

## Wienerwaldblick: schöne 2-Zimmer Wohnung mit großem Balkon



Cam 4\_Kaltenleutgeben\_Variante 1

**Objektnummer: 126989\_11**

**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>	53,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,68 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	342.600,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Dagmar Fernandes

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Hauptplatz 9-13  
2500 Baden

H +43 676 841 420 604

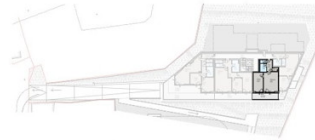
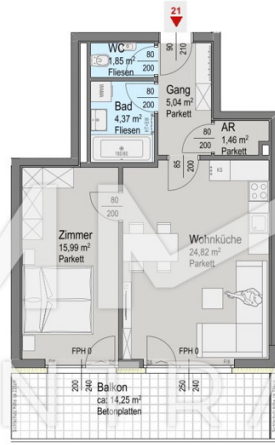
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





**Haus FÖHRE.**  
1.Obergeschoss\_Top Z1.  
Wohnanlage Stilleben.

Wohnen ca. 53,53 m<sup>2</sup>  
WNFL ca. 53,53 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 14,25 m<sup>2</sup>



**HUP ARCHITEKTEN**  
ZT GMBH

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbel nicht geeignet. Statische, konstruktive, haustechnische und bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Ausgestaltung und Positionierung der Terrassenbrüstungen sowie Geländer werden im Zuge des Fassadenkonzeptes des Architekten festgelegt. Änderungen vorbehalten! Der Ausbau erfolgt laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Maß- und Wohnnutzflächenstoleranz ±3%. Böschungskanten, -längen und -winkel können durch die örtlichen Gegebenheiten im Zuge der Bauführung abweichen. Stützmauern und Böschungen nach Erfordernis - Baumpflanzungen entsprechend Projektvorgaben.

**KOLLITSCH**  
**GRUPPE**

**Kollitsch & Soravia.**

Inspiziert von morgen.



## 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-Parkettböden, 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 Installation von Split-Klimageräten in den Dachgeschoß-Wohnungen sowie von E-Ladestationen bei allen Tiefgaragenplätzen sind vorbereitet. Kinderwagen- und Fahrradräume sorgen für zusätzlichen Komfort. Das Projekt im Überblick: •25 Wohnungen •Wohnfläche zwischen 49 und 116 m<sup>2</sup> und 2 – 4 Zimmer •Freiflächen in Form von Balkonen, Terrassen, Loggien •Tiefgaragenplätze (PKW, Motorrad)

Projekthighlights: • Große Fensterfronten • Großzügige Freiflächen, teilweise mit Dachterrassen • Hochwertige Ausstattung, generationengerecht und zukunftsfit • Bodenbeläge: Parkett- oder Feinsteinzeug • Fußbodenheizung • Straßenseitig außenliegender, elektrisch bedienbarer Sonnenschutz (Raffstores) • Vorbereitung für Splitklimageräte in den Dachgeschoß-Wohnungen (Leerverrohrung) • Je Einheit sind 2 Stellplätze vorgesehen (vorgerüstet für E-Lade-Stationen) - Allgemeinflächen für Kinderwägen, Fahrräder, Technik TOP 21: Diese nach Süden ausgerichtete 2-Zimmer Wohnung liegt im 1. Obergeschoß von Haus Föhre und besteht aus einer Wohnküche , einem Schlafzimmer, Bad mit Wanne, sep. WC, Abstellraum und Vorzimmer. Sowohl von der Wohnküche als auch vom Schlafzimmer gelangt man auf den großzügigen Balkon mit wunderschönem Weitblick. 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