

Suchen. Finden. Freuen.

Ihr EHL Angebot | Wohnimmobilien

Hauptstraße 54, A-2391 Kaltenleutgeben

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien. EHL

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. STILLLEBEN 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.

STILLLEBEN 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.

Wir leben Immobilien.

- Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe
- Kunststofffenster 3fach verglast
- Außenraffstores straßenseitig, Vorbereitung bei den übrigen Fenstern
- Leerverrohrung für Klimaanlagen 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. STILLLEBEN 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 STILLLEBEN 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 Südautobahn**, **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.

Wir leben Immobilien.

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

Wir leben Immobilien.

Fotos





Wir leben
Immobilien.



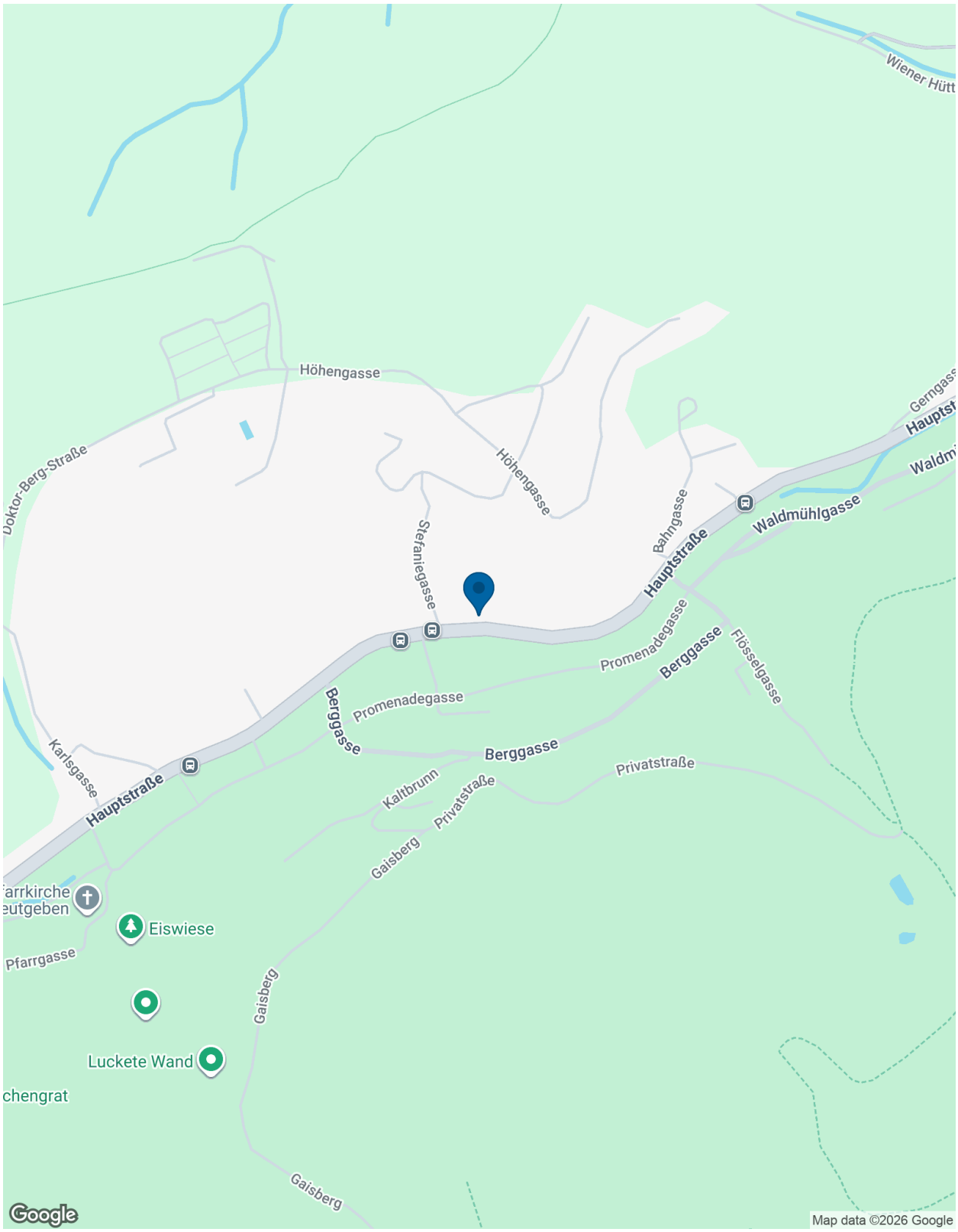


Wir leben
Immobilien.
EHL



Wir leben
Immobilien.

Lageplan



Wir leben Immobilien.

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

FIABCI ÖVI RICS SV Urban Land Institute

An alliance member of BNP PARIBAS REAL ESTATE

Wir leben Immobilien. EHL