

Genussvoll wohnen im Wienerwald



Ausblick vom Garten in den Wienerwald

Objektnummer: 3519_351

Eine Immobilie von RE/MAX Park

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Baujahr:	ca. 1986
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	235,00 m²
Nutzfläche:	21,50 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	21,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 50,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	478.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

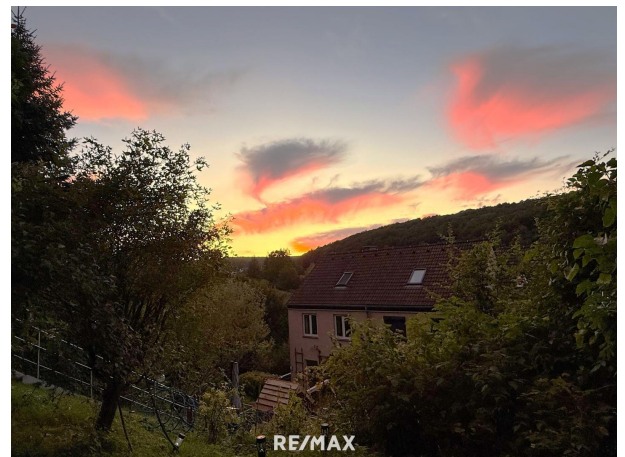


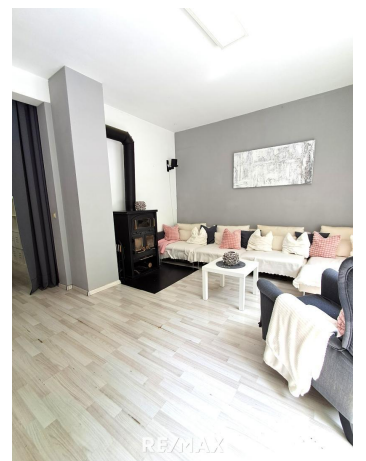
Jan Bader

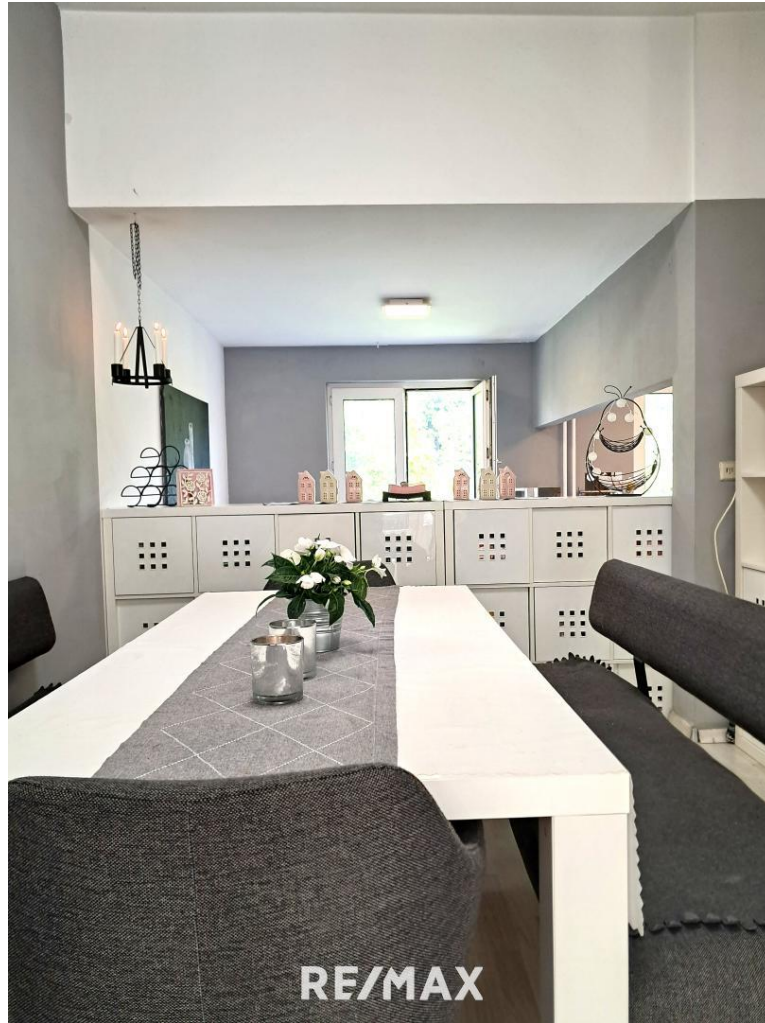
RE/MAX Park
Tullner Straße 69
3040 Neulengbach

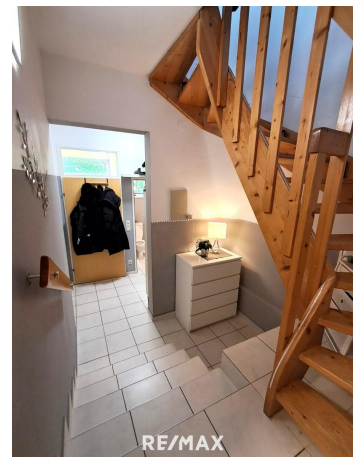
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

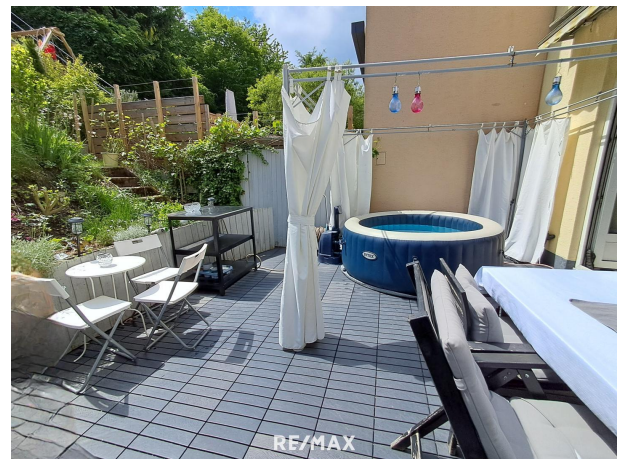




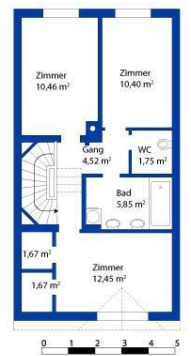
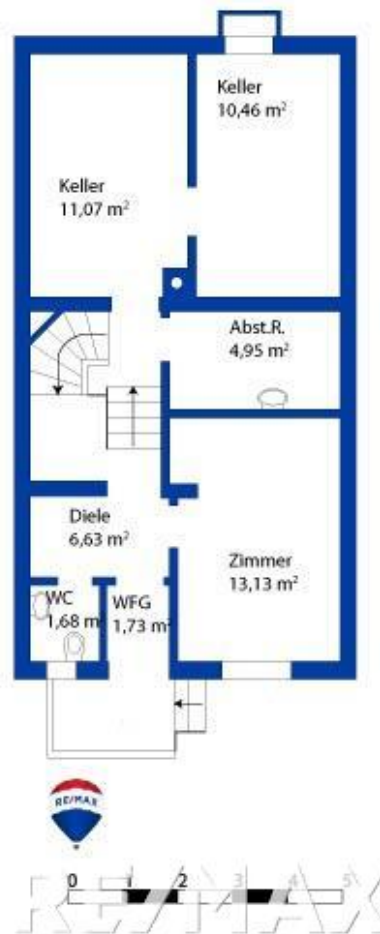














Wir suchen Immobilien für unsere vorgemerkten Kunden!

Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen oder kennen Sie jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir sind ständig auf der Suche nach Häusern, Wohnungen und Grundstücken für unsere vorgemerkten Kunden.

Wenn Sie eine Immobilie anzubieten haben oder jemanden kennen, der verkaufen möchte, melden Sie sich bitte bei uns!



RE/MAX
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:

☎ 02772 212 00

✉ office@remax-park.at

RE/MAX

**Ihre Traumimmobilie –
Wir finden die perfekte
Finanzierung für Sie!**

Suchen Sie die beste Finanzierung für Ihre Immobilie? Wir sind unabhängige Finanzberater und unterstützen Sie dabei, die besten Konditionen für Ihre Finanzierung zu finden.

- Umfassende Beratung
- Unabhängige Empfehlungen
- Individuelle Lösungen
- Transparenz und Vertrauen

Wenn Sie Unterstützung bei der Finanzierung Ihrer Immobilie benötigen, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren!

EQUALITY
&
RE/MAX
Park in Neulengbach

Kontaktieren Sie uns unter:
☎ 02772 212 00
✉ office@remax-park.at

RE/MAX

Objektbeschreibung

Eine besondere Art, zu Hause zu sein

Wer in Kaltenleutgeben wohnt, entscheidet sich nicht nur für ein Haus – sondern für eine Lebensqualität, die Nähe zur Natur und die Vorteile der Stadt vereint. Dieses gepflegte Wohnhaus am Rande des Wienerwalds bietet Ihnen eine seltene Kombination: Ruhe, Raum und Rückzug – und doch die City in greifbarer Nähe.

Eckdaten im Überblick:

Grundstücksgröße: ca. 550 m²

Wohnfläche: ca. 235 m²

Nutzfläche: ca. 21.5 m²

Garage vorhanden

Öffentliche Anbindung: Busstation fußläufig erreichbar

Wien Zentrum: ca. 30 Minuten mit dem Auto oder Bus

Lage & Umgebung

Das Haus liegt idyllisch eingebettet in Kaltenleutgeben – einer Gemeinde, die für ihre Lebensqualität, Familienfreundlichkeit und Naturnähe bekannt ist. Direkt an den Wienerwald angrenzend, beginnt die Erholung hier buchstäblich an der eigenen Grundstücksgrenze. In den frühen Morgenstunden lassen sich Rehe im Garten beobachten, während der nahe Wald im Sommer natürlichen Schatten spendet und im Herbst mit sanftem Nebel eine beinahe meditative Stimmung erzeugt.

Dank der guten Busverbindung ist auch ein Alltag ohne Auto möglich – ideal für alle, die nachhaltig leben möchten. Die Wiener Innenstadt ist bequem in unter 40 Minuten erreichbar – sei es zum Arbeiten, Studieren oder Genießen.

Architektur & Wohngefühl

Die rund 235 m² Wohnfläche verteilen sich auf durchdacht geschnittene Räume mit variierenden Raumhöhen, die für ein offenes und luftiges Wohngefühl sorgen. Die besondere Gestaltung schafft sowohl Gemeinschaftsbereiche als auch private Rückzugsorte – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf individuelle Freiräume legen.

Großzügige Fenster und raffinierte Blickachsen bringen Licht und Natur ins Haus. Besonders beeindruckend: Der Ausblick aus der Küche, wo die Baumkronen zum festen Bestandteil des

Alltags werden – hier lässt sich das Abendrot direkt beim Kochen erleben.

Details, die den Unterschied machen

Holzofen mit integrierter Pizza-Funktion – für Wärme, Atmosphäre und kulinarische Erlebnisse

Durchdachte Raumaufteilung mit Potenzial für kreative Einrichtungsideen

Ruhiger Garten mit direktem Übergang in die Natur

Familienfreundliches Umfeld mit guter Nachbarschaft und gewachsenem Gemeinschaftsgeist

Fazit

Dieses Haus ist kein lauter Auftritt – sondern eine stille Einladung. Für Menschen, die bewusst wohnen wollen. Die den Wert von Ruhe, Raum und echter Lebensqualität zu schätzen wissen. Und die den Wald nicht nur sehen, sondern auch atmen möchten.

Kontaktieren Sie uns für einen Besichtigungstermin.

Ein Haus wie dieses spricht nicht nur den Verstand an – sondern auch das Gefühl, endlich angekommen zu sein.

Da wir eine **Nachweispflicht** gegenüber dem Eigentümer haben, ersuchen wir Sie, bei Anfragen und Besichtigungswünschen, um Bekanntgabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten einschließlich: **Vor- und Zuname, Adresse und Telefonnummer.**

Kaufnebenkosten:

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

3,6 % Vermittlungshonorar (inkl. 20 % USt.)

Vertragserrichtungskosten (Notar oder Anwalt)

Alle unsere Objekte finden Sie unter [remax.at](https://www.remax.at)! Sie überlegen Ihre Immobilie zu verkaufen? Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren!

Angaben gemäß
gesetzlichem Erfordernis:
Heizwä 50.4 k
rmebe Wh/(m²
darf: a)
Klasse C
Heizwä
rmebe
darf:
Faktor 1.27
Gesam

tenergi
eeffizie
nz:
Klasse C
Faktor
Gesam
tenergi
eeffizie
nz: