

## **Top modernes Einfamilienhaus für echte Trendsetter am Waldrand**



**Objektnummer: 960/71495**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus           |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 2391 Kaltenleutgeben             |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 98,16 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Stellplätze:                  | 2                                |
| Garten:                       | 21,46 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 38,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 639.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

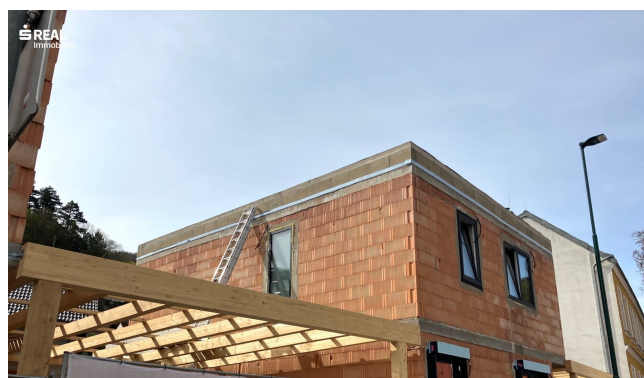
## Ihr Ansprechpartner



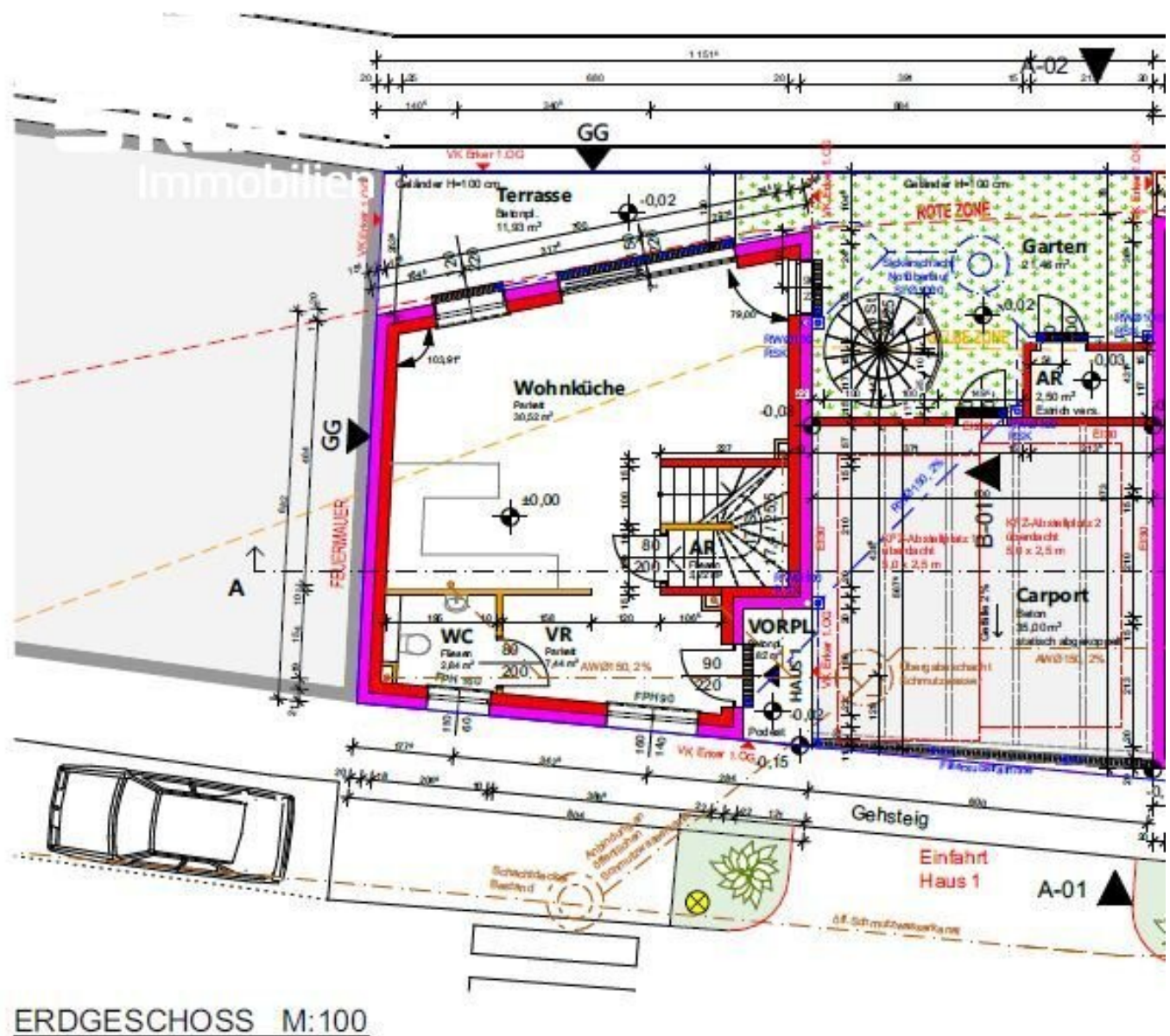
**Gunda Straub**

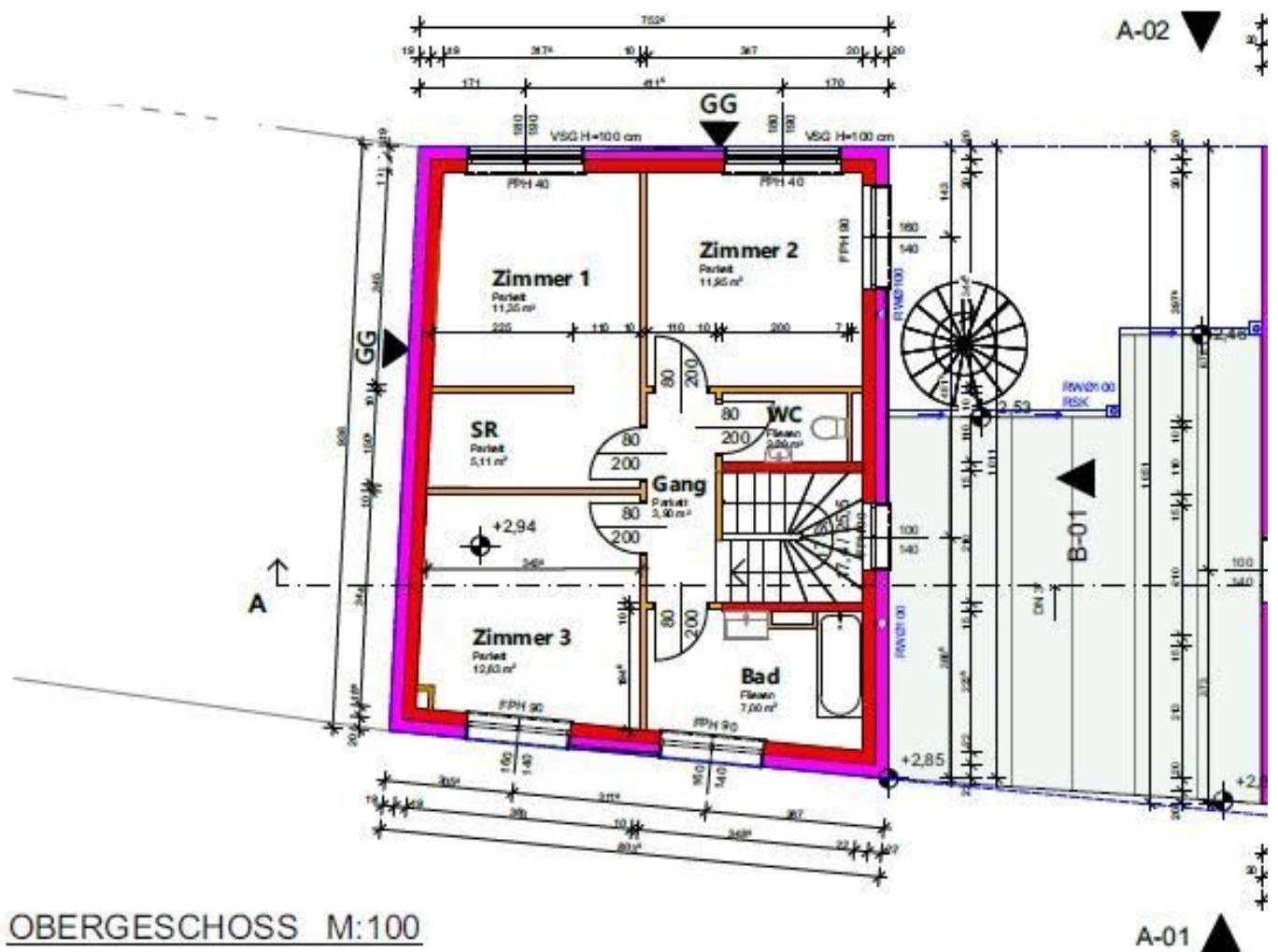
Region NÖ Süd und Burgenland  
Hauptstrasse 39  
2340 Mödling

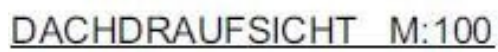


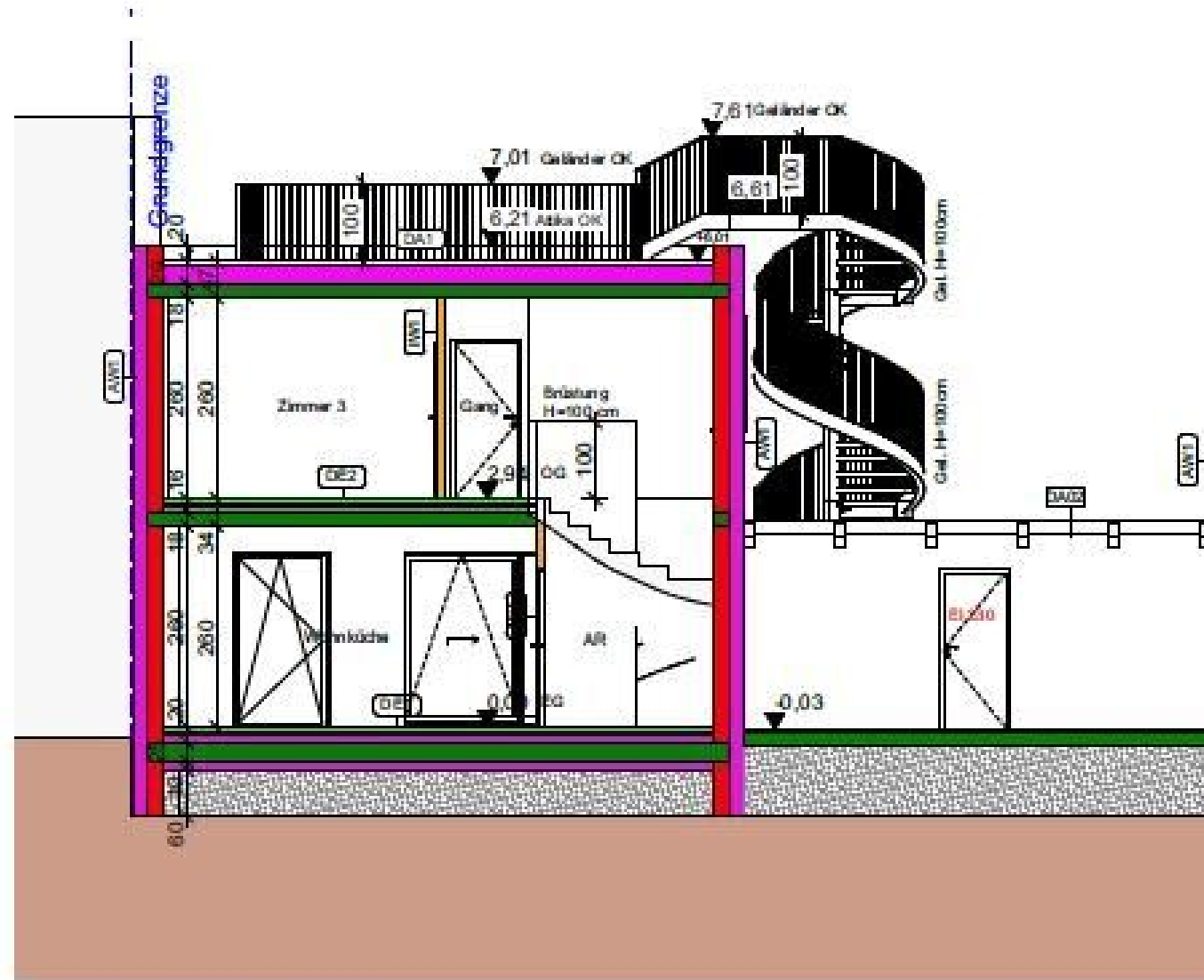




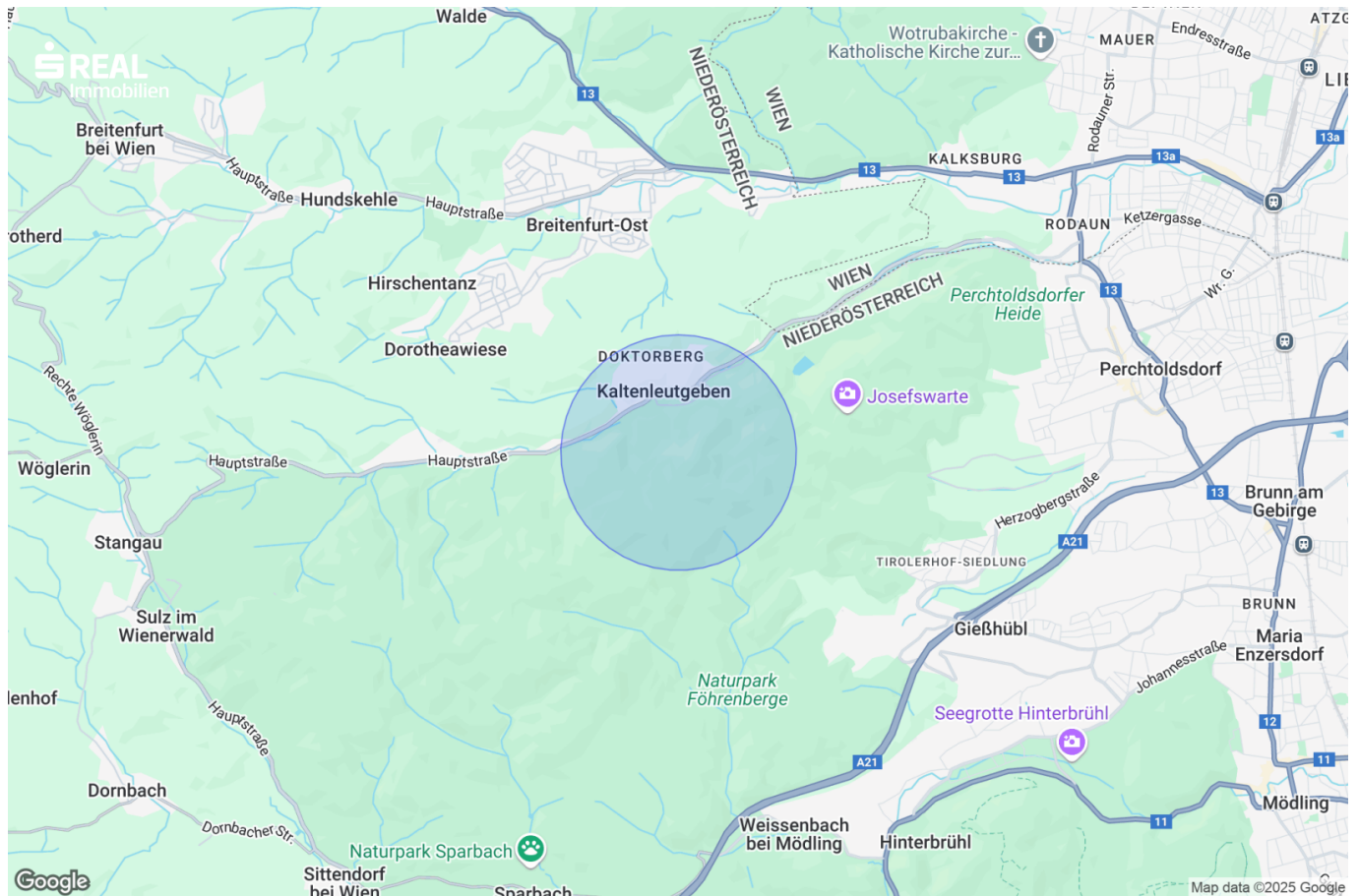


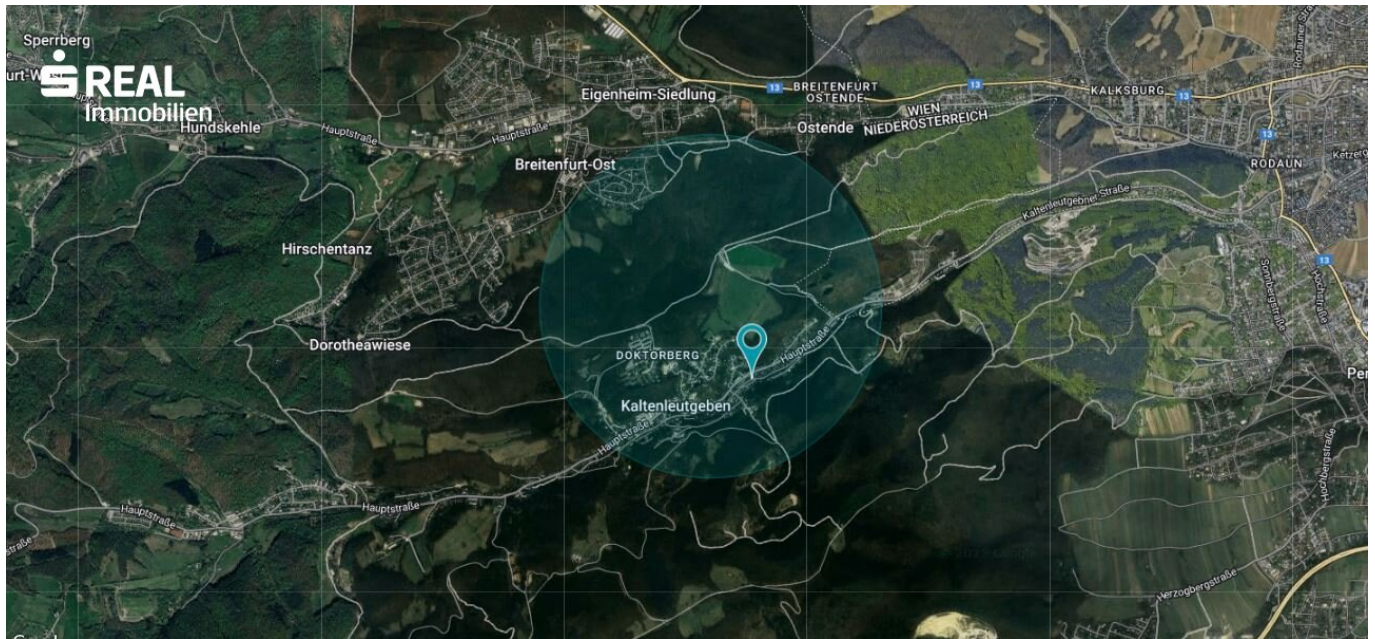






SCHNITT A-A M:100





## Objektbeschreibung

### Top modernes Einfamilienhaus für echte Trendsetter am Waldrand

Großzügige Räume, offene Flächen, große Fensterfronten und klare architektonische Strukturen zeichnen dieses Haus aus. Die alles und noch viel mehr schaffen das perfekte Wohngefühl für das Zusammenleben einer Familie.

Hier findet man einen durchdachten Grundriss mit offenem Wohnraum, Abstellraum und Gäste WC in Erdgeschoß und 3 geräumigen Zimmern mit Bad im Obergeschoß.

Das Highlight ist aber sicherlich die fantastisch große Dachterrasse mit malerischen Ausblick! Diese ist von außen über eine geschmackvolle Wendeltreppe begehbar. Auf der Holzterrasse vorm Haus kann man bei einem Gläschen den naheliegen Bach rauschen hören und laue Sommerabende genießen!

Ein kleiner Garten und 2 Autoabstellplätze im Carport/Garage gehören auch zum Gesamtpaket.

Technische Ausstattung: Fußbodenheizung, Wärmepumpe, innovatives Kühlsystem im Sommer, elektrische Raffstores und die Einrichtung eines Smart Home Systems

Gerne übersenden wir Ihnen mehr Details dazu!

Besichtigen Sie diese interessante Immobilie in Kaltenleutgeben, die sich als moderne, familienfreundliche Gemeinde präsentiert– zauberhaft umgeben vom Wienerwald und mit zahlreichen Wander-Routen im Naturpark Föhrenberge. Gemütliche Unterkünfte und Gasthäuser runden das Urlaubsangebot ab.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

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



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.