



#0001008148

SCHÖNE AUSSICHT GENIEßEN? HAUS IN KALTENLEUTGEBEN

2391 Kaltenleutgeben



Kaufpreis: 790.000,00 €

Wohnfläche: 233,26 m²

Zimmer: 7

IHR BETREUER



Karin Plesiutchnig

Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Vermittlung

karin.plesiutchnig@riv.at

+43 664 60 517 517 63





BESCHREIBUNG

EINFAMILIENHAUS MIT WINTERGARTEN/POOL UND SCHÖNEM WEITBLICK!

Holzriegelbau, Baujahr 2006/2007, ZH - Gas, Schwedenofen vorhanden, Wfl: ca. 233m², Gfl: 619m², Wintergarten, beheiztes Salzwasserbecken, Gartenhaus, Terrasse, Balkon, Sicherheitstür, Kunststoff Isolierfenster mit Fliegengitter und Rollläden, Garage für drei Autos, genügend Autoabstellplätze vorhanden, barrierefreie Wohneinheit im Keller möglich, zweiter Eingang vorhanden, ruhige Siedlungslage, sehr gute Infrastruktur, Nähe Wien/Liesing uvm..

Energieausweis HWB 61 - C, fGEE 0,98 - B - gültig bis 25.02.2034

ANBOTSPREIS: € 790.000,- INKL. WBF ca. € 18.375,09 Stand April 2024 - Laufzeit bis 1.4.2033

Gemeindeabgaben ca. € 330,- im Quartal

Wenn Sie förderungswürdig sind, können sie die WBF übernehmen, sonst muss sie gleich ausbezahlt werden. Es kommt auf Ihr Einkommen an.

Informationen finden Sie unter:

<https://www.noe.gv.at/noe/Foerderungen/Foerderungen-alle.html>

Kontaktieren Sie mich, dann bekommen Sie mehr Details. Ich freue mich sehr, Ihnen diese schöne Liegenschaft präsentieren zu dürfen.

RAIFFEISEN IMMOBILIEN
EXKLUSIVER VERTRIEB

KARIN PLESIUTSCHNIG
0664/60 517 517 63

Unsere Objekte finden Sie unter: www.raiffeisen-immobilien.at

Auch Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Vereinbaren Sie mit mir einen kostenlosen Beratungstermin unter
0043 664/6051751763 - Ich freue mich auf Ihren Anruf

! Wir möchten Sie informieren – Maklervertrag (FAGG-Bestimmungen)



Gerne übermitteln wir Ihnen ein unverbindliches, kostenloses Angebot mit der Adresse der angefragten Immobilie bzw. vereinbaren mit Ihnen auf Wunsch einen Termin.

Alleine durch die Unterfertigung dieses Maklervertrages und die Besichtigung von Objekten entstehen Ihnen keine Kosten. Erst mit dem Abschluss eines Kaufvertrages oder eines Mietvertrages tritt Verdienstlichkeit ein und es wird die Provisionsvereinbarung dieses Vertrages ausgelöst!

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen seit dem 13. Juni 2014 aufgrund der neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Informationen zu unseren Objekten erst dann übersenden können, wenn wir Ihre Kontaktdaten inkl. Wohnadresse haben und Sie bestätigen, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Hierfür erhalten Sie nach Ihrer Anfrage eine Email mit den entsprechenden Unterlagen und einem Link, um diese Punkte zu bestätigen.

Vielen Dank!



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2006
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	30.05.2023
Heizung	Zentralheizung: Gas, Ofen: Holz
Stellplätze	3 x Garage, 3 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	233,26 m ²
Grundfläche	619,00 m ²
Kellerfläche	96,62 m ²
Balkonfläche	2,50 m ²
Terrassenfläche	20,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	26.02.2024
Gültig bis	25.02.2034
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	61,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	0,98
fGEE Klasse	 B

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	3
Terrassen	1
Balkone	1

**MERKMALE**

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage	Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage, Am Stadttrand
Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum, Wintergarten, Wasch/Trockenraum	Sonderausstattung	Swimming Pool, Offener Kamin, Rolladen
Zustand	Gut	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Erschließung inkl. Wasser, Erschließung inkl. Strom, Erschließung inkl. Gas	Anschlüsse	Internetanschluss, SAT- Anschluss, Kabelfernseh- Anschluss
Fußboden	Fliese, Laminat, Parkett	Bauart	Holzbauweise
Möblierung	Teilmöbliert	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	790.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	330,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	330,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	790.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



LAGE UND UMGEBUNG

Kaltenleutgeben liegt in Niederösterreich, im südlichen Wienerwald. Die Gemeinde grenzt direkt an den äußersten Südwesten der Stadt Wien an und ist ein beliebtes Naherholungsgebiet der Wiener Bevölkerung.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

Restaurant Kaiserziegel

Restaurant des Landgasthof Sulzerhof

Gasthaus Hirschentanz

Landgasthaus Stockerwirt

Gesundheit

Dr.Med. Alexander Kmen

Tourismus

Camping Wienerwald

Öffentliche Einrichtung

Polizeiinspektion Breitenfurt bei Wien



GALERIE













UNSERE SERVICES FÜR SIE

- Wir begleiten Sie vom Erstgespräch bis zur Schlüsselübergabe
- Wir verkaufen Ihre Immobilie zum optimalen Marktwert
- Wir bewerten Ihre Immobilie in unserem österreichischen Netzwerk
 - Internet & Print
 - Raiffeisen-Marketing in Ihrer Umgebung
 - Immobilienanzeigen
 - Webportale

Für unsere zahlungswilligen Raiffeisenkunden sind wir ständig

auf der Suche nach:

- Büros
- Eigentumswohnungen
- Kaufobjekten
- Landwirtschaftlichen Flächen
- Zinsoptionen
- Anlage- und Gewerbeobjekten

Geben Sie auf Probe und geben auch Sie zu unseren zufriedenen Kunden!

EINE VERMITTLUNGSPROVISION WIRD NUR IM EFFOLDSFALL (VERKAUF ODER VERMIETUNG) VERRECHNET!

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und ein unverbindliches Beratungsgespräch!

KARIN & THOMAS PLESCHITSCH ☎ 0664 80 317 317 63 ☎ 0664 80 317 317 64
✉ karin.pleschitsch@rii.at ✉ thomas.pleschitsch@rii.at raiffeisen-rii.raiffeisen.at

LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Luftbild](#)

[FLÄWI](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Keller](#)

[Hausplan](#)

[Bebauungsplan](#)

[Bebauungsbestimmungen NEU_Verordnung-](#)

[Wikipedia](#)

