**SMK Immo Treuhand GmbH**
Wachaustraße 42-48 / EG / B01
3500 Krems an der Donau
www.smkimmo.at

Ihr Ansprechpartner:
**Erna Bruckner**
+43 664/1000944
erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at

# CHARMANTE ALTBAUVILLA MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK IN RUHELAGE

Datum: 01. 09. 2025

## Überblick

| | |
|---|---|
| **Objektnummer:** | 2417/9286 |
| **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Objektart:** | Haus |
| **Bundesland:** | Niederösterreich |
| **Bezirk:** | Mödling |
| **Ort:** | Kaltenleutgeben |
| **Nähe:** | Wien |
| **Beziehbar ab:** | sofort |

## Kosten

| | |
|---|---|
| **Kaufpreis:** | € 980.000,00 |

## Flächen

## Beschreibung

RENOVIERUNGSBEDÜRFTIGE ALTBAUVILLA MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK IN RUHELAGE

Diese charmante renovierungsbedürftige Villa mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.170 m², das Grundstück besteht aus zwei Bauparzellen und ist auch teilbar,
befindet sich südlich von Wien in Kaltenleutgeben.

Die Villa wurde 1890 erbaut, ist renovierungsbedürftig, teilweise wurden Renovierungsarbeiten (Strom, Gasheizung) durchgeführt.
Die eleganten hohen Räume schaffen ein besonderes Ambiente.
Diese stilvolle Altbauvilla vereint den Charme der Jahrhundertwende mit modernem Wohnkomfort.

Die Wohnfläche von ca.170m² gliedert sich in:

Erdgeschoss: Windfang, Vorzimmer, Garderoberaum,

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche:** | ca. 170,00 m² |
| **Grundstücksfläche:** | ca. 2.171,00 m² |
| **Verbaute Fläch:** | ca. 185,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC's:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Terrassenfläche:** | ca. 15,00 m² |
| **Räume veränderbar:** | Ja |

## Detaildaten

| | |
|---|---|
| **Baujahr:** | 1890 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Etagen gesamt:** | 2 |
| **Öffentliche Anbindung:** | Bus, |
| **Lage:** | Aussichtslage, |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| **Stellplätze in Garage:** | 1,00 |
| **Unterkellert:** | Teil |
| **Gartennutzung:** | Möglich |
| **Küche:** | Ja |
| **Küche möbliert:** | Ja |
| **Bad:** | Ja |

## Heizung

| | |
|---|---|
| **Heizung:** | Gas |
| **Zentralheizung (Gas):** | Ja |
| **Kamin:** | Ja |
| **fGEE Klasse:** | D |

Wohnzimmer mit Kamin,
Esszimmer, Büro, Küche mit angrenzenden Abstellraum,
Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Dusche,
separates WC,
Stiegenaufgang

Dachgeschoss: Galerie, 3 Schlafzimmer, WC

Besonders erwähnenswert sind: die Ruhelage inmitten der Natur, der schönen Weitblick,
weiterer Garteneingang hinter den Haus

Lage: Kaltenleutgeben ist ein Ort im Bezirk Mödling, mit guter Infrastruktur und bekannt durch die
die vielen Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.
Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten,
Ärzte, Apotheken und öffentliche Verkehrsanbindung (Bus nach Wien- Liesing) befinden sich in Ort.

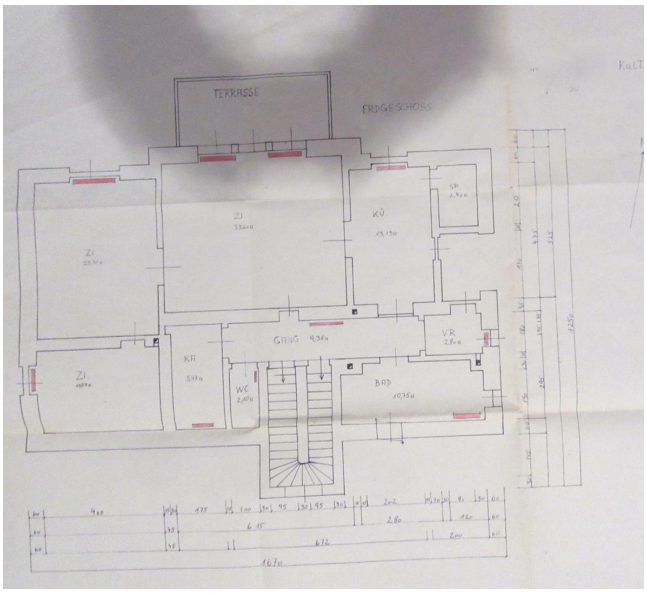
Um Sie bemüht: Fr. Bruckner, Tel.: 0664/1000944, Mail: erna.bruckner@smkimmo-bruckner.at

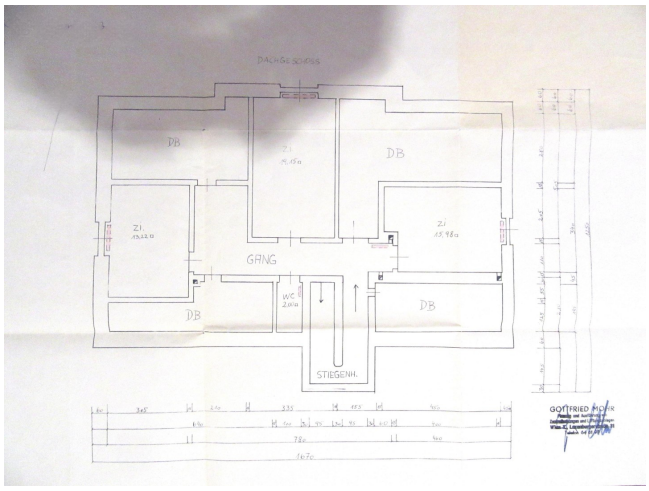
Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten, ausschließliche auf Informationen
des Verkäufers/Vermieter oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, so dass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden wird!

Auf Grund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer bitten wir Sie um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständigem Namen, korrekter Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Weblink: smkimmo.at/immobilien/9286

**SMK Immo Treuhand GmbH** – Wachaustraße 42-48/E/B01 – 3500 Krems/Donau – **E-Mail:** office@smkimmo.at
**Telefon:** +43 2732 / 70737 – **Handelsgericht:** Krems an der Donau – **FN:** 300212 p – **UID:** ATU63689501
**Bankverbindung:** Oberbank Krems – **IBAN:** AT79 1502 2005 1105 5592 – **BIC:** OBKLAT2L – **www.smkimmo.at**


TERRASSE
ERDGESCHOSS
ZI
KÜ
SP
GANG
VR
KH
WC
BAD


DACHGESCHOSS
DB
ZI
GANG
WC
STIEGENH.