

**Happy to be here... Wienerwald-Träume! TOP  
Neubauwohnung mit viel Freiraum! Traumhafte Süd-West  
Terrasse + Ideale Raumaufteilung + Grün wohin das Auge  
reicht + Luftwärmepumpe!**



**Objektnummer: 278237**

**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:                   | 68,04 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 79,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Keller:                       | 1,61 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,22 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 333.750,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 4.224,68 €                       |
| Betriebskosten:               | 177,60 €                         |
| USt.:                         | 19,77 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

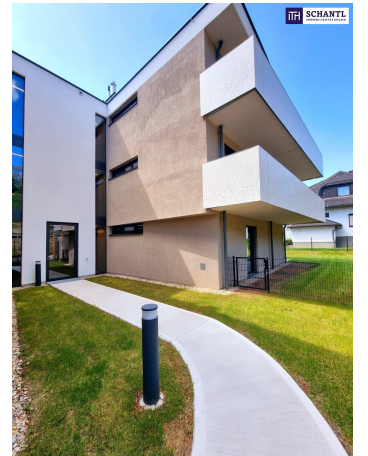
## Ihr Ansprechpartner



**Samir Agha-Schantl**

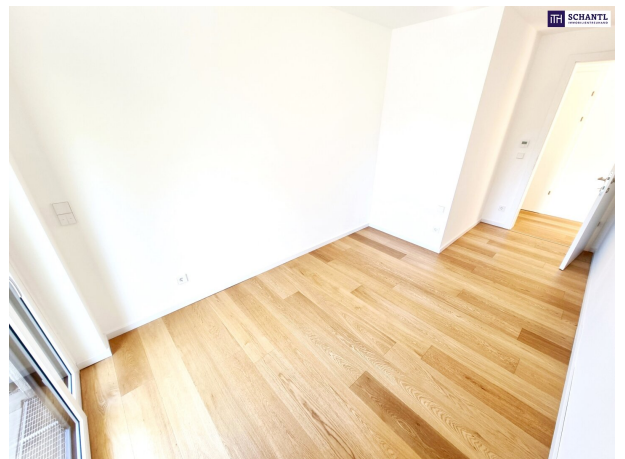






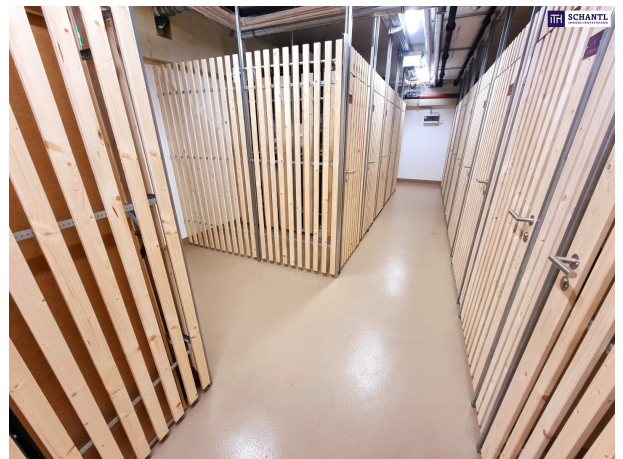
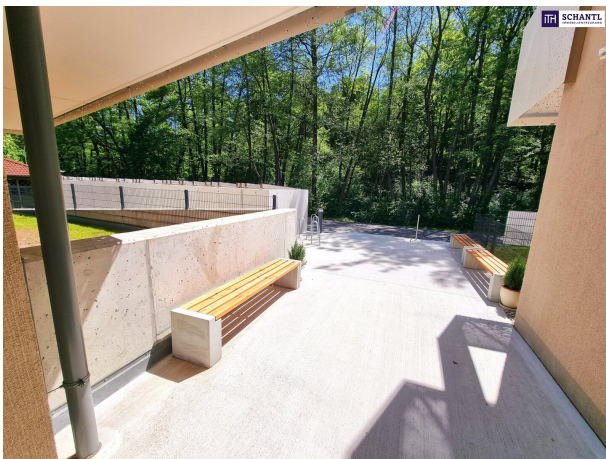










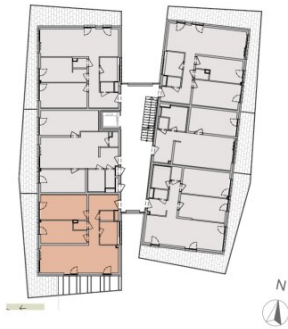


**1. REIHE WIENERWALD**

Hauptstraße 188 - 192  
2391 Kaltenleutgeben

**Top 7**  
**1. Obergeschoss**

Wohnfläche 68,04 m<sup>2</sup>  
Balkon 21,85 m<sup>2</sup>  
Einlagerungsraum 1,61 m<sup>2</sup>



pdf 16.09.2021



## Objektbeschreibung

**Happy to be here... Wienerwald-Träume! TOP Neubauwohnung mit viel Freiraum!  
Traumhafte Süd-West Terrasse + Ideale Raumaufteilung + Grün wohin das Auge reicht +  
Luftwärmepumpe!**

**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 7 (1.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 Dusche, 2 gemütliche Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon, sowie ein  
herrliches Wohn-Esszimmer mit einem weiteren Zugang zur Süd-West Terrasse.

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. 68,04m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 21,85m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 1,61m<sup>2</sup>

Kaufpreis Anleger: € 333.750.- netto + UST

Kaufpreis Eigennutzer: € 375.000.-

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, TOP 6**

**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