

**Zweifamilienhaus bietet auf 2 Ebenen ca.200m<sup>2</sup>  
Wohnfläche + großen Garten – auch für Investoren  
geeignet!**



a

**Objektnummer: O2100163855**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2391 Kaltenleutgeben
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	950,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	597.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

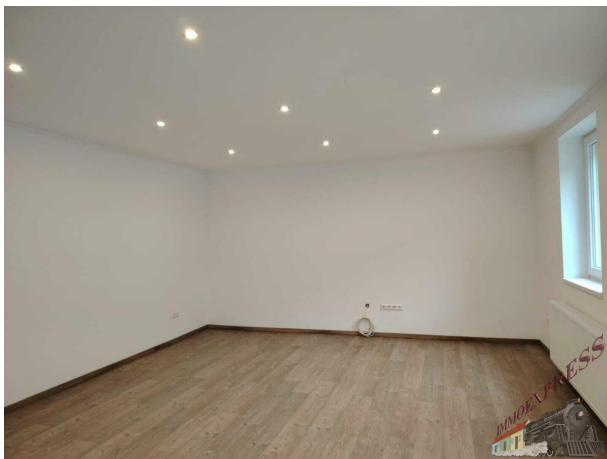
## Ihr Ansprechpartner

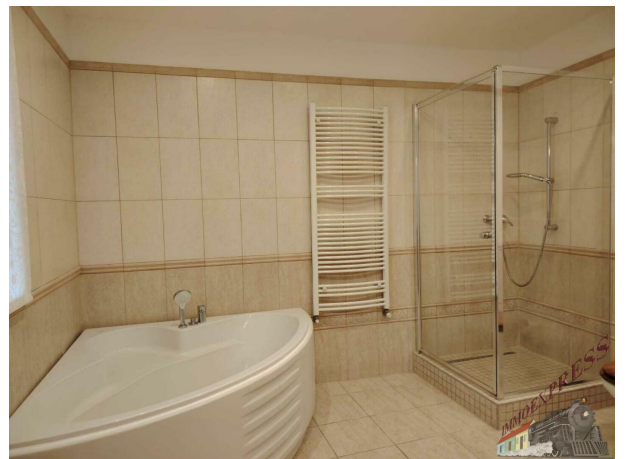
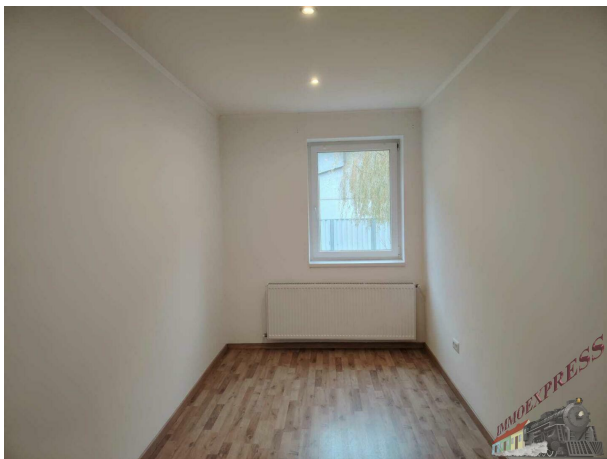


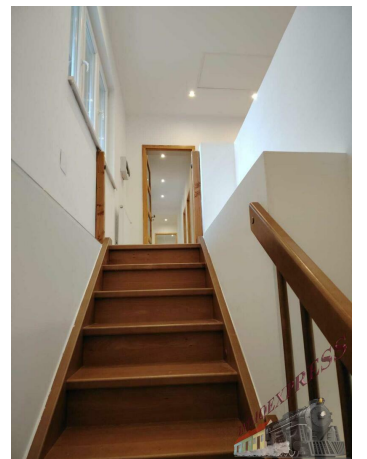
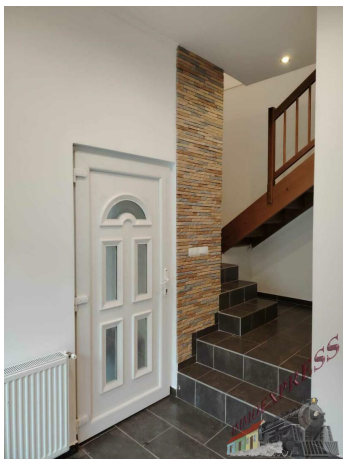
**Helmut Schuster**

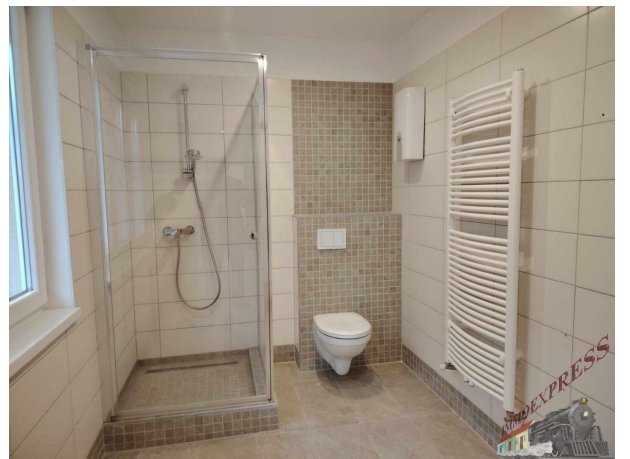
Immoexpress KG  
Hämmerlegasse 4

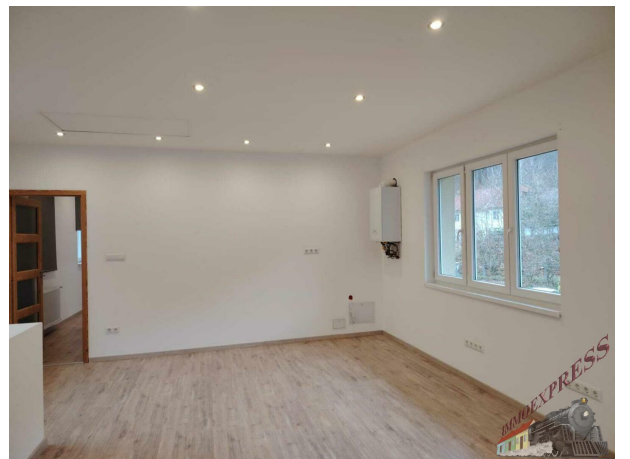
















## Objektbeschreibung

Diese Immobilie ist vielseitig nutzbar: für eine große Familie, 2 Familien auf 2 Ebenen, ebenso Wohnen und Praxis/Firmensitz.

Die Immobilie erreicht man von der Hauptstraße über eine Brücke (Dürre Liesing). Hinter dem Haus befindet sich eine große südseitige Terrasse (ca. 20m<sup>2</sup>). Der großer, ebenerdiger Garten (ca. 950m<sup>2</sup>) bietet viel Platz für Freizeitgestaltung (Gartenpool möglich).

Das Zweifamilienhaus wurde zur Jahrhundertwende erbaut und im Jahr 2010 kernsaniert und modernisiert. Im Jahr 2024 wurde eine komplett neue Dachhaut angebracht. Es ist ein Ziegelmassivbau mit 10cm Vollwärmeschutz. Am Haus sind auch kleine Ausbesserungsarbeiten notwendig.

Raumaufteilung:

EG (ca.117m<sup>2</sup>): Vorraum, Garderobe, großes Wohnzimmer (ca. 26m<sup>2</sup>), Küche mit Essbereich (ca. 28m<sup>2</sup>), Abstellraum, Bad mit Badewanne, Dusche (ca. 10m<sup>2</sup>), extra WC, Schlafzimmer (ca. 22m<sup>2</sup>), Zimmer (ca. 10m<sup>2</sup>), Aufgang zum OG.

OG (ca.82m<sup>2</sup>): Galerie als großer Wohn-Essbereich mit Küchenecke (ca. 32m<sup>2</sup>) ausgelegt, Gang über den 3 Schlafzimmer getrennt erreichbar sind, Zimmer 1 (ca.10m<sup>2</sup>), Zimmer 2 (ca. 9m<sup>2</sup>), Zimmer 3 (ca.14m<sup>2</sup>), Bad mit Dusche, WC. Über die Galerie erreicht man einen Balkon (ca. 3m<sup>2</sup>) mit Ausblick.

Beheizt wird das Objekt mit einer Gasheizung.

Die große Garage bietet Platz für ein Auto und Gartengeräte.

Lage:

Die Marktgemeinde Kaltenleutgeben liegt südlich von Wien im Wienerwald und bietet eine gute Infrastruktur. Zahlreiche Wanderwege, Hütten, Wiesen, Biking-Tracks befinden sich in der näheren Umgebung.

- Bus 255 nach Liesing (ca. 15 Min)
- Autobahnknotenpunkt Vösendorf ca. 15 Fahrminuten entfernt

Nebenkosten bei Kauf einer Immobilie:

Grunderwerbsteuer: 3,5 % vom Kaufpreis

Eintragung ins Grundbuch: 1,1 % vom Kaufpreis

Notar für Kaufvertrag: ca. 1,5 - 2 % vom Kaufpreis

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Für Fragen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Hr. Schuster unter der Telefonnummer +43 676 3791738 gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.