Stilvolle Liegenschaft in traumhafter, unverbaubarer Aussichtslage in Gablitz

Hausansicht

Objektnummer: 94769

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1982
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	159,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 105,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	830.000,00 €

Provisionsangabe:

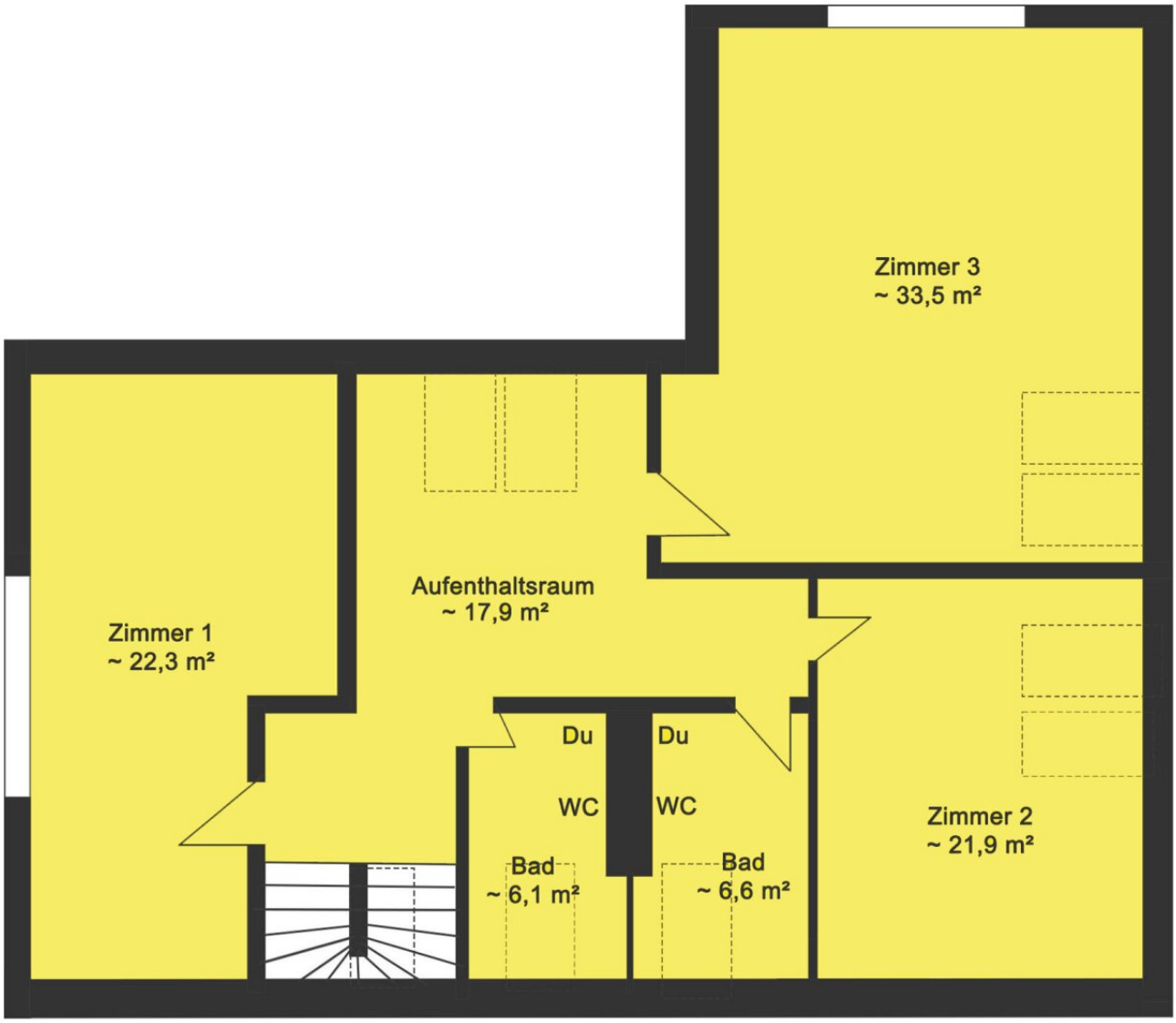
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

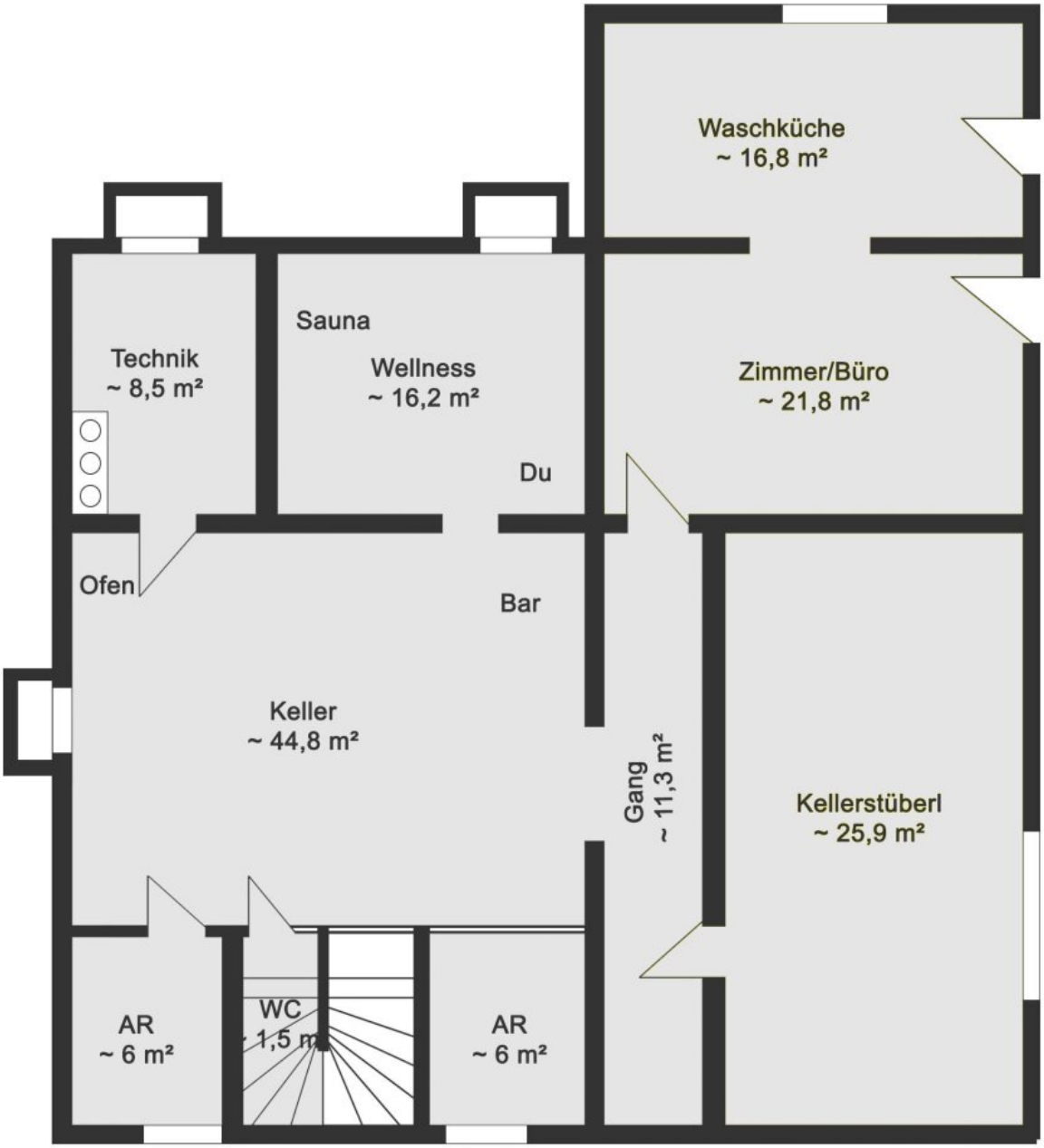
Ihr Ansprechpartner

Verde Lenz

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

N
Wintergarten
~ 15 m²
Terrasse
~ 20 m²
Wohnzimmer
~ 43 m²
Esszimmer
~ 40,6 m²
Essecke
Wohnküche
~ 33,3 m²
VR
~ 5,4 m²
Garderobe
~ 7,7 m²
WC
~ 1,5 m²


Zimmer 3
~ 33,5 m²
Zimmer 1
~ 22,3 m²
Aufenthaltsraum
~ 17,9 m²
Du
Du
WC
WC
Bad
~ 6,1 m²
Bad
~ 6,6 m²
Zimmer 2
~ 21,9 m²


Waschküche
~ 16,8 m²
Technik
~ 8,5 m²
Sauna
Wellness
~ 16,2 m²
Zimmer/Büro
~ 21,8 m²
Du
Ofen
Bar
Keller
~ 44,8 m²
Gang
~ 11,3 m²
Kellerstüberl
~ 25,9 m²
AR
~ 6 m²
WC
~ 1,5 m²
AR
~ 6 m²

Objektbeschreibung

Dieses hochwertige, äußerst gepflegte Einfamilienhaus mit unverbaubarem Fernblick liegt in einer ruhigen Wohngegend in der Siedlung Hochbuch. Das Gablitzer Ortszentrum mit Gemeindeamt, Nahversorgern, Volksschule, Kindergarten, Ärzten, Fachärzten, Apotheke und Gastronomiebetrieben liegt nur eineinhalb Kilometer entfernt.

Die nächste Autobushaltestelle der Linien 447 und 448 befindet sich nur 100 Meter entfernt, zum Bahnhof 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 nicht einmal sieben Kilometer entfernt.

Das Haus wurde 1982 in Massivbauweise erbaut und stets gepflegt und ist sehr gut erhalten. 2016 erfolgte der umfangreiche Ausbau des Dachgeschoßes, zusätzlicher Wohnraum wurde geschaffen. Die großzügige Wohnfläche von ca. 240 m² erstreckt sich über Erdgeschoß und Dachgeschoß . Von der östlich gelegenen Garage für zwei PKW erfolgt der Zugang über einige Stufen zum Hauseingang.

Im Erdgeschoß stehen ein Vorraum, ein separates WC, eine Garderobe sowie ein repräsentatives Esszimmer mit Ausgang auf die westseitige Terrasse zur Verfügung. Die Tischler-Vollholzküche ist mit Markengeräten ausgestattet. Von der gemütlichen Essecke erstreckt sich ein Traumausblick in den Garten und in das Tal. Vom Wohnzimmer gibt es ebenfalls einen Ausgang auf die Terrasse und in den Wintergarten.

Im Dachgeschoß stehen drei großzügige Zimmer, zwei Duschbäder mit WC und ein zentraler Raum, der derzeit als Fernsehzimmer bzw. Aufenthaltsraum dient, zur Verfügung stehen. Durch die Dachflächenfenster wirkt das Geschoß sehr hell und freundlich.

Der Vollkeller ist teilweise als Wohnkeller zu nützen. Neben Staumöglichkeiten, ist hier die Technik, ein separates WC, ein Kellerraum mit Bar und ein Wellness-Bereich mit Gruber-Sauna, Dusche und Doppelwaschbecken untergebracht. An der Nordseite liegen ein Kellerstüberl, ein Zimmer, das derzeit als Büro genützt wird und eine Waschküche. Der gesamte Keller ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, im Kellerraum sorgt ein Schwedenofen für zusätzliche Wärme.

Die Beheizung erfolgt mittels Ölheizung (Windhager), Gas ist in das Haus bereits eingeleitet (Technikraum), ein Kessel müsste noch installiert werden. Die Ausstattung ist sehr hochwertig, der schöne Parkettboden im Wohnzimmer oder die Holz- und Stuckdecken sind ein Blickfang.

Unterhalb der Doppelgarage befindet sich noch ein großzügiger Abstell-, Stauraum, der auch als Werkstatt genützt werden kann.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

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 <8.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap