



# 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

Eigentum in Kaltenleutgeben: Ihr Traumzuhaus in Niederösterreich wartet auf Sie!

## 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

## Mietkauf möglich, Ihre Eigentumswohnung von morgen - wie funktioniert das Modell?

Das Mietkaufmodell bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Wunschwohnung nach Ablauf von 5 Jahren zum aktuellen Kaufpreis (ohne Valorisierung) zu erwerben. Sie schließen einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag ab und entscheiden am Ende des Mietverhältnisses, ob Sie die Wohnung kaufen möchten oder nicht. Eine Verlängerung des Mietvertrags ist nicht möglich. Bei Mietbeginn wird neben der Kautions eine Anzahlung in Höhe von 10 % des Kaufpreises geleistet. Sollten Sie sich für den Kauf entscheiden, wird Ihnen die geleistete Anzahlung vom Kaufpreis abgezogen. Die geleistete Miete ist auf den Kaufpreis nicht anrechenbar, die Kautions erhalten Sie selbstverständlich zurück. Sollten Sie Ihre Kaufoption nicht ausüben wollen, bekommen Sie Ihre Anzahlung in voller Höhe (verzinst) rückerstattet.

**Übrigens:** Die Wohnungen erfüllen alle Auflagen, um eine Wohnbauförderung durch das Land Niederösterreich zu erhalten. Nähere Informationen unter: [Wohnbauförderung NÖ](#)

## 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.

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

## Bezugsfertig!



**Provisionsfrei für den Mieter/Käufer!**

**Zusätzlich zur Anzahlung ist eine Kautions von 3 BMM zu hinterlegen!**

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

**Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragungsgebühr

Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://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.

**Energieausweis:**

Gültig bis: 05.12.2033

HWB: **B** 34,8 kWh/m<sup>2</sup>a

fGEE: **A** 0,75

## Fotos







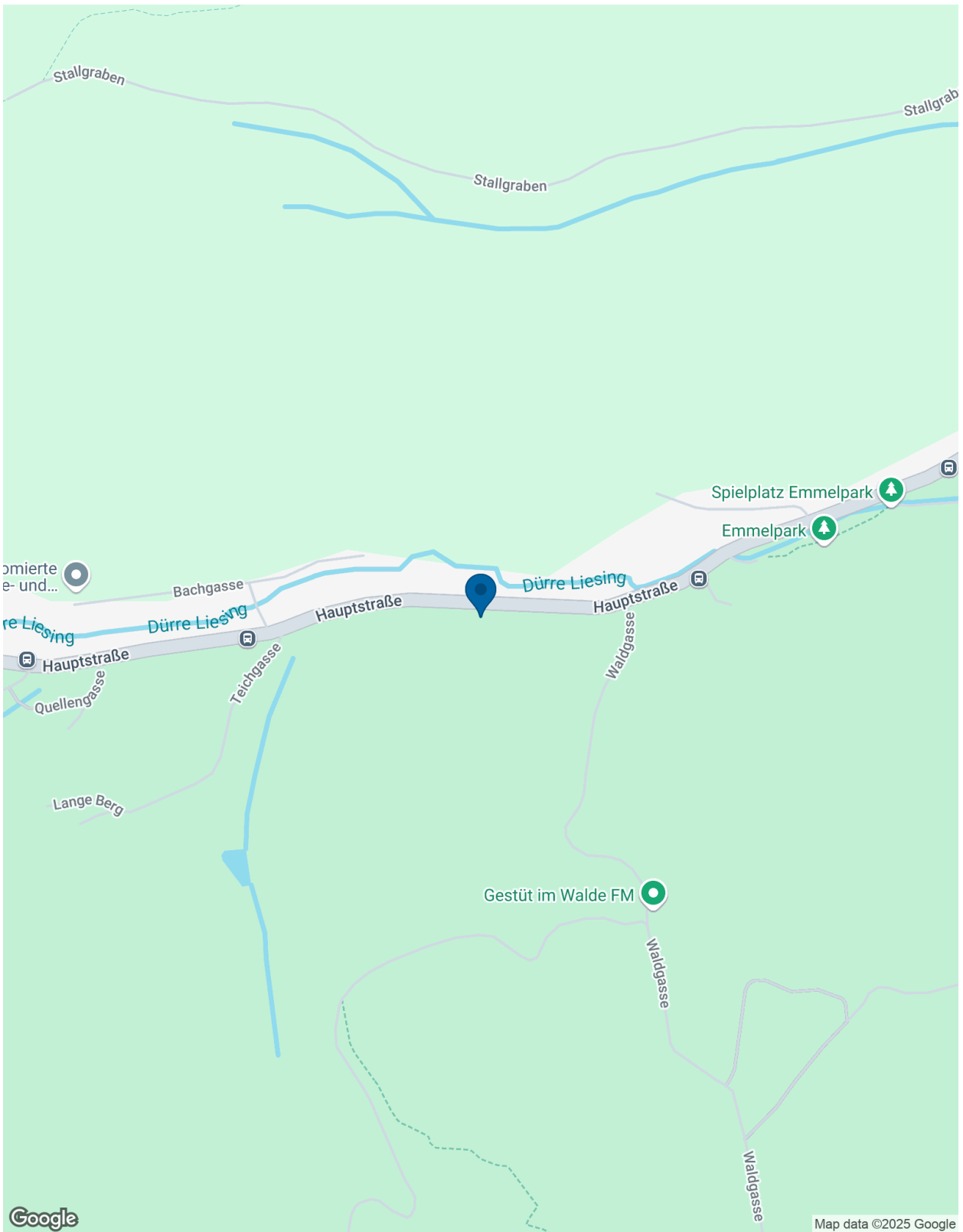








# Lageplan



Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung

Bewertung

Investment

Asset Management

Market Research

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Büroimmobilien

Einzelhandelsobjekte

Logistikimmobilien

Anlageobjekte

Zinshäuser

Betriebsliegenschaften

Grundstücke

Hotels

EHL Wohnen GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien | T +43 1 512 76 90 | [wohnung@ehl.at](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



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

Wir leben  
Immobilien.

