

**"Exklusiver Besitz mit unverbaubarer Aussicht!"**



Speisezimmer

**Objektnummer: 1626\_26739**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2391 Kaltenleutgeben
<b>Baujahr:</b>	ca. 1982
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 106,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	2.300.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

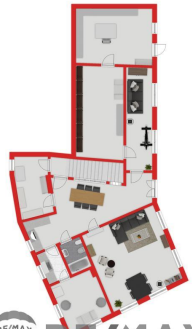
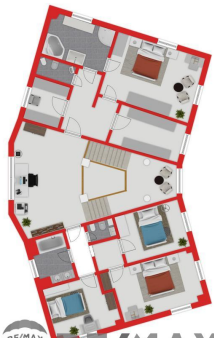
## Ihr Ansprechpartner

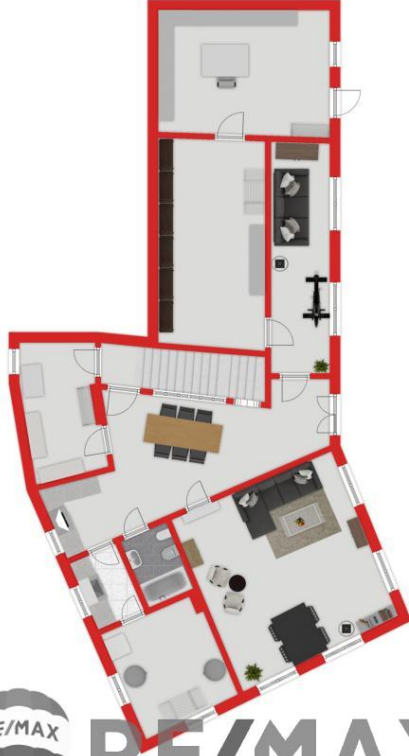


**Magda Weinrother**

RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf







**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien

Especially nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

**"Hier werden Ihre Träume wahr!"** Diese Villa mit traumhafter Aussicht liegt auf der Sonnenseite von Kaltenleutgeben. Sie betreten das Haus über die Eindrucksvolle Halle mit ca. 45m<sup>2</sup>. Zu einer Seite erreichen Sie das Speisezimmer mit ca. 25m<sup>2</sup>. Von hier aus haben Sie einen unvergleichlichen Ausblick und Ausgang auf die geräumige Terrasse. Zur anderen Seite finden Sie ein Wohnzimmer mit ca. 54m<sup>2</sup>, dass bei Bedarf mit einer Schiebetüre geteilt werden kann. 4 Schlafzimmer im Obergeschoss bieten Platz für die ganze Familie. Im Untergeschoss befindet sich eine Einliegerwohnung mit eigener Küche, Bad und Wohn- Schlafräum. Durch die terrassierte Anlage können Sie sowohl vom Erdgeschoss als auch vom Untergeschoss den liebevoll gepflegten Garten betreten. Ein Pool mit Überdachung garantiert Badevergnügen bis in den Herbst. Auf dem Grundstück befindet sich noch eine Doppelgarage mit zwei weiteren Abstellplätzen unter einem Carport. Unter der Garage befindet sich ein weiterer Raum, in dem die Gartengeräte untergebracht sind. Mit Luftwärmepumpe und Photovoltaik-Anlage ist auch die wärmetechnische Ausstattung auf aktuellem Stand. Das Angebot ist so vielfältig, dass es hier nur kurz zusammengefasst werden kann, rufen Sie uns an und vereinbaren Sie eine persönlichen Besichtigungstermin. **Der Preis NUR € 2.300.000,--** Finanzierungsvorschlag: Eigenmittel ca. € 460.000,--/monatlich € 9.200,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!

ben  
gem  
äß g  
eset  
zlich  
em E  
rford  
ernis  
:  
1  
0  
6  
.  
0  
k

