

**Freier unverbaubarer Blick mit schönem Haus + Pool und großer Garage !!!!**



**Objektnummer: 4833**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2391 Kaltenleutgeben
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	233,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	749.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Alexander Bergmann**

LANDAA Immobilien GmbH  
Kärntner Ring 10/10B  
1010 Wien

T +43 664 3048084

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







LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



LANDAA



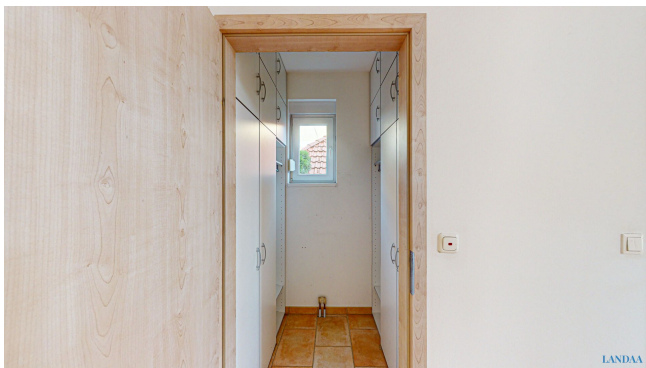
LANDAA













## Objektbeschreibung

**Sie suchen ein Haus wo Sie arbeiten und wohnen können, oder einen Seperaten Bereich haben möchten?**

**Hier haben wir es für Sie gefunden!**

Sie haben die Möglichkeit auf ein schönes Holzriegelbau Ein/Mehrfamilienhaus, Baujahr 2006/2007 im Wienerwald unmittelbar vor Wien.

Das Haus besticht durch seinen wunderschönen offenen Wohnbereich mit Wintergarten, wo man auf den schönen Pool sieht, sowie die wunderschöne Aussicht oder den Kamin genießen kann.

Was zeichnet diesen Grund und das Haus weiter aus: beheiztes Salzwasserbecken, Gartenhaus, Terrasse, Balkon, Sicherheitstür, Kunststoff Isolierfenster mit Fliegengitter und Rollläden, Garage für drei Autos, auch für E Auto geeignet, genügend Autoabstellplätze vorhanden, barrierefreie Wohneinheit im Keller möglich als Arbeitsbereich oder Allgemein seperrater Eingang vorhanden, ruhige Siedlungslage, sehr gute Infrastruktur, Nähe Wien/Liesing uvm..

Das Haus wird mittels - Gas beheizt die Anlage wurde vor 2 Jahren von Vaillant komplett generalsaniert.

Zusätzlich gibt es einen Schwedenofen .

In der geräumigen Garage kann man ohne Probleme eine Hebebühne einbauen .

Energieausweis HWB 61 - C, fGEE 0,98 - B - gültig bis 25.02.2034

**Eine Wohnbauförderung kann man auch noch übernehmen ca. EUR 18.375,09 Stand April 2024 - Laufzeit bis 1.4.2033**

Wenn Sie förderungswürdig sind, können sie die WBF übernehmen, sonst muss sie gleich ausbezahlt werden.

Informationen finden Sie unter:

<https://www.noe.gv.at/noe/Foerderungen/Foerderungen-alle.html>

**Gemeindeabgaben sind ca EUR 330,- im Quartal**

**GRUNDBUCHSEINTRAGUNGS GEBÜHR VON 1,1% ENTFÄLLT BEI HAUPTWOHNSITZ**

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details.

Ich freue mich sehr, Ihnen diese schöne Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

Wir bitten um Verständnis dafür, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können.

Rufen Sie mich an, ich informiere Sie gerne!

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor unverbindlich und kostenlos!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche

Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Alexander Bergmann unter +436643048084 gerne zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <7.000m  
Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <4.000m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <8.000m

Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap