



Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Hauptstraße 54, A-2391 Kaltenleutgeben

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

Wir leben
Immobilien.



Hauptstraße 54, A-2391 Kaltenleutgeben

Ein Zuhause mit Qualität und Weitblick

STILLEBEN – Eigentumswohnungen im Grünen, nahe Wien

Inmitten eines waldreichen Tals am Rande Wiens entsteht in Kaltenleutgeben ein modernes Neubauprojekt mit 25 Eigentumswohnungen – in einer Lage, die ländliche Ruhe mit städtischer Nähe verbindet. STILLEBEN steht für zeitgemäßes Wohnen in einer der naturreichsten Regionen Niederösterreichs – ideal für alle, die Rückzug, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit vereinen möchten.

Das Projekt umfasst 25 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 49 und 116 m² – alle zum Erstbezug. Für zusätzlichen Komfort sorgen 50 Tiefgaragenstellplätze. Die Architektur ist modern, die Raumaufteilung durchdacht. Ob Single, Paar oder Familie – hier findet jede Lebensphase den passenden Rahmen.

Alle Wohnungen sind barrierefrei konzipiert und erfüllen die Anforderungen an generationenübergreifendes Wohnen. Eine moderne Haustechnik mit energieeffizienten Luftwärmepumpen sorgt für nachhaltige Wärmeversorgung und niedrige Betriebskosten.

STILLEBEN ist mehr als ein Wohnprojekt – es ist ein Ort zum Ankommen. Ruhig, grün, gut angebunden und architektonisch hochwertig realisiert. Eine wertbeständige Immobilie in einer Region mit hoher Lebensqualität.

Das Projekt - Wohnen mit Weitblick

- 25 Eigentumswohnung (2 bis 4 Zimmer)
- Wohnflächen von ca. 49 m² bis 116 m²
- Großzügige Freiflächen
- 50 Kfz-Tiefgaragenstellplätze
- Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
- Einlagerungsräume im Untergeschoß

Exklusives Wohnen – Wohnkomfort, Naturgenuss

STILLEBEN vereint geschmackvolle Architektur mit funktionalem Wohnkomfort. Hohe Fenster, helle Räume und hochwertige Ausstattungsdetails schaffen ein anspruchsvolles Wohnambiente – perfekt für alle, die das Besondere suchen.

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Kunststofffenster 3fach verglast
- Außenraffstores straßenseitig, Vorbereitung bei den übrigen Fenstern
- Leerverrohrung für Klimaanlage im Dachgeschoß
- Eleganter Eichenparkett
- Hochwertige Marken-Sanitäreinrichtungsgegenstände
- Feinsteinzeug ca. 30x60 cm in den Nassräumen
- Einbruchshemmende Sicherheitseingangstüren
- Videosprechanlage als Sonderwunsch möglich
- Glasfaserverkabelung

Lebensqualität in bester Lage

Die Umgebung lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein: Wanderrouten zum Teufelstein, Parasolspitz oder durch den Naturpark Föhrenberge, Mountainbiketrails in idyllischer Kulisse, der Steinbruchsee als Naherholungsziel oder im Winter Langlauf auf der Kaltenleutgebener Loipe. STILLEBEN bietet Zugang zu Natur pur – zu jeder Jahreszeit.

Kaltenleutgeben verfügt über eine gut ausgebaute Nahversorgung: Supermarkt, Volksschule, Kindergarten und Sportmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Damit vereint STILLEBEN naturnahes Wohnen mit den Annehmlichkeiten einer funktionierenden Alltagsinfrastruktur.

Öffentliche Verkehrsanbindung – Schnell nach Wien

- **Direkte Busverbindung nach Wien**

Die **Buslinie 255** fährt regelmäßig vom Ortszentrum Kaltenleutgeben (Haltestelle direkt vor dem Projekt) nach **Wien Liesing Bahnhof**.

Von dort weiter mit der **S-Bahn** oder **U6** in das Wiener Stadtgebiet.

☒ Gesamtfahrzeit ins Zentrum Wiens: rund **45–60 Minuten** je nach Verbindung.

- **Schnelle Anbindung an den Individualverkehr**

Über die **B13** erreichen Sie in ca. **20 Minuten** den **Knoten Vösendorf** mit Anschluss an die **A2 Südbahn, A21** und **S1 Wiener Außenring Schnellstraße**.

Ein detaillierten Überblick finden Sie auf unsere [EHL-Projekthomepage](#).

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung voraussichtlich Q1-Q2/2027

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 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: 08.01.2034

HWB: **B** 34,01 kWh/m²a

fGEE: **A** 0,84

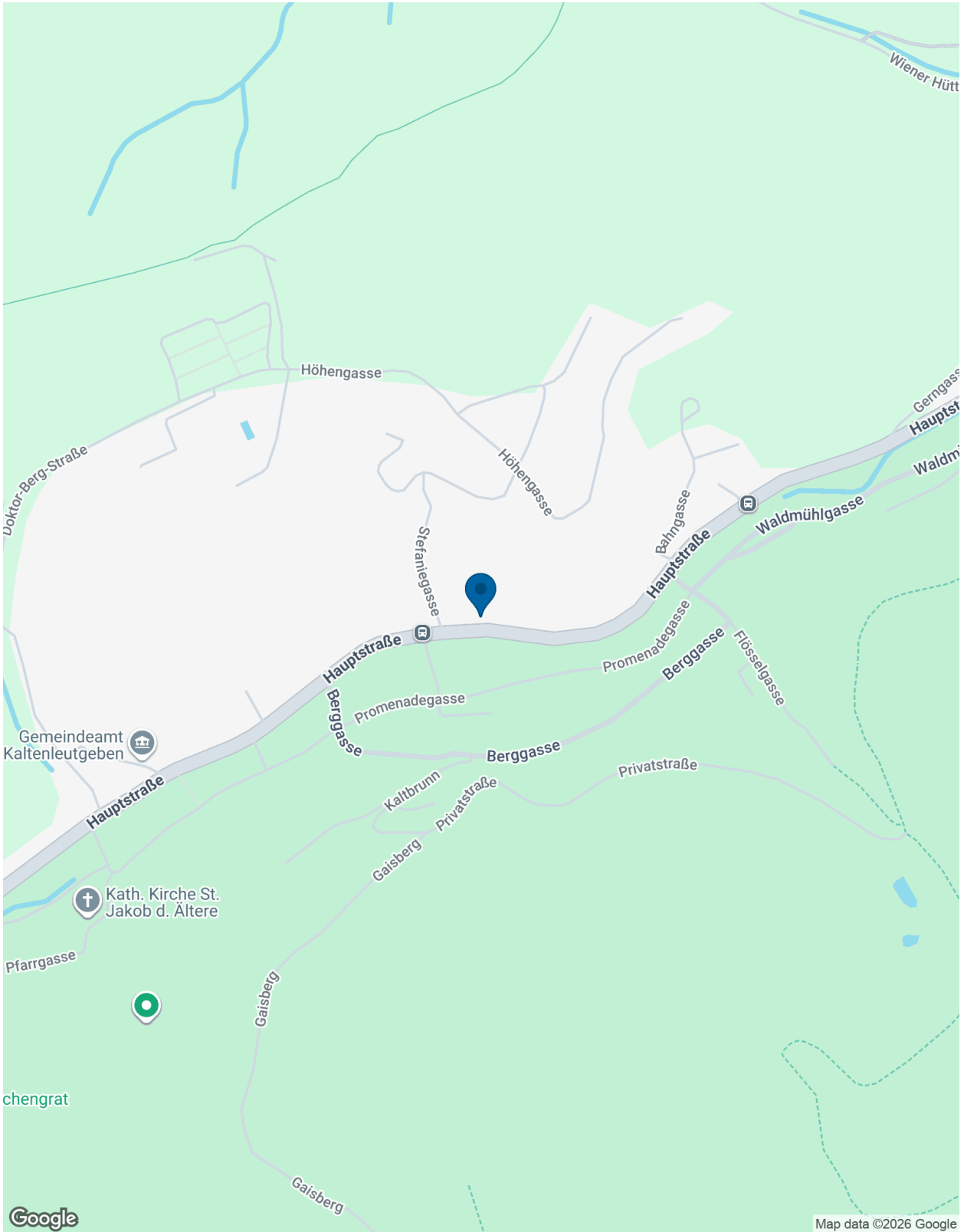
Fotos







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

Rathausstraße 1 | A-1010 Wien | T +43 1 512 76 90 | wohnung@ehl.at | wohnung.at

