

Inserat ID: 211194

erstellt am : 23.03.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 698000€

Straße:

2391 Kaltenleutgeben

Niederösterreich Österreich

Kontaktinformationen:

Itana Pavicevic

Tel: +43 667 777 7858

pavicevic@lifestyle-properties.at

Wohnfläche: 114.9m²

Nutzfläche: 202.22m²

Luxuriöse Residenz ? Exklusives Traumhaus mit Smart-Living, Stil, Eleganz & höchstem Komfort im Grünen



Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige

Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!

Zum Verkauf gelangt dieses exklusive 4-Zimmer Traumhaus mit bestehender Miet-Kauf-Option ? modern gestaltet, luxuriös ausgestattet und mit direktem Zugang zu Garten, Terrasse und Dachterrasse, das höchsten Wohnkomfort und innovative Haustechnik vereint.

Dieses stilvolle, moderne Wohnhaus verbindet zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und innovative Haustechnik zu einem einzigartigen Wohnambiente. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht, während die private Dachterrasse, die sonnige Terrasse im Erdgeschoss und der direkt zugängliche Garten ungestörte Ausblicke ins Grüne bieten und zu entspannten Stunden im Freien einladen. Ein Carport für zwei Fahrzeuge, optional kann auf Wunsch eine geschlossene Garage errichtet werden, Smart-Home-Steuerung sowie ein App-gesteuertes Alarmsystem sorgen für höchsten Komfort und Sicherheit. Natur, Stil und modernste Technik treffen hier harmonisch aufeinander und schaffen ein exklusives Zuhause, nur wenige Kilometer von Wien entfernt, mit rascher Anbindung an die Innenstadt und die schönsten Naherholungsgebiete des Wienerwaldes.

Die Wohnfläche beträgt ca. 115 m² auf zwei Ebenen und umfasst eine großzügige Wohnküche, drei Schlafzimmer, Schrankraum, zwei praktische Abstellräume, ein Badezimmer sowie zwei WC's. Zusätzlich zur Wohnfläche bietet das Haus zwei Terrassen sowie direkten Zugang zum Garten. Ein Carport für zwei Fahrzeuge sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein außenliegender Abstellraum sorgt für zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Es besteht die Option für einen Aufpreis von 20.000 ? eine Küche für Sie einbauen zu lassen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den einladenden Vorraum, der den perfekten Empfang für Bewohner und Gäste bietet. Direkt angrenzend öffnet sich der großzügige ca. 37 m² große Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der durch seine offene Gestaltung sowohl für gesellige Abende als auch für gemütliche Familienmomente ideal ist. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort, während der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie das Küchenkammerl praktische Funktionalität bieten. Über die Terrasse im Erdgeschoss, die ca. 9 m² misst, gelangen Sie direkt in den Garten mit ca. 23 m², der zu entspannten Stunden im Freien, zum Spielen oder zu gemütlichen Abenden einlädt. Von hier aus gelangen Sie auf die private Dachterrasse mit ca. 40 m², welche einen ungestörten Blick ins Grüne bietet ? ein perfekter Ort für Entspannung, Sonnenbäder oder laue Sommerabende.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei geräumige und lichtdurchflutete Schlafzimmer mit ca. 13 m² bis 15 m². Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen ca. 7 m² großen Schrankraum. Das elegante Badezimmer ist mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Doppelwaschbecken ausgestattet, ein separates WC ergänzt den Komfort.

Die gesamte Haustechnik und Ausstattung wurde nach modernsten Standards umgesetzt: Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, die Wärmeversorgung erfolgt über eine dezentrale Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher für jede Wohneinheit, Smart-Home-System (GIRA KNX oder gleichwertig) zur Steuerung von Licht, Raffstores und Temperatur, App-gesteuertes Alarmsystem, Videogegensprechanlage mit Smartphone-Anbindung, elektronisches Türöffnungssystem (Fingerprint, Zahlencode oder Schlüssel), hochwertiges Marken-Eichenparkett (Weitzer, Langdiele), italienisches Feinsteinzeug in den Bädern, Sanitärobjekte von Laufen Pro S, Armaturen von Hansgrohe, bodengleiche Dusche mit Echtglasabtrennung, elektrische Raffstores an allen Fenstern, Vorbereitung für Split-Klimaanlage (Außengeräte im Gartenbereich, Innengeräte im Wohnzimmer oder Stiegenaufgang (Installation nach Wunsch und gegen Aufpreis), Vorbereitung

Eckdaten

Wohnfläche: 114.9m²

Nutzfläche: 202.22m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Befeuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 47.1m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.63m²

fgeeklasse: A+m²

Preisinformationen

Kaufpreis: 698000€

Kontaktinformationen

Vorname: Itana

Nachname: Pavicevic

Tel.: +43 667 777 7858

E-Mail: pavicevic@lifestyle-properties.at