Direkt angebunden – mit Rückzug nach innen

Objektnummer: 4916

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	98,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	19,94 m²
Heizwärmebedarf:	B 40,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Kaufpreis:	639.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Feza Velicangil

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 1 890 90 41
H +43 676 335 61 20

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

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

LANDAA

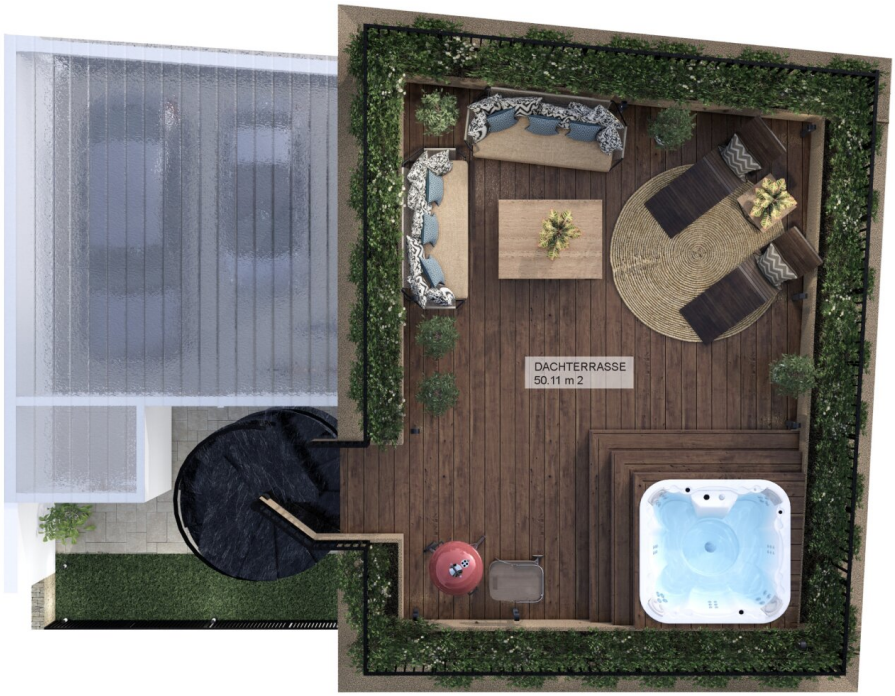
LANDAA

HAUS 1 EG	45.88 m2
WOHNKÜCHE	32.18 m²
AR	4.54 m²
VR	7.02 m²
WC	2.15 m²
Terrasse	12.00 m²
Carport	34.33 m²
Garten	19.94 m²
AR 1	2.90 m²
Vorplatz	2.83 m²

LANDAA

HAUS 1 OG	53.28 m2
ZIMMER 1	11.18 m²
BAD 2	2.93 m²
SR	2.40 m²
ZIMMER 2	11.01 m²
WC	2.39 m²
FLUR	4.40 m²
ZIMMER 3	11.86 m²
BAD 1	7.11 m²

LANDAA



HAUS 1	
DACHTERRASSE 01	50.11 m²

LANDAA

Objektbeschreibung

Willkommen im Naturparadies Wienerwald – luxuriös wohnen am grünen Stadtrand Wiens

Eingebettet in die sanften Hügel des südlichen Wienerwalds entsteht mit der **Waldkrone Residenz** ein exklusives Wohnprojekt, das naturnahes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Architektur vereint. Die Lage am Ortseingang von Kaltenleutgeben bietet gute Erreichbarkeit und gleichzeitig einen schnellen Zugang zur Natur.

Stilvolles Wohnen – mit kompromisslos hochwertiger Ausstattung

Die beiden eleganten Wohneinheiten mit 98 m² bzw. 117 m² Wohnfläche verteilen sich jeweils über Erd- und Obergeschoss und sind durch eine innenliegende Treppe verbunden.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnküche mit offenem Ess- und Wohnbereich – der perfekte Ort für gemeinsames Kochen, Gespräche und entspannte Familienzeit. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen einladenden Vorraum, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Das Obergeschoss bietet drei Zimmer, einen großzügigen Schrankraum mit integrierter Dusche, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken sowie ein weiteres separates WC.

Ein architektonisches Highlight ist die private Dachterrasse mit ca. 50 m² bzw. 53 m² – direkt vom Obergeschoss sowie über eine elegante Außenwendeltreppe erreichbar. Der weite Blick ins Grüne macht sie zu einem besonderen Ort der Entspannung.

Hochwertigkeit bis ins kleinste Detail – Ausstattung der Extraklasse

Die Ausstattung der Waldkrone Residenz erfüllt höchste Ansprüche an Qualität, Komfort und Design:

- Edles **Eichenparkett** in den Wohnbereichen
- Großformatige **Feinsteinzeugfliesen** in den Bädern
- Hochwertige **Markenarmaturen**
- **Elektrische Raffstores** für Sicht- und Sonnenschutz
- Ein innovatives **Kühlsystem mit Bauteilaktivierung** für angenehmes Raumklima im

Sommer

- Vorbereitung für ein modernes **Smart-Home-System**

Jedes Detail wurde mit großer Sorgfalt gewählt, um ein Wohnerlebnis auf höchstem Niveau zu bieten.

Architektur mit Weitblick – Rückzug trotz Straßennähe

Die Waldkrone Residenz liegt straßenseitig am Ortseingang von Kaltenleutgeben. Dank der cleveren architektonischen Planung richten sich Wohn- und Schlafräume zur Gartenseite aus. Hochwertige Fenster sorgen in Verbindung mit intelligenter Raumgestaltung für Ruhe und Geborgenheit. So entsteht ein geschützter Wohnraum, in dem Sie trotz der Lage entspannen können.

Großflächige Fensterfronten bringen viel Tageslicht in die Räume und holen die Natur optisch ins Haus. Die klare Architektursprache schafft ein modernes, zeitloses Ambiente, das Individualität und Wohnqualität vereint.

Außenbereiche mit Lebensqualität

Neben der großzügigen Dachterrasse verfügt jede Einheit über einen ca. 21 m² großen Garten, eine weitere Terrasse mit ca. 11 m², einen Vorgarten sowie eine gemütliche Gartenhütte – ideal als Stauraum oder kreativer Rückzugsort. Zwei Stellplätze (Carport oder optional Garage) bieten Platz für Ihre Fahrzeuge.

Nachhaltig in die Zukunft

Die Beheizung erfolgt über eine moderne **Wärmepumpe**, die ressourcenschonend arbeitet und langfristig die Betriebskosten senkt.

Die Waldkrone Residenz steht für ein nachhaltiges Wohnkonzept, das Ökologie und Wohnkomfort miteinander verbindet – für ein Zuhause, das heute begeistert und morgen noch Bestand hat.

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 <500m
Klinik <2.500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <2.500m
Post <500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <6.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap