



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

STILLEBEN Kaltenleutgeben - Wohnen in Ruhe. Investieren in Zukunft.

STILLEBEN – ein hochwertiges Neubauprojekt der Kollitsch & Soravia Immobilien GmbH – entsteht inmitten der naturnahen Umgebung von Kaltenleutgeben, nur 20 Autominuten von Wien entfernt. Auf dem Grundstück in der Hauptstraße 54 werden 25 moderne Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von 49 bis 116 m² realisiert. Dazu kommen 50 Tiefgaragenstellplätze, wobei pro Einheit zwei Stellplätze vorgesehen sind – ideal auch für Anleger und Vermieter mit anspruchsvollen Mietinteressenten.

DAS PROJEKT

Das architektonisch harmonisch in die Hanglage eingebettete Projekt umfasst zwei Baukörper: Haus Eiche und Haus Föhre, die sich mit klaren Linien in die umgebende Natur einfügen. Große Fenster, südseitige Balkone, Loggien und Terrassen sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen offenen Blick ins Grüne. Die hochwertige Ausstattung und die barrierefreie Bauweise machen das Wohnprojekt generationsübergreifend attraktiv – für Singles, Paare, Familien und Senior:innen.

Die energieeffiziente Luftwärmepumpe bietet modernste Haustechnik mit niedrigen Betriebskosten – ein zusätzlicher Pluspunkt für Anleger.

DIE LAGE & INFRASTRUKTUR

Kaltenleutgeben liegt in einem idyllischen, waldreichen Tal im Süden Wiens – direkt am Rand des Wienerwalds. In unmittelbarer Umgebung befinden sich Supermarkt, Apotheke, Volksschule, Kindergarten, Arzt, Bank und Bushaltestelle nach Wien – alles fußläufig erreichbar. Freizeitangebote wie der Naturpark Föhrenberge, der Steinbruchsee, Wanderwege, Mountainbike-Trails sowie eine Langlaufloipe im Winter bieten ein Naherholungsgebiet direkt vor der Haustür.

Die ausgezeichnete Erreichbarkeit (PKW oder öffentlicher Verkehr) macht die Lage besonders für Pendler:innen, junge Familien und Ruhesuchende mit Stadtanbindung attraktiv.

AUSSTATTUNG

- 25 Eigentumswohnungen (49–116 m²)
- Großzügige Freiflächen (Balkone, Terrassen, Loggien)
- 2 Tiefgaragenstellplätze pro Einheit

- Barrierefrei & generationsgerecht
- Hochwertige Materialien & Ausstattung
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe
- Moderne Architektur mit Naturbezug
- Bezugsfertig für Anleger & Eigennutzer

INVESTIEREN SIE IN WERTERHALT UND NACHHALTIGKEIT

Mit STILLEBEN investieren Sie in eine gefragte Wohnlage mit starkem Wachstumspotenzial. Die Kombination aus Nähe zu Wien, naturnahem Lebensraum, nachhaltiger Bauweise und hochwertiger Ausstattung spricht ein breites Mietklientel an und bietet stabile Renditen.

Jetzt informieren und sich Ihre attraktive Anlegerwohnung sichern – unser erfahrenes Team begleitet Sie persönlich bei Ihrem Immobilieninvestment.

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

Kaufpreise der Vorsorgewohnungen

von EUR 230.600,- bis EUR 711.400,- netto zzgl. 20% USt.

Zu erwartender Mietertrag

von ca. EUR 12,50 bis EUR 14,00 netto/m²

Provisionsfrei für den Käufer!

Fertigstellung voraussichtlich Q1-Q2/2027

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine Vorsorgewohnung, die zu Vermietungszwecken erworben wird. Der angegebene Kaufpreis versteht sich daher zzgl. 20% USt. Diese Daten sind vorbehaltlich möglicher Änderungen.

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

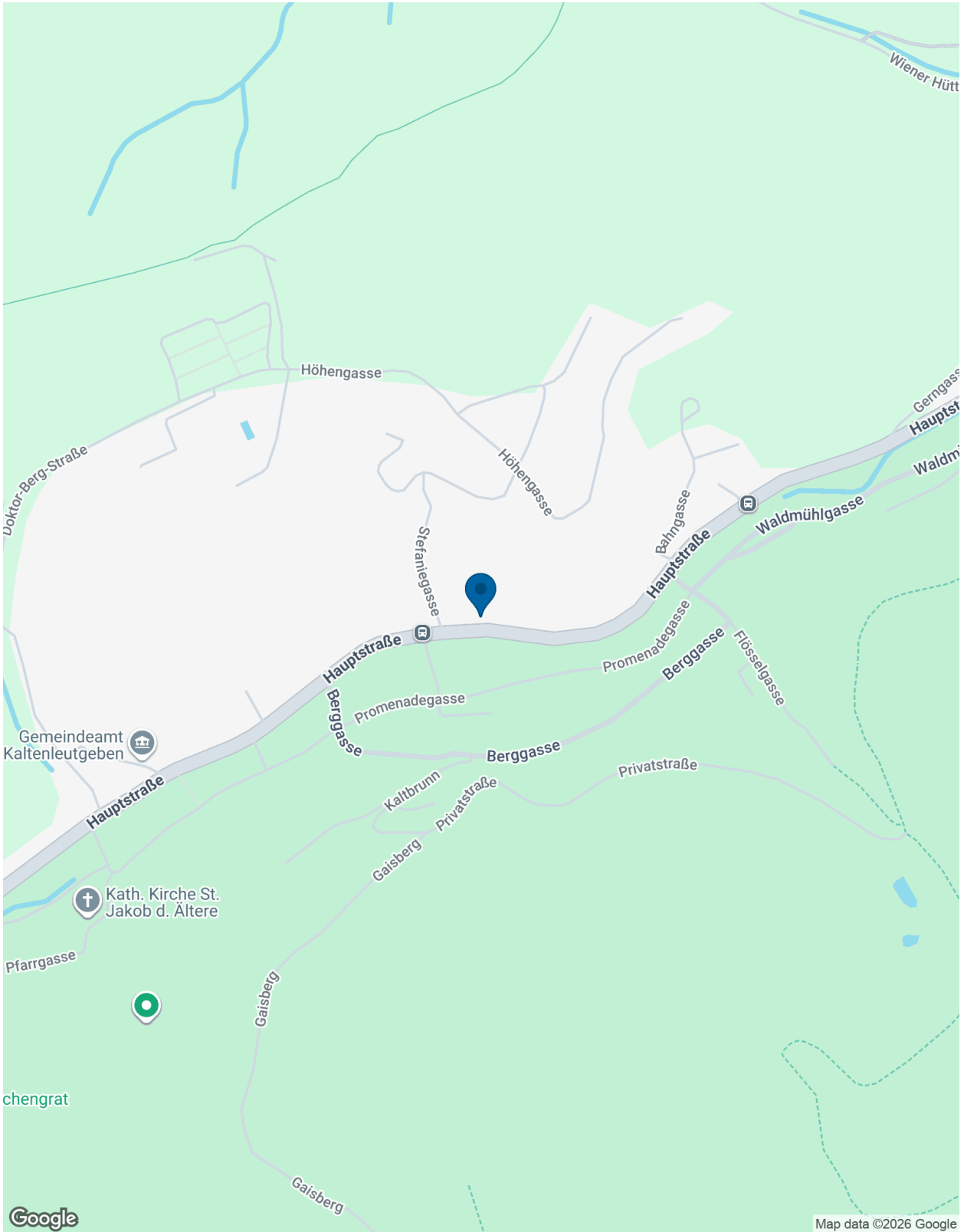
Fotos







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

