

**Erschaffen Sie Ihre Wohlfüloase! Grundstück mit Altbau in
Kaltenleutgeben - idealer Familienwohnsitz**



Objektnummer: 3713

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2391 Kaltenleutgeben
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	1.236,00 m ²
Heizwärmebedarf:	G 296,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,44
Kaufpreis:	289.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T 0664 16 45 458
H +43 664 16 45 45 8

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN
WÜNSCHT
FROHE WEIHNACHT,
ERHOLSALE FEIERTAGE UND EINEN
GUTEN RUTSCH INS NEUE JAHR!











KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN



KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN

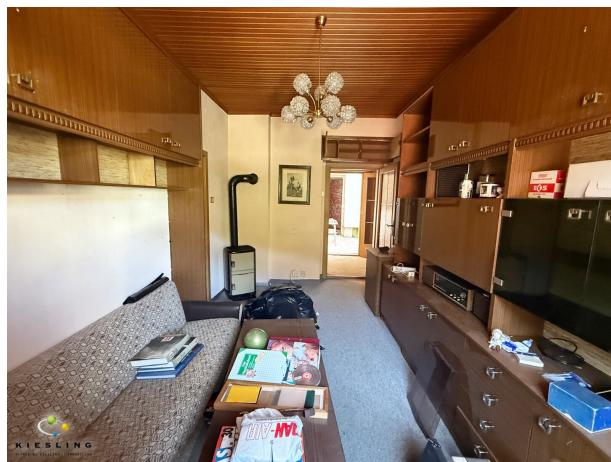


KIESLING
ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN





KIESLING
ALFRED. G. KIESLING | IMMOBILIEN



KIESLING



KIESLING



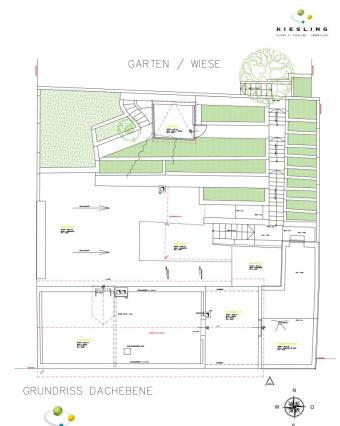




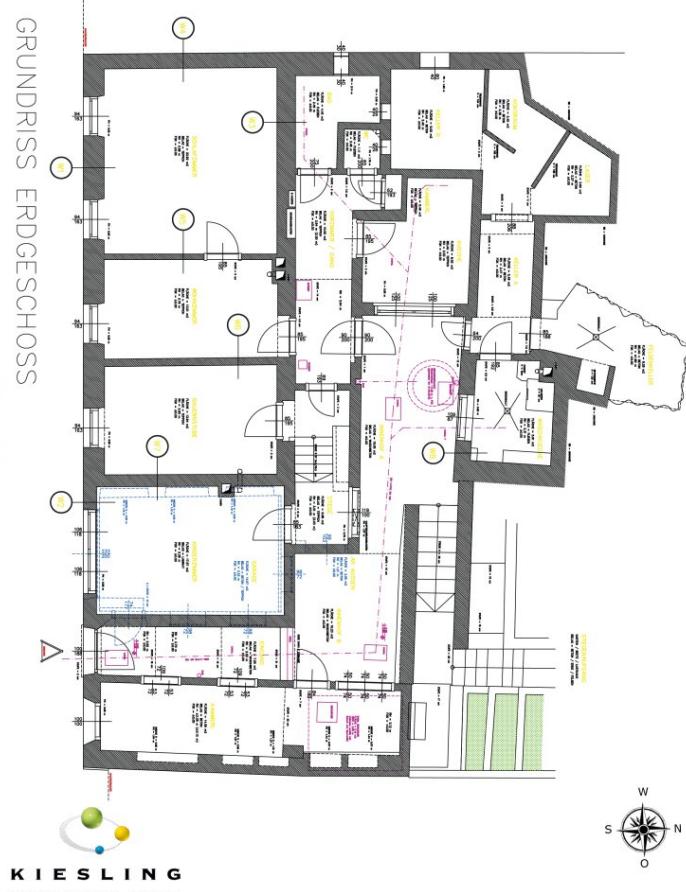
KIESLING
GARTEN | WÄLDELER | GARTEN



KIESLING
GARTEN | WÄLDELER | GARTEN

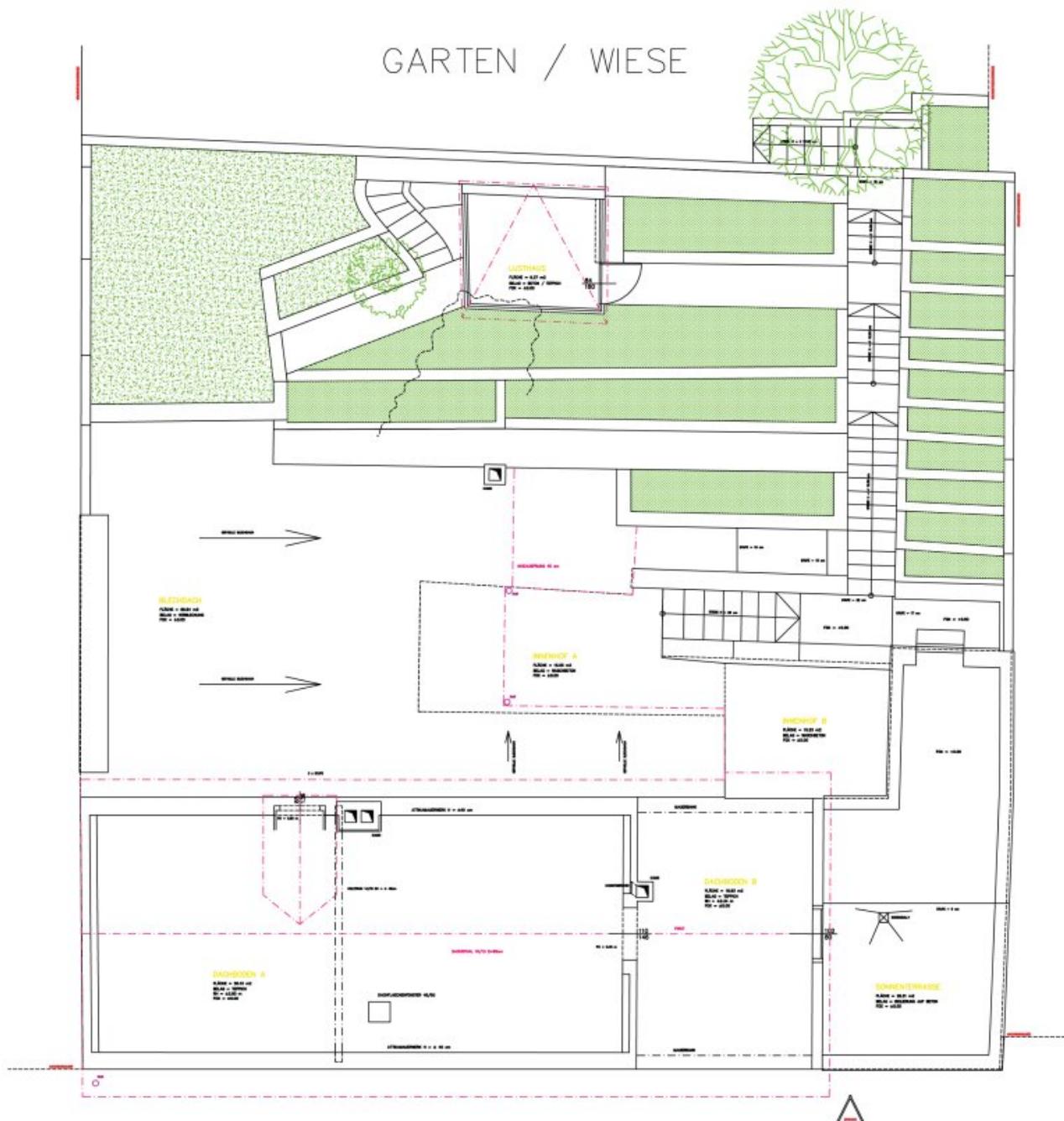


KIESLING
ALFRED C. KIESLING | IMMOBILIEN

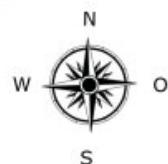




GARTEN / WIESE



GRUNDRISS DACHEBENE



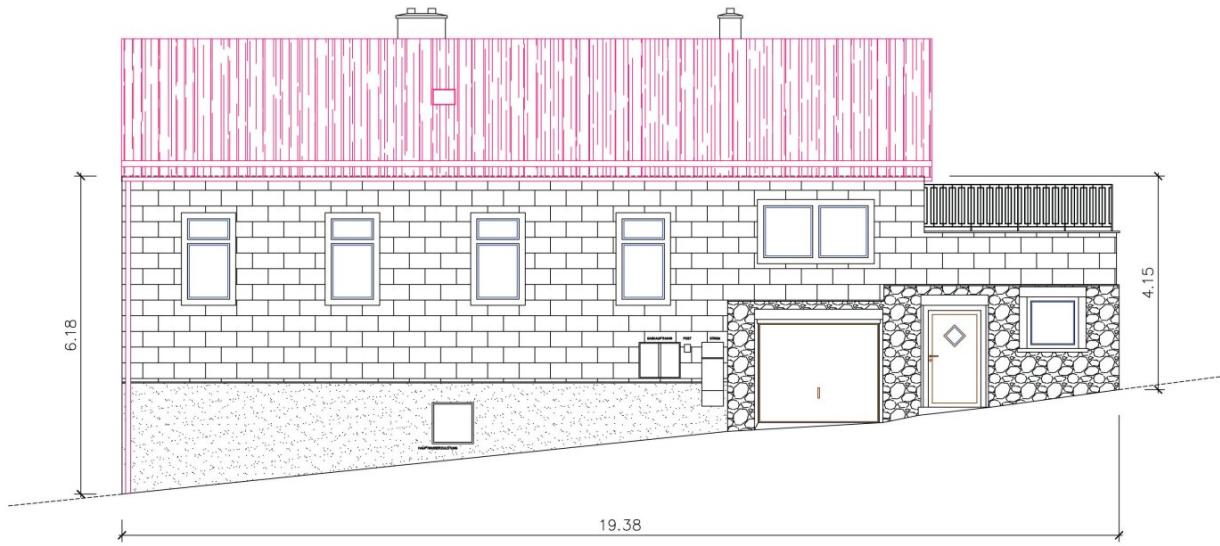
KIESLING
ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



KIESLING

ALFRED X. KIESLING | IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **Liegenschaft** für Ihre Wohlfühloase mit einer **Grundstücksfläche von 1.422m²** in Kaltenleutgeben. Ein **ideales Projekt** für all jene, die ihre Wohnträume in einer **naturnahen Umgebung** verwirklichen möchten. Sie können das **bestehende Gebäude sanieren und erweitern**, oder Sie **bauen von Grund auf neu**. Ein **ideales Projekt** für all jene, die ihre Wohnträume in einer **naturnahen Umgebung** verwirklichen möchten.

Bitte schicken Sie uns Ihre Anfrage PER EMAIL – bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". Wir danken für Ihr Verständnis.

Sie können das **bestehende Gebäude sanieren und erweitern**, oder Sie **bauen von Grund auf neu**. Die Liegenschaft bietet aufgrund der Aufteilung **die Möglichkeit ein Doppelhaus zu errichten**.

Derzeit verfügt die Liegenschaft über einen **Altbau mit einem Wohngeschoss**, sowie den Nebenflächen, Geräteschuppen, Waschküche, Garage und ein ganz besonderer - da in den Felsen geschlagen - Kühlkeller, in welchem das ganze Jahr eine gleichbleibende Temperatur herrscht.

Hinter dem Haus befindet sich eine große, **terrassierte und gemauerte Grünlandschaft**, welche aufgrund der Ausrichtung des **Grundstückes Richtung Süden**, Platz für Selbstversorgung bietet.

Oberhalb des **Selbstversorgergartens** haben Sie noch knapp 1000m² Wiese und Wald Grundstück. Dieses ist zwar ein Hang, jedoch auf fruchtbarem Boden, auf welchem schon jetzt verschiedenste Obstbäume wachsen. Der Bereich könnte aber auch für Tierhaltung genutzt werden. Mit einer geschickter Planung kann hier **eine absolute Wohlfühloase entstehen**.

Lagebeschreibung:

Kaltenleutgeben besticht durch seine idyllische Umgebung und gleichzeitig durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Busverbindungen bringen Sie rasch in die umliegenden Städte und Gemeinden. Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Ein Ort, an dem Sie Ruhe, Natur und gute Anbindung vereinen können – perfekt für Ihr neues Zuhause.

Straßenbahn: 60 Rodaun rd. 4,1 km (ca. 7 Autominuten)

Bus: 249 Waldmühle Kaltenleutgeben rd. 14 Minuten Fußweg

UBahn: U6 Siebenhirten rd. 8,5km (ca. 18 Autominuten)
S-Bahn: S1, S2, S3, S4 Liesing Bahnhof rd. 8km (ca. 16 Autominuten)

Nahversorgung:

Nahversorger sind in wenigen Autominuten zu erreichen.
Supermarkt ca. 690m, Drogerien ca. 6,8km, Bäckerei ca. 4,5km
Bank, Post, Tankstelle, Trafik rund 5km
Restaurant / Pizzeria ca. 800m

Ärztliche Versorgung:

Ärztezentrum rund 4,5km
Apotheke rund 830m
Tierarzt rund 800m

Kindergarten & Schule

Kinderbetreuung für die Kleinen, Kindergarten und Volksschule rd. 1,2km
Neue Mittelschule rd. 3,7km, Gymnasium rd. 6km

Bei Kaufvertragsabschluss fallen folgende Kosten an:

Kaufpreis.....289.000,00 €
Eintragsgebühr.....3.179,00 €**
Grunderwerbssteuer.....10.115,00 €
Provision.....10.404,00 €
Gesamt.....312.698,00 €*

*zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung

**Eintragsgebühr ist derzeit bis zu einer Summe von € 500.000,00 abgeschafft (bis 06/2026). Voraussetzung: es wird Hauptwohnsitz im neuen Eigenheim für zumindest 5 Jahre begründet.

Ein **Energieausweis** ist vorhanden.

HWB 296,6 kWh/m²a, Klasse G

fGEE 3,44 Klasse F

Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird.

Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten und kann auch aufgrund der Lage der Wohnung in dem Gebäude variieren.

Bitte beachten Sie: Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.
Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.

Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von **alfred(at)kiesling-immobilien.at**.

Ein Ort, der Herz und Seele nährt

Ein Grundstück am Hang, von Sonne verwöhnt,
wo Ruhe wohnt und Freiheit thront.
Ein Garten blüht, der Boden reich,
Naturidylle – und Familientraum zugleich!

Ob Selbstversorger, Traum vom Heim,
ein Garten groß, ein Platz zum Sein!
Ein Ort, der Herz und Seele nährt,
wo sich Lebensfreude schnell vermehrt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.000m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <7.500m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap