

# Bau-Projekt Stilleben Vienna Wood's Neubauwohnung im Wienerwald

Ganz mein  
Geschmack.



Roland Maly  
IMMOcontract  
+43676841420602

Wohnen nach meinem Geschmack

**Objektnummer: 126989\_16**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2391 Kaltenleutgeben
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 31,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	492.800,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Roland Maly

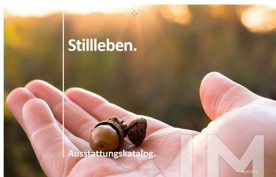
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

H 0043676841420602

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

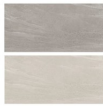


Wohnen ca. 91,46 m<sup>2</sup>  
 WNFL ca. 91,46 m<sup>2</sup>  
 Terrasse ca. 6,35 m<sup>2</sup>



Bodenfliese - Wohnung.

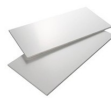
Energie Ker - Sunstone.  
 Format ca. 30 x 60 cm  
 Farbe: Rot oder Flies.



Parkett.

Wandfliese - Wohnung.

Cerabella Alpine.  
 Format ca. 30 x 60 cm  
 Weiß matt



Sonnenschutz.

Raffstore.  
 Straßenseitig, elektrisch betrieben



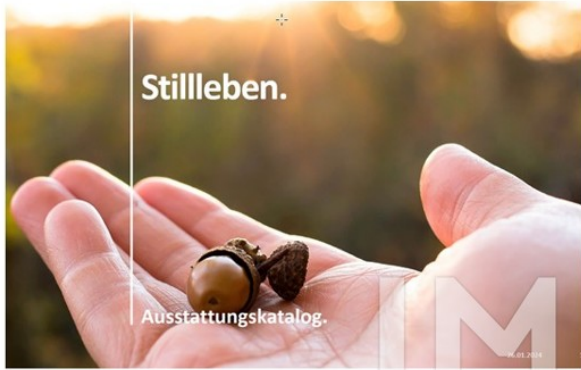
Innentüren.

Standard Innentüre.  
 80 / 200 cm  
 Edelstahlrücken.

Bedienelement - Schalter.

Gira E2.  
 Farbe: Weiss glänzend





**Badheizkörper.**



Rein elektrisch  
Übersichtliche LCD-Anzeige  
Farbe Weiß

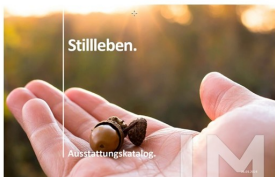
**Armaturen Badezimmer.**

**Armaturen Badezimmer.**

- Laufen Neja.**  
Einhebel-Wannenmischer, Aufputz  
Chrom
- Laufen Brausestange.**  
TwinGliss 60  
Chrom
- Laufen My Twin 120.**  
Handbrause mit Brauseschlauch



**Laufen Citypro.**  
Thermostatisches Duschsystem, Kopfbrause  
Ø 200 mm, Chrom



**Badewanne.**

**Duschtasse.**

Laufen Solutions Marbond.  
Mineralfassee  
ca. 90 x 90 cm



Laufen Lita.  
Einhebelmischer  
Seltlicher Ablauf  
zarte Weiß-Sanitärerze  
**Armaturen Badezimmer.**

**Laufen Neja.**  
Chrom  
WC - Waschtisch-Einhandmischer 120  
Bad - Waschtisch-Einhandmischer 132



**Beleuchtung Balkone und Terrassen.**

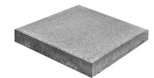
**Balkonbelag.**

Feinsteinzeug.  
Format ca. 60 x 60 x 2 cm



**Terrassenbelag.**

Betonplatten.  
Format ca. 50 x 50 x 4 cm





# Den Moment einfangen. Und bewahren.

Die Sonne lässt die Wälder leuchten. Leichtfüßig wird das Terrain erkundet. Beim Spazieren, Waldbaden, Laufen, Wandern und Biken. Immer wieder zückt man die Kamera. Und hält bezaubernde Motive und Augenblicke fest, von denen es unzählige gibt.

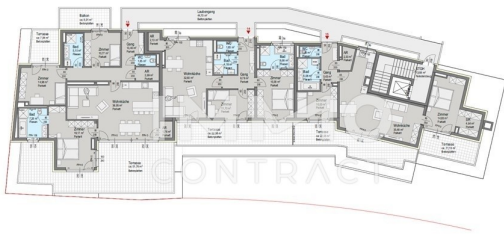


Hier können Sie Glücksmomente sammeln und vielfältige Freizeitaktivitäten genießen. Zur Pfarchtsdorfer Heide wandern und die Ziesel besuchen. Steine über den Steinbruchsee hüpfen lassen. Von der Josefwarte aus traumhafte Panoramen fotografieren. Den Nachwuchs auf dem Fußballplatz anfeuern oder selbst dem Ball nachlaufen.

Zwischendurch nach Wien fahren und über die Mariahilfer Straße bummeln. Sich im Winter beim Langlaufen und Schneeschuhwandern auslassen. Danach auf die Couch sinken. Duftenden Tee trinken. Und einfach mal liegen bleiben.



Haus EICHE  
Dauergesetz Österreich  
Wohnanlage EISENEN



Top 03	Top 04	Top 05
Wohnen ca. 78,92 m <sup>2</sup>	Wohnen ca. 83,80 m <sup>2</sup>	Wohnen ca. 81,97 m <sup>2</sup>
WFL ca. 78,92 m <sup>2</sup>	WFL ca. 83,80 m <sup>2</sup>	WFL ca. 81,97 m <sup>2</sup>
Terassen ca. 9,70 m <sup>2</sup>	Terassen ca. 22,88 m <sup>2</sup>	Terassen ca. 33,99 m <sup>2</sup>
Balkone ca. 8,99 m <sup>2</sup>		

Top 01	Top 02	Top 03	Top 04	Top 05	Top 06
Wohnen ca. 99,70 m <sup>2</sup>	Wohnen ca. 95,40 m <sup>2</sup>	Wohnen ca. 83,80 m <sup>2</sup>	Wohnen ca. 81,97 m <sup>2</sup>	Wohnen ca. 89,82 m <sup>2</sup>	Wohnen ca. 62,03 m <sup>2</sup>
Loggia ca. 6,93 m <sup>2</sup>	WFL ca. 72,96 m <sup>2</sup>	WFL ca. 83,80 m <sup>2</sup>	WFL ca. 81,97 m <sup>2</sup>	WFL ca. 89,82 m <sup>2</sup>	WFL ca. 62,03 m <sup>2</sup>
WFL ca. 50,63 m <sup>2</sup>	Terassen ca. 6,30 m <sup>2</sup>	Balkon ca. 8,46 m <sup>2</sup>	Balkon ca. 11,40 m <sup>2</sup>	Balkon ca. 14,39 m <sup>2</sup>	Balkon ca. 8,47 m <sup>2</sup>





Haus EICHI  
Untergeschoß  
Wohnanlage Stillebe



Lage,  
Lageplan,  
Wohnanlage Stilleben.





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Wienerwald! Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Neubau - Wohnung im idyllischen Kaltenleutgeben zum Kauf anbieten zu dürfen. Die massiv errichtete und zum Erstbezug bereitgestellte Wohnung begeistert durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausführungen. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> und bietet diese stilvolle Wohnung ausreichend Platz für Ihr individuelles Wohnkonzept. Der offene und helle Wohnbereich umfasst insgesamt 3 großzügige Zimmer, davon 1 gemütliche Schlafzimmer. Ein modernes Badezimmer sowie ein praktisches Gäste-WC unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Der elegante Bodenbelag, bestehend aus Fertigparkett, Laminat und Fliesen, verleiht jedem Raum eine einladende Atmosphäre. Die sonnige Loggia lädt zum Verweilen und Entspannen ein und bietet einen herrlichen Blick auf die umliegende Natur von Kaltenleutgeben und den Wienerwald. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese traumhafte Etagenwohnung zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt zu machen. Entdecken Sie das Leben in einer einzigartigen Verbindung von Natur und moderner Architektur! Auch ein Tiefgaragenplatz ist bereits für Sie reserviert. Für weitere Informationen oder der Vereinbarung eines Besichtigungstermins freue ich mich auf Ihren Anruf. Ihr Roland MALY +43676841420602