

**Reduziert! Traumbalkon / Traumwohnung! TOP  
Neubauwohnung mit viel Freiraum! Ideale Raumaufteilung  
+ Grün wohin das Auge reicht + Luftwärmepumpe! Jetzt  
zugreifen!**



**Objektnummer: 278240**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,51 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	73,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,74 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,22 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	310.600,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.201,27 €
Betriebskosten:	182,40 €
USt.:	20,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

Schantl ITH Immobilien  
Passauer Platz 6  
1010 Wien

T 0043 664 3070009  
H 0043 660 4701793

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



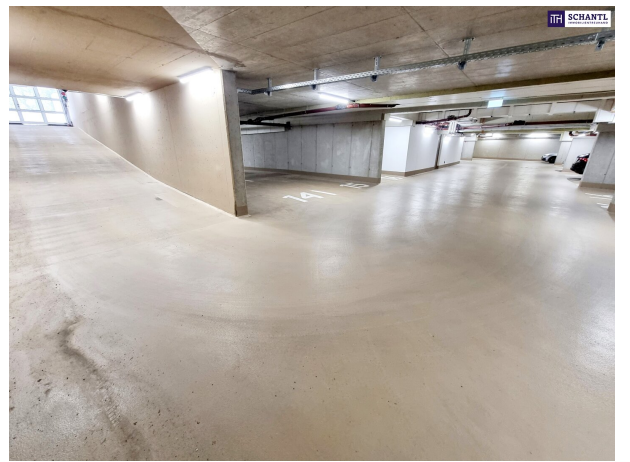
termin zur

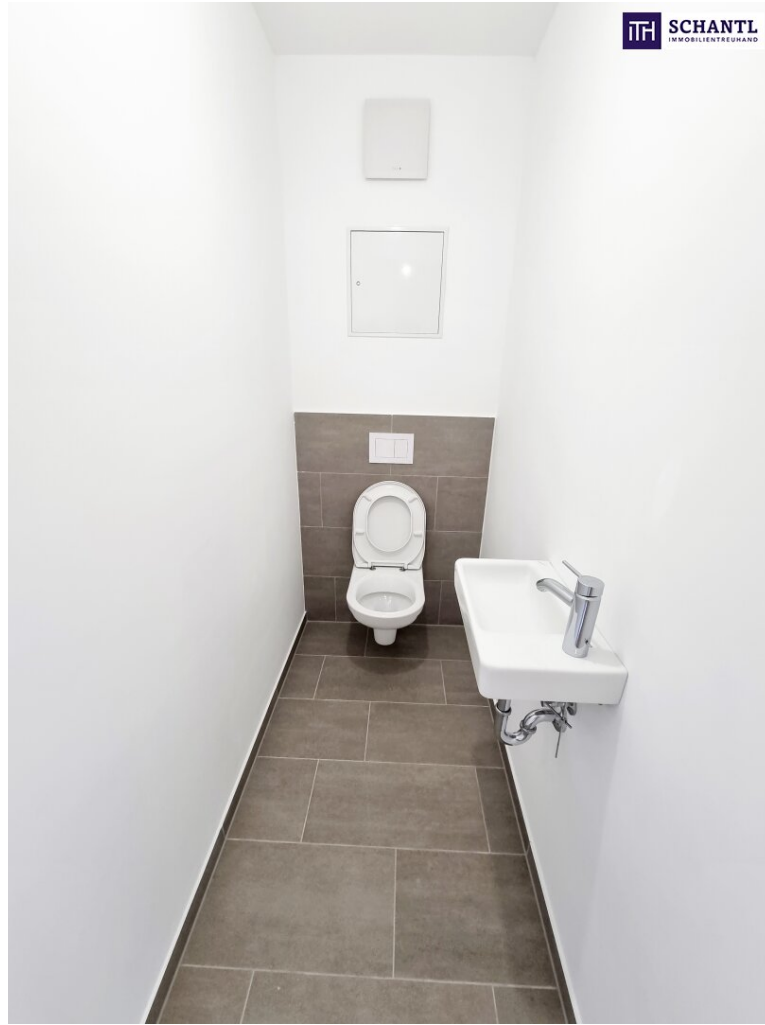




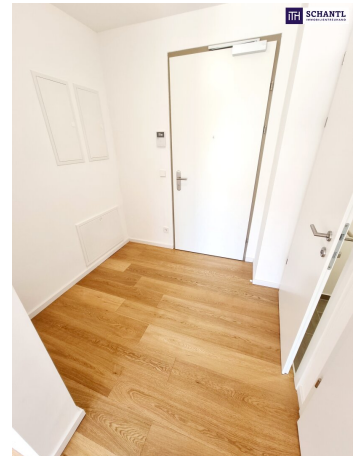
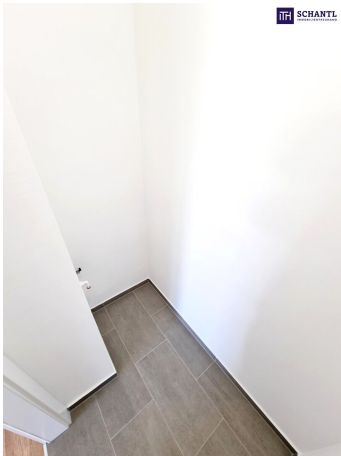


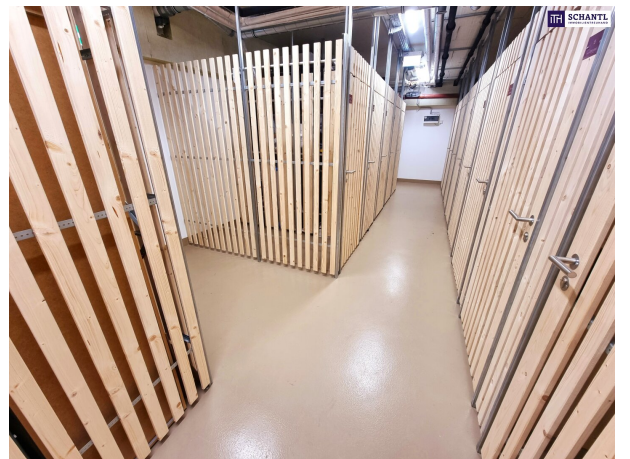












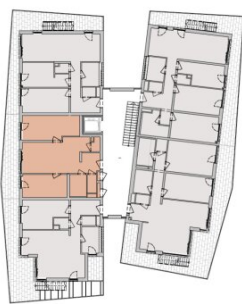


**1. REIHE WIENERWALD**

Hauptstraße 188 - 192  
2391 Kaltenleutgeben

**Top 14**  
**Dachgeschoss**

Wohnfläche 65,51 m<sup>2</sup>  
Balkon 16,83 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 1,74 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Reduziert! Traumbalkon / Traumwohnung! TOP Neubauwohnung mit viel Freiraum! Ideale Raumaufteilung + Grün wohin das Auge reicht + Luftwärmepumpe! Jetzt zugreifen!**

**Mehr Grün / Mehr Natur / Mehr Freiflächen / Mehr Ruhe / Mehr Qualität / Mehr (Frei-)Raum / EINFACH MEHR LEBENSQUALITÄT - MEHR VOM LEBEN**

**Hier haben wir ein TOP-Neubauprojekt für Sie! Mitten im Wienerwald - Nahe an der Wiener Stadtgrenze! Hier sind hohe architektonische Ansprüche vereint mit Qualität und Raffinesse bei der Planung...**

**Facts: 17 Traumwohnungen / 50-91m<sup>2</sup> / Alle Wohnungen verfügen über attraktive Freiflächen / Attraktive Kaufpreise für Anleger und Eigennutzer / 34 Tiefgaragenplätze / Luftwärmepumpe**

TOP 14 (2.Stock, Wohnung mit Balkon, 3 Zimmer):

Ihre neue Wohnung lässt Ihr Herz höher schlagen und teilt sich in einen geräumigen Vorraumbereich mit Platz für eine Garderobe, einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit Handwaschbecken, ein stylisches Badezimmer mit Badewanne, 2 gemütliche Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein herrliches Wohn-Esszimmer mit einem weiteren Zugang zur Traum-Balkon.

Hier freut man sich täglich auf´s Heimkommen.....

Highlights: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung- und Kühlung, Einzelraumregelung, Sicherheitstüren WK3, Elektrische Außenjalousien, 3-fach Isolierverglasung uvm.

**SICHERN SIE SICH BEIM KAUF EINER WOHNUNG EINEN KÜCHENGUTSCHEIN FÜR € 7.500,-**

Wohnfläche: ca. 65,51m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 16,83m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,74m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 310.600.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 349.000.-

Kaufpreis Garagenplatz: € 18.000.-

Bezug: ab sofort - JA ICH WILL

**Folgende Wohnungen haben bereits glückliche neue Eigentümer: TOP 2, TOP 11, TOP 12, TOP 13, TOP 15, TOP 16, TOP 4**

**Wir unterstützen Sie bei der Finanzierung! Der Bauträger stundet Ihnen bis zu 80% des Eigenkapitals auf 5 Jahre, damit sinkt Ihr erforderlicher Eigenkapitalanteil auf ca. 4% des Kaufpreises inkl. Nebenkosten. Gerne beraten wir Sie dazu im Detail!**

**Worauf warten Sie noch? Wir beraten Sie gerne und zeigen Ihnen vor Ort alle verfügbaren Einheiten!**

**[www.schantl-ith.at](http://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!

www.schantl-ith.at

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 <2.250m  
Klinik <3.250m  
Apotheke <2.500m  
Krankenhaus <6.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.250m  
Kindergarten <2.250m  
Höhere Schule <7.250m  
Universität <7.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <2.250m  
Geldautomat <3.000m  
Post <2.750m  
Polizei <3.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <7.250m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap