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



Dachterrasse

Objektnummer: 17115

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,16 m²
Nutzfläche:	205,43 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	21,46 m²
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	649.000,00 €

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.

















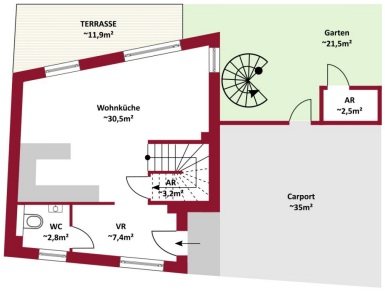


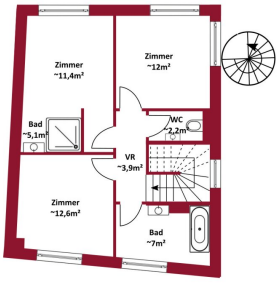


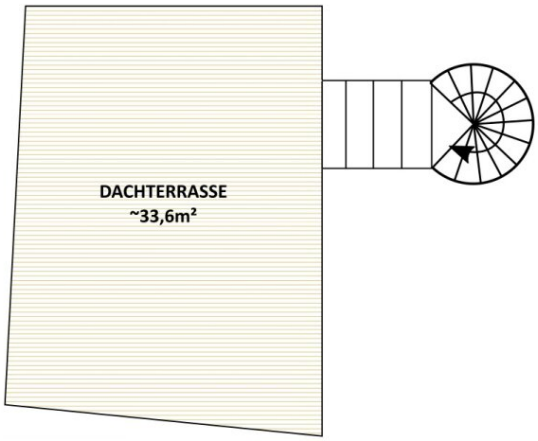




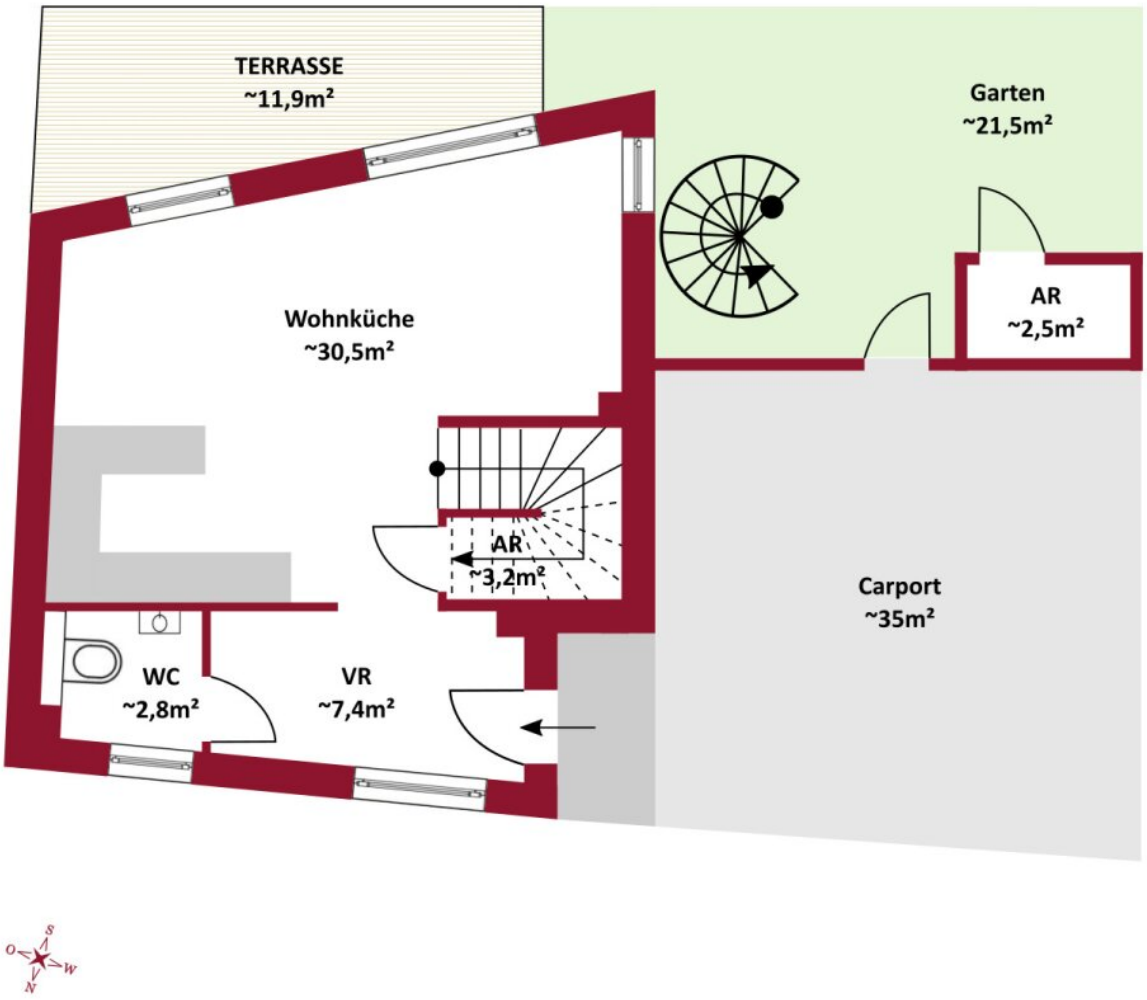



TERRASSE
~11,9m²
Garten
~21,5m²
Wohnküche
~30,5m²
AR
~2,5m²
AR
~1,2m²
Carport
~35m²
WC
~2,8m²
VR
~7,4m²

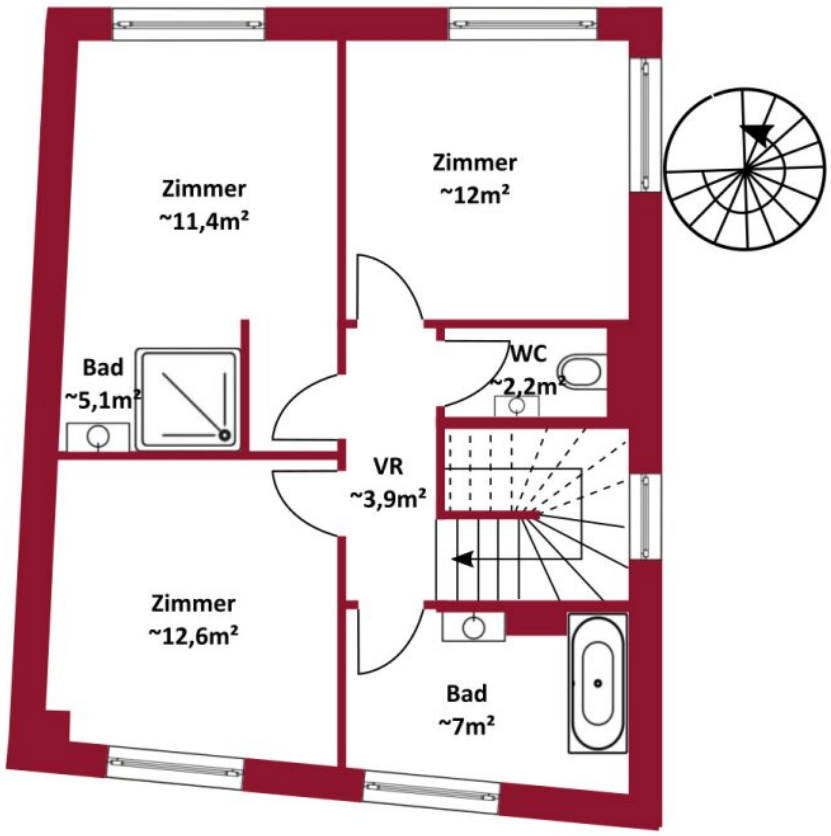

Zimmer
~11,4m²
Zimmer
~12m²
Bad
~5,1m²
WC
~2,2m²
VR
~3,9m²
Zimmer
~12,6m²
Bad
~7m²


DACHTERRASSE
~33,6m²

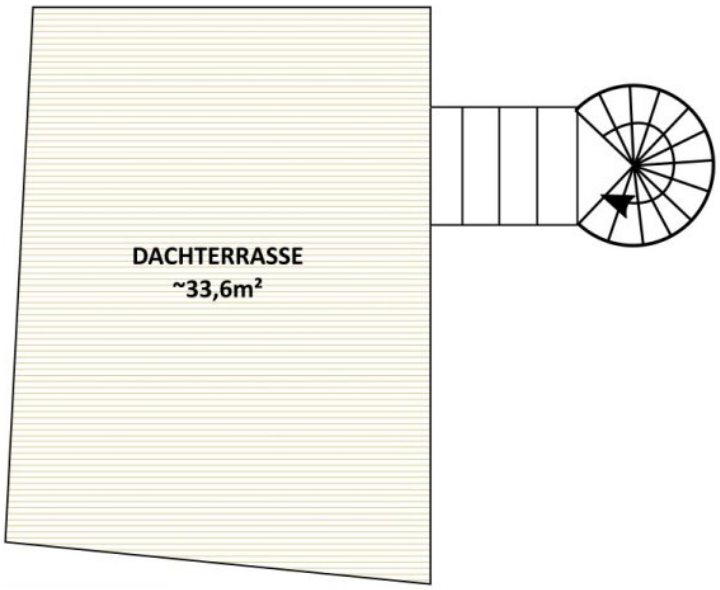

S
O
W
N


TERRASSE
~11,9m²
Garten
~21,5m²
Wohnküche
~30,5m²
AR
~2,5m²
AR
~3,2m²
Carport
~35m²
WC
~2,8m²
VR
~7,4m²

S
O
W
N


Zimmer
~11,4m²
Zimmer
~12m²
Bad
~5,1m²
WC
~2,2m²
VR
~3,9m²
Zimmer
~12,6m²
Bad
~7m²


S
O
W
N


DACHTERRASSE
~33,6m²


S
O
W
N

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. 30,52 m²
- Vorraum, ca. 7,44 m²
- WC, ca. 2,84 m²
- AR, ca. 3,22 m²
- AR, ca. 1,8 m²
- Terrasse, ca. 11,93 m²
- Garten ca. 21,46 m²
- AR im Garten, 2,50 m²
- Carport, ca. 35m²

Obergeschoss:

- Zimmer 1, ca. 11,35 m²
- Schrankraum, ca. 5,11 m²

- Zimmer 2, ca. 11,95 m²
- Zimmer 3, ca. 12,63 m²
- Bad: ca. 7 m²
- WC, ca. 2,2 m²
- Gang, ca. 3,90 m²

Dachterrasse: ca. 33,56 m²

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **649.000,-- 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 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