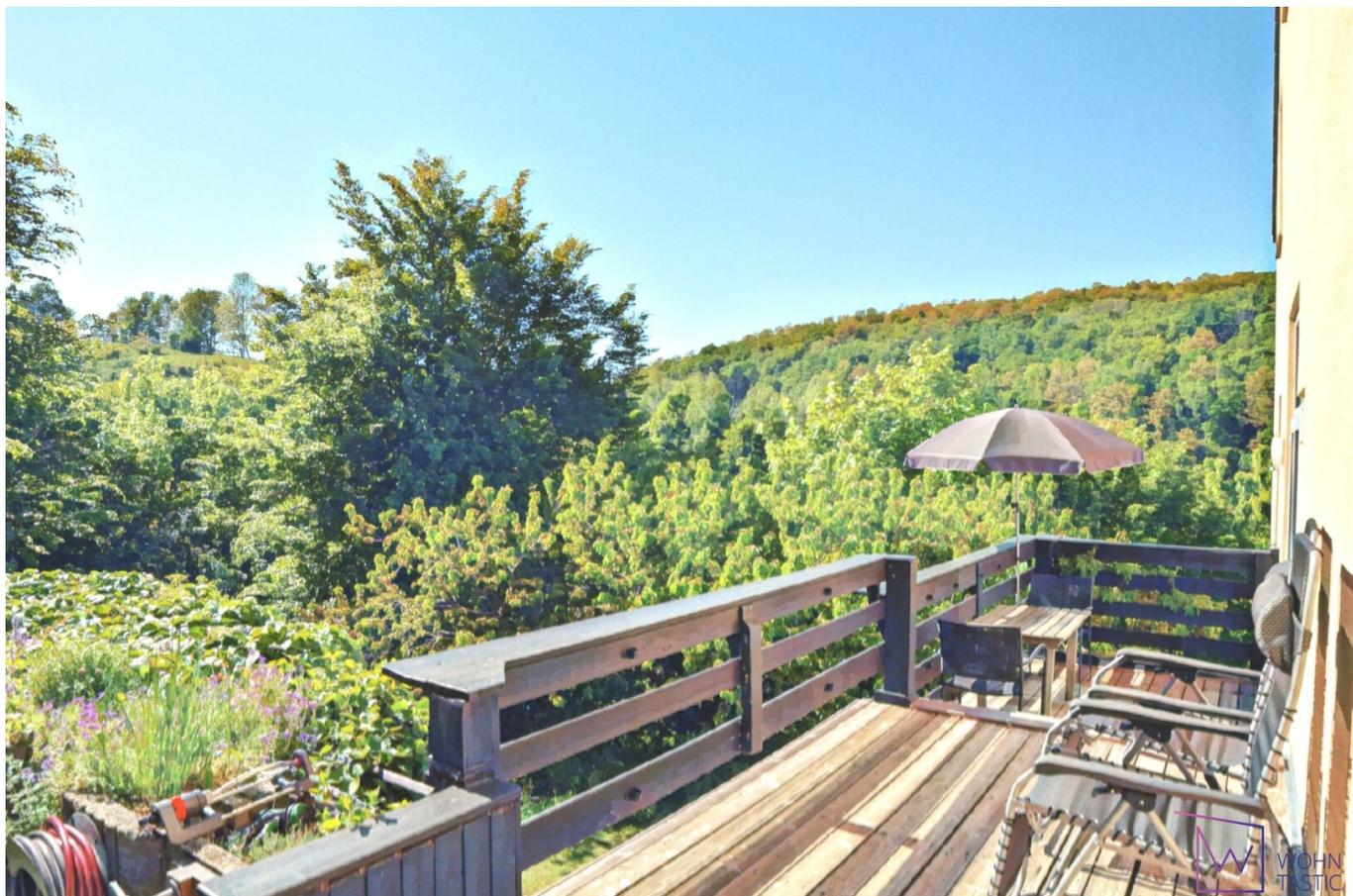


Großzügiges Wohnen im Wienerwald - mit unverbaubarem Ausblick!



Wunderschöner Weitblick

Objektnummer: 1547

Eine Immobilie von CS Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,23 m ²
Nutzfläche:	181,68 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	670,66 m ²
Keller:	13,85 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	585.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.262,92 €
Betriebskosten:	323,56 €
USt.:	32,36 €
Provisionsangabe:	

21.060,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Schediwy

























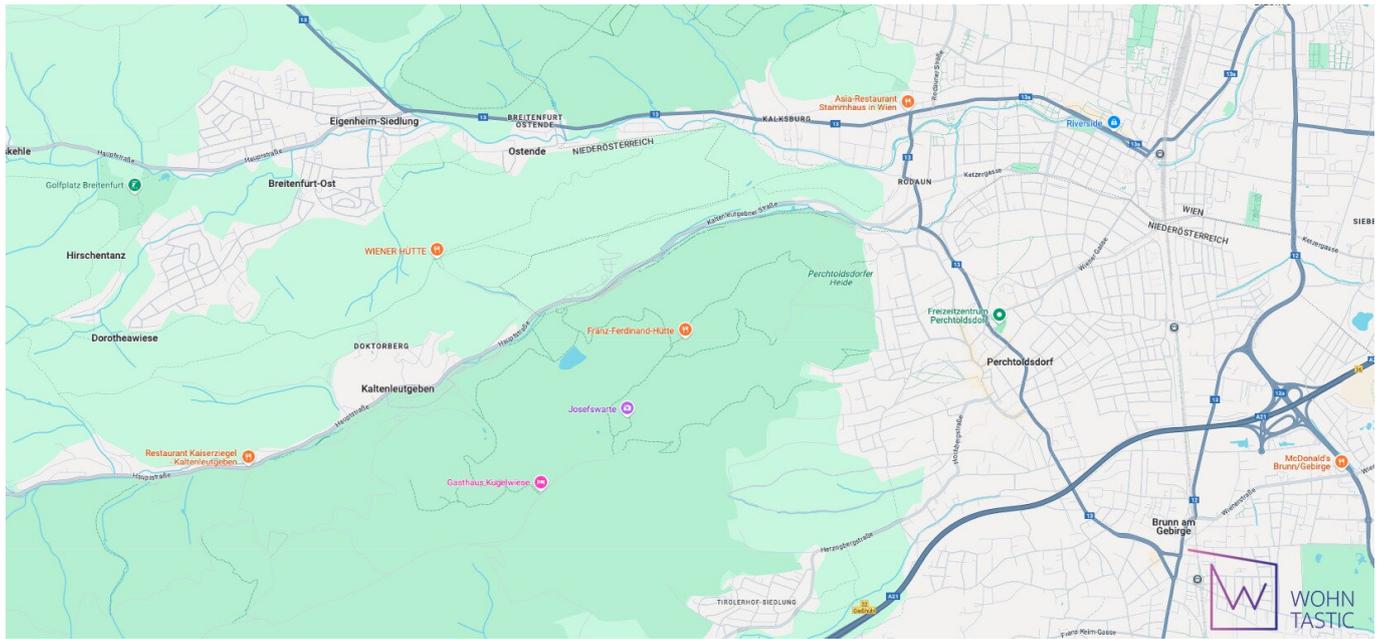


















Objektbeschreibung

Sie suchen mehr Platz für sich und Ihre Familie? Sie haben genug von engen Wohnungen und möchten einen eigenen Garten? Wir bieten Ihnen hier ein **Eckreihenhaus mit 5+2 Zimmern und einer Wohnnutzfläche von ca. 182 m²**, mit einem sensationellen ca. **671 m² großen Garten und eigenem Tiefgaragenplatz** in absoluter Grünruhelage. Und das zum Preis einer Wohnung! Kaltenleutgeben grenzt direkt an den 23. Wiener Gemeindebezirk und an Perchtoldsdorf mit bester Infrastruktur. Und dennoch wohnen Sie mitten im Wienerwald. Auf Ihrer insgesamt ca. 50 m² großen Terrasse genießen Sie nicht nur die Aussicht, sondern je nach Vorliebe die Sonne oder den kühlen Schatten. Der terrassenförmig angelegte Garten ist ein Eldorado mit vielfältigsten Möglichkeiten: von der Ruheoase bis zum Abenteuer-Bereich direkt am Waldrand. Ein absolutes Highlight ist die einzigartige Lage und der sensationelle Fernblick ins Grüne. Unverbaubar und ohne Autoverkehr! Aber alles der Reihe nach:

In einer kleinen Wohnsiedlung liegt das **Eckhaus in der besten Lage**. Von der Tiefgarage kommen Sie über Stufen oder eine eigene Privatstraße zu Ihrem Haus. Sie können aber auch **direkt vor die Haustür** fahren. Der gemütliche Windfang heißt Sie "Herzlich Willkommen" und eröffnet den Zugang zum großzügigen ca. 14 m² großen Vorraum mit **einem zentralen Kamin**. Auf dieser Eingangsebene befindet sich das erste große Zimmer, ein Bad mit Dusche und ein separates Gäste-WC. Ideal daher auch als **Homeoffice-Bereich** zu verwenden. Ein **Abstellraum mit zusätzlicher Werkbank** bildet hier den ca. 14 m² großen Kellerbereich. Auf der **großzügigen Wohnebene** darüber finden Sie mehr als genügend Platz, um sich zu entspannen oder sich den kulinarischen Freuden hinzugeben. Die **vollausgestattete Echtholzküche** bietet dazu allen Komfort. Ein **zusätzlicher Kamin** lässt Sie die kühlen Herbst/Winterabende besonders gemütlich erleben. Von hier geht es auf die beiden Terrassen (südost- und südwestseitig) inkl. Ruhe & Ausblick. Ihr gepflegter Garten verläuft rund ums Haus und bis zum Wald und bietet auf großzügigen ca. 671 m² mehrere Ebenen mit abwechslungsreicher Bepflanzung. Gartenliebhaber blühen hier auf!

Eine Ebene darüber befinden sich die Schlafräume und ein ca. 5,4 m² **großes Badezimmer mit Wanne, Doppel-Waschtisch** und Waschmaschinen-Anschluss. Das Schlafzimmer mit architektonisch auffällig gebauter Gaube bietet ebenfalls einen fantastischen Fernblick und viel Platz. Zwei weitere - etwa gleich große - Zimmer haben die ideale Größe als Kinder/Jugendzimmer. Ein separates WC komplettiert diese Ebene. Der Erstbesitzer und jetzige Eigentümer hat mit einer Treppe das Dachgeschoss ebenfalls komfortabel begehbar gemacht. Hier finden Sie "quasi als Bonus" noch zwei weitere Räume mit unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeit und praktischen Stauräumen in den Dachschrägen. Der beste Ausblick der gesamten Wohnanlage ist hier garantiert!

Das Eckhaus wurde in ziegelmassiver Bauweise erbaut. Die Schalldämmung zum einzigen Nachbarn ist mit insgesamt über 40 cm dicken Mauern inklusive Trennfuge hochwertig ausgeführt. Der Gesamtzustand des Hauses ist überaus gepflegt und durch laufend durchgeführte Servicearbeiten belegt. Die Fassade ist wärme gedämmt, wodurch sich die

Heizkosten - auch dank der sonnigen Lage - in Grenzen halten. Das Gas-Brennwertgerät der Top-Marke Vaillant wurde im Jahr 2004 erst erneuert und seitdem jährlich serviciert. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet. Kabelanschluss ist vorhanden. Im Garten befinden sich ein Gerätehaus sowie ein weiterer Unterstellbereich für Gartengeräte. Komplettiert wird das Angebot mit einem gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum und einem zugeordneten Tiefgaragenplatz (Einzelbox).

Neugierig? Werfen Sie gleich einen Blick in dieses einmalige Objekt und besuchen Sie unseren [virtuellen Rundgang](#) (Zur Sicherung der Privatsphäre ist eine einmalige, kostenlose Registrierung für die Gesamtansicht erforderlich).

RAUMAUFTEILUNG:

- großes Vorzimmer und Windfang im Eingangsbereich mit Kamin (ca. 21,1 m²)
- Zimmer 1 (ca. 16,5 m²)
- Bad 1 mit Dusche und Waschtisch (ca. 2,4 m²)
- separates Gäste-WC (1,4 m²)
- Kellerbereich mit Werkbank (ca. 13,9 m²)
- Wohnzimmer mit Essbereich, Kamin und Ausgang zur Terrasse (ca. 40,7 m²)
- Vollholzküche (ca. 8,1 m²)
- Bad 2 mit Badewanne, Doppelwaschtisch und Waschmaschinen-Anschluss (ca. 5,4 m²)
- separates WC (ca. 1,4 m²)
- Schlafzimmer (Zimmer 3) mit wunderbarem Ausblick und architektonisch designer

Gaupe (ca. 16,2 m²)

- Zimmer 4 (ca. 10,8 m²)
- Zimmer 5 (ca. 10,3 m²)
- Extra: Zimmer 6 und 7 im Dachgeschoss (ca. 26 m²)
- Zusätzlich gibt es ein Gerätehaus und einen weiteren überdachten Ablagebereich im Garten
- Zusatzräume in der Wohnhausanlage: Fahrradraum und Tiefgarage

ENERGIEVERBRAUCH:

HWB: 89 kWh/m²a | Klasse HWB: C

SONSTIGE ANGABEN:

Der Kaufpreis für dieses attraktive und 5+2 Zimmer große Eckreihenhaus mit ca. 50 m² Terrasse, ca. 671 m² Garten und Kfz-Tiefgaragenplatz mit einer Wohnnutzfläche von insgesamt ca. 182 m² beträgt 585.000 EUR. Die monatlichen Kosten belaufen sich laut aktueller Vorschreibung auf 540,41 EUR (inkl. USt.) und inkludieren neben den allgemeinen Betriebskosten auch die Reparaturrücklage (184,50 EUR). Der Reparaturfonds der Wohnhausanlage weist ein Guthaben aus und beträgt 73.136,33 EUR (Stand 30.04.2025).

Rechtlicher Hinweis:

Bei Abschluss eines Kaufvertrages fallen zusätzliche Kosten an. Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Details entnehmen Sie bitte der Nebenkostenübersicht. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen

namhaft gemachten Dritten beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer. Wir möchten Sie zudem darüber informieren, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer liegt nicht vor.

Aufgrund des neuen Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte-Gesetzes zur Umsetzung der EU-Verbraucherrechte-Richtlinie ersuchen wir Sie um Ihr Verständnis, dass wir Ihnen die gewünschten Objekt-Unterlagen erst nach Ihrer Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden, per E-Mail zusenden können. Bevor Sie die Unterlagen übermittelt bekommen, erhalten Sie eine gesonderte E-Mail mit dem notwendigen Hinweis.

Obige Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen und Ihre ganz persönliche Besichtigung erreichen Sie mich hier:

Claudia Schediwy, MBA

Wohntastic GmbH

Heiligenkreuzer Straße 9, 2384 Breitenfurt bei Wien

c.schediwy@wohntastic.at

Mobil: +43 676 48 48 48 0

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Klinik <3.000m

Apotheke <2.000m

Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <7.500m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <8.000m
U-Bahn <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap