

Wohnen mitten im Grünen und nahe der Stadt - Erstbezug Villa mit Indoorpool



Objektnummer: 1751/192

Eine Immobilie von AUTHEN7IC Real Estate FlexCo

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	1980
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	325,45 m²
Nutzfläche:	475,50 m²
Zimmer:	6
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	1
Terrassen:	12
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

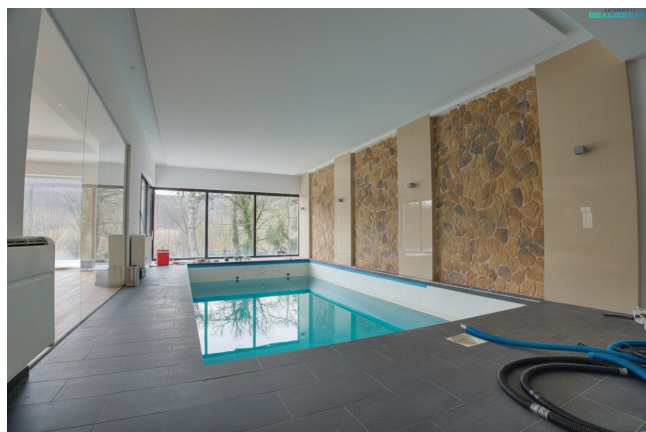
Ihr Ansprechpartner



Andreas Putz

AUTHEN7IC Real Estate Flex Co & Co KG
Twin Tower - Wienerbergstraße 11 / Turm B / 21. OG







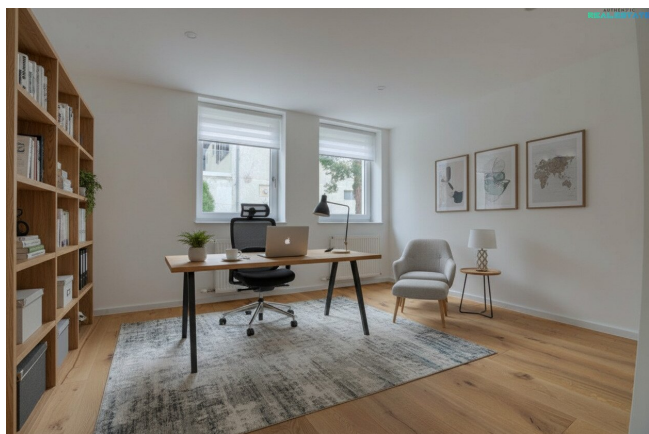




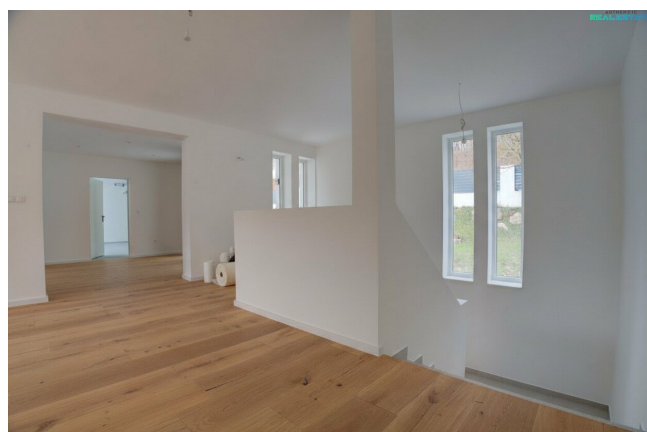














AUTHENTIC
REAL ESTATE

Objektbeschreibung

Nur wenige Minuten von der Stadtgrenze entfernt und dennoch idyllisch im Grünen gelegen, befindet sich diese außergewöhnlich großzügige Villa in Kaltenleutgeben im Wienerwald. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt Wien. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Volksschule, Kindergarten sowie praktische Ärzte – sind im Ort vorhanden. Die Anbindung erfolgt bequem mit dem Auto sowie zusätzlich über eine Busverbindung. Die möblierten Bilder wurden mittels KI generiert, um Ihnen eine Vision zu geben, wie es eingerichtet aussehen kann.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine beeindruckende, zweigeschossige Villa mit außergewöhnlichem Raumangebot. Ein besonderes Highlight stellt der rund 100 m² große Wellnessbereich dar, der mit Indoor-Schwimmbad und Sauna ein exklusives Wohngefühl schafft.

Die gesamte Nutzfläche von ca. **475,5 m²** teilt sich wie folgt auf:

- Wohnfläche: 325,45 m²
- Wellnessbereich: 95,54 m²
- Technikraum: 17,68 m²
- Garage: 36,83 m²

Ergänzt wird dieses großzügige Raumangebot durch über **100 m² Balkon- und Terrassenflächen**, die viel Platz für Erholung und gesellige Stunden im Freien bieten.

Raumaufteilung

Oberes Eingangsgeschoß:

- Garage
- Vorraum
- Großzügiger Eingangs- und Wohnbereich mit Zugang zu Balkon und Terrasse (bei Bedarf Möglichkeit zur Schaffung von 1–2 zusätzlichen Schlafzimmern)
- Zwei Schlafzimmer

- Drei Badezimmer jeweils mit WC

Über eine Treppe gelangt man in das darunterliegende Wohngeschoß.

Unteres Geschoß:

- Weitläufiger Wohnbereich mit Ausgang auf die große Terrasse
- Direkt angeschlossener Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Kaltwasserbecken, Umkleide, Dusche und WC
- Technikraum
- Essbereich mit Küche und separatem Abstellraum
- Ein weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separate Toilette
- Lagerraum
- Wirtschaftsraum

Das ursprünglich im Jahr 1980 errichtete Gebäude wurde umfassend generalsaniert, sodass es sich um einen Erstbezug nach Komplettmodernisierung handelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Vermittler und dem vermittelten Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler agiert als Doppelmakler.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de) - <https://authen7ic-real-estate-flexco.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <7.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.500m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <8.000m
Autobahnanschluss <4.500m
Bahnhof <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap