



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

An alliance member of
 **BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Wir leben
Immobilien.



Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage](#) sowie in unseren 360° Rundgängen zu folgenden Tops: [B.06](#), [B.03](#), [A.25](#).

Dieses neu fertiggestellte Wohnprojekt liegt mitten im malerischen Wienerwald und verbindet eine ideale Kombination aus naturnaher Umgebung und der Nähe zu Wien.

Insgesamt befinden sich 39 Wohnungen mit großzügigen Freiflächen auf zwei Bauteilen. Beide Bauteile sind mit der Tiefgarage verbunden, zusätzlich steht eine große Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung.

Umweltfreundliche Lösungen dank der Greenline

Im Sinne der Ökologisierung, Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft steht die „Greenline“ für Nachhaltigkeit durch umweltfreundliche Lösungen von der Planung bis zur Fertigstellung. Dieses Gebäude erfüllt nicht nur die geforderten modernsten Standards, sondern bietet ein gesundes Zuhause zum Wohlfühlen.

- Heizung und Kühlung mit erneuerbarer Energie
- Holz-Alu-Fenster sind die erste Wahl
- Alle Baustoffe sind schadstoffgeprüft

Wohnungen zum Wohlfühlen

Die Wohnungen sind großzügig geschnitten und zeichnen sich durch sehr intelligente Grundrissgestaltung aus. Alle Wohnungen verfügen über hochwertige Dielenböden in den Wohnräumen, großformatiges Feinsteinzeug in den Nebenräumen und Bädern, externen Sonnenschutz, Fußbodenheizung und eine Sommer-Temperierung.

Die Heizung und Warmwasserbereitung erfolgt durch eine moderne Luftwärmepumpe, unterstützt wird mit einer Photovoltaikanlage.

- Heizung und Kühlung mittels Luftwärmepumpe
- Photovoltaikanlage am Hausdach
- Hochwertige Dielenböden in den Wohnräumen
- Großformatiges Feinsteinzeug in den Bädern und Nebenräumen
- Holz-Alu-Fenster, 3-Scheibenisolierverglasung
- Außenliegenden Sonnenschutz, elektrisch bedienbar
- Fußbodenheizung und Temperierung für den Sommer

Ihre Lage in Kaltenleutgeben im Wienerwald

Die waldreiche Umgebung lädt zu vielfältigen Outdoor-Aktivitäten ein, darunter Wandern, Radfahren und im Winter auch Langlaufen. Zudem gibt es in der Nähe den Fitnesspark des Emmelparks und den Sportplatz auf der Eiswiese, die für sportliche Betätigungen genutzt werden können.

Verpassen Sie nicht die kulinarischen und kulturellen Höhepunkte, wie das Restaurant Kaiserziegel, nur wenige Schritte entfernt. Es ist bekannt für seine kulturellen Veranstaltungen, darunter der traditionelle Kaisergeburtstag im August, Country-Feste und die Eröffnung der Wildwochen. Diese Events bieten das ganze Jahr über abwechslungsreiche Unterhaltung. Die barocke Pfarrkirche zum hl. Jakobus dem Älteren, erbaut zwischen 1729 und 1732, ist einen Besuch wert.

Für Familien mit Kindern bietet Kaltenleutgeben eine gute Bildungsinfrastruktur. Die örtliche Volksschule legt Wert auf innovative Lehrmethoden und moderne Technik, einschließlich interaktiver Schultafeln und Tablets im Unterricht. Zudem gibt es einen Kindergarten in der Gemeinde, der eine enge Zusammenarbeit mit der Volksschule pflegt, um einen nahtlosen Übergang für die Kinder zu gewährleisten.

Mit der Buslinie 255 erreichen Sie in nur 25 bis 30 Minuten den Bahnhof Liesing, einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt im Süden Wiens. Von dort aus haben Sie schnellen Zugang zu den S-Bahn-Linien S1 und S3, die Sie direkt und schnell ins Zentrum von Wien sowie zu weiteren Zielen, wie dem Flughafen Wien, bringen.

Die S-Bahn-Linien S1 und S3 bieten eine regelmäßige Verbindung und garantieren eine komfortable Weiterfahrt in die Wiener Innenstadt - die ideale Kombination aus ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit.

Die Lage in Kaltenleutgeben bietet eine harmonische Verbindung von Naturerlebnis, kulturellen Angeboten und städtischer Nähe - ideal für Familien, Naturliebhaber und Berufspendler.

Bezugsfertig!

Befristung: 7 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist
Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Nebenkosten
3 BMM Kaution, Vertragserrichtungsgebühr

Zusätzlich zur Anzahlung ist eine Kaution von 3 BMM zu hinterlegen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Eckdaten

Nutzungsart:	Wohnen	Bauart:	Neubau
Barrierefrei:	nein	Baujahr:	2022
Beziehbar:	sofort	Zustand:	Erstbezug
Mietdauer:	7 Jahre	Möblierung:	Küche, Bad

Energieausweis

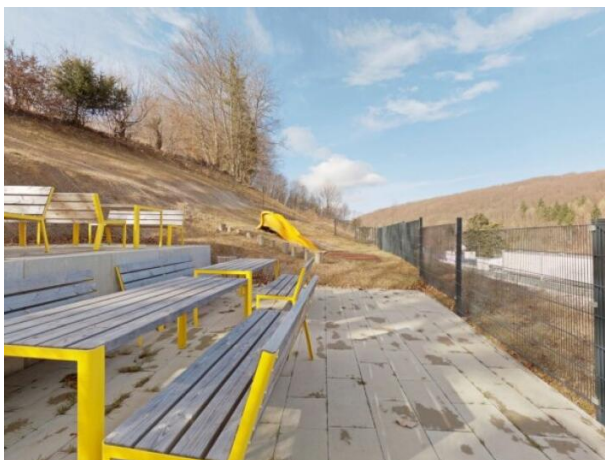
Gültig bis:	05.12.2033
Heizwärmebedarf:	B 34,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor:	A 0,75

Gesamtmiete: **EUR 1.999,62 - 1.999,62**

Nebenkosten:

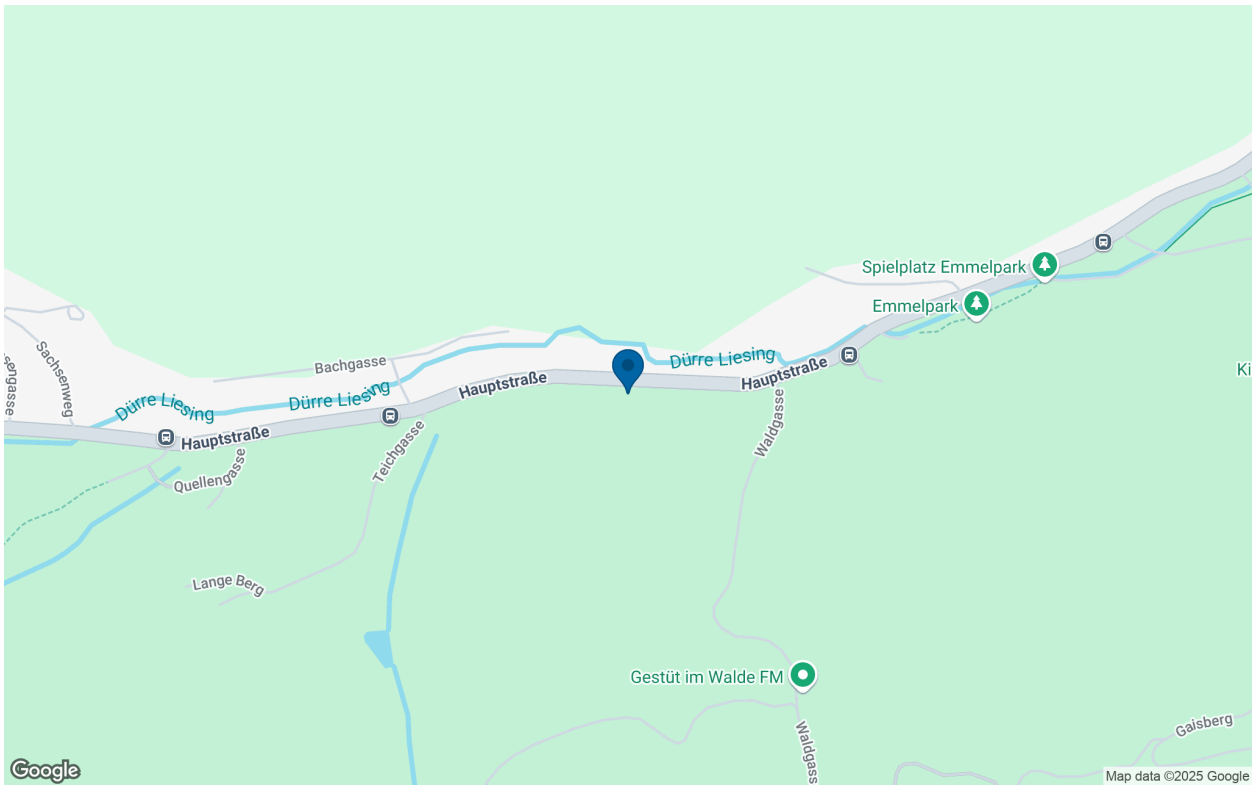
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision. Vermittlungsprovision
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter www.ehl.at/agb abrufbar sind.
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Fotos





Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

Die EHL-Immobiliengruppe lebt ihre Unternehmenswerte.
Täglich. Kompetent. Engagiert. Leidenschaftlich.
In allen Dienstleistungsbereichen.

Vermittlung	Wohnimmobilien	Anlageobjekte
Bewertung	Vorsorgewohnungen	Zinshäuser
Investment	Büroimmobilien	Betriebsliegenschaften
Asset Management	Einzelhandelsobjekte	Grundstücke
Market Research	Logistikimmobilien	Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

