

Wohnjuwel im Schweizer Chaletstil in Aussichtslage mit Salzwasserpool



Hausansicht

Objektnummer: 4531

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1938
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	341,00 m ²
Zimmer:	7
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 193,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Gesamtmiete	5.000,00 €
Kaltmiete (netto)	4.500,00 €
Kaltmiete	5.000,00 €
Betriebskosten:	500,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Alexander Pallendorf

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien





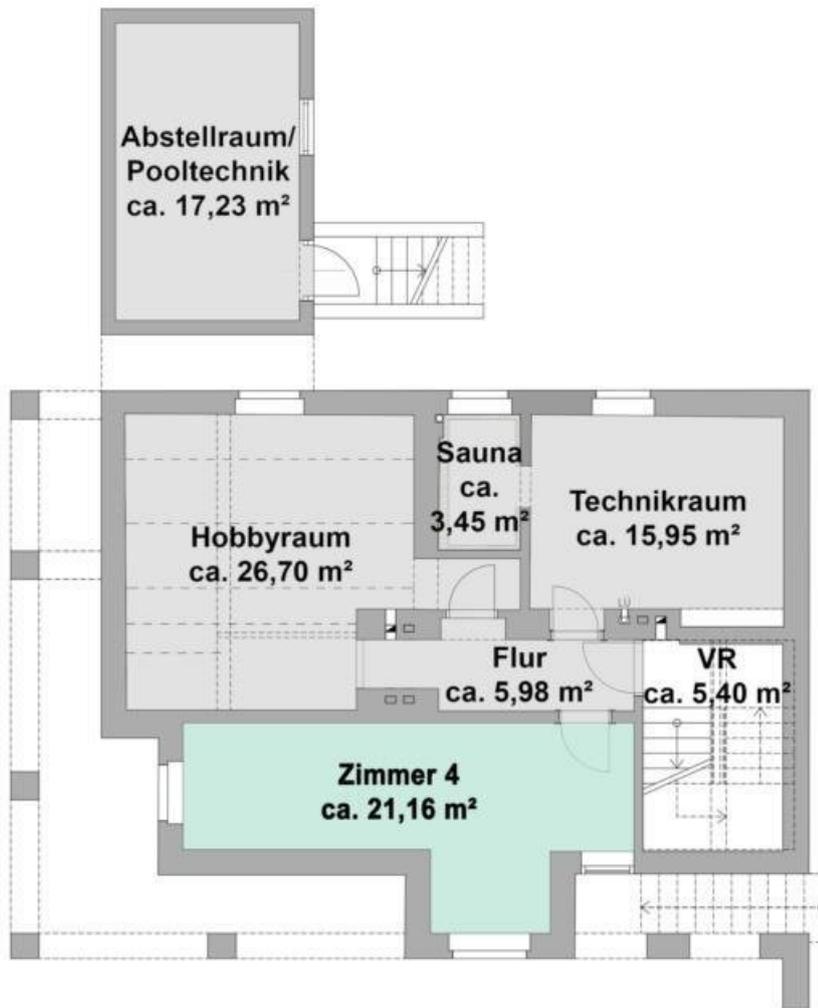


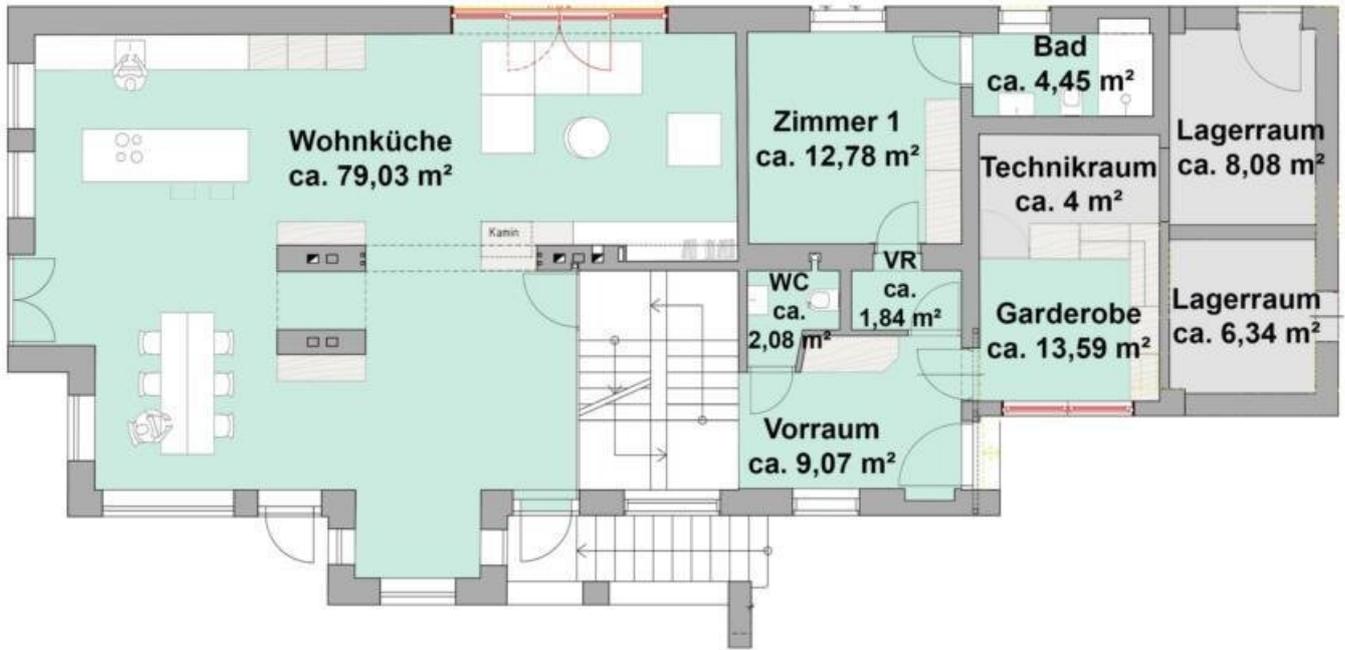


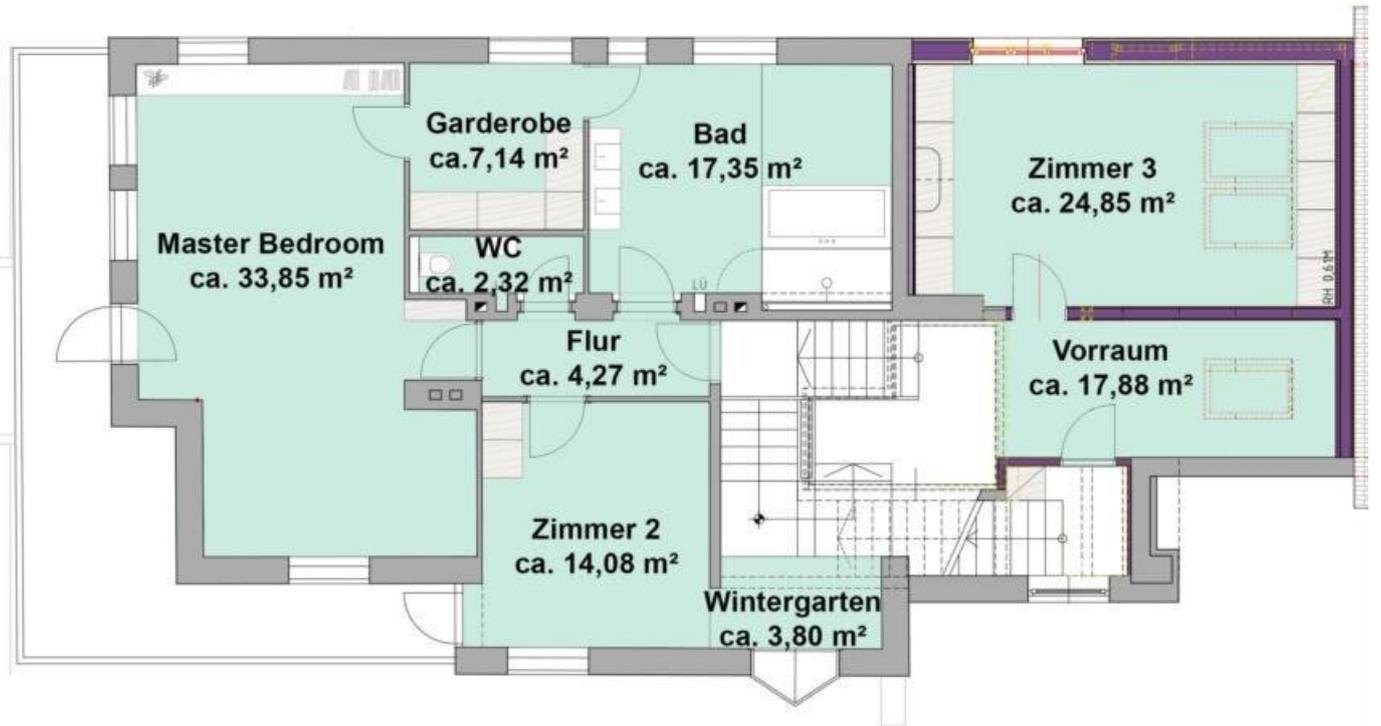


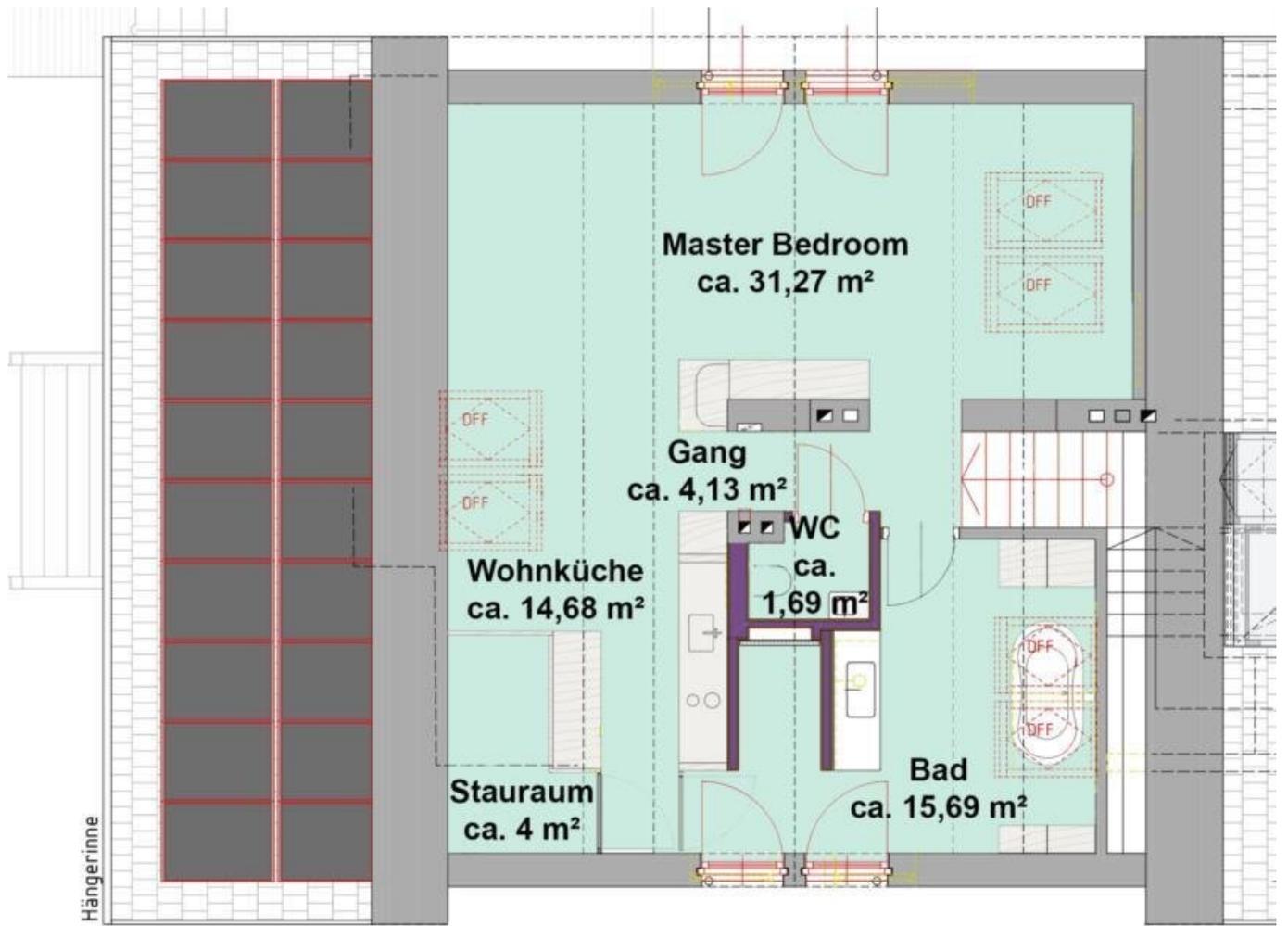












Objektbeschreibung

Untergeschoß: Flur, Vorraum, Hobbyraum, Zimmer, Technikraum mit Dusche und Sauna

Erdgeschoß: Vorraum, Garderobe, separates WC, Badezimmer mit Dusche, Technikraum, Zimmer, offene Wohnküche mit Kamin, Zugang auf die süd-westlich ausgerichtete Terrasse bzw. in den Garten

Obergeschoß: Vorraum, Flur, separates WC, geräumiges Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne, Master Bedroom mit anschließender Garderobe, Zimmer mit Wintergarten, Zimmer mit raumhohen Einbauschränken

Dachgeschoß: Gang, Wohnküche mit Einbaugeräten und Stauraum (Speis), Master Bedroom und Badezimmer

tw. Holzkastenfenster bzw. tw. 3-fach verglaste Fenster, automatische Dachflächenfenster mit Verdunklungsrollos, Parkett- und Fliesenböden (Akazie, Eiche geölt, Marazzi Fliesen Grey), Bulthaup Küche inkl. Marken-Einbaugeräte (Miele), Gruber-Sauna, im gesamten DG und in der EG-Garderobe: hochwertige Möbel vom Tischler wie z.B. raumhohe Schränke, Dachschrägenverbauten, Kannelürenverkleidung, Badezimmermöbel und Teeküche mit Oberfläche aus Corian, Klimaanlage und Fußbodenheizung im DG, bodengleiche Duschen, E-Ladestation, Gartenbeleuchtung, Garten-Bewässerungsanlage, Gartenbrunnen, Rundbeete, Salzwasserpool ca. 9 x 4 m mit Wärmepumpe und Abdeckung, Terrassendielen aus Ipé (glatt), Mandel-, Magnolien- und Feigenbäume, PV-Anlage (40 Module, ca. 15 kWp), Einliegerwohnung, Stellplätze

Pelletsheizung, Kamin in der Wohnküche (EG), PV-Anlage für WW-Aufbereitung

Hauptmietzins: mtl. € 4.500,--

Betriebskosten: mtl. € 500,-- inkl. MwSt.

5 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit

Dieses einzigartige Wohnjuwel im Schweizer Chalet-Stil liegt auf einem ebenen Grundstück und zeichnet sich durch die ruhige Lage und einen wunderbaren Panoramablick aus. Das gesamte Haus sowie die darin befindlichen Möbel wurden saniert, das Dachgeschoß wurde komplett neu ausgebaut.

Die unter dem Namen "Langer" bekannte Villa bietet den zukünftigen BewohnerInnen ca. 341 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoß, sowie einen prächtigen Garten mit überdachter Holzterrasse, Salzwasserpool und Gartenbrunnen. Zusätzlich verfügt es über Untergeschoß mit Sauna, KFZ-Stellplätze mit E-Ladestation, zwei Lagerräume und

Pooltechnikraum.

Das Gablitzer Ortszentrum mit Gemeindeamt, Nahversorgern, Volksschule, Kindergarten, Ärzten, Fachärzten, Apotheke und Gastronomiebetrieben liegt rund 1 km entfernt. Mit dem Fahrrad sind Volksschule und Gemeindeamt in ca. 10 Minuten zu erreichen.

Die Haltestelle der Buslinie 447 (Tulln) und 448 (Wien-Hütteldorf) befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Zur Bahnhaltestelle Purkersdorf Zentrum mit Park&Ride Anlage gelangt man in wenigen Autominuten. Von hier hat man mit Schnellbahn oder Regionalzug eine ideale Verbindung sowohl nach Wien-Hütteldorf und zum West- bzw. Hauptbahnhof als auch in die Landeshauptstadt St. Pölten. Die westliche Wiener Stadtgrenze mit dem Shopping Center Auhof liegt nur rund 8 km entfernt.

In Gablitz gibt es ein großes Angebot an Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung, wie z.B.: Tennishalle, Freibad, Fußballplatz und eine Mehrzweckhalle, wo diverse Hallensportarten für Jung und Alt angeboten werden. Der beliebte Radweg Rund um den Troppberg und das Ausflugsziel Hochramalpe runden das Freizeitangebot ab.

Das Haus wird auf 5 Jahre befristet mit Verlängerungsmöglichkeit vermietet, der Gesamtmietpreis beträgt € 5.000,-- und beinhaltet Hauptmietzins, Betriebskosten, Garten- und Haustechnikservice und MwSt. Die Kautionshöhe von € 15.000,-- ist dem/r VermieterIn bei Mietvertragsunterzeichnung zu übergeben. Verbrauchsabhängige Kosten wie Strom und Heizung sowie eventuelle Kosten für Telefon, Fernsehen und Internet rechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter ab.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap