



# Ihre EHL Planmappe

Hauptstraße 139, 2391 Kaltenleutgeben

Wir leben  
Immobilien.



**2391 KALTENLEUTGEBEN**  
Hauptstraße 139

**STIEGE A  
TOP A.3  
EG**

**STIEGE A | TOP A.3 | EG**

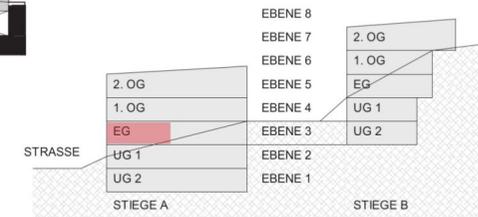
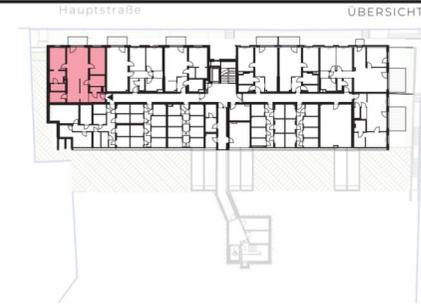
**TOPOGRAFIE**

**TOP A.3**

VORRAUM	4,96 m <sup>2</sup>
FLUR	6,21 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	21,37 m <sup>2</sup>
KÜCHE	9,57 m <sup>2</sup>
ZIMMER1	11,60 m <sup>2</sup>
ZIMMER2	13,21 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM	5,88 m <sup>2</sup>
BAD1	5,08 m <sup>2</sup>
BAD2	3,41 m <sup>2</sup>
WC	1,85 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	5,52 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 88,66 m<sup>2</sup>**

EINLAGERUNGSRAUM	7,42 m <sup>2</sup>
BALKON	4,83 m <sup>2</sup>



GRUNDRISS\_m 1:100

Stand 27.06.2022

ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.

**3 ZIMMER 88,66 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE**

**BRUTTOMIETE: 1.418,69 €**



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben



3 ZIMMER 88,66 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.418,69 €



## Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Ihr neues Zuhause in Kaltenleutgeben – Mietwohnungen im Grünen!

### Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

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.

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

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

#### Bezugsfertig!

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

#### Nebenkosten

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Nebenkosten:

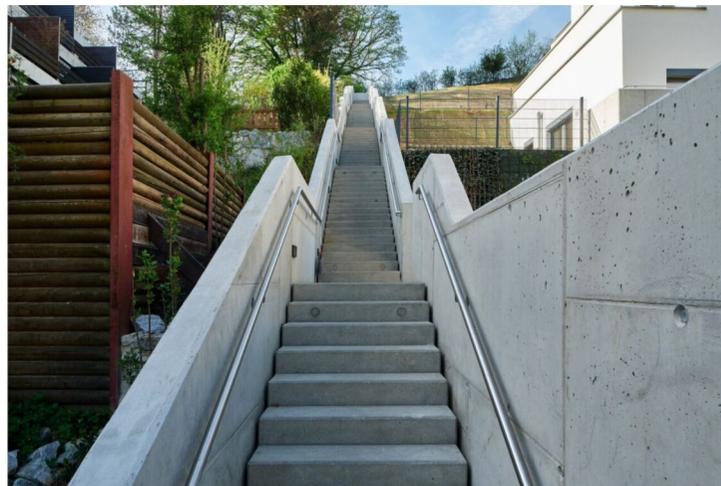
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.  
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

#### Energieausweis:

Gültig bis: 05.12.2033  
HWB: **B** 34,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,75

Fotos













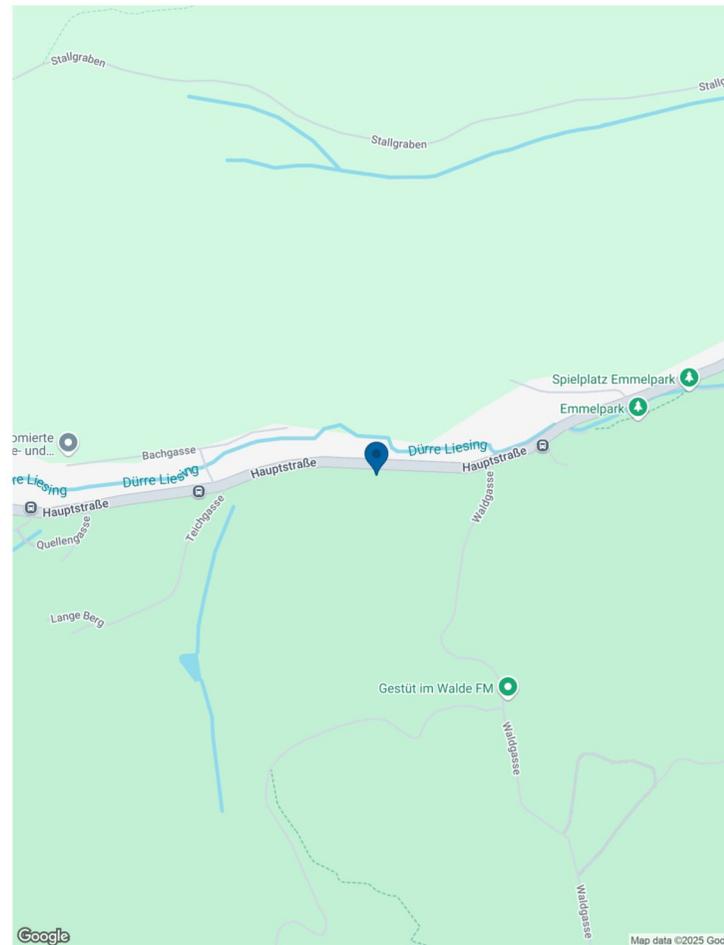








Lageplan





Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



**2391 KALTENLEUTGEBEN**  
Hauptstraße 139

**STIEGE A  
TOP A.22  
2.OG**

**STIEGE A | TOP A.22 | 2.OG**

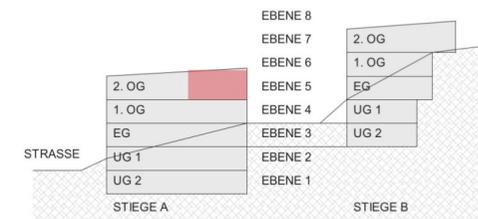
**TOPOGRAFIE**

VORRAUM	4,69 m <sup>2</sup>
FLUR	6,30 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	32,09 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	14,58 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	11,34 m <sup>2</sup>
BAD	5,06 m <sup>2</sup>
WC	2,02 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM 1	1,62 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM 2	1,85 m <sup>2</sup>

**TOP A.22**

**WOHNNUTZFLÄCHE 79,55 m<sup>2</sup>**

EINLAGERUNGSRAUM	5,10 m <sup>2</sup>
BALKON	7,72 m <sup>2</sup>



GRUNDRISS\_m 1:100

Stand 27.06.2022

ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.

**3 ZIMMER 79,55 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE**

**BRUTTOMIETE: 1.349,46 €**



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben



3 ZIMMER 79,55 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.349,46 €



## Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Ihr neues Zuhause in Kaltenleutgeben – Mietwohnungen im Grünen!

### Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

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.

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

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

#### 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Nebenkosten:

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.

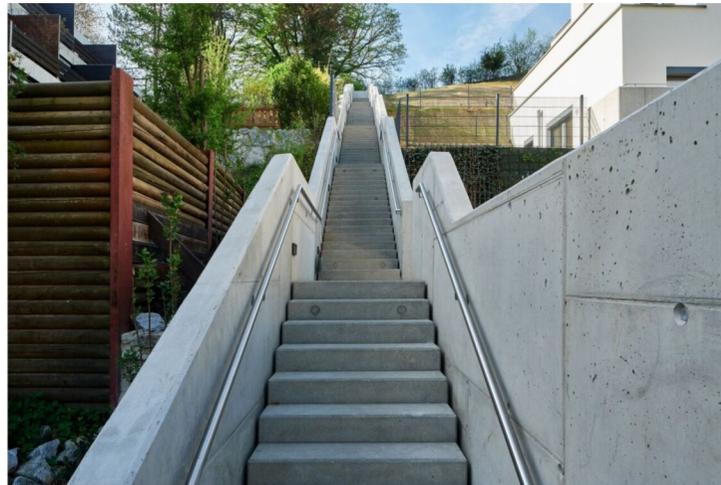
#### Energieausweis:

Gültig bis: 05.12.2033  
HWB: **B** 34,8 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,75



Fotos













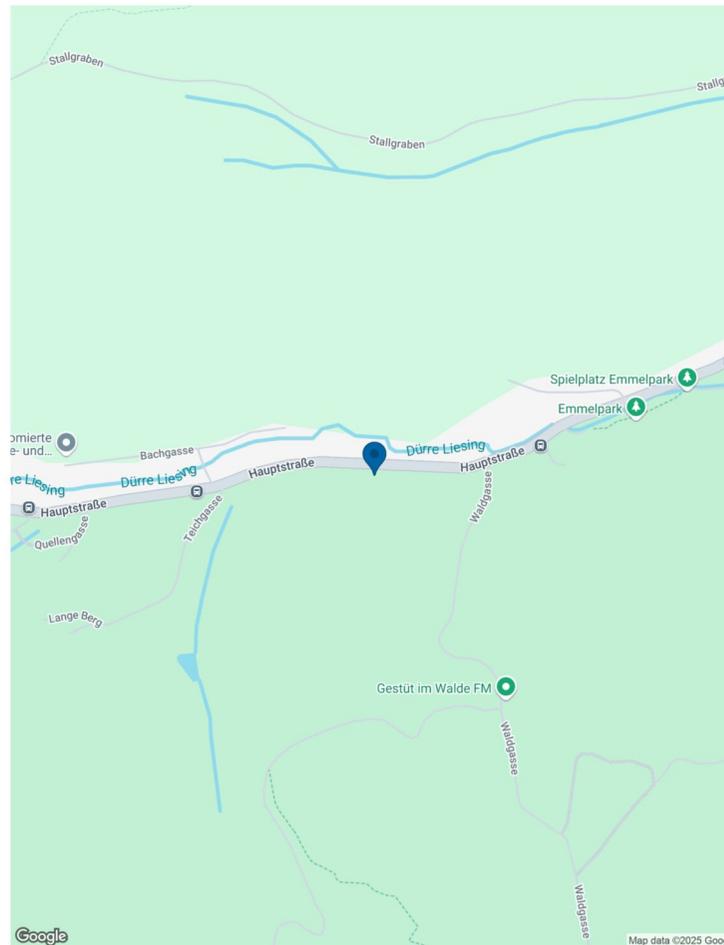








Lageplan





Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



**2391 KALTENLEUTGEBEN**  
Hauptstraße 139

**STIEGE A  
TOP A.23  
2.OG**

**STIEGE A | TOP A.23 | 2.OG**

**TOPOGRAFIE**

VORRAUM	4,28 m <sup>2</sup>
FLUR	2,94 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	25,94 m <sup>2</sup>
ZIMMER	13,98 m <sup>2</sup>
BAD	5,98 m <sup>2</sup>
WC	1,73 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,01 m <sup>2</sup>

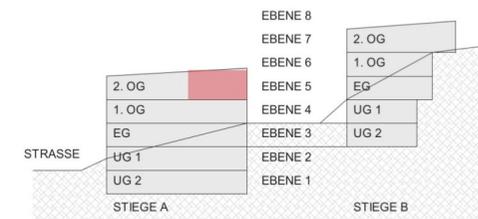
**TOP A.23**

**WOHNNUTZFLÄCHE 56,86 m<sup>2</sup>**

EINLAGERUNGSRAUM	4,85 m <sup>2</sup>
BALKON	7,72 m <sup>2</sup>



ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.



GRUNDRISS\_m 1:100

Stand 27.06.2022

2 ZIMMER 56,86 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 972,58 €



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben



2 ZIMMER 56,86 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 972,58 €



## Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Ihr neues Zuhause in Kaltenleutgeben – Mietwohnungen im Grünen!

### Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

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.

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

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

#### 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Nebenkosten:

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.

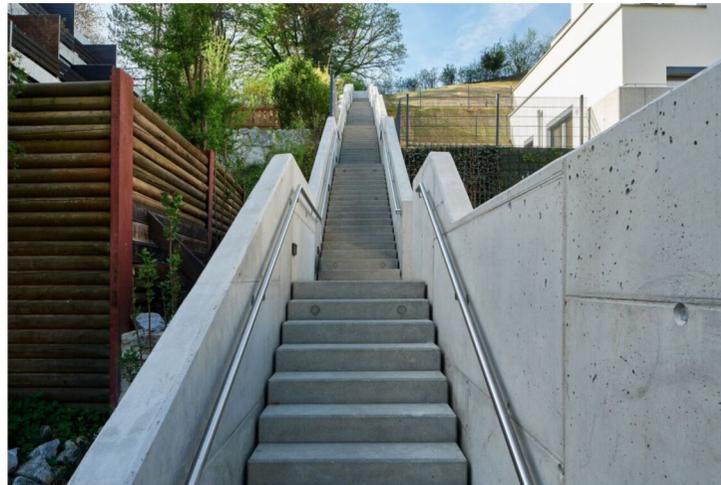
#### Energieausweis:

Gültig bis:	05.12.2033
HWB:	<b>B</b> 34,8 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	<b>A</b> 0,75



Fotos













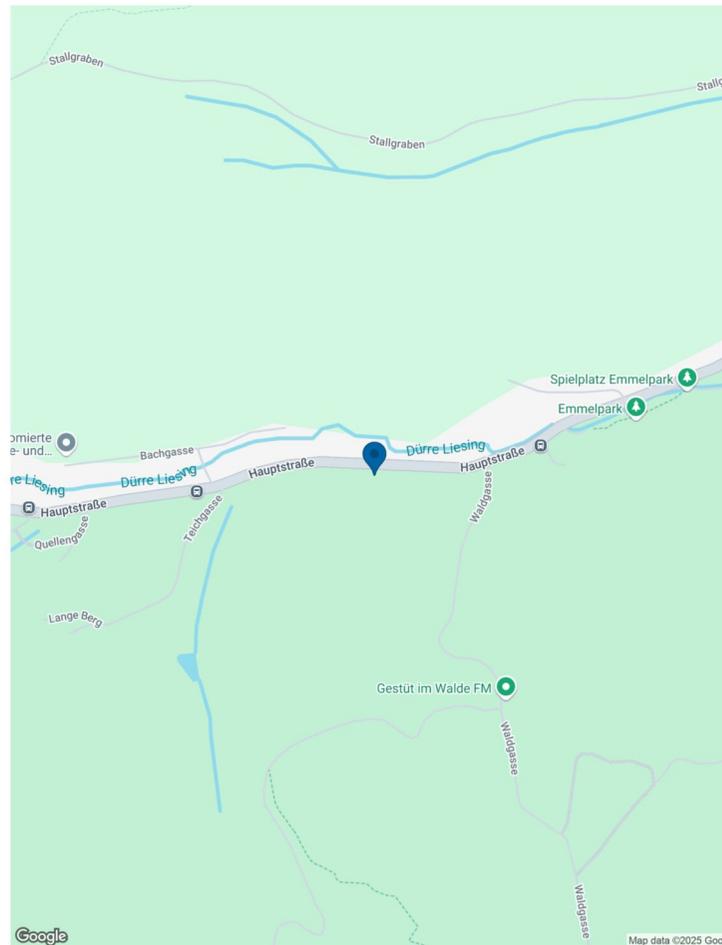








Lageplan





Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



**2391 KALTENLEUTGEBEN**  
Hauptstraße 139

**STIEGE A**  
**TOP A.25**  
**2.OG**

**STIEGE A | TOP A.25 | 2.OG**

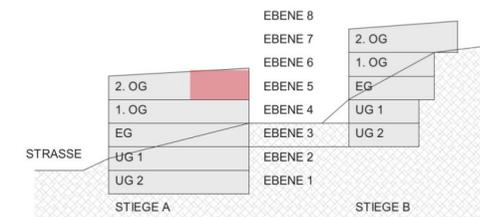
**TOPOGRAFIE**

VORRAUM	3,87 m <sup>2</sup>
FLUR	4,98 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	37,91 m <sup>2</sup>
ZIMMER	16,11 m <sup>2</sup>
BAD	5,49 m <sup>2</sup>
WC	1,79 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,10 m <sup>2</sup>

**TOP A.25**

**WOHNNUTZFLÄCHE** 72,25 m<sup>2</sup>

EINLAGERUNGSRAUM	4,45 m <sup>2</sup>
TERRASSE	18,97 m <sup>2</sup>



GRUNDRISS\_m 1:100

Stand 27.06.2022

ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.

**2 ZIMMER 72,25 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE**

**BRUTTOMIETE: 1.236,14 €**



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben



2 ZIMMER 72,25 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.236,14 €



## Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Ihr neues Zuhause in Kaltenleutgeben – Mietwohnungen im Grünen!

### Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

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.

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

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

#### Bezugsfertig!

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

#### Nebenkosten

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Nebenkosten:

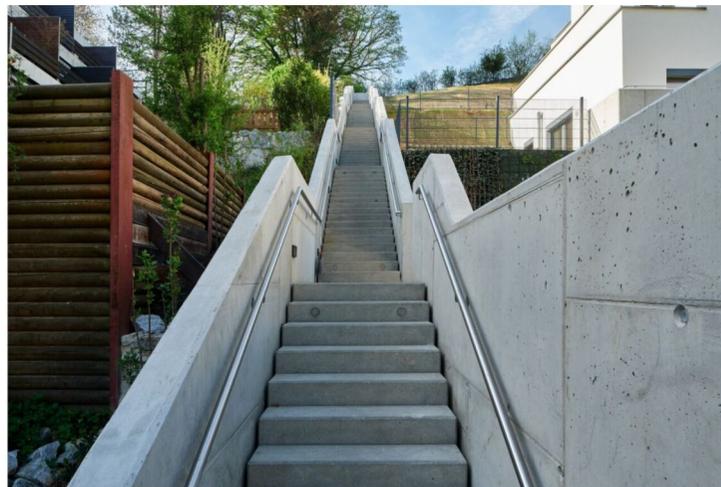
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.  
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

#### Energieausweis:

Gültig bis:	05.12.2033
HWB:	<b>B</b> 34,8 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	<b>A</b> 0,75

Fotos













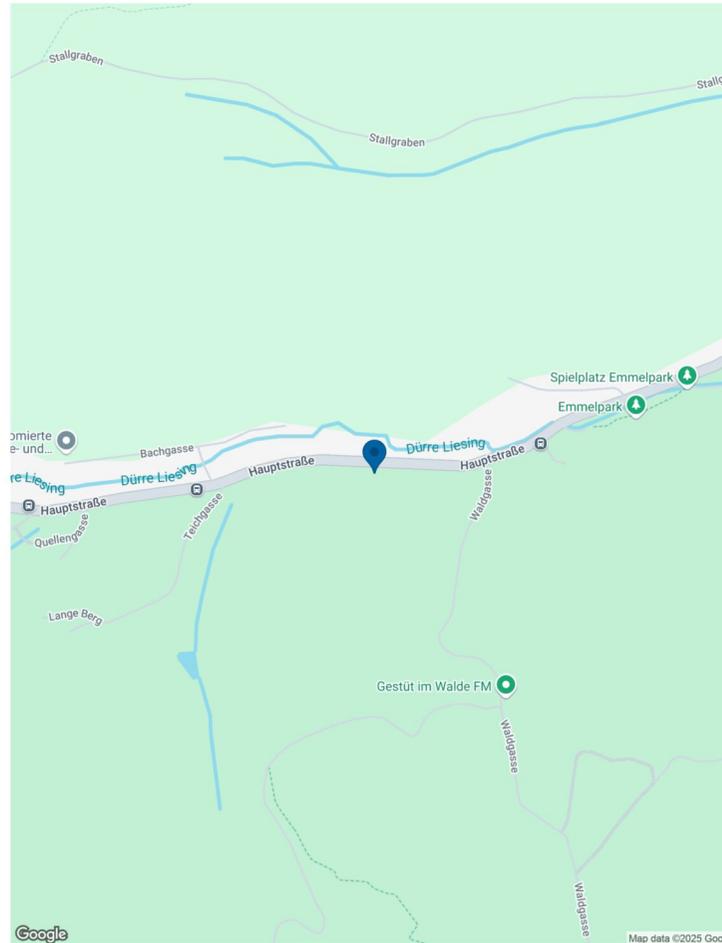








Lageplan





Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



**2391 KALTENLEUTGEBEN**  
Hauptstraße 139

**STIEGE B**  
**TOP B.3**  
**EG**

**STIEGE B | TOP B.3 | EG**

**TOPOGRAFIE**

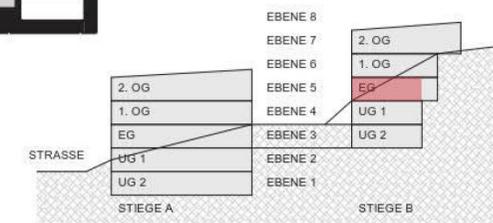
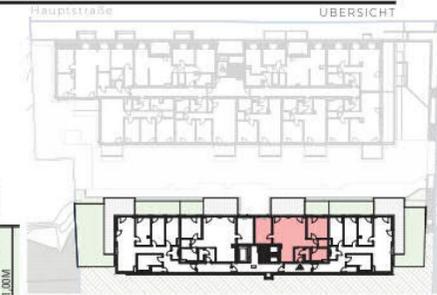
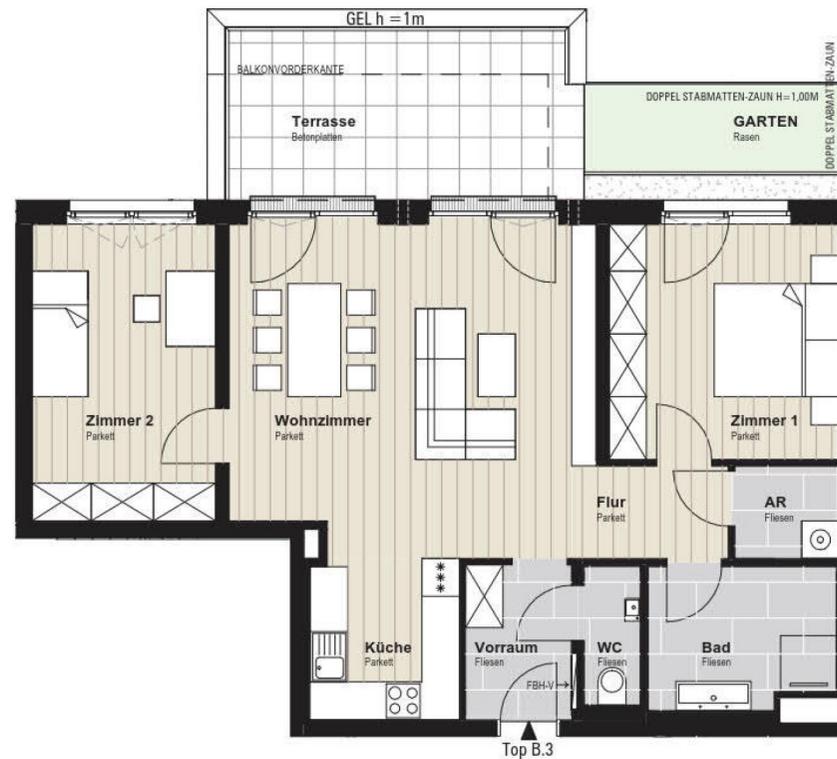
VORRAUM	4,27 m <sup>2</sup>
FLUR	3,12 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	30,47 m <sup>2</sup>
KÜCHE	6,12 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	13,83 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	13,95 m <sup>2</sup>
BAD	6,65 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,47 m <sup>2</sup>

**TOP B.03**

**WOHNNUTZFLÄCHE**

**82,86 m<sup>2</sup>**

EINLAGERUNGSRAUM	4,89 m <sup>2</sup>
TERRASSE	16,16 m <sup>2</sup>
GARTEN	7,84 m <sup>2</sup>



ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.



GRUNDRISS\_m 1:100

Stand 27.06.2022

3 ZIMMER 82,86 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.377,00 €



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben



3 ZIMMER 82,86 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.377,00 €



## Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Ihr neues Zuhause in Kaltenleutgeben – Mietwohnungen im Grünen!

### Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

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.

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

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

#### Bezugsfertig!

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

#### Nebenkosten

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Nebenkosten:

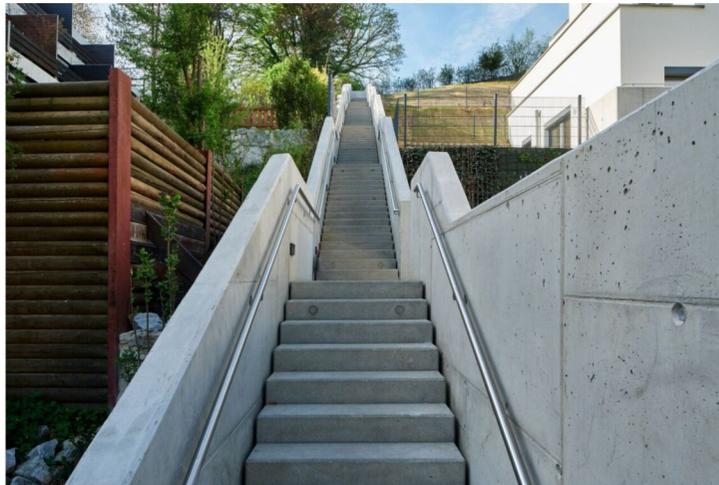
Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die unter [www.ehl.at/agb](http://www.ehl.at/agb) abrufbar sind.  
Sämtliche Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen die vom Eigentümer bzw. Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

#### Energieausweis:

Gültig bis:	05.12.2033
HWB:	<b>B</b> 34,8 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	<b>A</b> 0,75

Fotos













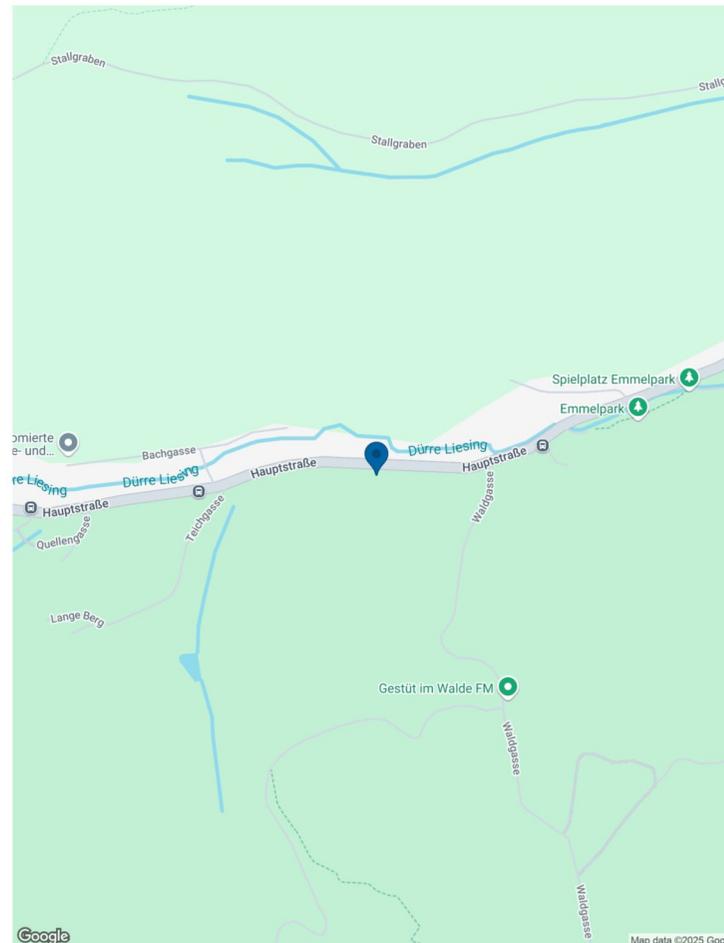








Lageplan





Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



**2391 KALTENLEUTGEBEN**  
Hauptstraße 139

**STIEGE B**  
**TOP B.8**  
**1.OG**

**STIEGE B | TOP B.8 | 1.OG**

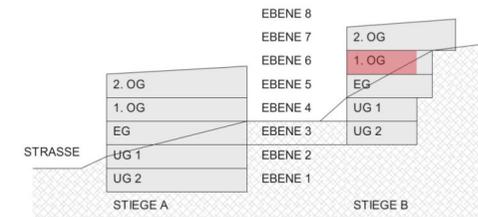
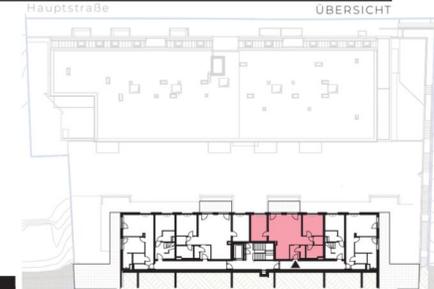
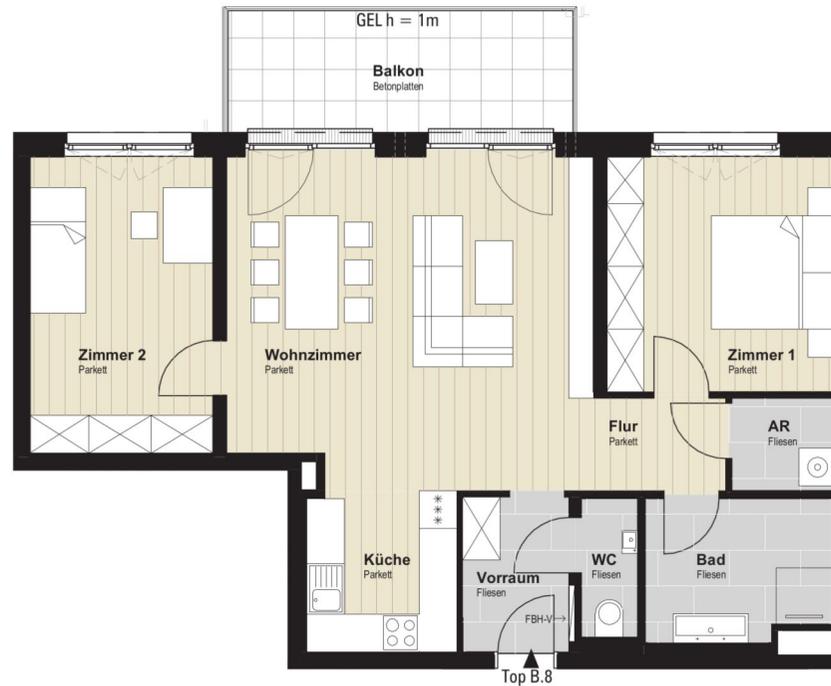
**TOPOGRAFIE**

VORRAUM	4,27 m <sup>2</sup>
FLUR	3,12 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	30,47 m <sup>2</sup>
KÜCHE	6,11 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	13,83 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	13,95 m <sup>2</sup>
BAD	6,60 m <sup>2</sup>
WC	1,98 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	2,47 m <sup>2</sup>

**TOP B.8**

**WOHNNUTZFLÄCHE 82,80 m<sup>2</sup>**

EINLAGERUNGSRAUM	4,81 m <sup>2</sup>
BALKON	10,96 m <sup>2</sup>



ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.



GRUNDRISS\_m 1:100

Stand 27.06.2022

3 ZIMMER 82,8 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.399,99 €



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben



3 ZIMMER 82,8 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.399,99 €



## Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Ihr neues Zuhause in Kaltenleutgeben – Mietwohnungen im Grünen!

### Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

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.

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

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

#### 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Nebenkosten:

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.

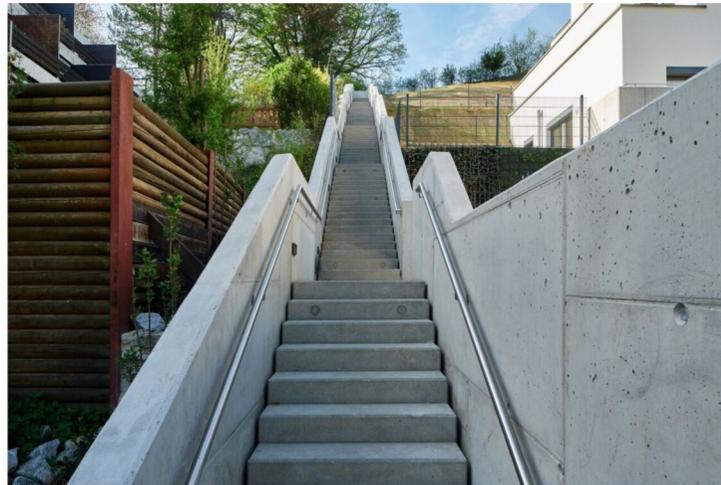
#### Energieausweis:

Gültig bis:	05.12.2033
HWB:	<b>B</b> 34,8 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	<b>A</b> 0,75



Fotos













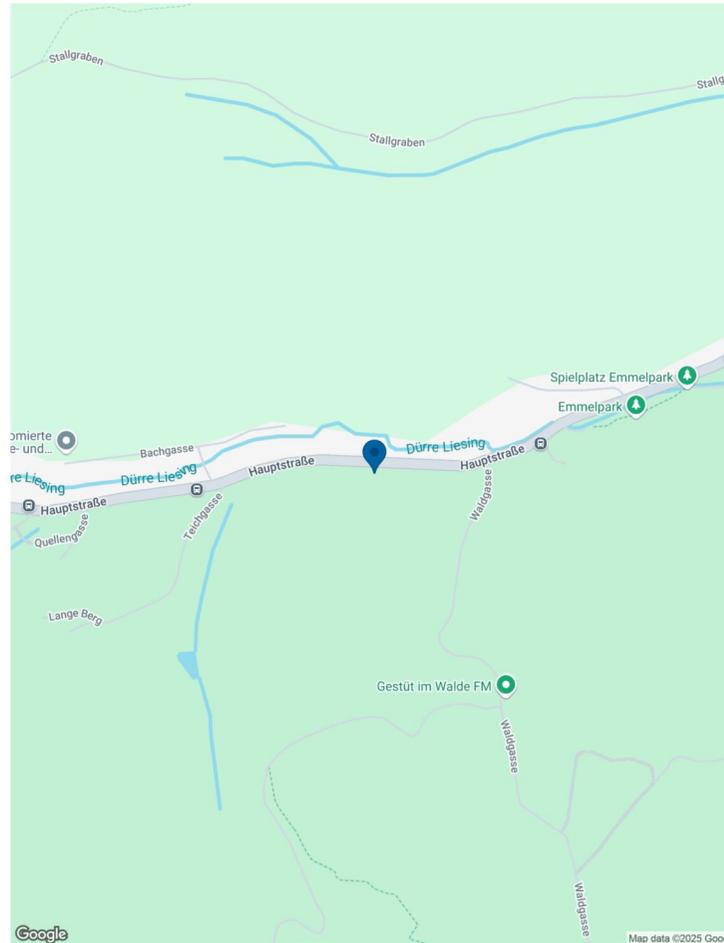








Lageplan





Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



**2391 KALTENLEUTGEBEN**  
Hauptstraße 139

**STIEGE B  
TOP B.9  
1.OG**

ÜBERSICHT

**STIEGE B | TOP B.9 | 1.OG**

**TOPOGRAFIE**

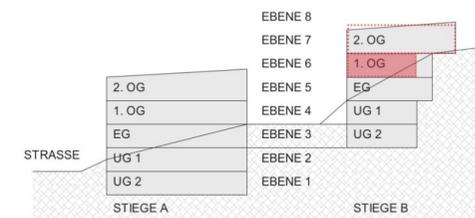
TOPOGRAFIE	TOP B.9
VORRAUM	7,94 m <sup>2</sup>
FLUR	8,45 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	34,02 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,26 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	14,79 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	12,65 m <sup>2</sup>
BAD	6,41 m <sup>2</sup>
BAD/WC	3,35 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,71 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 103,45 m<sup>2</sup>**

TREPPE	4,64 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRaum	5,05 m <sup>2</sup>
TERRASSE	48,86 m <sup>2</sup>
GARTEN 1	37,17 m <sup>2</sup>
BÖSCHUNG	59,61 m <sup>2</sup>
GARTEN 2 GEBÖSCHT	121,34 m <sup>2</sup>



ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.



GRUNDRISS\_m 1:100

Stand 27.06.2022

4 ZIMMER 103,45 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.849,94 €

**2391 KALTENLEUTGEBEN**  
Hauptstraße 139

**STIEGE B  
TOP B.9  
2.OG**

ÜBERSICHT

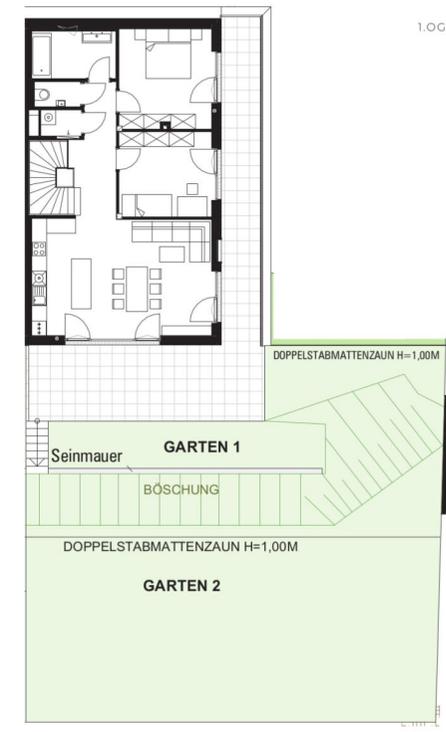
**STIEGE B | TOP B.9 | 2.OG**

**TOPOGRAFIE**

TOPOGRAFIE	TOP B.9
VORRAUM	7,94 m <sup>2</sup>
FLUR	8,45 m <sup>2</sup>
WOHNKÜCHE	34,02 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	12,26 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	14,79 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	12,65 m <sup>2</sup>
BAD	6,41 m <sup>2</sup>
BAD / WC	3,35 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	1,71 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 103,45 m<sup>2</sup>**

TREPPE	4,64 m <sup>2</sup>
EINLAGERUNGSRaum	5,05 m <sup>2</sup>
TERRASSE	48,86 m <sup>2</sup>
GARTEN 1	37,17 m <sup>2</sup>
BÖSCHUNG	59,61 m <sup>2</sup>
GARTEN 2 GEBÖSCHT	121,34 m <sup>2</sup>



ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.



GRUNDRISS\_m 1:100

Stand 27.06.2022



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben



4 ZIMMER 103,45 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.849,94 €



## Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Ihr neues Zuhause in Kaltenleutgeben – Mietwohnungen im Grünen!

### Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

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.

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

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

#### Bezugsfertig!

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

#### Nebenkosten

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Nebenkosten:

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.

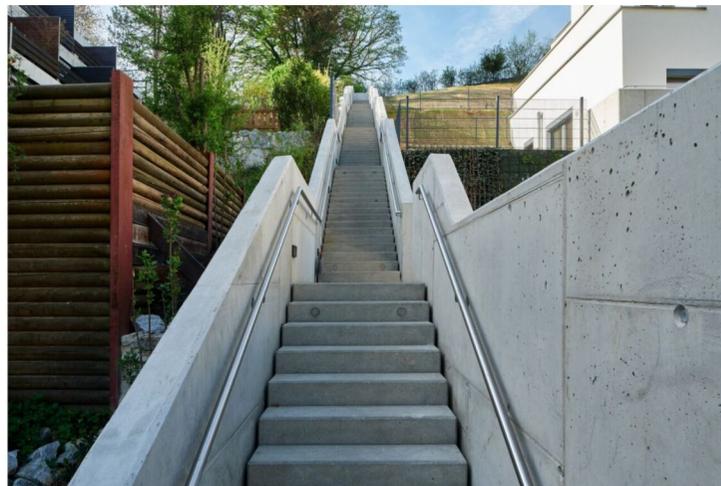
#### Energieausweis:

Gültig bis:	05.12.2033
HWB:	<b>B</b> 34,8 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	<b>A</b> 0,75



Fotos













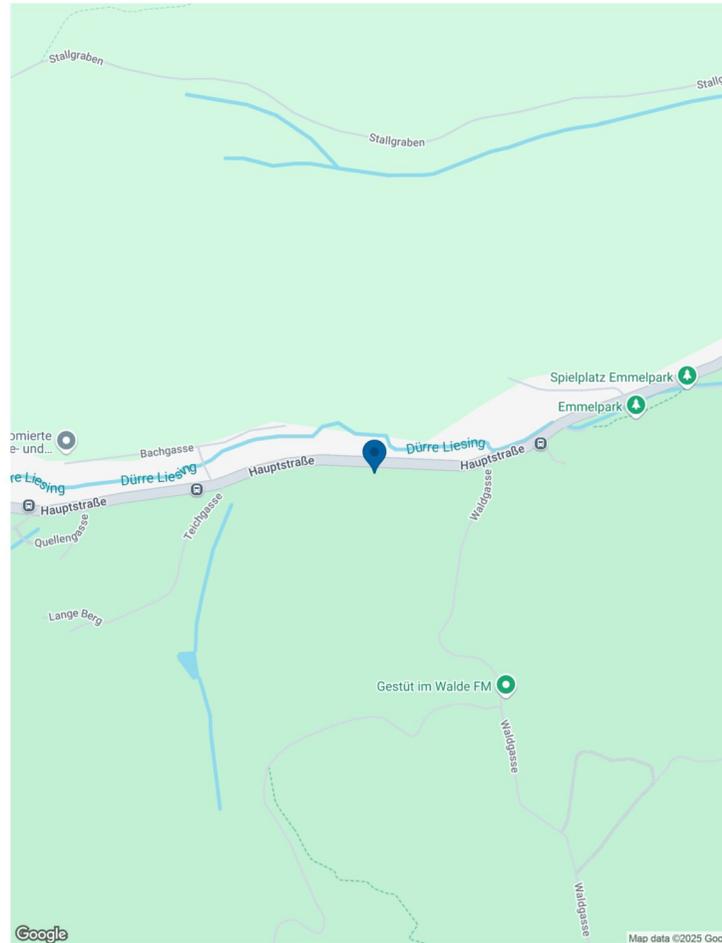








Lageplan





Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



**2391 KALTENLEUTGEBEN**  
Hauptstraße 139

**STIEGE B**  
**TOP B.11**  
**2.OG**

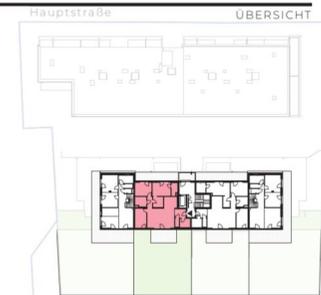
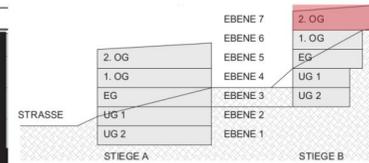
**STIEGE B | TOP B.11 | 2.OG**

**TOPOGRAFIE**

	TOP B.11
VORRAUM	5,41 m <sup>2</sup>
FLUR	3,24 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER	28,89 m <sup>2</sup>
KÜCHE	8,27 m <sup>2</sup>
ZIMMER 1	13,59 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM	6,21 m <sup>2</sup>
ZIMMER 2	12,41 m <sup>2</sup>
ZIMMER 3	12,46 m <sup>2</sup>
BAD 1	5,93 m <sup>2</sup>
BAD 2	3,95 m <sup>2</sup>
WC	1,93 m <sup>2</sup>
ABSTELLRAUM	5,00 m <sup>2</sup>

**WOHNNUTZFLÄCHE 107,29 m<sup>2</sup>**

EINLAGERUNGSRAUM	5,00 m <sup>2</sup>
TERRASSE 1	18,29 m <sup>2</sup>
TERRASSE 2	18,00 m <sup>2</sup>
GARTEN 1	46,70 m <sup>2</sup>
BÖSCHUNG	33,37 m <sup>2</sup>
GARTEN 2 GEBÖSCHT	96,49 m <sup>2</sup>



ÜBERSICHT\_m 1:250



GRUNDRISS\_m 1:100

Stand 27.06.2022

ACHTUNG Durch kopieren des Planes können sich Maßstab und Proportionen verändern. Änderungen vorbehalten. Die im Plan eingezeichneten Möbel dienen nur zur Illustration. Quadratmeterangaben können sich aufgrund technischer Erfordernisse noch verändern. Grundlage für die Kubatur sind die derzeitigen Bebauungsbestimmungen.



4 ZIMMER 107,29 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.999,62 €



## Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien  
Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben



4 ZIMMER 107,29 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BRUTTOMIETE: 1.999,62 €



## Hauptstraße 139, A-2391 Kaltenleutgeben

Ihr neues Zuhause in Kaltenleutgeben – Mietwohnungen im Grünen!

### Kaltenleutgeben – die Ruhe des Wienerwalds

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.

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

Nähere Details finden Sie auf unserer [Projekthomepage!](#)

#### Bezugsfertig!

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

#### Nebenkosten

3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Nebenkosten:

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.

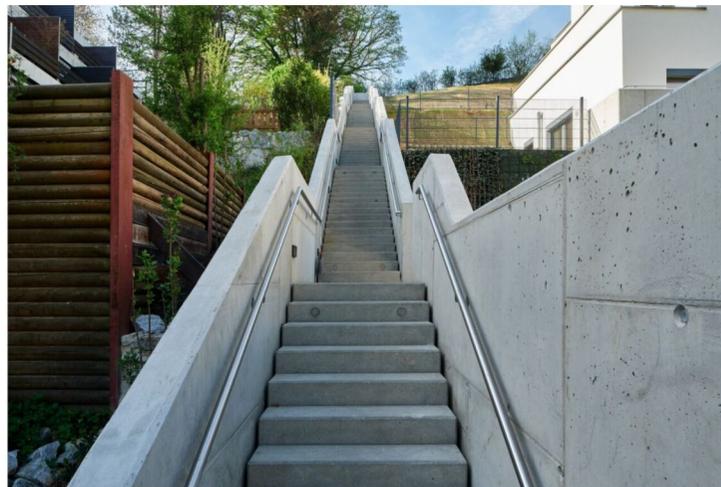
#### Energieausweis:

Gültig bis:	05.12.2033
HWB:	<b>B</b> 34,8 kWh/m <sup>2</sup> a
fGEE:	<b>A</b> 0,75



Fotos













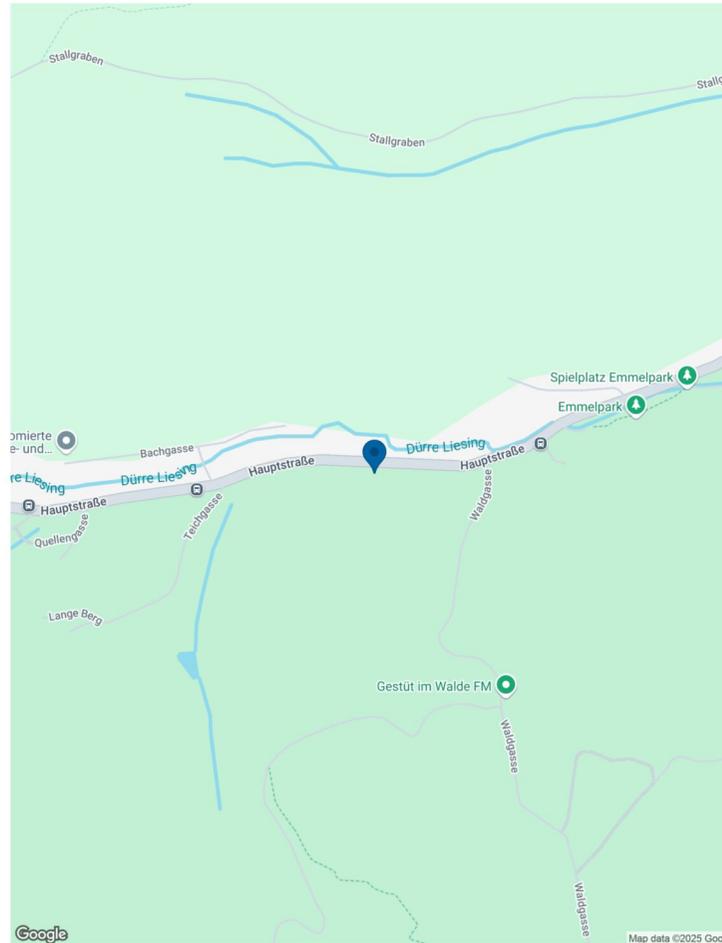








Lageplan





Unser Blick ist immer nach vorne gerichtet:

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

Vermittlung	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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



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](mailto:wohnung@ehl.at) | [wohnung.at](http://wohnung.at)



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

Wir leben  
Immobilien.

