Entzückendes Kleingartenhaus mit tollem Pool direkt am Waldrand! (Ganzjähriges Wohnen möglich)



Objektnummer: 2501/41

Eine Immobilie von Sailer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	30,36 m²
Heizwärmebedarf:	513,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	5,81
Kaufpreis:	198.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



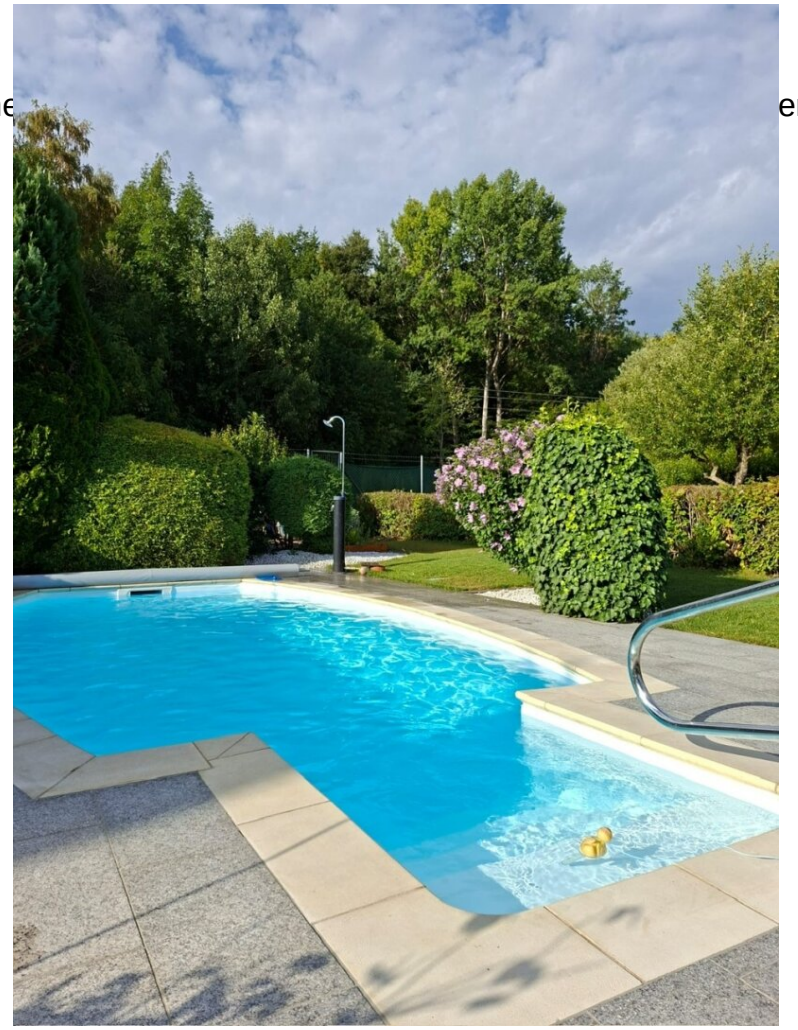
Claudia Sailer

Sailer Immobilien
Speisinger Straße 46-48/3/7
1130 Wien

T 06642122877

H 06642122877

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.



























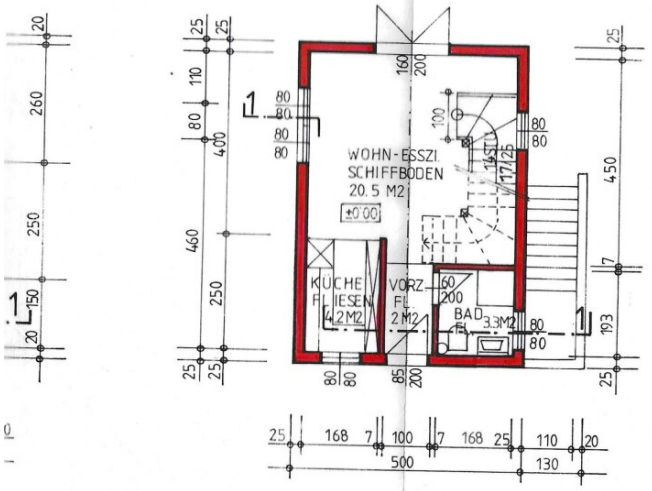




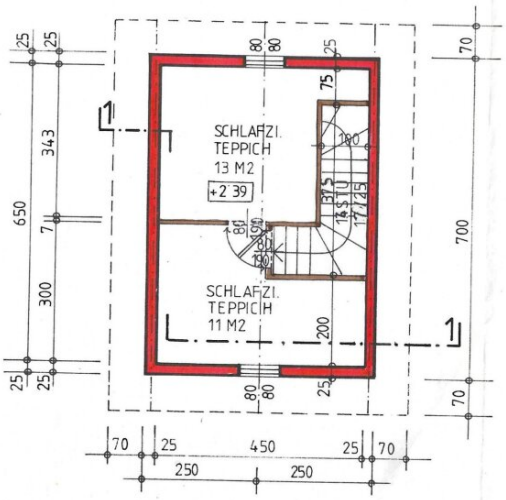

A++
Lenor



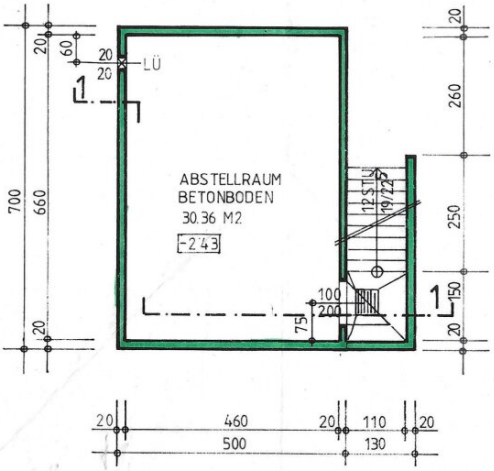
GRUNDRISS EG



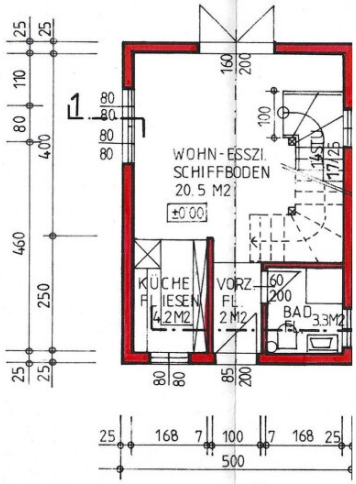
GRUNDRISS DG



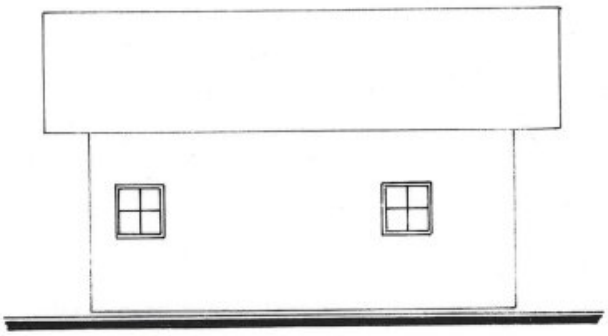
GRUNDRISS KG



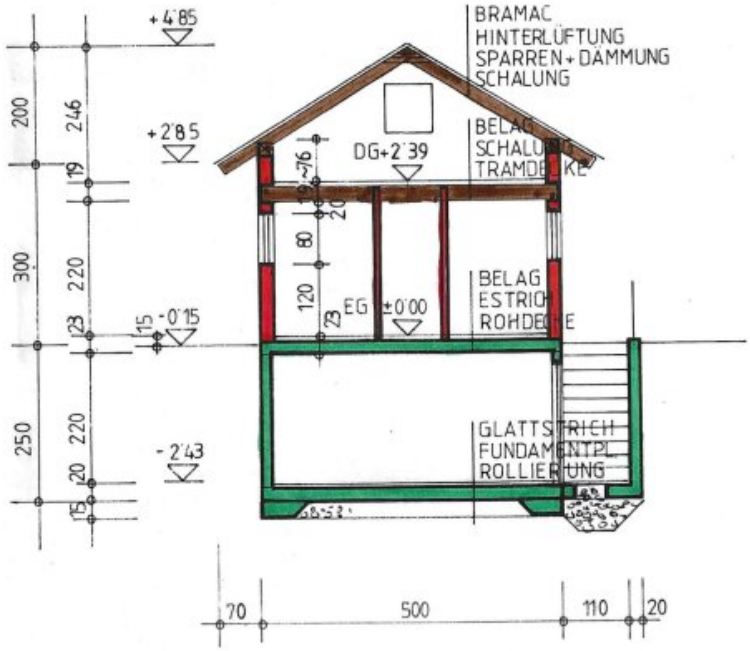
GRUNDRISS EG



ANSICHT WEST



SCHNITT 1-1



Objektbeschreibung

Entfliehen Sie dem Großstadttrubel! Dieses gepflegte Kleingartenhaus (Fertigstellung 1988) bietet Ihnen die perfekte Kombination aus **Ruhe, Natur und Lebensqualität** – nur einen Katzensprung von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

Das Haus befindet sich in einer idyllischen, ruhigen Waldrandlage. Hier können Sie Ihre Freizeit genießen , während die Vögel zwitschern und der Wind in den Bäumen rauscht. Das Herzstück des liebevoll gepflegten Gartens ist der **eigene Pool**, der an heißen Sommertagen für die perfekte Abkühlung sorgt.

Das Haus ist vollunterkellert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, es kann sofort genutzt werden oder nach eigenen Wünschen modernisiert werden.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Wohnbereich mit offener optisch getrennter Küche
- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster zum Lüften

1.Stock (Dachgeschoss):

- 1 Gäste- oder Kinderzimmer
- 1 Schlafzimmer mit maßangefertigter Tischler- Möblierung

Keller (Dichtbeton):

- 1 Wirtschaftsraum (Waschmaschine, Gefrierschrank, Warmwasserspeicher EHT)
- 1 Partyraum mit Sitzecke und viel Stauraum

Rechtliche Information:

Es handelt sich bei dieser Liegenschaft um ein **Superädifikat**. Das bedeutet: Sie erwerben das Eigentum am Haus, während der Grund und Boden gepachtet ist.

Der Pachtvertrag läuft bis 31.12.2058 und wird grundsätzlich danach verlängert.

Der Pachtzins **inkl. Müllgebühr und Wasser** beträgt derzeit **jährlich nur € 1.312,59**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <3.500m
Höhere Schule <6.500m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <4.000m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <4.000m
Polizei <4.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <8.500m
Autobahnanschluss <5.000m
Bahnhof <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap