Modernes Wohnen mit viel Platz – 4 Zimmer und zwei Balkone



Objektnummer: 100962

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,34 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.675,95 €
Kaltmiete (netto)	1.260,09 €
Kaltmiete	1.523,59 €
Betriebskosten:	263,50 €
USt.:	152,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer



















2391 KALTENLEUTGEBEN
Hauptstraße 139

STIEGE A
TOP A.16
1.OG

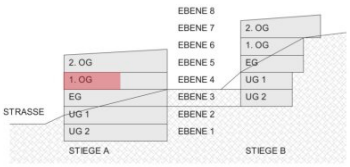


STIEGE A I TOP A.16 I 1.OG

TOPOGRAFIE	TOP A.16
VORRAUM	4,10 m²
FLUR	5,22 m²
WOHNZIMMER	28,24 m²
KÜCHE	8,65 m²
ZIMMER 1	14,04 m²
ZIMMER 2	11,69 m²
ZIMMER 3	11,69 m²
BAD	5,93 m²
ABSTELLRAUM	1,86 m²
WC	1,92 m²
WOHNNUTZFLÄCHE	**93,34 m²**
EINLAGERUNGSRAUM	5,18 m²
BALKON 1	1,38 m²
BALKON 2	8,12 m²







ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.



Objektbeschreibung

Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

Dieses neu fertiggestellte Wohnprojekt liegt mitten im malerischen Wienerwald und verbindet eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung und der Nähe zu Wien.

Insgesamt befinden sich 39 Wohnungen mit großzügigen Freiflächen auf zwei Bauteilen. Beide Bauteile sind mit der Tiefgarage verbunden, zusätzlich steht eine große Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung.

Umweltfreundliche Lösungen dank der Greenline

Im Sinne der Ökologisierung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft steht die „Greenline“ für Nachhaltigkeit durch umweltfreundliche Lösungen von der Planung bis zur Fertigstellung. Dieses Gebäude erfüllt nicht nur die geforderten modernsten Standards, sondern bietet ein gesundes Zuhause zum Wohlfühlen.

- Heizung und Kühlung mit erneuerbarer Energie
- Holz-Alu-Fenster sind die erste Wahl
- Alle Baustoffe sind schadstoffgeprüft

Wohnungen zum Wohlfühlen

Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und zeichnen sich durch sehr intelligente Grundrissgestaltung aus. Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Dielenböden in den Wohnräumen, großformatiges Feinsteinzeug in den Nebenräumen und Bädern, externen Sonnenschutz, Fußbodenheizung und eine Sommer-Temperierung.

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine moderne Luftwärmepumpe, unterstützt wird mit einer Photovoltaikanlage.

- Heizung und Kühlung mittels Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Hausdach

- Hochwertige Dielenböden in den Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Bädern und Nebenräumen
- Holz-Alu-Fenster, 3-Scheibenisolierverglasung
- Außenliegenden Sonnenschutz, elektrisch bedienbar
- Fußbodenheizung und Temperierung für den Sommer

Ihre Lage in Kaltenleutgeben im Wienerwald

Die waldreiche Umgebung lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein, darunter Wandern, Radfahren und im Winter auch Langlaufen. Zudem gibt es in der Nähe den Fitnesspark des Emmelparks und den Sportplatz auf der Eiswiese, die für sportliche Betätigungen genutzt werden können.

Verpassen Sie nicht die kulinarischen und kulturellen Höhepunkte, wie das Restaurant Kaiserziegel, nur wenige Schritte entfernt. Es ist bekannt für seine kulturellen Veranstaltungen, darunter der traditionelle Kaisergeburtstag im August, Country-Feste und die Eröffnung der Wildwochen. Diese Events bieten das ganze Jahr über abwechslungsreiche Unterhaltung. Die barocke Pfarrkirche zum hl. Jakobus dem Älteren, erbaut zwischen 1729 und 1732, ist einen Besuch wert.

Für Familien mit Kindern bietet Kaltenleutgeben eine gute Bildungsinfrastruktur. Die örtliche Volksschule legt Wert auf innovative Lehrmethoden und moderne Technik, einschließlich interaktiver Schultafeln und Tablets im Unterricht. Zudem gibt es einen Kindergarten in der Gemeinde, der eine enge Zusammenarbeit mit der Volksschule pflegt, um einen nahtlosen Übergang für die Kinder zu gewährleisten.

Mit der Buslinie 255 erreichen Sie in nur 25 bis 30 Minuten den Bahnhof Liesing, einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Süden Wiens. Von dort aus haben Sie schnellen Zugang zu den S-Bahn-Linien S1 und S3, die Sie direkt und schnell ins Zentrum von Wien sowie zu weiteren Zielen, wie dem Flughafen Wien, bringen.

Die S-Bahn-Linien S1 und S3 bieten eine regelmäßige Verbindung und garantieren eine komfortable Weiterfahrt in die Wiener Innenstadt - die ideale Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit.

Die Lage in Kaltenleutgeben bietet eine harmonische Verbindung von Naturerlebnis, kulturellen Angeboten und städtischer Nähe - ideal für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Bezugsfertig!

Befristung: 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten

3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.250m
Klinik <2.750m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <5.250m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <1.250m
Höhere Schule <7.750m
Universität <7.750m

Nahversorgung
Supermarkt <1.750m
Bäckerei <2.750m
Einkaufszentrum <7.500m

Sonstige
Bank <1.250m
Geldautomat <3.250m
Post <1.750m
Polizei <2.750m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <6.250m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <6.750m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.