Zentrumsnahe Villa mit Altbaumbestand in Waldrandlage und fantastischem Ausblick

Hausansicht mit Garten

Objektnummer: 94797

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1936
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	190,00 m²
Nutzfläche:	206,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	16,00 m²
Kaufpreis:	790.000,00 €

Infos zu Preis:

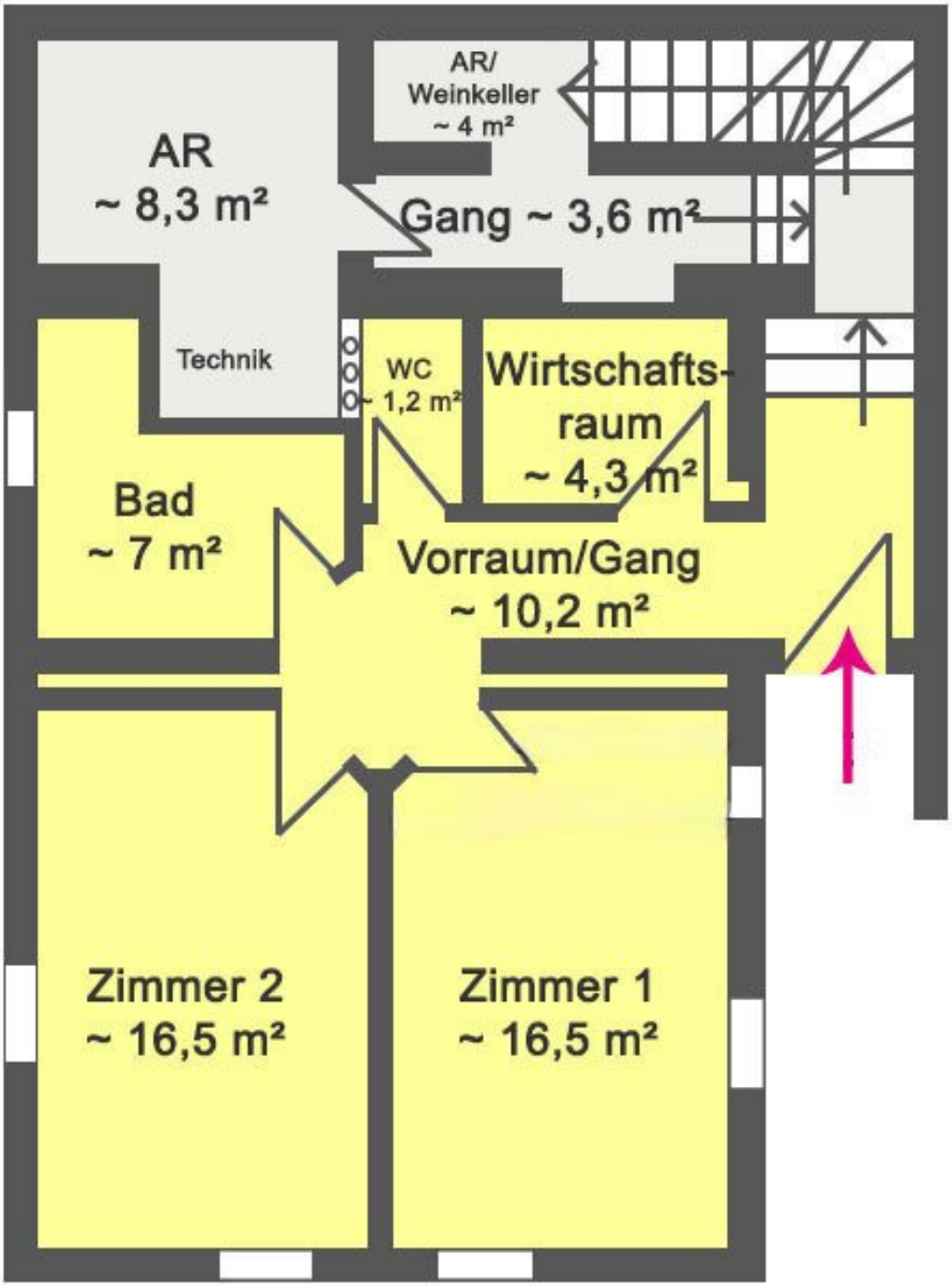
das daneben liegende Baugrundstück (619 m²) kann um € 350.000,-- dazu erworben werden

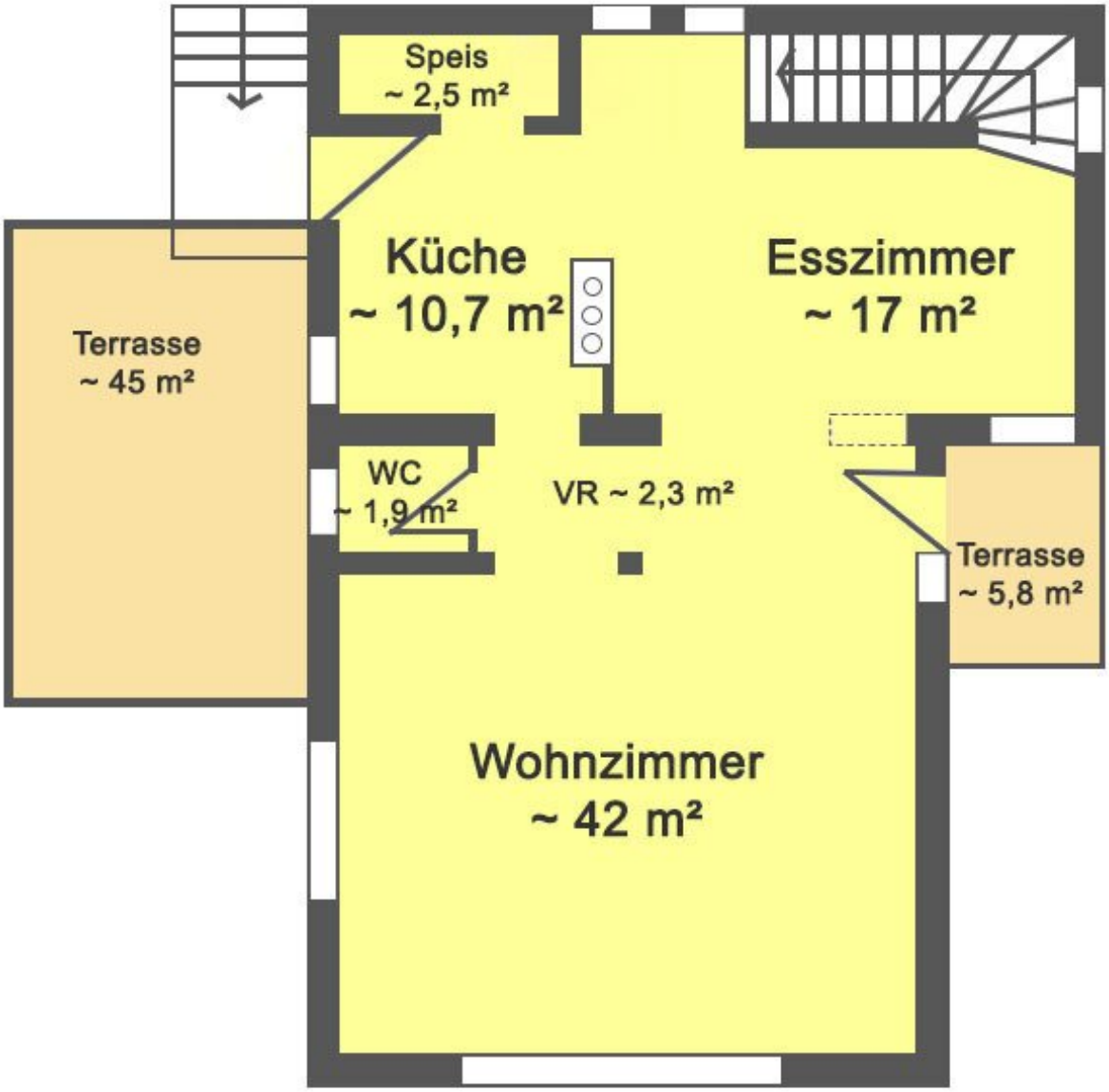
Provisionsangabe:

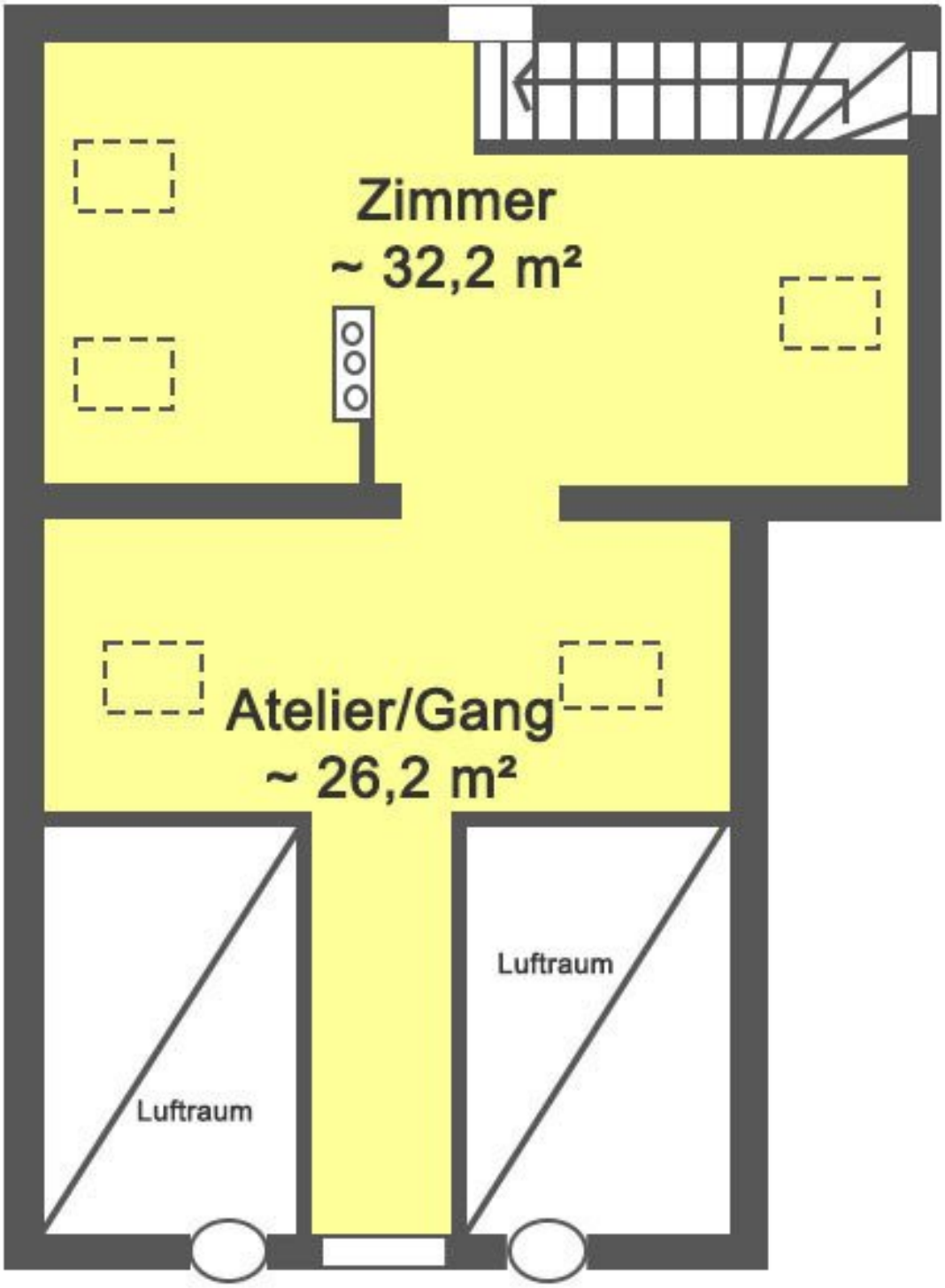
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. ?Alexander Pallendorf


AR/
Weinkeller
~ 4 m²
AR
~ 8,3 m²
Gang ~ 3,6 m²
Technik
WC
~ 1,2 m²
Wirtschafts-
raum
~ 4,3 m²
Bad
~ 7 m²
Vorraum/Gang
~ 10,2 m²
Zimmer 2
~ 16,5 m²
Zimmer 1
~ 16,5 m²


Speis
~ 2,5 m²
Küche
~ 10,7 m²
Esszimmer
~ 17 m²
Terrasse
~ 45 m²
WC
~ 1,9 m²
VR ~ 2,3 m²
Terrasse
~ 5,8 m²
Wohnzimmer
~ 42 m²


Zimmer
~ 32,2 m²
Atelier/Gang
~ 26,2 m²
Luftraum
Luftraum

Objektbeschreibung

Die ersten Pläne des massiven, sehr gepflegten Einfamilienhauses gehen auf 1936 zurück. Im Laufe der Jahrzehnte gab es zahlreiche Um-, Zubauten und Renovierungen. 1996 erfolgte die komplette Entkernung des Hauses, Erneuerung der Gas-/Wasser-Heizungs- und Elektroleitungen, Zubau doppelte Grundfläche - Ausbau des Dachgeschoßes. Laufend wurden Instandhaltungsarbeiten (Böden, Wände...) durchgeführt, die FM-Küche mit Siemens-Markengeräten (Gasherd, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mikrowelle) ist neuwertig.

Die leicht hanglagige Liegenschaft liegt westseitig ausgerichtet in absolut ruhiger Waldrandlage beim Purkersdorfer Forst mit traumhaftem Fernblick in Richtung Hauersteig.

Der Zugang erfolgt durch den sehr gepflegten Garten mit Altbaumbestand und schönen Beeten ins Erdgeschoß. Auf dieser Ebene befinden sich zwei südwestlich ausgerichtete Zimmer, ein Wirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, ein separates WC und ein Bad mit Eckbadewanne und Dusche. Einige Stufen führen zum nordöstlichen Teil dieses Geschoßes hinunter, wo sich aufgrund der Hanglage die Kellerräume mit Abstellmöglichkeiten, Technik und Weinstorage befinden.

Im Obergeschoß liegen die Wohnräume mit Esszimmer, separatem WC und die Galerie mit hellem, freundlichen Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Traumausblick und Ausgang zum südöstlichen Balkon. Eine beeindruckende Bücherwand zieht sich vom Wohnzimmer bis zum Dachgeschoß.

Von der Küche gelangt man auf die ca. 45 m² große nordwestseitige Terrasse. Hinter dem Haus gibt es eine Gartentüre mit direktem Ausgang in den Wienerwald, eine Holz-Gartengerätehütte und ein Biohort-Gartenschrank bieten Platz für diverse Utensilien.

Das ca. 58 m² große Dachgeschoß ist lichtdurchflutet, bietet defacto zwei Räume und eignet sich gut als Atelier, Büro oder Relax-Bereich.

Im gesamten Haus sind Parkett - und Fliesenböden verlegt. Die Beheizung erfolgt mittels Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung im EG und OG (WC´s, Bad, Vorraum/Gang, Küche), Wandheizung in allen Geschoßen. Im Esszimmer befindet sich zusätzlich ein Kaminofen für feste Brennstoffe. Eine Garage für 1 PKW ist vorhanden.

Diverse Infrastruktureinrichtungen wie Ärzte, Banken, Nahversorger, Volksschule, Kindergarten und Gastronomiebetriebe stehen in Gablitz zur Verfügung. Außerdem gibt es eine Vielzahl an Möglichkeiten der sportlichen Freizeitbetätigung, wie z.B. Tennishalle, Freibad, Fußballplatz und eine Mehrzweckhalle, wo verschiedenste Hallensportarten für Jung und Alt angeboten werden. Die nächste Schnellbahnhaltestelle (Purkersdorf-Zentrum) bzw. die Wiener Stadtgrenze erreicht man mit PKW oder Autobus in wenigen Minuten. Die nächste Autobushaltestelle (Linie 451) liegt nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Mit

dem Bus ist Wien-Hütteldorf mit U4 und S-Bahn in ca. 30 Minuten erreichbar.

Nordwestlich der Liegenschaft befindet sich anschließend ein Baugrundstück (im Grenzkataster eingetragen) von 619 m², das zu einem Preis von € 350.000,-- dazu erworben werden kann.

Widmung: BW-2WE, 30 % Verbaubarkeit, 2 KFZ-Abstellplätze pro Wohneinheit (Doppelgarage vorhanden), es gilt der Bebauungsplan 2022 der Gemeinde Gablitz sowie die NÖ Bauordnung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap