CHRISTOPH CHROMECEK IMMOBILIEN - KALTENLEUTGEBEN - Einmaliges Anwesen in Bestlage am Südhang!



Objektnummer: 635

Eine Immobilie von CCI Immobilienentwicklung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	2011
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	720,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 78,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,68
Kaufpreis:	3.900.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christoph CHROMECEK

CCI Immobilienentwicklung GmbH
Wiener Gasse 11
2380 Perchtoldsdorf

H +43 664 139 29 00



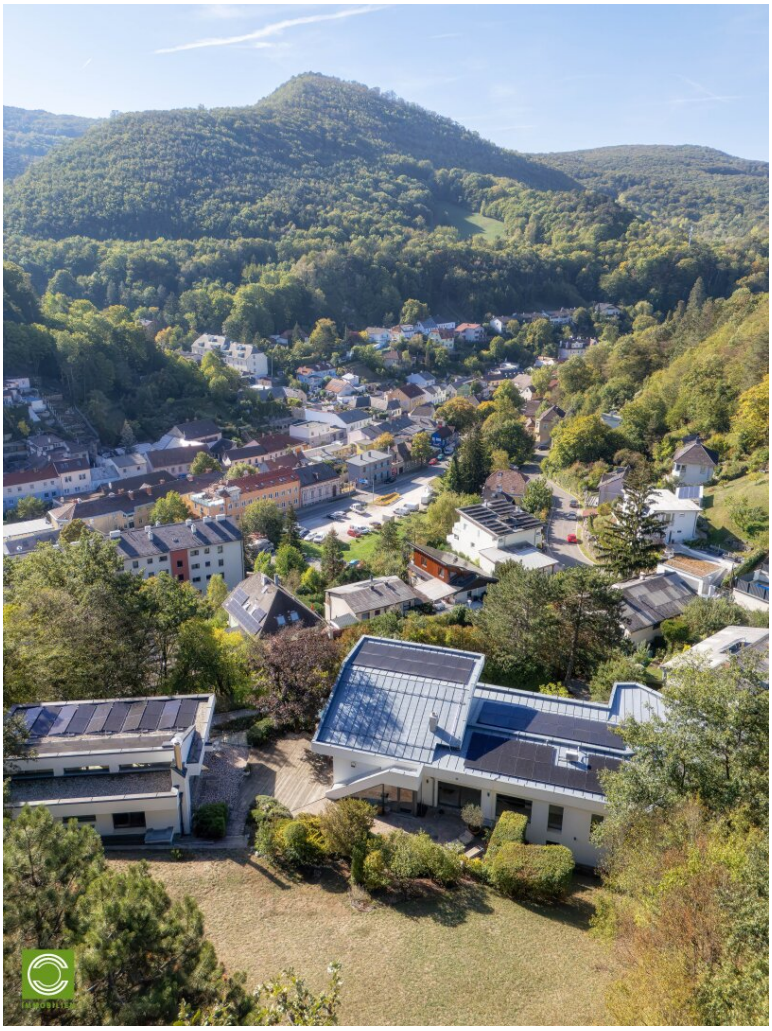








































































Objektbeschreibung

Einmaliges Anwesen in Bestlage am Südhang!

Ein Meisterwerk moderner Architektur, das höchsten Wohnkomfort, kompromisslose Privatsphäre und zukunftsweisende energetische Autarkie an einem der exklusivsten Aussichtspunkte des Wienerwalds vereint.

DIE HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- **Traumhafte Südhanglage:** Rund **4.000 m² Eigengrund** in unverbaubarer Panorama-Aussichtslage.
- **Maximale Privatsphäre:** Absolut ruhige Endlage einer Sackgasse mit grünem Wendeplatz und privater Zufahrtsstraße.
- **Architektonisches Highlight:** Großflächige Verglasungen für lichtdurchflutete, offene Räume sowie eine repräsentative Galerie mit offenem Kamin.
- **Wellness- & Entertainment-Oase:** Eigenes Poolhaus-Baukörper (unterirdisch mit dem Haupthaus verbunden) inklusive beheiztem Indoor-Pool, Wellnessbereich mit Sauna, Infarotkabine und Heimkino.
- **Nahezu 100 % autark:** Modernste Sole-Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung) kombiniert mit einer **brandneuen 42,3 kWp Photovoltaik-Anlage** (Baujahr 2026) – der Überschuss wird gewinnbringend ins öffentliche Netz eingespeist.
- **Barrierefreier Luxus:** Bequemer Personenaufzug von der großzügigen 4-Pkw-Garage in alle Ebenen des Hauses.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Diese im Jahr 2011 kernsanierte und luxuriös ausgebaute Residenz setzt neue Maßstäbe für

anspruchsvolles Wohnen vor den Toren Wiens. Schon die Anfahrt über die eigene Privatstraße signalisiert Exklusivität und absolute Diskretion. Viel Glas und eine offene Raumatmosphäre prägen den unverwechselbaren Charakter dieser Liegenschaft, die insgesamt **rund 719 m² Gesamtnutzfläche** bietet.

Erdgeschoss (Eingangsebene) – Flexibilität für Familie & Gäste

Vom großzügig gestalteten Eingangsbereich aus gelangen Sie in **zwei komplett getrennte Einheiten**, die maximale Privatsphäre für Familie, Teenager oder Besucher garantieren:

- **Einheit 1:** Umfasst einen großzügigen Wohn-/Schlafraum, einen eigenen Schrankraum sowie ein exklusives Duschbad mit Toilette.

- **Einheit 2:** Bietet mit zwei separaten Räumen noch mehr Flexibilität, ebenfalls perfekt ergänzt durch einen eigenen Schrankraum und ein separates Duschbad mit Toilette.

Diese beiden Einheiten eignen sich durch ihre räumliche Trennung bestens als luxuriöser Gästebereich, als eigene Etage für Jugendliche oder für die Nutzung als repräsentative Office- und Arbeitsräume. Ein Personenaufzug führt von dieser Ebene komfortabel in alle weiteren Stockwerke.

Obergeschoss – Das repräsentative Herzstück

Das Obergeschoss bildet das lichtdurchflutete Zentrum des Haupthauses. Hier verschmelzen Großzügigkeit, edle Materialien und die umgebende Natur zu einem einzigartigen Wohnerlebnis:

- **Das Salon-Erlebnis:** Der **54 m² große, moderne Wohnraum** besticht durch seine enorme Offenheit und den gemütlichen, offenen Kamin. Große Fensterfronten bieten einen unverbaubaren Blick.

- **Sonnendurchflutete Galerie:** Die **13 m² große Galerie** thront über dem Wohnbereich und bietet den perfekten Rückzugsort für eine Bibliothek, ein Atelier oder einen eleganten Lounge-Bereich.

- **Kulinarischer Treffpunkt:** Direkt angrenzend an den Wohnraum befindet sich die offene, moderne Wohnküche mit integrierter Essgelegenheit.

- **Der Private Master-Bereich:** Der klimatisierte Masterbedroom verfügt über einen eigenen, geräumigen Schrankraum sowie ein en-suite Badezimmer und eine separate Toilette.

- **Zusätzlicher Raum mit Ausblick:** Zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer befinden sich ebenfalls auf dieser Ebene. Eines dieser Zimmer öffnet sich zu einem **9 m² großen Balkon**, der einen traumhaften Blick in das weitläufige, grüne Umland freigibt. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene noch eine weitere, separat begehbare Toilette.

Das Poolhaus – Ihre private Wellness-Welt

Ein unterirdischer, beheizter Verbindungsgang führt direkt vom Haupthaus in einen eigenständigen, spektakulären Baukörper. Hier erwartet Sie eine private Wellness-Area der Extraklasse mit einem **7,6 x 4,2 Meter großen, beheizten Schwimmbecken (53,49 m² Poolfläche)**, einem eigenen Wellnessbereich samt Sauna und Infrarotkabine und einem voll integrierten Heimkino mit offenem Kamin, für exklusive Kinomomente.

FLÄCHENAUFSTELLUNG (Laut Planunterlagen)

Bereich	Nutzfläche (ca.)	Details / Räume
Haupthaus (Untergeschoss / EG)	**126,16 m²**	Lift, 2 autarke Einheiten (insg. 3 Zimmer, 2 Duschbäder, WCs, Schrankräume), Vorzimmer, Wirtschaftsraum, Abstellraum
Haupthaus (Obergeschoss & Galerie)	**251,48 m²**	Wohnzimmer (54 m²), Galerie (13 m²), offene Wohnküche, Masterbedroom-Suite, 2 weitere Zimmer, Balkon (9 m²), Bäder/WCs

Poolhaus (Wellness & Kino)	**243,80 m²**	Wellnessbereich, beheizter Indoor-Pool, Heimkino, offener Kamin, Lager- und Technikräume
Nebengebäude & Keller	**97,70 m²**	Großgarage für 4 Pkw (56,09 m²), Gangsysteme und zusätzliche Kellerräume
GESAMTNUTZFLÄCHE	**719,14 m²**	**Exklusive Netto-Wohn- und Nutzfläche**

TECHNIK & AUSSTATTUNG

Die Immobilie überzeugt durch eine technische Ausstattung auf kompromisslosem State-of-the-Art-Niveau:

- **Nachhaltiges Energiesystem:** Effiziente Sole-Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung im gesamten Objekt.
- **Maximale Energie-Autarkie:** Die neue **42,3 kWp PV-Anlage** deckt den gesamten Strom- und Wärmebedarf der Liegenschaft nahezu komplett ab. Überschüssiger Strom wird lukrativ eingespeist.
- **Smart Home:** Modernes BUS-System zur intelligenten Steuerung von Licht, Beschattung und Haustechnik.
- **Sicherheit:** Lückenlose, professionelle Alarmanlage.
- **Komfort & Lifestyle:** BWT-Wasseraufbereitungsanlage für kalkfreies Wasser, vollautomatische Gartenbewässerung auf dem gesamten Areal.

- **Parken:** XL-Garage für 4 Pkw sowie zusätzliche Stellplätze direkt auf dem eigenen Grundstück.

LAGE & INFRASTRUKTUR

Die Residenz befindet sich in absoluter Top-Lage von Kaltenleutgeben. Sie genießen die vollkommene Ruhe des Wienerwalds, die frische Luft und den unverbaubaren Blick ins Grüne. Trotz dieser idyllischen Oasenlage ist die Anbindung an die Wiener Infrastruktur und die umliegenden Top-Gemeinden erstklassig:

- **6 Autominuten nach Perchtoldsdorf:** Der charmante Weinort mit seinen bekannten Heurigen, hervorragenden Schulen und bester Gastronomie liegt praktisch vor der Haustür.

- **13 Autominuten zum Bahnhof Wien-Liesing:** Perfekte und schnelle Anbindung an das öffentliche S-Bahn-Netz direkt in die Bundeshauptstadt.

- **38 Autominuten zum Stephansplatz (1010 Wien):** Das Herz der Wiener Innenstadt ist in kurzer Pendelzeit erreichbar.

Die Gemeinde Kaltenleutgeben selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und erstklassigen Nahversorgern in unmittelbarer Nähe.

Nähere Unterlagen zu diesem Angebot erhalten Sie wie gewohnt sehr gerne auf Anfrage!

Herzlichst Ihr

C. CHROMECEK ... forliving.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Klinik <2.000m

Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.500m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <2.000m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <5.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap