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 m²
Nutzfläche:	93,78 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	7,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 52,40 kWh / m² * a
Kaufpreis:	479.000,00 €
Betriebskosten:	156,61 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

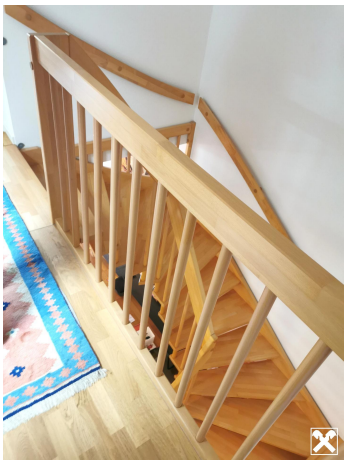
Ihr Ansprechpartner

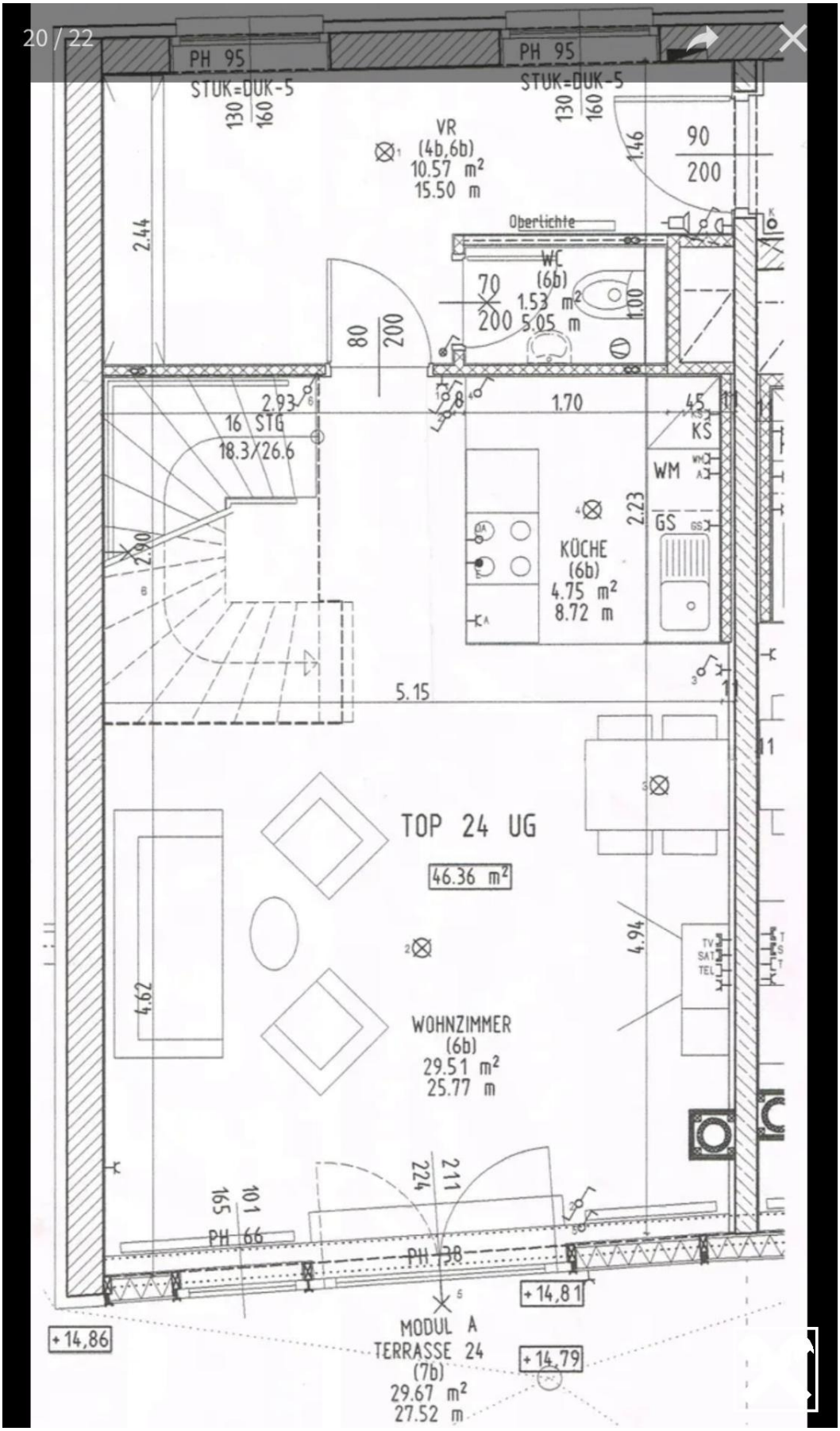
Mag. Nataliya Maystruk

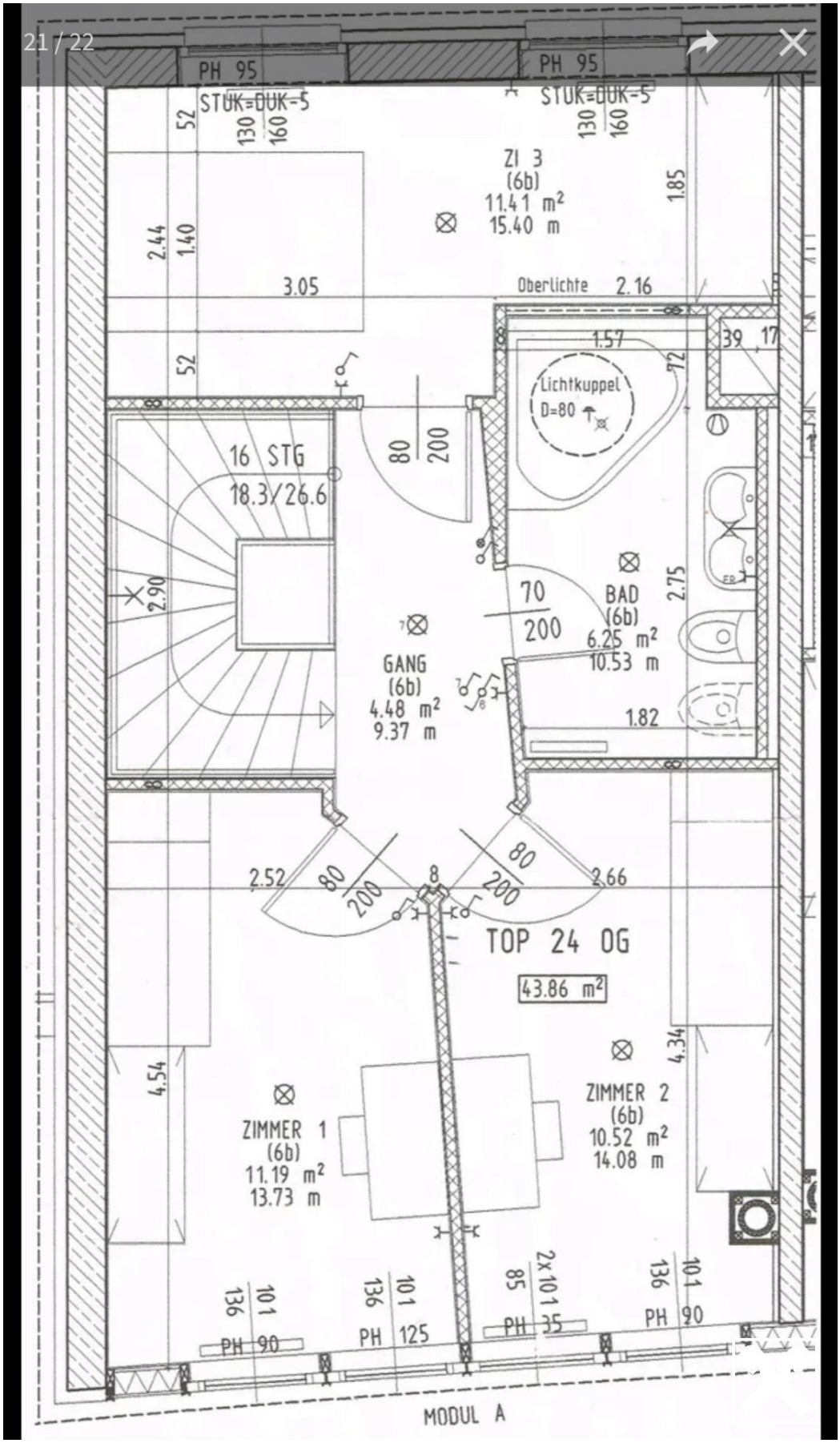
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +43 664 60 517 51

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.




PH 95
STUK=DUK-5
130
160
PH 95
STUK=DUK-5
130
160
VR
(4b,6b)
10.57 m²
15.50 m
90
200
1.46
2.44
Oberlichte
WC
(6b)
1.53 m²
5.05 m
70
200
1.00
80
200
2.93
16 STG
18.3/26.6
1.70
45
KS
WM
GS
2.23
KÜCHE
(6b)
4.75 m²
8.72 m
2.90
5.15
TOP 24 UG
46.36 m²
4.94
TV
SAT
TEL
4.62
WOHNZIMMER
(6b)
29.51 m²
25.77 m
211
224
101
165
PH 66
PH 38
+14,81
+14,86
MODUL A
TERRASSE 24
(7b)
29.67 m²
27.52 m
+14,79


PH 95
STUK=DUK-5
52
130
160
PH 95
STUK=DUK-5
130
160
ZI 3
(6b)
11.41 m²
15.40 m
1.85
2.44
1.40
3.05
Oberlichte
2.16
1.57
39
17
52
72
Lichtkuppel
D=80
16 STG
18.3/26.6
80
200
2.90
70
200
BAD
(6b)
6.25 m²
10.53 m
2.75
GANG
(6b)
4.48 m²
9.37 m
1.82
2.52
80
200
80
200
2.66
TOP 24 OG
43.86 m²
4.54
4.34
ZIMMER 1
(6b)
11.19 m²
13.73 m
ZIMMER 2
(6b)
10.52 m²
14.08 m
136
101
PH 90
136
101
PH 125
85
2x 101
PH 35
136
101
PH 90
MODUL A

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% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen 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! ***