

**Exklusives Grundstück mit Traumhaus Rohdiamant ++
Indoor-Pool ++ Atemberaubender Wienerwaldblick ++
Großzügige Terrasse ++**



Objektnummer: 276976

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1980
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	320,00 m ²
Nutzfläche:	540,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	5
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	1.760,00 m ²
Kaufpreis:	990.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.833,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

T +43 6643070009













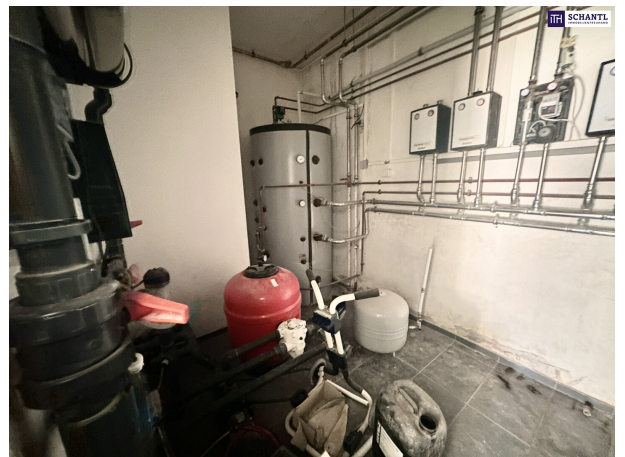
SCHANTL
IMMOBILIENVERHANDLUNG



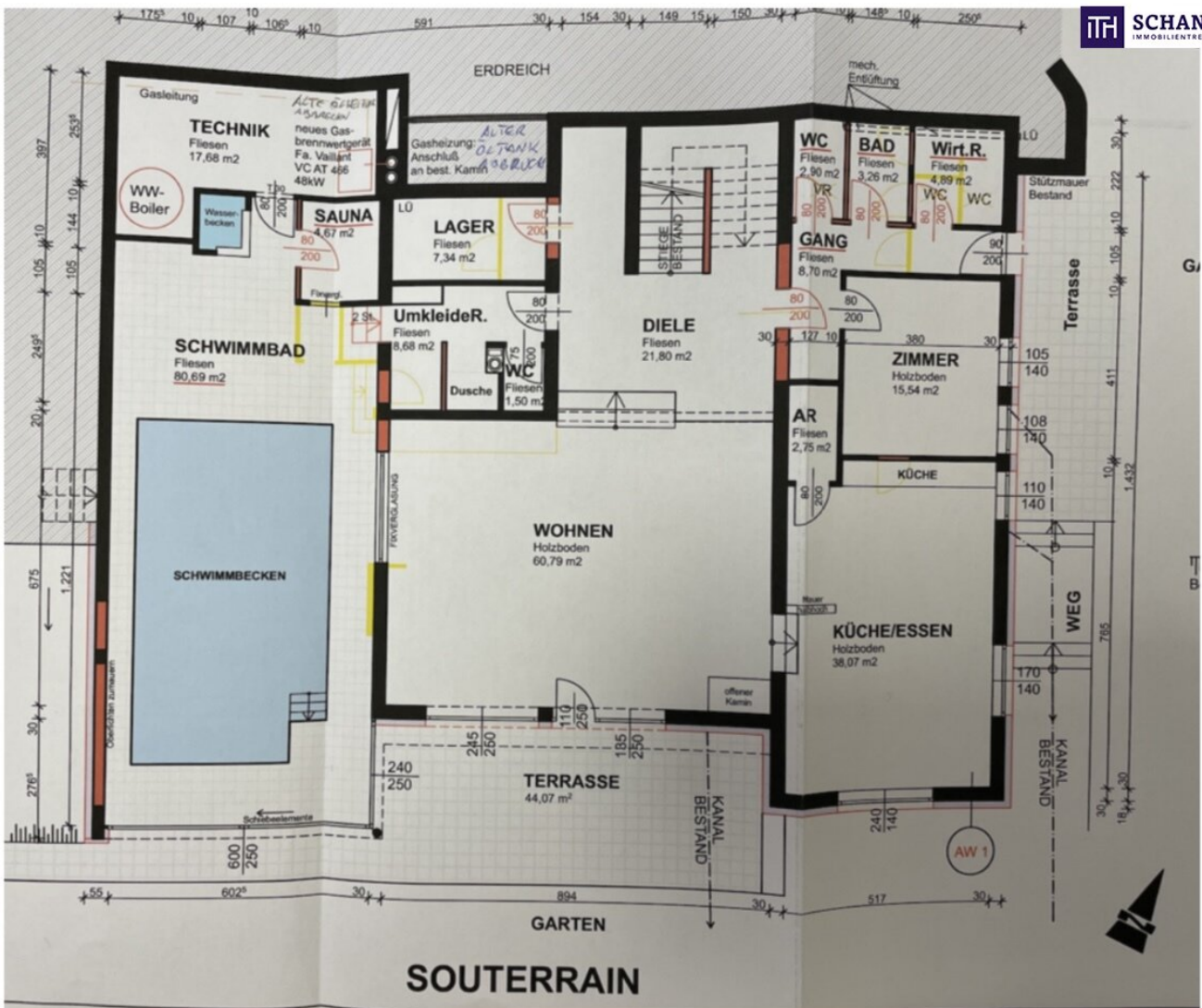
SCHANTL

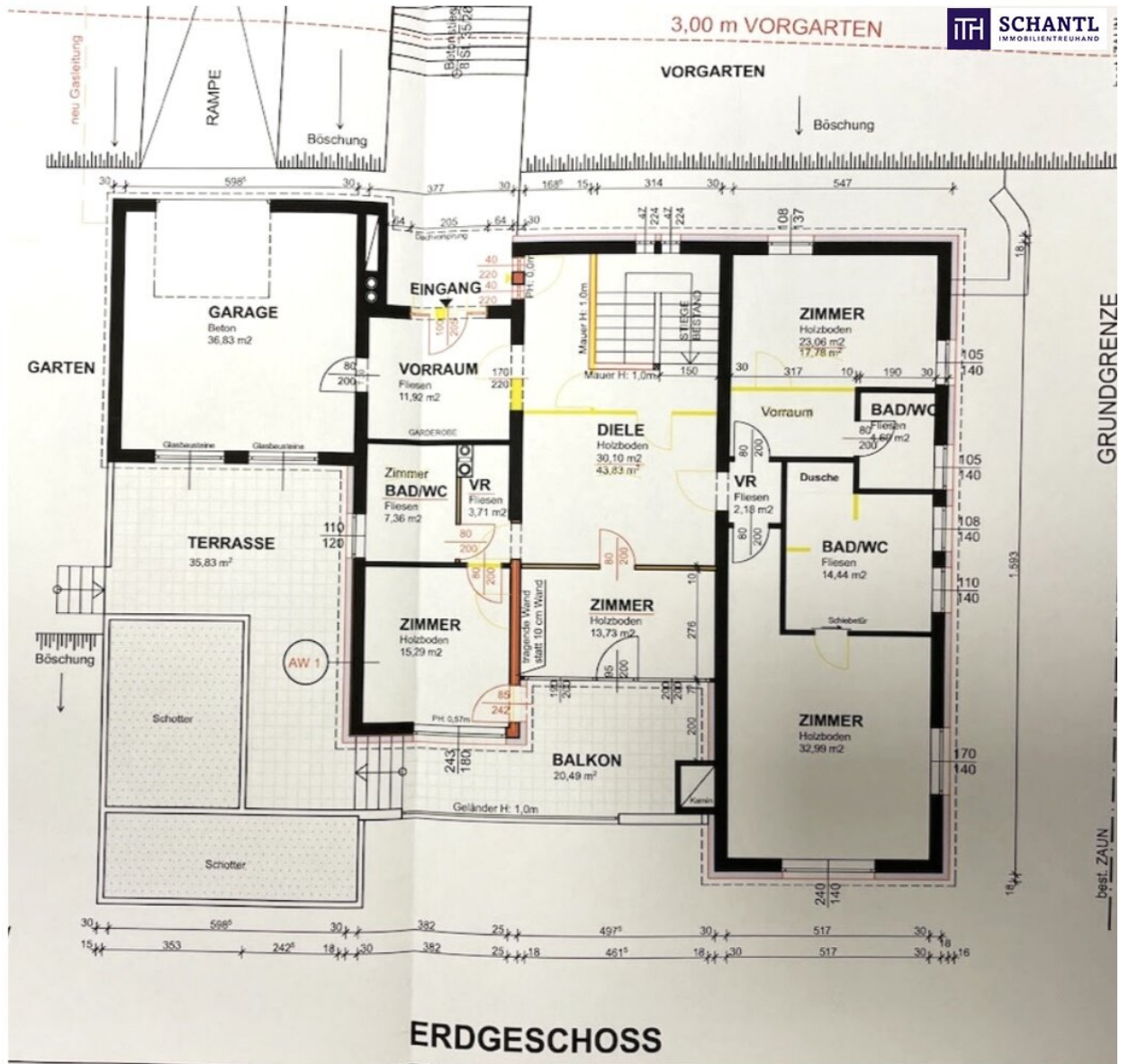


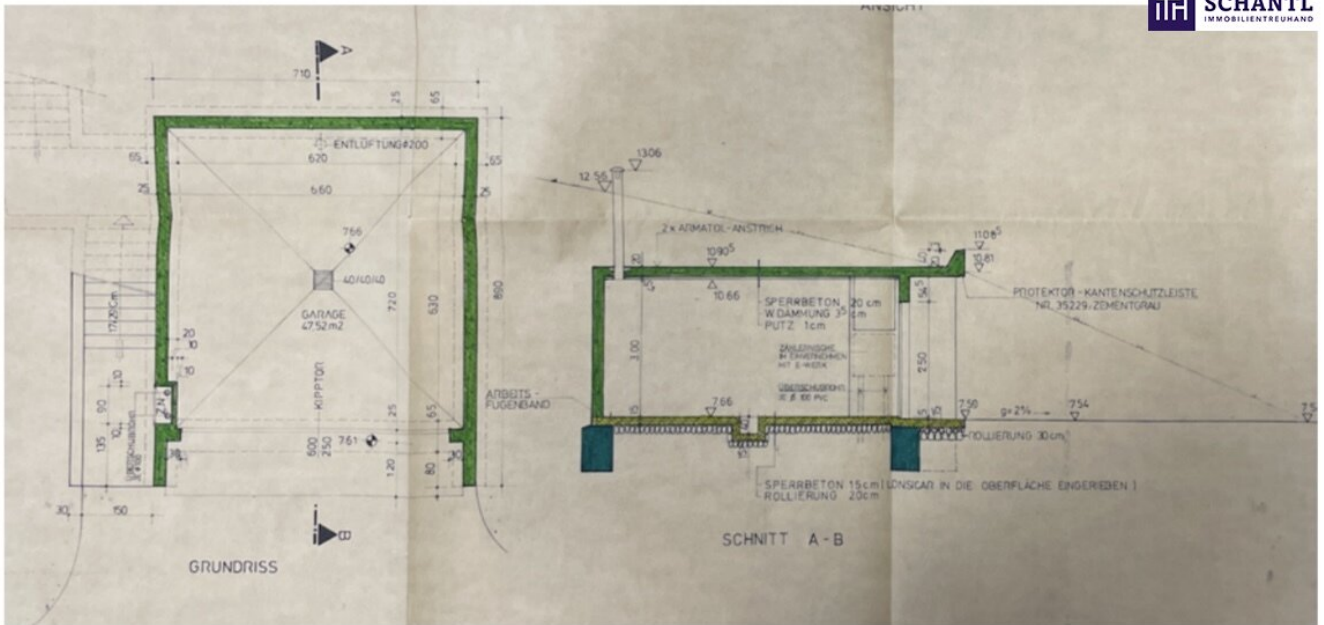
SCHANTL

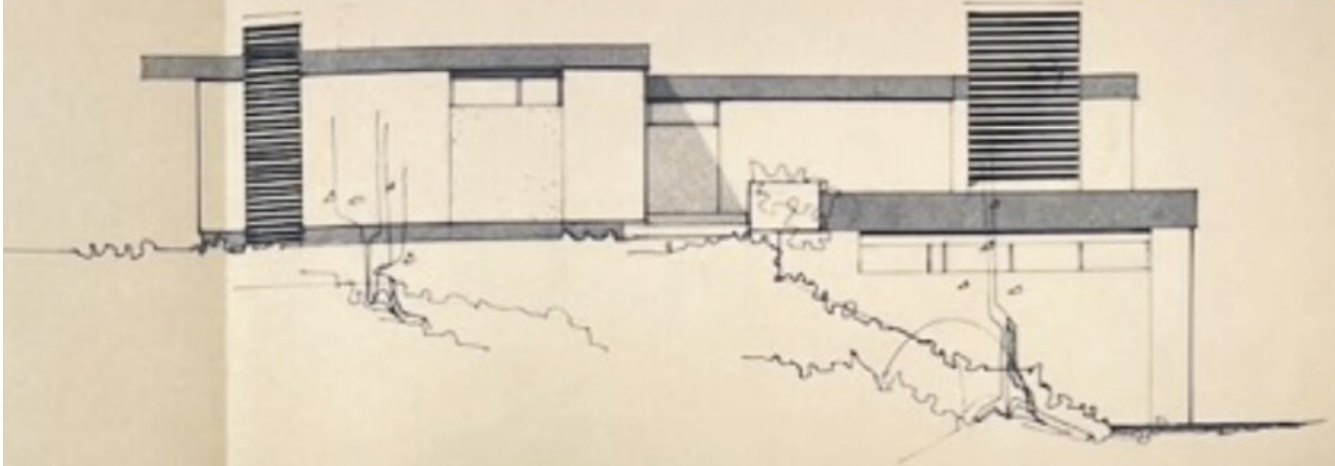




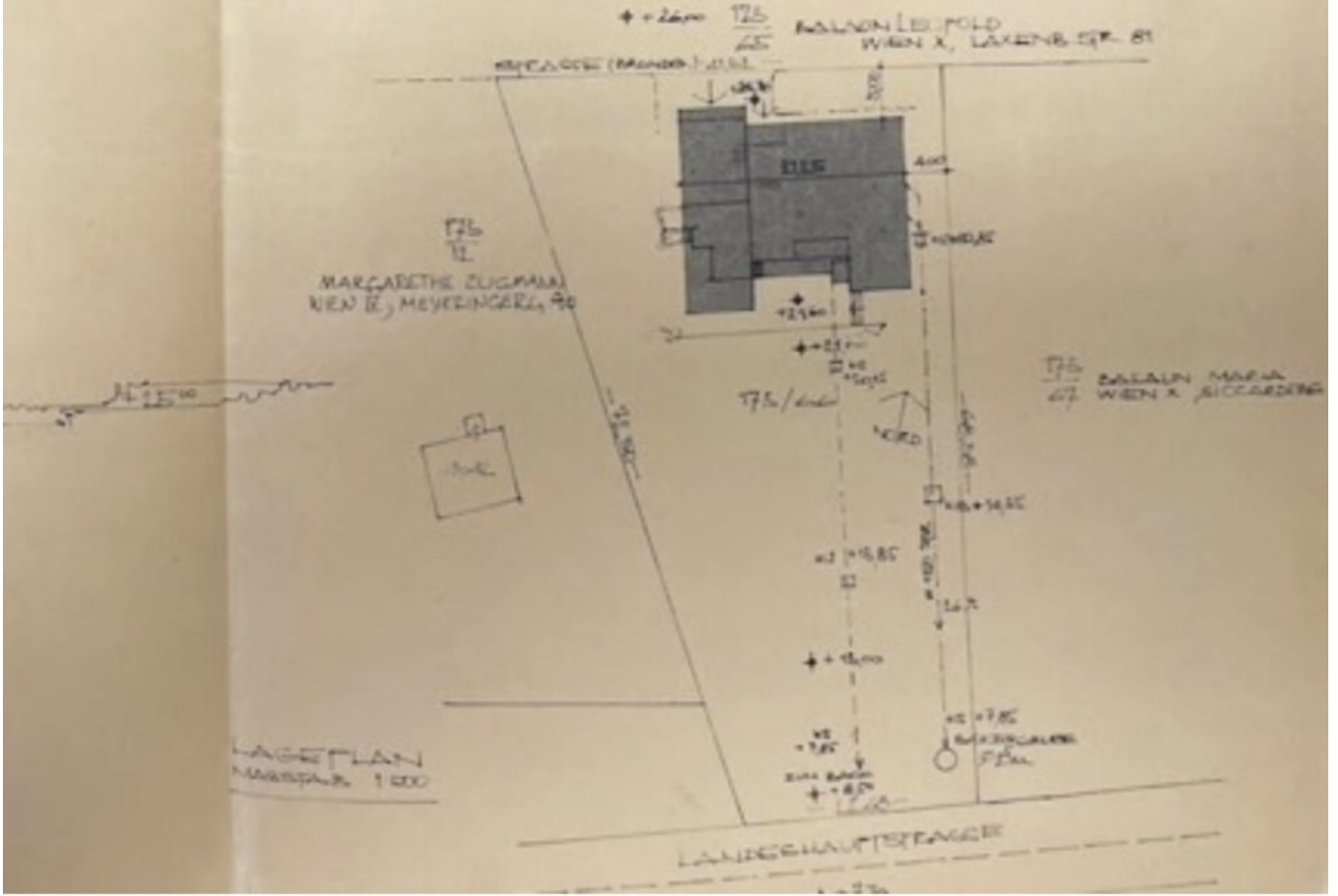






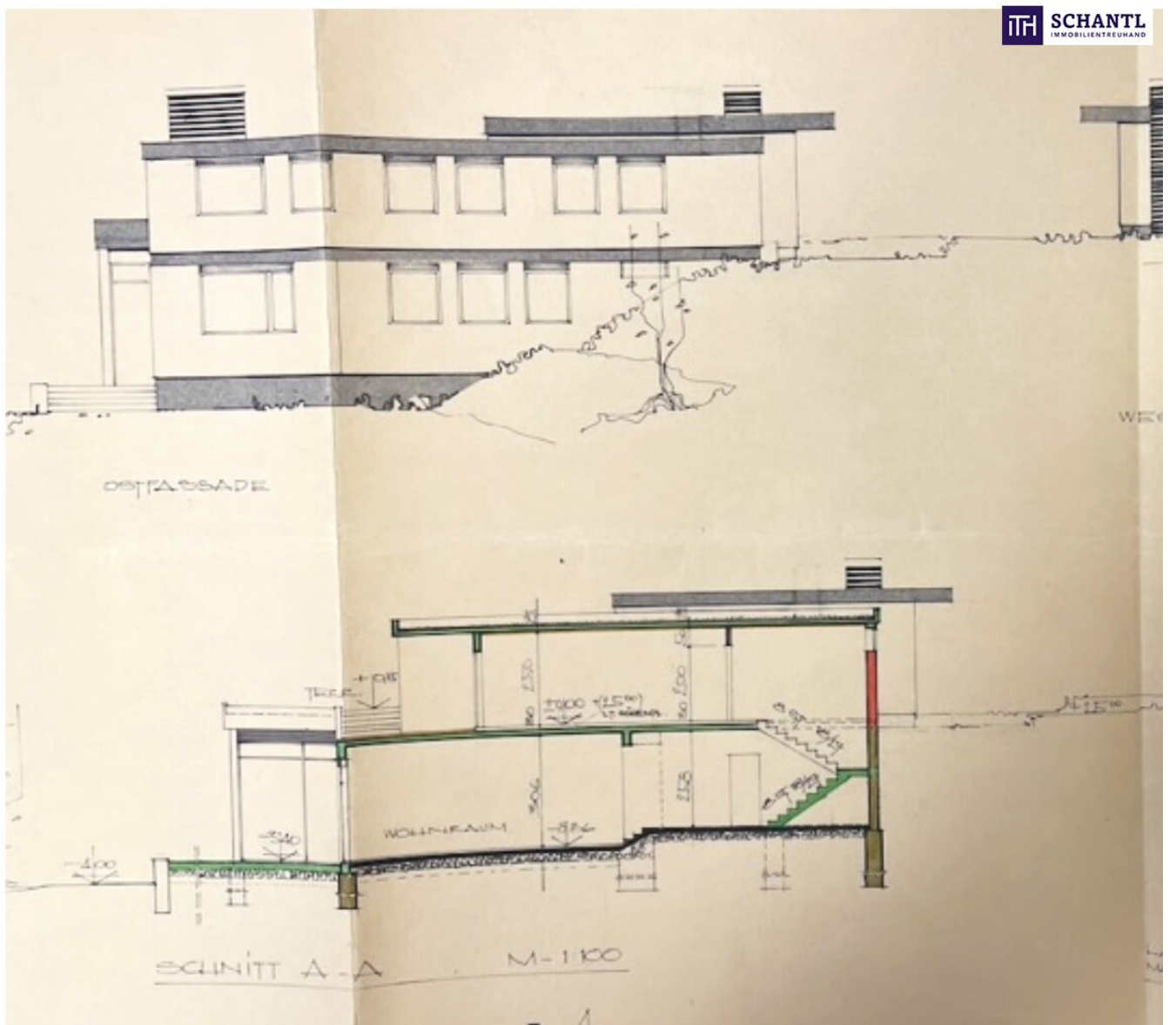


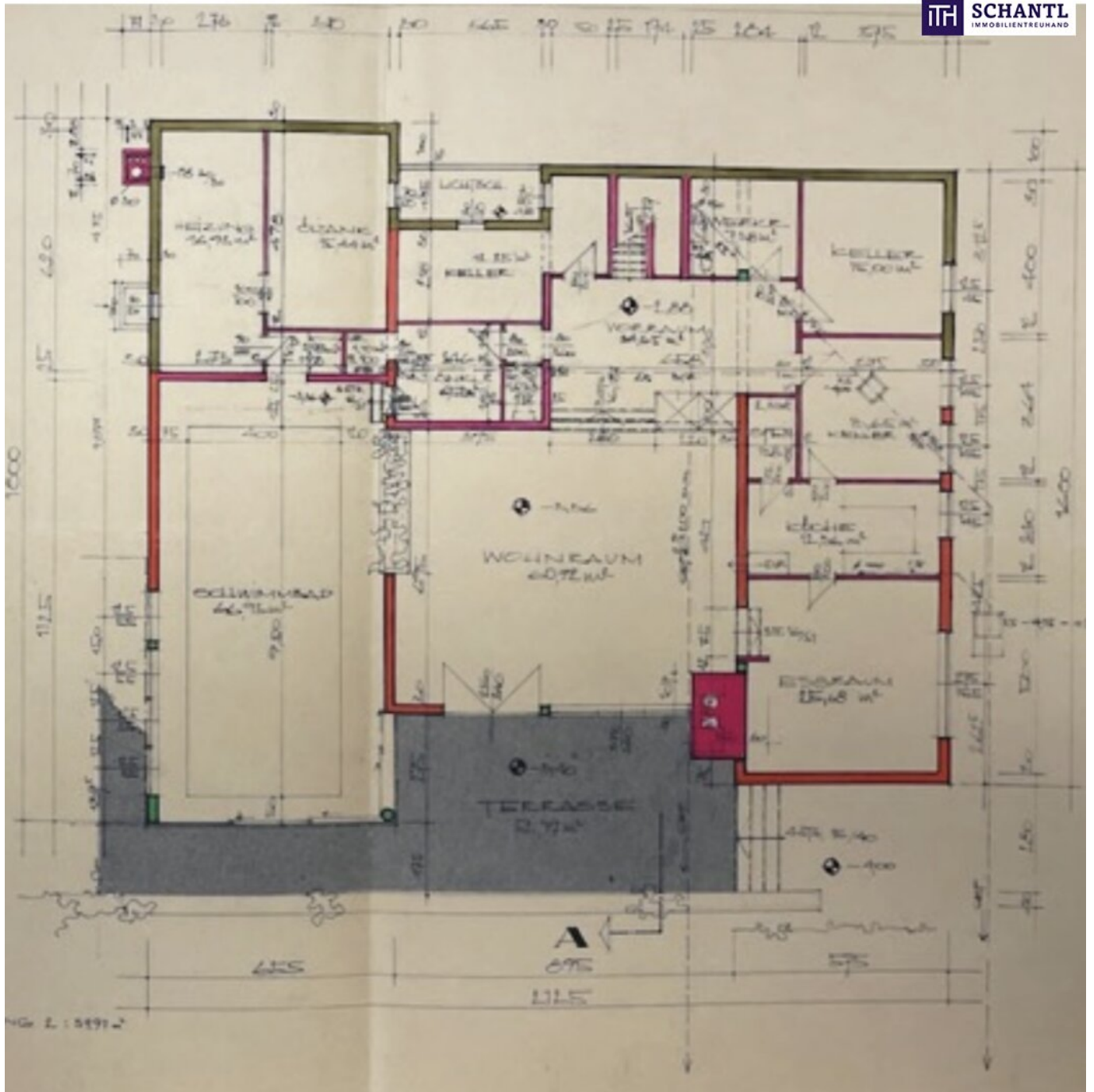
WESTFASGADE

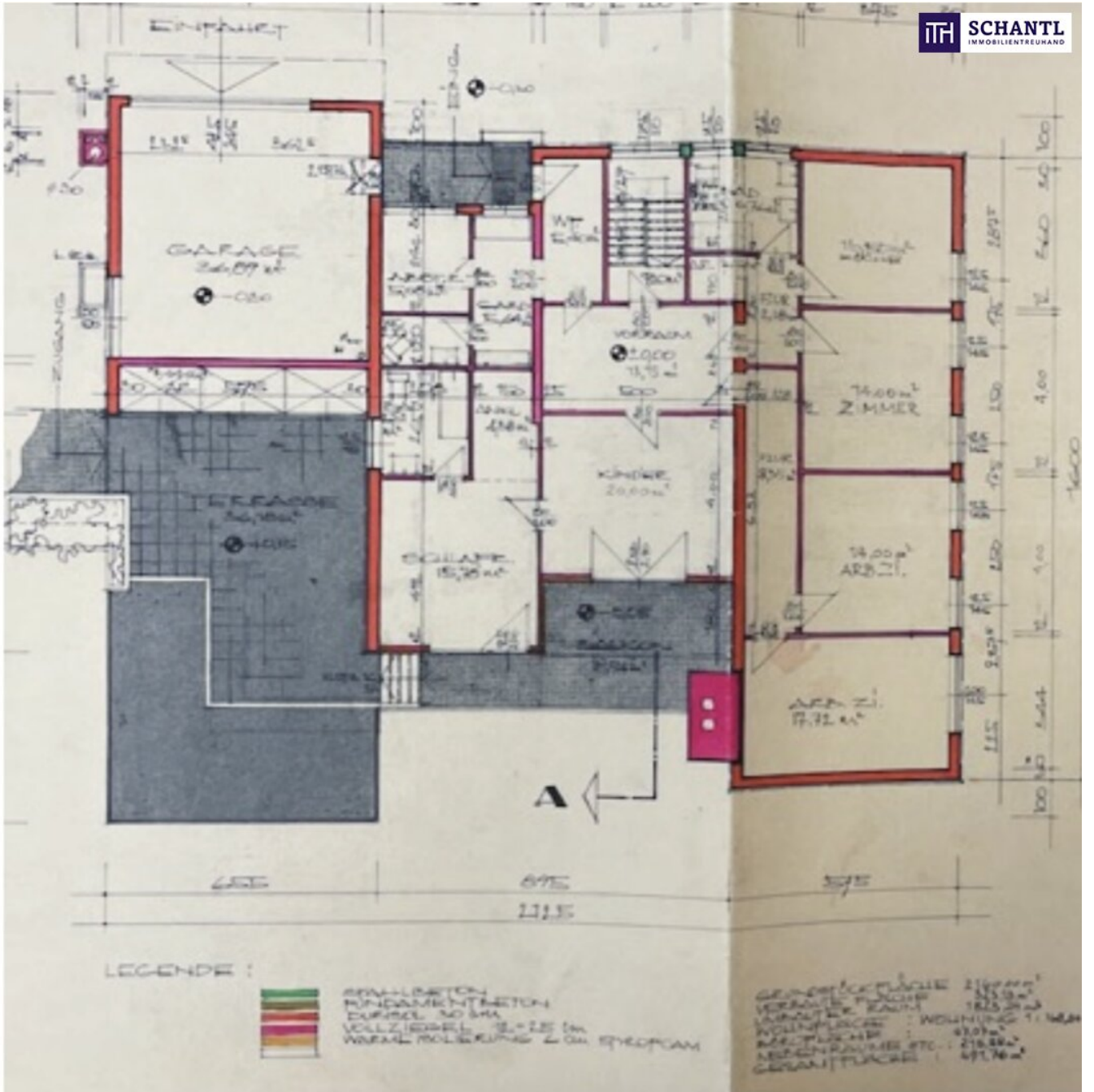


LAGEPLAN
MASSSTAB 1:1000

LANDSCHAFTSTRASSE







Objektbeschreibung

Exklusives Grundstück mit Traumhaus Rohdiamant ++ Indoor-Pool ++ Atemberaubender Wienerwaldblick ++ Großzügige Terrasse ++

Willkommen in dieser tollen Immobilie! Ein absolutes Schmuckstück sucht einen neuen Eigentümer, welcher diesen Rohdiamanten zum Strahlen bringt!

Dieses großzügige Anwesen in **Kaltenleutgeben**, besticht durch seine beeindruckende Größe, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und die malerische Lage im Wienerwald. Das Haus auf dem **2.153 m² großen Grundstück** bietet viel Raum für kreative Ideen und luxuriöses Wohnen.

Fakten | Highlights | Ausstattung

- **Grundstücksfläche:** 2.153 m²
 - Baufläche: 393 m²
 - Gartenfläche: 1.760 m²
- **Wohnfläche:** ca. 320 m² (verteilt auf Erd- und Untergeschoss)
- **Gebäudeteile:**
 - Erdgeschoss: ca. 160 m²
 - Untergeschoss: ca. 160 m²

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet

- Bebauungsdichte: 35 %
- Bauweise: Offen, gekuppelt
- Bauklasse: I/II

Gebäudeeigenschaften

- **Räume:**

- 5 Schlafzimmer
- 5 Badezimmer
- 2 großzügige Wohnbereiche
- Küche mit Essbereich
- Abstellräume und Dielen

- **Besonderheiten im Untergeschoss:**

- Indoor-Pool (ca. 80 m²)
- Sauna, Umkleiden, Dusche und WC

- **Terrasse:**

- Großzügige Terrasse mit Südwest-Ausrichtung, ideal für gesellige Abende oder entspanntes Sonnenbaden.
- Direkter Zugang vom Wohnbereich, mit Blick auf den idyllischen Wienerwald.

- **Garagen:**

- Erste Garage: ca. 37 m²
- Zweite Garage: ca. 48 m²

Highlights der Immobilie

- **Indoor-Pool und Sauna:** Genießen Sie Wellness pur mit einem Pool und einer voll ausgestatteten Saunalandschaft.
- **Riesige Glasfronten:** Die Wohnbereiche überzeugen mit großzügigen Glasflächen, die für viel Tageslicht sorgen und einen traumhaften Blick auf den Wienerwald eröffnen.
- **Platz für Individualität:** Mit fünf Schlafzimmern und mehreren Wohnbereichen haben Sie unzählige Möglichkeiten, das Haus nach Ihren Wünschen zu gestalten.
- **Sanierungspotenzial:** Seit 1980 wartet dieses Haus darauf, wieder in neuem Glanz zu erstrahlen.
- **Bausperre:** Seit 2020 besteht eine Bausperre im Ortsgebiet Kaltenleutgeben zur Sicherung der Ortsstruktur und Verkehrsabwicklung.
- **Heizung:** Gaskessel mit Zentralheizung, erneuerungsbedürftig.
- **Garagen:** Zwei getrennte Garagen mit einer Gesamtfläche von ca. 85 m².

Ein Traumhaus mit unendlichem Potenzial, das auf den richtigen Eigentümer wartet, um es in neuem Glanz erstrahlen zu lassen. Lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern!

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Kaufpreis: €990.000

Bezug: nach Vereinbarung

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap