

## **PROVISIONSFREI: tolle 3-Zimmer Wohnung mit großem Balkon**



Cam 2\_Kaltenleutgeben

**Objektnummer: 126989\_1**

**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>	81,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	81,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<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>	414.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dagmar Fernandes

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

T +43 1 8900 800 604  
H +43 676 841 420 604

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







**Haus EICHE**  
 Erdgeschoss, Top-04  
 Wohnfläche: 103,00 m<sup>2</sup>  
 Wohnfläche: 85,00 m<sup>2</sup>  
 Balkonfläche: 18,00 m<sup>2</sup>

**IMMO CONTRACT**

**KOLITSCH Gruppe**  
 Kollitsch & Soravia

**HUP** **WIRTSCHAFTS**  
 21 04 001

Das Bild zeigt eine künstlerische Darstellung der geplanten Bauweise. Die tatsächliche Ausführung kann von der hier gezeigten abweichen. Die hier gezeigten Flächen sind nur zur Orientierung und nicht als verbindliche Maßnahme zu verstehen. Die hier gezeigten Flächen sind nur zur Orientierung und nicht als verbindliche Maßnahme zu verstehen. Die hier gezeigten Flächen sind nur zur Orientierung und nicht als verbindliche Maßnahme zu verstehen.



## Objektbeschreibung

Mitten im Erholungsgebiet Wienerwald entstehen im Zentrum von Kaltenleutgeben 25 barrierefreie 2-4 Zimmer-Wohnungen in zwei Häusern, die sich harmonisch an einen Hang schmiegen. Unten Haus Eiche, versetzt darüber Haus Föhre. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 49 und 116 m<sup>2</sup> und bieten Wohnraum für sämtliche Generationen; für Singles, Paare und Familien. Wohnliche Eichen-Fertigparkettböden, elegante Sanitäranlagen und elektrische Außen-Raffstores repräsentieren die hochwertige Ausstattung. Geheizt wird mittels Luftwärme-Pumpe - eine Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima. Alle Wohnungen verfügen über private Freiflächen in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen. Von den oberen Etagen genießt man einen herrlichen Ausblick auf die bewaldeten Gipfel rundum - bis hin zur Kammersteinerhütte. Die Dachgeschoßwohnungen sind für die Installation von Split-Klimageräten bereits vorbereitet. Die Tiefgaragenplätze sind für E-Ladestationen vorgerüstet. Ein Platz in der hauseigenen Tiefgarage kann bei Bedarf erworben werden, Kinderwagen- und Fahrradräume sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Projekt im Überblick:

- 25 Wohnungen
- Wohnflächen von 49 - 116 m<sup>2</sup>; 2 – 4 Zimmer
- Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen, Loggien
- 50 Tiefgaragenplätze (PKW, Motorrad)

Projekthighlights:

- Große Fensterfronten
- Großzügige Freiflächen, teilweise mit Dachterrassen
- Hochwertige Ausstattung
- Bodenbeläge: Parkett- oder Feinsteinzeug
- Fußbodenheizung
- Straßenseitig außenliegende elektrische Raffstores
- Vorbereitung für Splitklimageräte in den Dachgeschoß-Wohnungen
- Je Einheit 2 Stellplätze (vorgerüstet für E-Lade-Stationen) -

Allgemeinflächen für Kinderwägen, Fahrräder, Technik TOP 4: Diese nach Süden ausgerichtete 3-Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoß von Haus Eiche und besteht aus einer großen Wohnküche, zwei Schlafzimmern, Bad mit Wanne und Dusche, sep. WC, Abstellraum und Vorzimmer. Es stehen zwei Tiefgaragenplätze zur Verfügung, welche auf Wunsch erworben werden können. Vereinbaren Sie noch heute einen Beratungs- oder Besichtigungstermin! Ich würde mich freuen, Ihnen mehr Details über Ausstattung und verschiedene Grundrisse/Wohnungstypen bei einem persönlichen Gespräch oder Besichtigung präsentieren zu dürfen. Dagmar FERNANDES 0676/841420604