

**Charmante Maisonette mit großzügiger Terrasse und
Grünblick in Kaltenleutgeben**



Haus



Objektnummer: 0001010549

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 2391 Kaltenleutgeben |
| Baujahr: | 2006 |
| Möbliert: | Teil |
| Wohnfläche: | 91,00 m ² |
| Nutzfläche: | 93,78 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 7,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 52,40 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 479.000,00 € |
| Betriebskosten: | 156,61 € |
| Provisionsangabe: | 3% des Kaufpreises plus 20% USt. |

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nataliya Maystruk

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

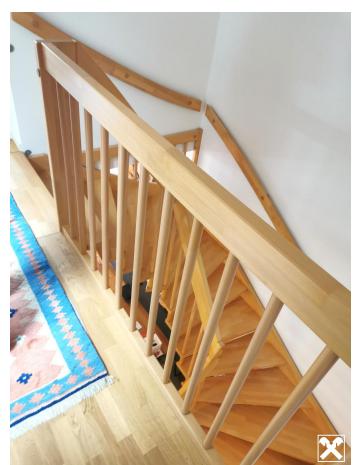
T +43517517
H +43 664 60 517 51

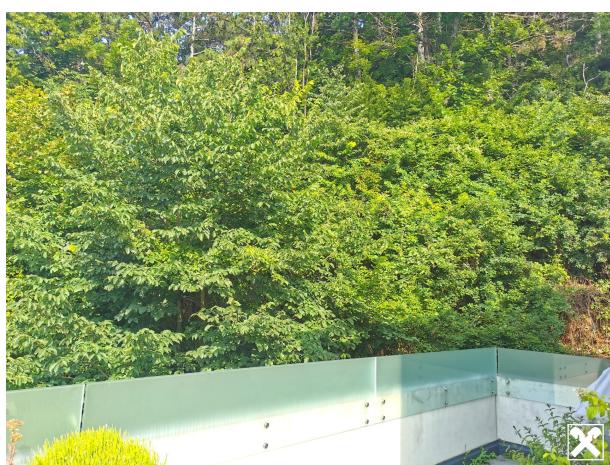
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

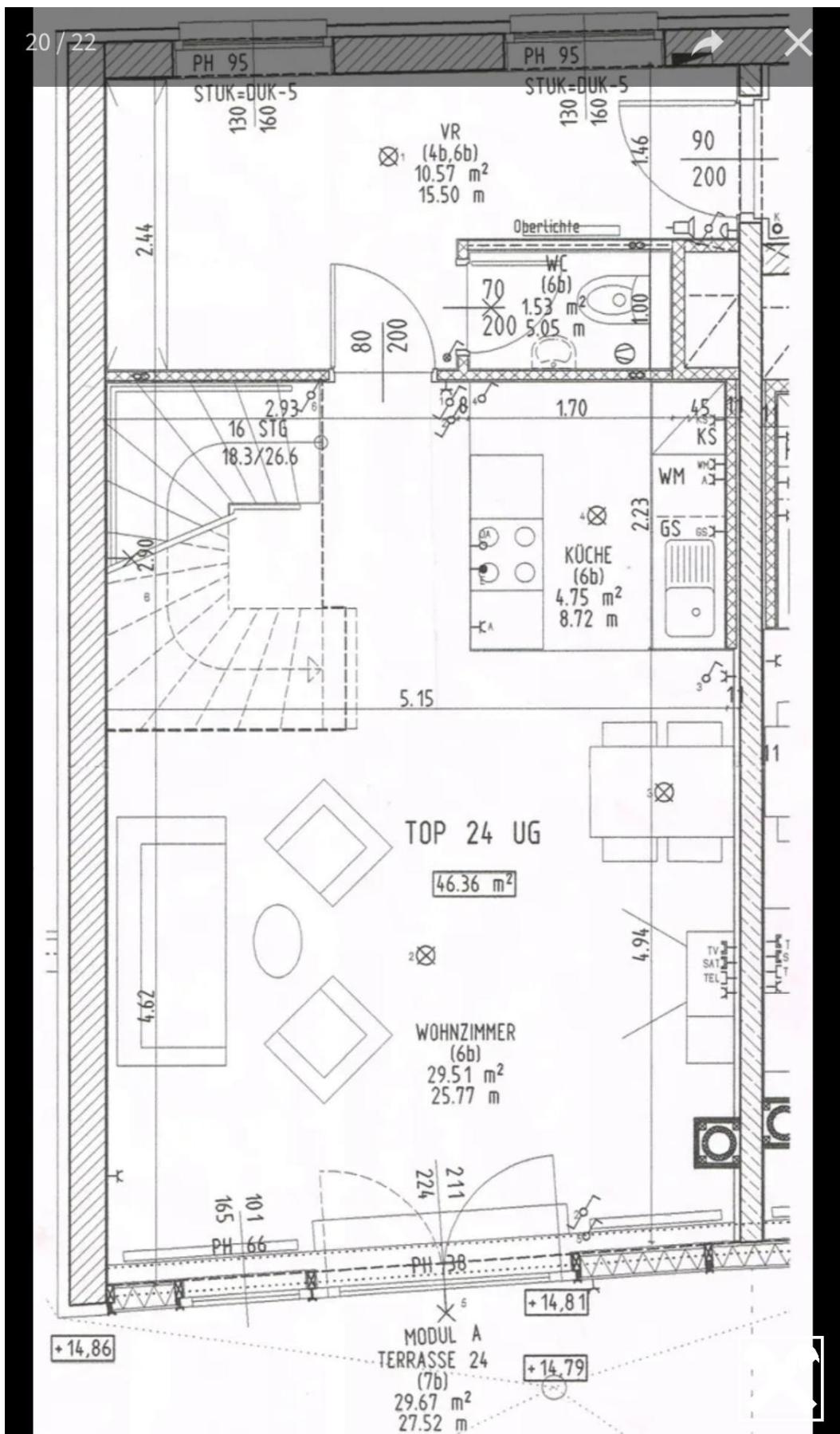
ermin zur

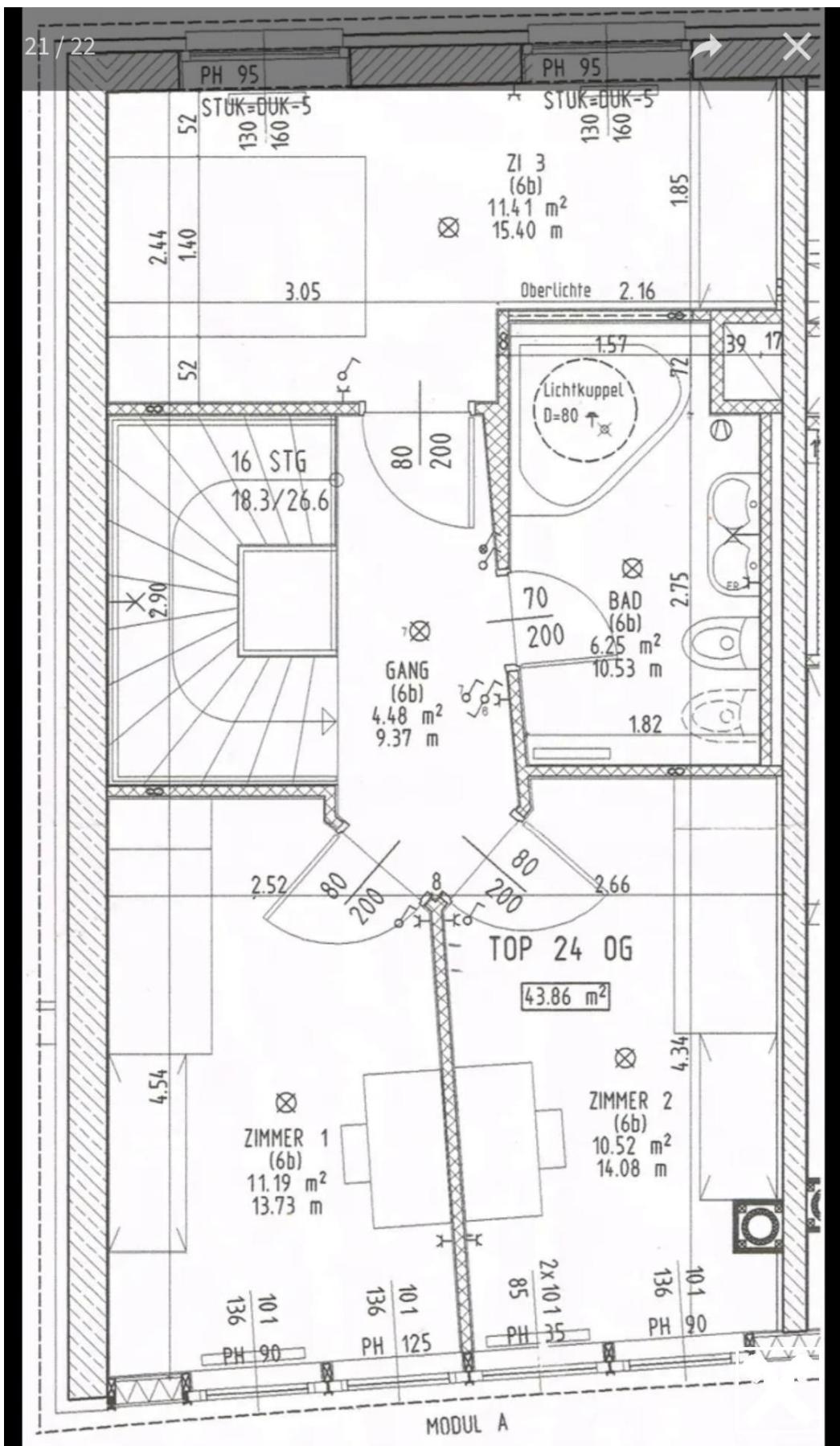












Objektbeschreibung

RWohnen mit Leichtigkeit – Ihr Rückzugsort im Grünen

Diese charmante Maisonette in Kaltenleutgeben verbindet urbanen Komfort mit dem besonderen Gefühl, „im eigenen Haus“ zu wohnen. Auf zwei Ebenen und rund 91 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Zuhause, das sofort Ruhe, Licht und Wohlbefinden ausstrahlt.

Raumaufteilung mit natürlicher Harmonie

Bereits beim Betreten erwartet Sie ein großzügiger Wohn-/Essbereich mit Süd-Ausrichtung, der durch seine Helligkeit und Wärme begeistert. Von hier führt der Weg hinaus auf die ca. 30 m² große Terrasse – ein Ort, an dem Sie den Blick ins Grüne genießen, den Morgenkaffee im Sonnenschein trinken oder lange Sommerabende in entspannter Atmosphäre ausklingen lassen können.

Die Maisonette bietet vier Zimmer – ideal für Paare, Familien oder Menschen, die Homeoffice und private Rückzugsräume verbinden möchten.

Ein Schlafzimmer ist nach Norden ausgerichtet – perfekt für erholsame, angenehm kühle Sommernächte.

Ein besonderes Highlight ist die **Lichtkuppel**, die zusätzlichen Tageslichteinfall schafft und dem oberen Bereich ein luftiges, freundliches Ambiente verleiht.

Komplettiert wird die Raumaufteilung durch ein **Badezimmer**, ein **separates WC** sowie durch ausreichend Stauraum für den Alltag.

Besondere Merkmale, die begeistern

- **Maisonette auf zwei Ebenen** – der begehrte *Haus-im-Haus-Charakter*
- **Großer, sonniger Wohnbereich** mit Terrasse und Naturblick
- **Helle, luftige Räume** dank optimaler Ausrichtung und Lichtkuppel

- **Terrasse mit viel Platz** für Lounge-Möbel, Esstisch, Pflanzen oder Sonnenliegen
- **Grünblick** – entspannter Ausblick auf Gärten und Natur
- **Ruhige, familienfreundliche Lage** mit sehr guter Infrastruktur
- Ideal für Naturliebhaber – Wanderwege, Wälder & Erholungsräume in unmittelbarer Nähe

Ein Zuhause, das Seele und Alltag verbindet

Diese Maisonette ist mehr als nur eine Wohnung – sie ist ein Ort zum Durchatmen, Ankommen und Wohlfühlen. Die Kombination aus heller Architektur, großzügiger Terrasse und dem Grünblick schafft eine harmonische Atmosphäre.

Nebenkosten bei Kaufvertrag:

3% Maklerhonorar zzgl. 20% USt

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und grundbürgerlichen Durchführung nach Vereinbarung (auf Basis Tarifordnung des jeweiligen Urkundenerrichters).

Für weitere Informationen sowie Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Frau Nataliya Maystruk unter der Mobilnummer 0664 / 60 517 517 39 oder per Email an nataliya.maystruk@riv.at gerne zur Verfügung.

*** Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass nur Anfragen mit vollständigem Namen, Adresse und Telefonnummer bearbeitet werden können! ***