

**Luxus-Landhaus in einzigartiger Aussichtsruehelage mit
Gartenoase und unverbaubarem Wienerwald-Fernblick**



Objektnummer: 697

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Art: | Haus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3003 Gablitz |
| Baujahr: | 1972 |
| Alter: | Neubau |
| Heizwärmebedarf: | 138,00 kWh / m ² * a |
| Kaufpreis: | 675.000,00 € |

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















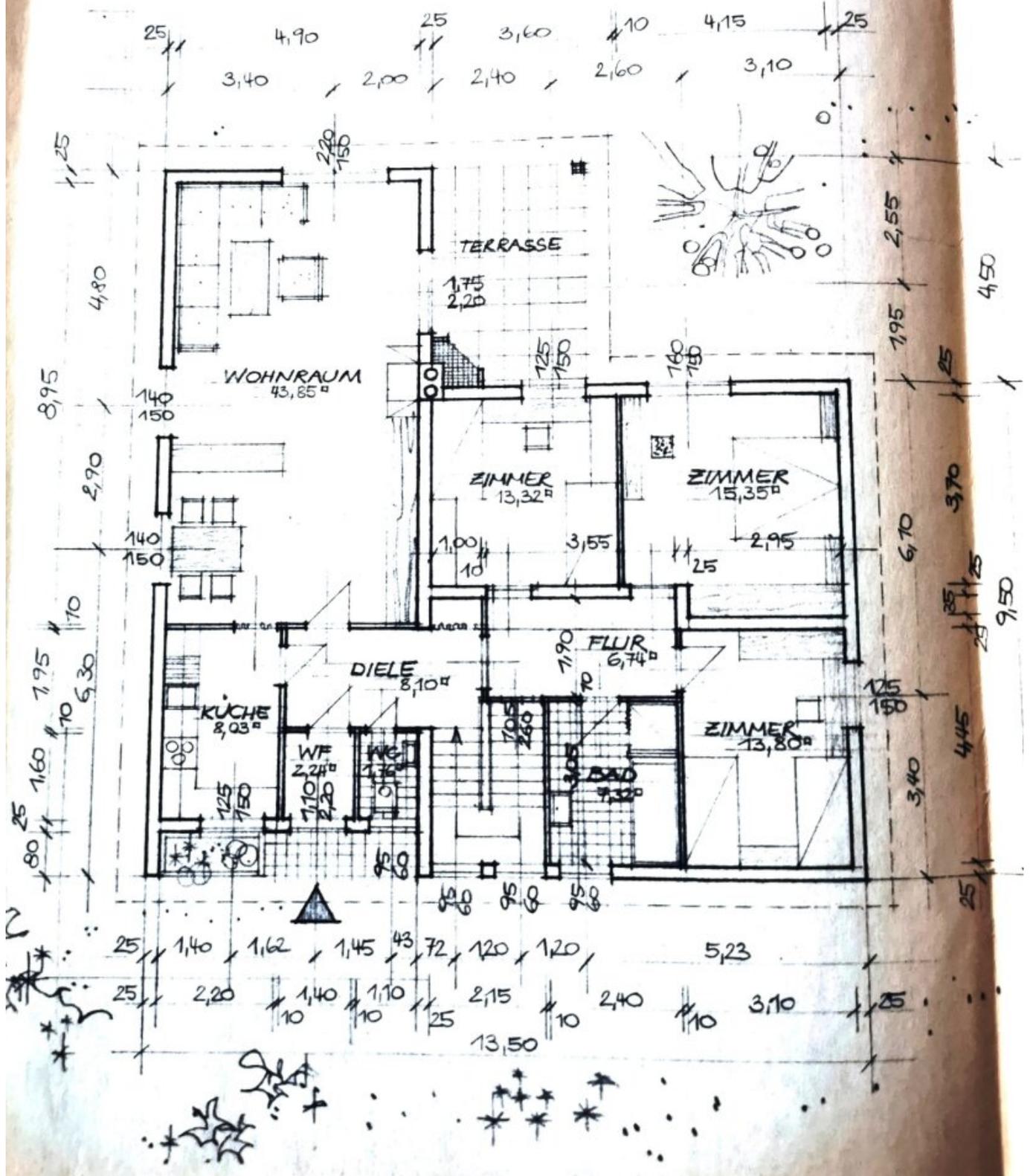


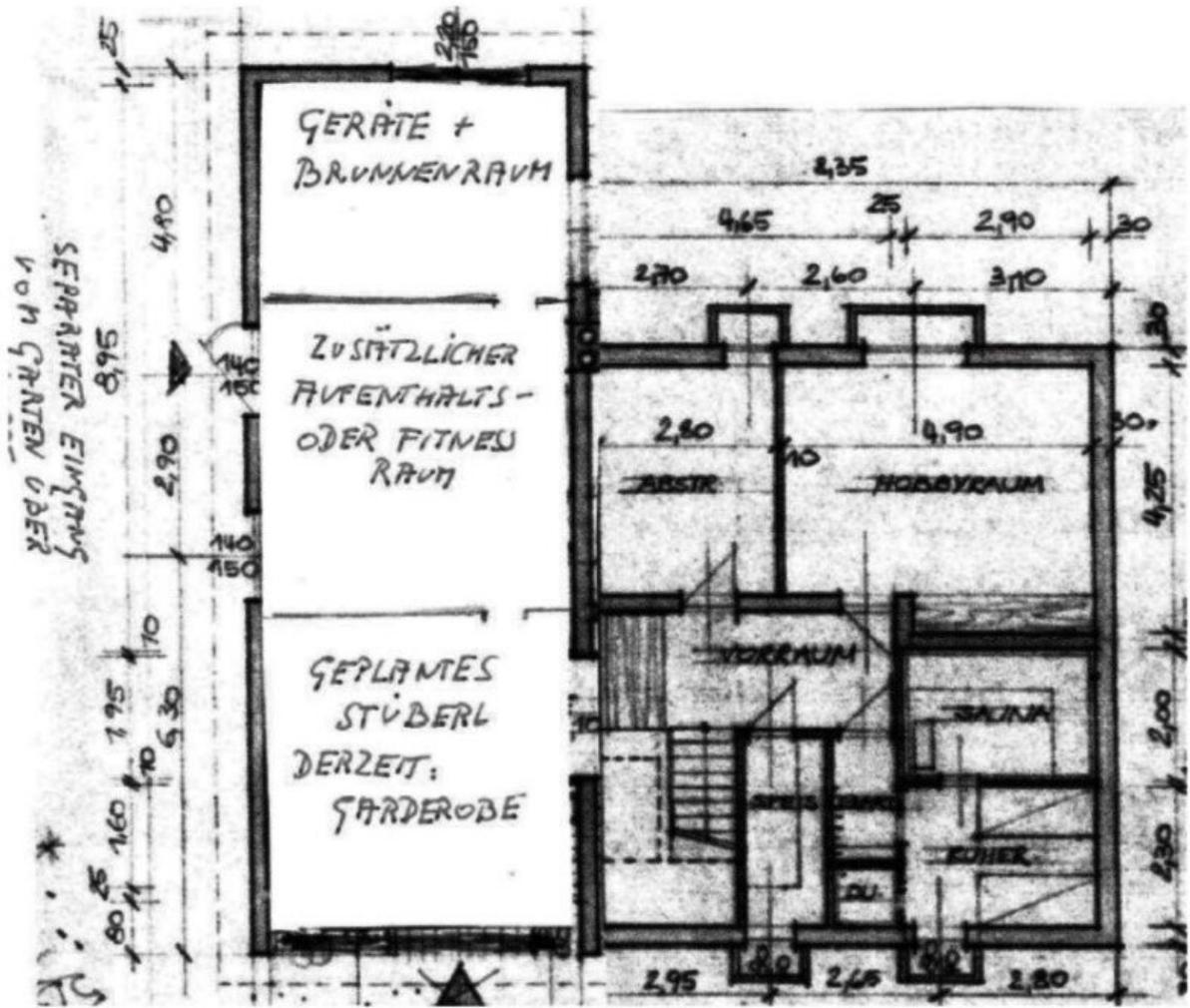






ERDGESCHOSS





Objektbeschreibung

3003 Gablitz

Paul-Troger-Gasse

Luxus-Landhaus in einzigartiger Aussichtsruehelage mit Gartenoase und unverbaubarem Wienerwald-Fernblick

BJ 1972, 2007 renoviert (Oberflächen, Elektroleitungen, Böden, Fassade, Dach) und top-gepflegt - HWB 138, Massivbau (Ytong) mit Bramac-Dach

Ca. 245 m² Wohn-/Nutzflächen auf zwei Ebenen plus überdachte Terrasse und Aussichts-Terrasse

Dachboden kann um ca. 108 m² Wohnfläche erweitert werden, Einreichplan vorhanden

Erdgeschoß: ca. 121 m² barrierefreie Wohnfläche:

Windfang, Diele, Küche, schöner Wohnsalon (ca. 44 m²) mit Kaminofen, Essplatz und Ausgang auf die überdachte Terrasse mit gemauerter Feuerstelle, Flur, drei großzügige (Schlaf-) Zimmer, Badezimmer mit Doppelwaschbecken und Wanne, WC extra

Untergeschoß/Keller: ca. 124m² Nutzfläche mit eigenem Eingang:

Vorraum, Sauna mit Dusche und Ruhebereich samt Solarium, Speis, Abstellraum, große Garderobe (Stüberl?), zwei Hobby- bzw. Arbeitsräume (einer davon mit Ausgang in den Garten), kann als „Wohnkeller“ verwendet werden, Geräte-/Brunnenraum

Technik/Anschlüsse: Strom, Elektro-Nachtspeicherheizung (Thermostat gesteuert und einzeln regulierbar), Innenkamin (mit Speicherkörper) und für feste Brennstoffe, Holzofen im UG (kochen, backen, heizen für Notfälle oder in Krisenzeiten), Ortswasser, Kanal, Brunnen

Aussenkamin auf der Ostterrasse für lauschige Sommerabende

Ca. 802 m² sonniges, größtenteils ebenes Grundstück mit herrlicher Gartengestaltung und 2 Autoabstellplätzen (Carport möglich)

Highlights:

- absolute Ruhelage mit viel Privatsphäre, bei Schönwetter geht die Sicht über den

Wienerwald bis zum Tulbinger Kogl

- hochwertig ausgestattet, liebevoll gepflegt und 2007 teilrenoviert
- überdachte Süd-Ost Terrasse mit gemauerter Feuerstelle, Pergola als Ruheoase mit beleutbarem Zierbrunnen, Zierpflanzen und Nord-West Terrasse mit Markise und grandiosem Ausblick
- viel Stauraum und Platz für Hobbies, Arbeit und Fitness im UG
- Ideal auch für größere Familien mit Kindern
- Wellnessbereich mit Sauna, Dusche und Solarium
- naturverbundene Wienerwald-Lage im Speckgürtel von Wien
- nur 450m zur nächsten Busstation
- 4 Autominuten ins Gablitzer Zentrum, 6 Autominuten ins Purkersdorfer Zentrum – sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen sowie umfassende Infrastruktur für Jung und Alt in angenehmer Reichweite
- 10 Autominuten zum Auhof-Center (1140 Wien) und zur West-Autobahnauffahrt sowie 15 Autominuten zur U4 Hütteldorf)

...dieses gut geplante, renovierte und besonders familienfreundliche Haus bietet alle erdenklichen Annehmlichkeiten sowie höchste Wohn- und Lebensqualität in einer der begehrtesten Lagen der schönen Wienerwald-Gemeinde Gablitz – unweit des Ortszentrums und der Wiener Stadtgrenze...

Kaufpreis: € 675.000,-

Verhandlungsbasis