

## Exklusive Baumeistervilla in ruhiger Südhanglage



**Objektnummer: 6924/241**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	155,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	241,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	82,60 €
<b>USt.:</b>	8,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Christian Ring**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz

T +43 664 93250291





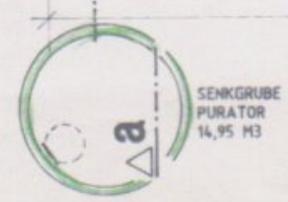
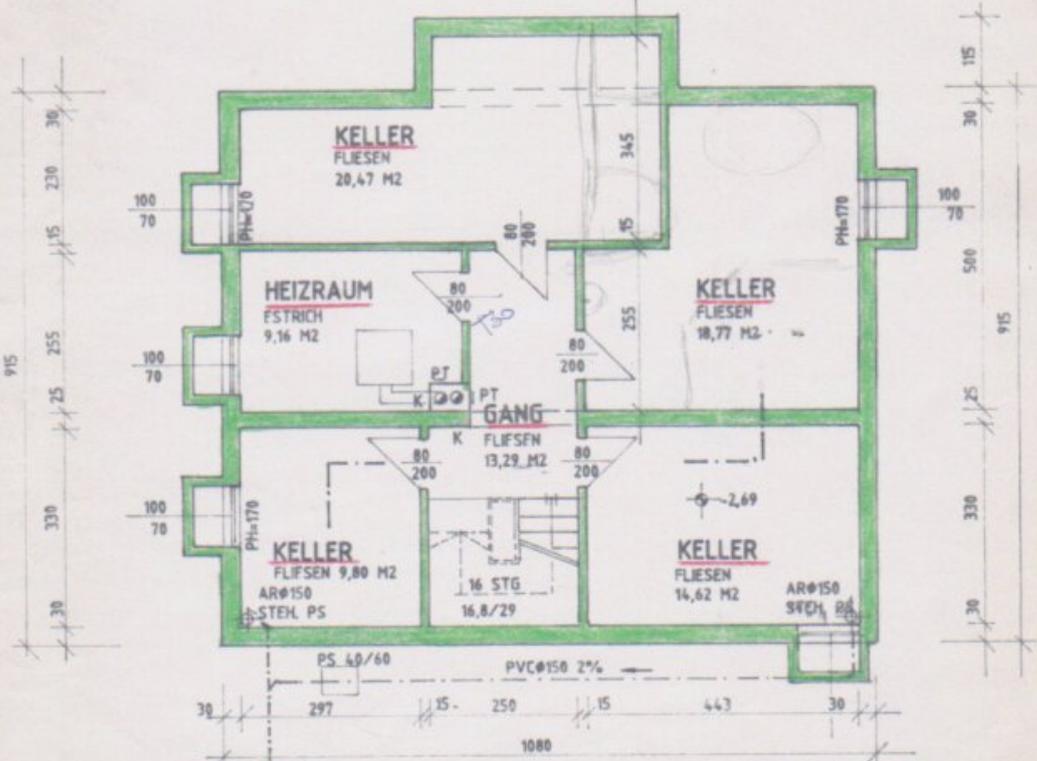
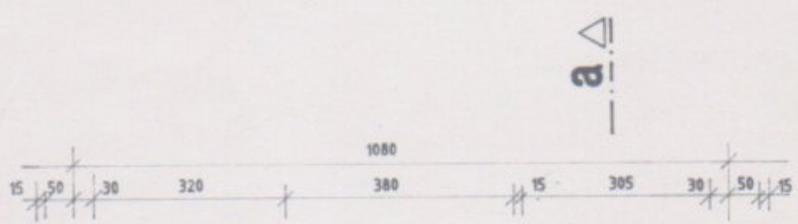












**KELLERGEHOSS**

## Objektbeschreibung

**Auskunft: Herr Mag. Ring +43 (0) 664 93250291**

Das Einfamilienhaus im französischem Landhausstil mit ebenem Garten wurde 1998 in absolut ruhiger, sonniger Südhanglage errichtet. Das Erdgeschoss unterteilt sich in eine geräumige Eingangsgalerie mit Zugang zur Garage sowie ein Gäste WC, eine voll ausgestattete, komplett möblierte Küche sowie den Wohnraum. Im Obergeschoß befinden sich 2 Schlafzimmer, ein weiteres Schlafzimmer mit Schrankraum und Ausgang auf den Balkon sowie ein Badezimmer und ein WC. Im voll ausgebautem,beheiztem Kellergeschoß befinden sich 3 Räume, der Technikraum sowie ein Wellnessraum mit Sauna, WC und Ausgang in den Garten mit Swimmingpool.

**Wintergarten:** 16,48 m<sup>2</sup>

**Balkon:** 16,48 m<sup>2</sup>

**Schwimmen Pool:** 3 x 8 m

**Garage:** 1 PKW

**Raumaufteilung:**

**Erdgeschoß:**

Wohnzimmer - Diele - Küche (komplett eingerichtet) - WC - Vorraum - Wintergarten

**1.Stock:**

Schlafzimmer - 2 Kinderzimmer - Schrankraum - Galerie - Bad - WC

**beheizter Keller:**

Wellnessbereich - 3 Hobbyräume - Heizraum - Vorraum

Für weiterführende Informationen oder einen unverbindlichen, gemeinsamen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Mag. Christian Ring unter 0664/93250291 gerne zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Auftraggeber oder Dritte zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Preisänderungen und oder Planänderungen werden bei Neubau vorbehalten

Wir weisen auf das Konsumentenschutzgesetzes gemäß § 11 FAGG seit 13. Juni 2014 hin

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWST verrechnen. Die Nebenkosten betragen 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, zzgl. Kosten der Vertragserrichtung. Bitte zu beachten, dass dieses Liegenschaftsanbot bzw. Exposé für Ihre eigene Verwendung bestimmt ist, entsprechend der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber sowie entsprechend dem §15 MaklerVO bitte diese Information ausdrücklich nur in Rücksprache mit uns an Dritte weiterzuleiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m

Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap