giebel mit seiner Holzverkleidung und dekorativen Details.

Auch die aktuellen Außen- und Drohnenaufnahmen zeigen sehr schön, wie eigenständig sich das Gebäude in seine Umgebung einfügt. Die Dachlandschaft, die unterschiedlichen Gebäudeteile und der gewachsene Garten ergeben ein Gesamtbild, das über viele Jahrzehnte entstanden ist.

Die historische Substanz bildet heute die Grundlage für eine behutsame und individuelle Weiterentwicklung des Hauses.

Wohnen auf drei Ebenen

Das Wohnhaus gliedert sich in **Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss**.

Aufgrund der Hanglage präsentiert sich die Gebäudestruktur dabei differenzierter, als die reine Geschossbezeichnung vermuten lässt: Das Untergeschoss liegt straßenseitig auf Kellerniveau, öffnet sich gartenseitig jedoch teilweise auf Hochparterreniveau. Das Erdgeschoss liegt gartenseitig entsprechend höher.

Diese Struktur schafft unterschiedliche Raumqualitäten und ermöglicht eine vielseitige Nutzung der einzelnen Ebenen.

Erdgeschoss – großzügige Räume und begonnene Neugestaltung

Mit rund **98,30 m² Nutzfläche laut vorliegender Raumvermessung** bildet das Erdgeschoss den klassischen Mittelpunkt des Hauses.

Die aktuellen Fotos zeigen großzügige Räume, hohe Fensteröffnungen und teilweise deutlich sichtbare historische Bausubstanz. Gleichzeitig wurden bereits Adaptierungsarbeiten begonnen.

Teilbereiche der Wandoberflächen, Küche und Sanitärbereiche wurden rückgebaut beziehungsweise für weitere Arbeiten vorbereitet. An mehreren Stellen ist das massive Mauerwerk sichtbar.

Dadurch befindet sich diese Ebene aktuell nicht in einem fertiggestellten Wohnzustand – sie eröffnet aber die Möglichkeit, Raumaufteilung, Oberflächen und Ausstattung gezielt an die persönlichen Vorstellungen künftiger Eigentümer anzupassen.

Dachgeschoss – bereits weitgehend ausgebaute Wohnqualität

Das Dachgeschoss bildet einen spannenden Kontrast zu den in Bearbeitung befindlichen Bereichen der unteren Ebenen.

Die aktuellen Fotos zeigen **helle und großzügige Räume**, teilweise mit Dachschrägen, Einbauspoils und großen Fensterflächen. Mehrere Zimmer sind bereits deutlich weiter ausgebaut.

Besonders attraktiv ist die abwechslungsreiche Raumgeometrie unter dem Dach. Sie schafft Rückzugsbereiche mit eigenständigem Charakter und bietet sich beispielsweise für Schlafräume, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gäste an.

Auch ein bereits ausgebauter Sanitärbereich mit Badewanne, Waschtisch und Dachflächenfenster ist vorhanden.

Laut der im Gutachten verwendeten Nutzflächenaufstellung umfasst das Dachgeschoss rund **79,72 m² Nutzfläche**.

Untergeschoss – viel Fläche mit dokumentiertem Sanierungsthema

Das Untergeschoss verfügt laut der dem Gutachten zugrunde gelegten Vermessung über rund **84,02 m² Nutzfläche**.

Diese Ebene bietet mehrere Räume und damit grundsätzlich umfangreiche zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Aufgrund der Hanglage verfügen Teile des Geschosses über Fenster und eine vergleichsweise gute natürliche Belichtung.

Gleichzeitig ist hier eine besonders sorgfältige Darstellung des Zustandes erforderlich.

In den vorliegenden technischen und sachverständigen Unterlagen ist eine **Feuchtigkeitsthematik im Untergeschoss dokumentiert**. Im Zuge der Ursachenforschung und weiterer Maßnahmen wurden Teile der Wandaufbauten entfernt

beziehungsweise freigelegt.

Diese Bereiche dürfen daher nicht pauschal als uneingeschränkt nutzbare Wohnfläche dargestellt werden.

Für zukünftige Eigentümer bedeutet das: **Art, Umfang und technische Ausführung weiterer Sanierungsmaßnahmen sollten fachlich beurteilt und geplant werden.**

Sichtbare historische Substanz

Eine Besonderheit der derzeitigen Bauphase ist, dass Teile der ursprünglichen Gebäudestruktur wieder sichtbar geworden sind.

Insbesondere im Untergeschoss zeigen die aktuellen Aufnahmen großflächig freigelegtes Natursteinmauerwerk. Auch an anderen Stellen des Hauses sind Konstruktion und historische Materialien derzeit offen einsehbar.

Das unterstreicht einerseits den Sanierungscharakter der Immobilie, zeigt andererseits aber auch sehr unmittelbar, welche Substanz diesem Haus seinen besonderen Charakter gibt.

Heizung & Haustechnik

Laut Sachverständigengutachten erfolgt die **Beheizung und Warmwasserbereitung über zwei Vaillant Gas-Kombi-Thermen**, eine im Untergeschoss und eine im Erdgeschoss.

Die Geräte wurden laut Gutachten etwa **2012** eingebaut. Die Wärmeabgabe erfolgt über Radiatoren.

Im Zuge der laufenden beziehungsweise begonnenen Adaptierungsarbeiten sind technische Installationen in mehreren Bereichen sichtbar und teilweise zugänglich.

Zur elektrischen Anlage liegen ebenfalls Prüfbefunde vor. Nach einem zunächst negativen Prüfergebnis im August 2022 wurde die Anlage bei einer neuerlichen Überprüfung vom **01.09.2022 als in Ordnung beurteilt**. Die entsprechenden Unterlagen stehen zur Einsicht zur Verfügung.

Garten & Freiraum

Die Liegenschaft umfasst laut aktuellem Grundbuch insgesamt **741 m²**.

Die aktuellen Garten- und Drohnenaufnahmen zeigen einen gewachsenen Außenbereich mit altem Baum- und Strauchbestand, befestigten Wegen, Spielbereich sowie verschiedenen nutzbaren Gartenflächen.

Der Garten wirkt nicht formal angelegt, sondern über Jahre gewachsen – mit unterschiedlichen

Bereichen, Rückzugsmöglichkeiten und Platz für eine zukünftige Neugestaltung.

Gerade die Kombination aus historischem Haus und eigenem Freiraum macht den besonderen Reiz dieser Liegenschaft aus.

Garage – massiv, praktisch und deutlich jünger als das Wohnhaus

Straßenseitig befindet sich eine im Jahr **2014 neu errichtete Garage**.

Sie wurde in Ziegelmassivbauweise ausgeführt und bietet laut Sachverständigengutachten Platz für einen – auch größeren – Pkw sowie zusätzliche Lagerfläche.

Zur Gasse hinaus ist die Garage mit einem automatischen Sektionaltor ausgestattet.

Die Nutzflächenaufstellung weist für die Garage rund **22,43 m²** aus.

Außenbereiche & Nebenanlagen

Zusätzlich zum Wohnhaus und zur Garage befinden sich weitere Neben- und Außenanlagen auf beziehungsweise im Umfeld der Liegenschaft.

Der rückwärtige Schuppen wurde im Sachverständigengutachten aufgrund seines damaligen Zustandes als **stark sanierungsbedürftig** beschrieben und wertmäßig nicht berücksichtigt.

Auch Wege, Einfriedungen und sonstige Außenanlagen sind teilweise älter und bieten Raum für Erneuerung und Neugestaltung.

Sanierungsprojekt mit bereits vorhandenen Ansätzen

Die aktuellen Aufnahmen zeigen deutlich, dass hier kein klassisches „einziehen und fertig“-Objekt angeboten wird.

Vielmehr befindet sich das Haus in einer **begonnenen Sanierungs- und Adaptierungsphase**.

Einzelne Bereiche wurden bereits modernisiert oder ausgebaut, andere geöffnet, rückgebaut oder für weitere Arbeiten vorbereitet. Das Spektrum reicht vom weitgehend ausgebauten Dachgeschoss bis zu roh beziehungsweise teilrückgebaut wirkenden Bereichen in Erd- und Untergeschoss.

Gerade für Käufer, die ein Haus nicht nur übernehmen, sondern aktiv weiterentwickeln möchten, entsteht dadurch Gestaltungsfreiheit.

Materialien, Oberflächen, Haustechnik und Raumkonzept können im Rahmen der technischen und rechtlichen Möglichkeiten neu gedacht werden.

Umfangreiche Dokumentation

Ein **wesentlicher Vorteil** bei einer Immobilie dieses Alters ist die **umfangreiche Dokumentationslage**.

Vorhanden sind unter anderem historische Bauunterlagen, Bestandspläne aus dem Jahr 2023, Unterlagen zur Garage, Grundbuchsdokumente, elektrotechnische Prüfbefunde, eine TV-Kanaluntersuchung und ein umfangreiches Sachverständigengutachten.

Dadurch können sich Interessenten deutlich fundierter mit der vorhandenen Gebäudesubstanz auseinandersetzen, als dies bei vielen historischen Immobilien möglich ist.

Die Unterlagen werden im Vermittlungsprozess transparent zur Verfügung gestellt.

Lage

Kaltenleutgeben – wohnen zwischen Wienerwald und Wien

Kaltenleutgeben gehört zu jenen Wohnlagen, die naturnahe Lebensqualität mit einer guten Erreichbarkeit des Wiener Stadtgebietes verbinden.

Der Wienerwald prägt das Ortsbild und beginnt praktisch vor der Haustüre. Spaziergänge, Wandern, Radfahren und Erholung im Grünen gehören hier selbstverständlich zum Alltag.

Gleichzeitig befindet sich die Promenadegasse nicht abgeschieden, sondern in gut eingebundener Ortslage.

Infrastruktur auf kurzen Wegen

Laut der im Sachverständigengutachten enthaltenen Standortanalyse befinden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens in kurzer Entfernung.

Ein Lebensmittelmarkt liegt in unmittelbarer Nähe; Kindergarten und Volksschule sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung und ergänzende Infrastruktur finden sich im Ort, in den umliegenden Gemeinden sowie in Richtung Wien.

Für Familien ebenso wie für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch eine funktionierende Alltagsinfrastruktur schätzen, bietet Kaltenleutgeben damit eine angenehme Kombination.

Natur als Teil des täglichen Lebens

Die aktuellen Drohnenaufnahmen machen die Qualität der Umgebung besonders deutlich.

Das Haus liegt eingebettet zwischen gewachsenen Wohnhäusern, Gärten und den bewaldeten Hängen des Wienerwaldes.

Gerade diese Verbindung ist einer der stärksten Pluspunkte der Lage: Man wohnt nicht nur nahe der Natur – sie ist Teil des täglichen Umfeldes.

Unser Resümee

Dieses Jahrhundertwendehaus ist **kein fertig saniertes Standardobjekt** – und genau darin liegt sein besonderer Charakter.

Die historische Architektur, das **741 m² große Grundstück**, die vielseitige Raumstruktur, die massive Garage und der gewachsene Garten schaffen eine interessante Grundlage für ein individuelles Wohnprojekt.

Das bereits ausgebaute Dachgeschoss zeigt, welches Potenzial in der Immobilie steckt. Gleichzeitig müssen die begonnenen Arbeiten und insbesondere die dokumentierte Feuchtigkeitsthematik im Untergeschoss bei der weiteren Entwicklung sorgfältig berücksichtigt werden.

Wer eine Immobilie sucht, die bereits vollständig fertiggestellt ist, wird hier bewusst nicht angesprochen.

Wer hingegen **Charakter, Substanz und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung** sucht, findet in der Promenadegasse 26 ein Haus mit einer außergewöhnlichen Geschichte und viel Entwicklungsspielraum.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN endet unsere Betreuung nicht mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages.

Wir begleiten unsere Kunden persönlich und gewissenhaft durch den gesamten Kaufprozess – von der ersten Besichtigung über die Vertragsabwicklung bis hin zur Übergabe der Immobilie.

Selbstverständlich unterstützen wir auch bei allen notwendigen organisatorischen Schritten rund um die Übernahme und stehen für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Vertrauen. Service. Qualität.

Rechtliche Hinweise

Sämtliche Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer beziehungsweise von Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Haftung übernommen

werden.

Flächenangaben verstehen sich als Circa-Angaben beziehungsweise entsprechend den vorliegenden Plänen, Nutzwertgutachten und sonstigen Unterlagen.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Zwischenverkauf, Irrtum und Änderungen bleiben vorbehalten.

Hinweis zur Verwendung künstlicher Intelligenz:

Dieses Exposé kann in einzelnen Bild- und/oder Textbestandteilen unter Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) redaktionell oder gestalterisch bearbeitet beziehungsweise optimiert worden sein.

Die Kennzeichnung erfolgt insbesondere im Sinne der Transparenzanforderungen der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz (EU AI Act), insbesondere Art. 50.

Soweit Bildmaterial unter Einsatz von KI über eine bloße technische oder gestalterische Optimierung hinaus verändert wurde und dadurch der tatsächliche Zustand einer Immobilie nicht unverändert wiedergegeben wird, ist dies entsprechend als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung kenntlich zu machen.

Maßgeblich für Ausstattung, Beschaffenheit und tatsächlichen Zustand ist der bei einer persönlichen Besichtigung feststellbare Zustand beziehungsweise die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.

Hinweis gemäß Energieausweis-Vorlage-Gesetz

Laut vorliegendem Sachverständigengutachten wurde für die Liegenschaft ein Energieausweis mit Ausstellungsdatum **04.06.2022** vorgelegt.

Der darin ausgewiesene Gesamtenergieeffizienz-Faktor beträgt:

fGEE: 1,04

Der **HWB-Wert ist in den derzeit vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig belegt** und wird daher bewusst nicht ergänzt oder geschätzt.

Vor Veröffentlichung des Exposés beziehungsweise der Immobilienanzeige ist der HWB ausschließlich aus dem tatsächlich vorliegenden Original-Energieausweis zu übernehmen.

Hinweis zur Kommunikation

Wir legen großen Wert auf eine persönliche, transparente und nachvollziehbare Kommunikation. Informationen, Unterlagen und wesentliche Schritte im Vermittlungsprozess

werden von uns sorgfältig dokumentiert und den beteiligten Parteien entsprechend zur Verfügung gestellt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei **ZELLMANN IMMOBILIEN** legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBI. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <2.500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.500m

Universität <9.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Straßenbahn <5.000m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap