

**MODERNE ERSTBEZUG HÄUSER mit Grün- & Weitblick |
Nähe Wien | Panorama-Dachterrasse & Garten | 2
überdachte Stellplätze | Luftwärmepumpe & Smart Home**



Dachterrasse

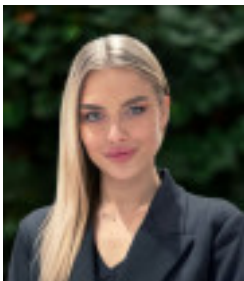
Objektnummer: 17105

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	114,90 m ²
Nutzfläche:	224,42 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	22,56 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	719.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Elina Strautmane

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

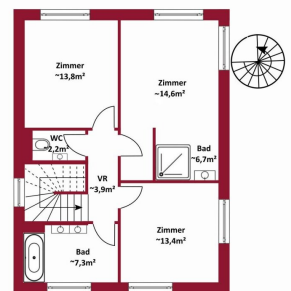
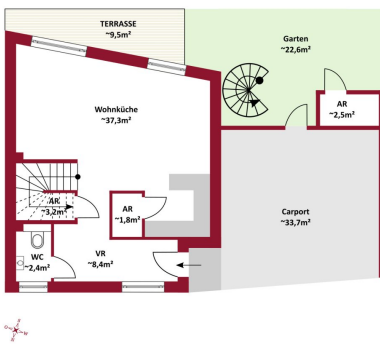
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

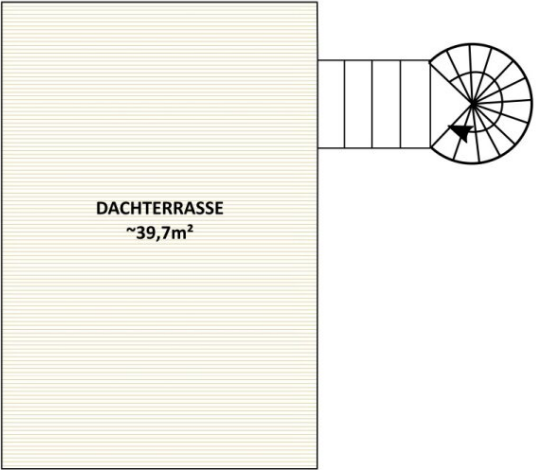


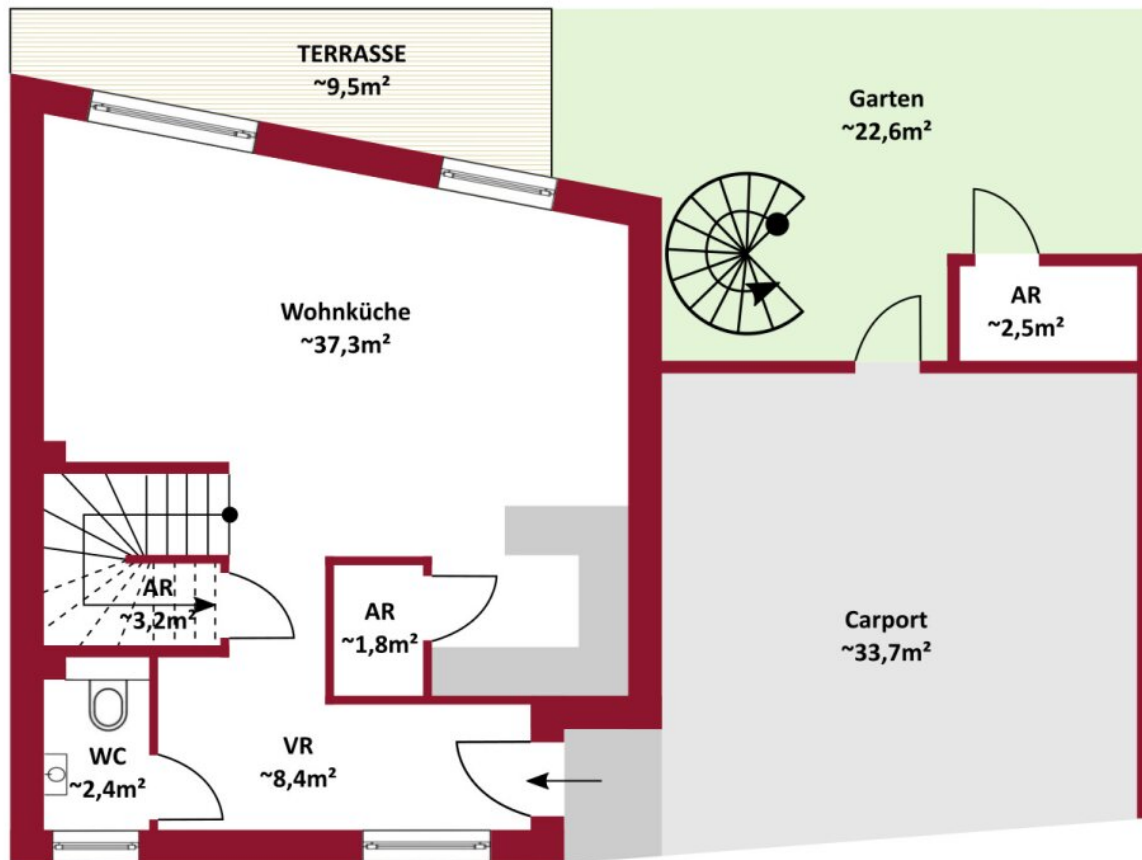


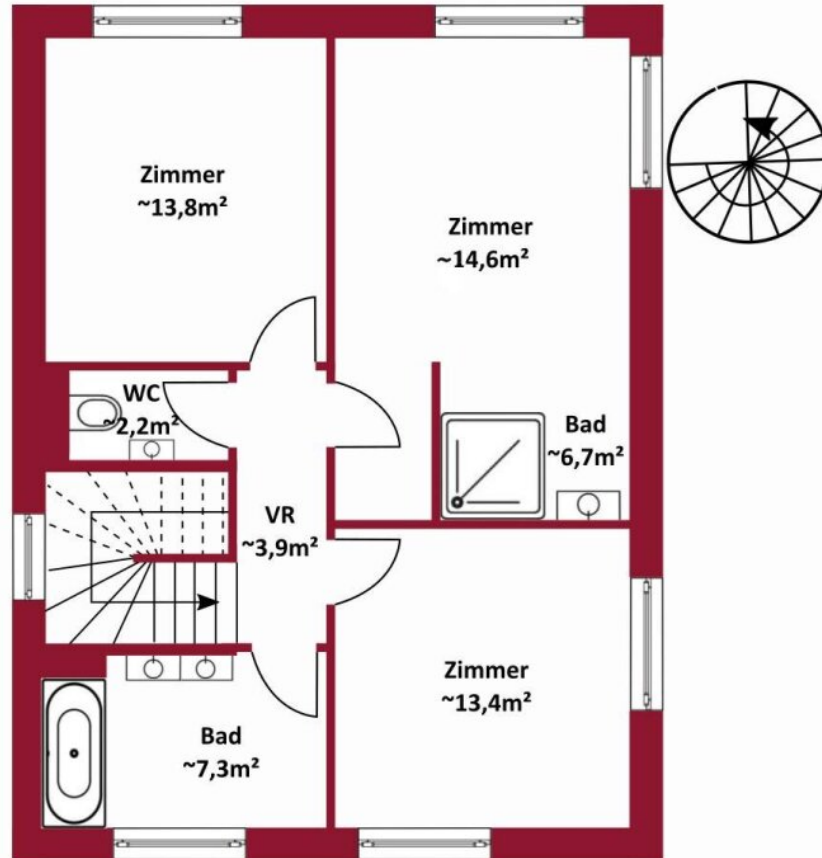


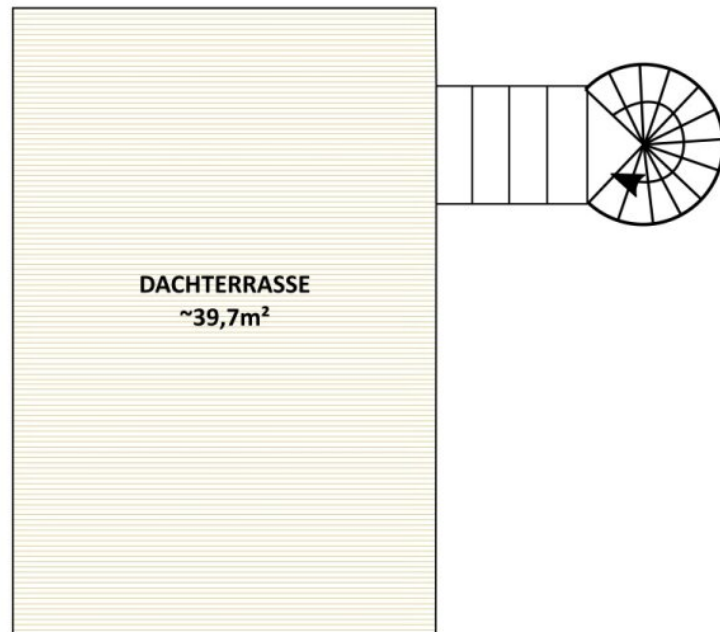












Objektbeschreibung

Dieses moderne, helle und sonnendurchflutete **4-Zimmer-Einfamilienhaus** im Erstbezug befindet sich in **idyllischer Grünlage in Kaltenleutgeben**, unmittelbar an der Wiener Stadtgrenze. Die Lage im Wienerwald verbindet Ruhe und Natur mit einer ausgezeichneten **Nähe zu Wien**.

Das Haus überzeugt durch **hochwertige Ausstattung**, eine **energieeffiziente Luftwärmepumpe und ein modernes Smart-Home-System**. Die großzügige Wohnküche mit Blick ins Grüne bietet direkten **Zugang zur Terrasse mit Outdoor-Abstellraum sowie zum eigenen Garten**. Ein Gäste-WC und Abstellraum ergänzen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, darunter ein **loftartiges Master Bedroom mit einem offenen Badezimmer**, sowie ein **großzügiges separates Badezimmer mit Fenster und Badewanne** und ein WC.

Ein besonderes Highlight ist die ca. **33,56 m² große Panorama-Dachterrasse** mit **beeindruckendem Grün- und Weitblick**. Abgerundet wird das Angebot durch ein **Carport mit zwei Stellplätzen**.

Einige der Highlights auf einen Blick:

- Erstbezug – modernes 4-Zimmer-Einfamilienhaus
- Idyllische Grünlage im Wienerwald
- Unmittelbare Nähe zur Wiener Stadtgrenze
- Helle und sonnendurchflutete Räume
- Hochwertige Ausstattung und Materialien
- Großzügige Wohnküche mit Blick ins Grüne

- Eigener Garten und Terrasse
- Ca. 33,56 m² große Panorama-Dachterrasse
- Atemberaubender Grün- und Weitblick
- 3 Schlafzimmer
- Master Bedroom mit begehbarem Schrankraum
- Großes Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Separates WC im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Praktischer Abstellraum
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Moderne Fußbodenheizung
- Smart-Home-System
- Carport mit 2 Stellplätzen
- Massivbauweise mit hochwertiger Ausführung

Das Haus teilt sich auf wie folgt:

Erdgeschoss:

- Wohnküche, ca. 37,29 m²
- Vorraum, ca. 8,36 m²
- WC, ca. 2,42 m²
- AR, ca. 3,23 m²
- AR, ca. 1,79 m²
- Terrasse, ca. 9,48 m²
- Garten ca. 22,58 m²
- AR Garten, 2,50 m²
- Carport, ca. 33,70 m²

Obergeschoss:

- Zimmer 1, ca. 13,80 m²
- Badezimmer, ca. 6,70 m²

- Zimmer 2, ca. 14,56 m²
- Zimmer 3, ca. 13,40 m²
- Bad: ca. 7,25 m²
- WC, ca. 2,2 m²
- Gang, ca. 3,90 m²

Dachterrasse: ca. 33,56 m²

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **719.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Energieausweis:

Der Energieausweis bestätigt einen Heizwärmebedarf (HWB) von 36,7 kWh/m²a, was der Energieklasse B entspricht.

In unmittelbarer Nähe:

- Billa, ca. 500m
- Saar, ca. 1,3km

- Hofer in unmittelbarer Nähe

öffentliche Verkehrsmittel:

Bahnhof Perchtoldsdorf Kaltenleutgebner Bahn, ca. 9 min

Bus 255, ca. 1 min

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99523313](tel:066499523313) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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