RUHEOASE - EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN + GARAGE NAHE WIEN



Objektnummer: 1693/117

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1972
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	267,30 m²
Zimmer:	9
Bäder:	4
WC:	4
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	536,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 148,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,14
Kaufpreis:	670.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien

















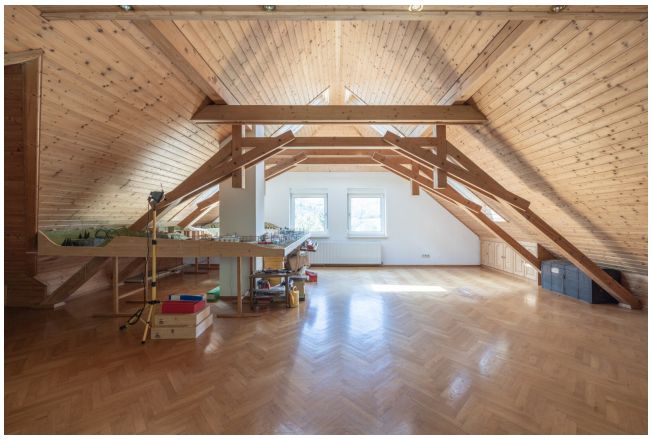














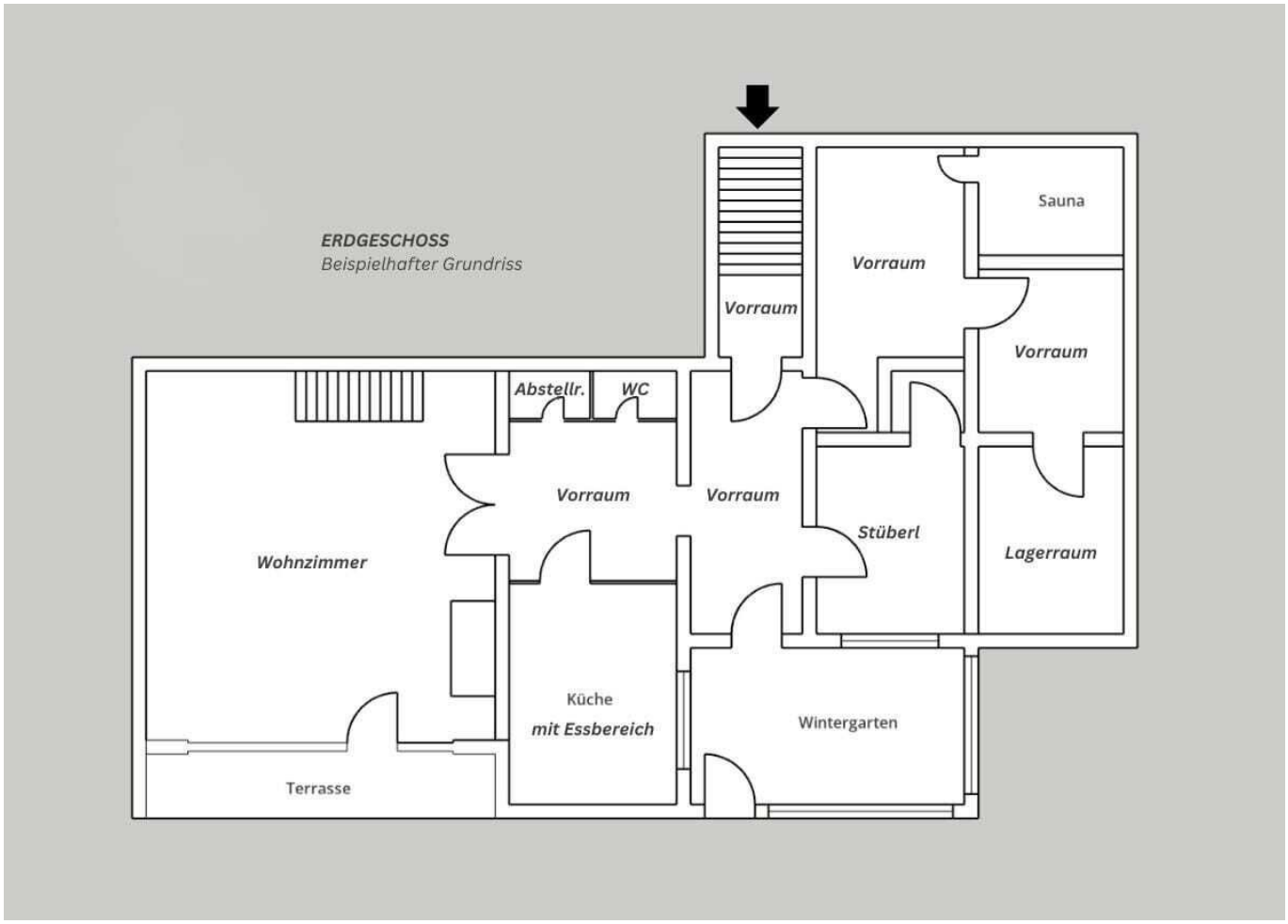


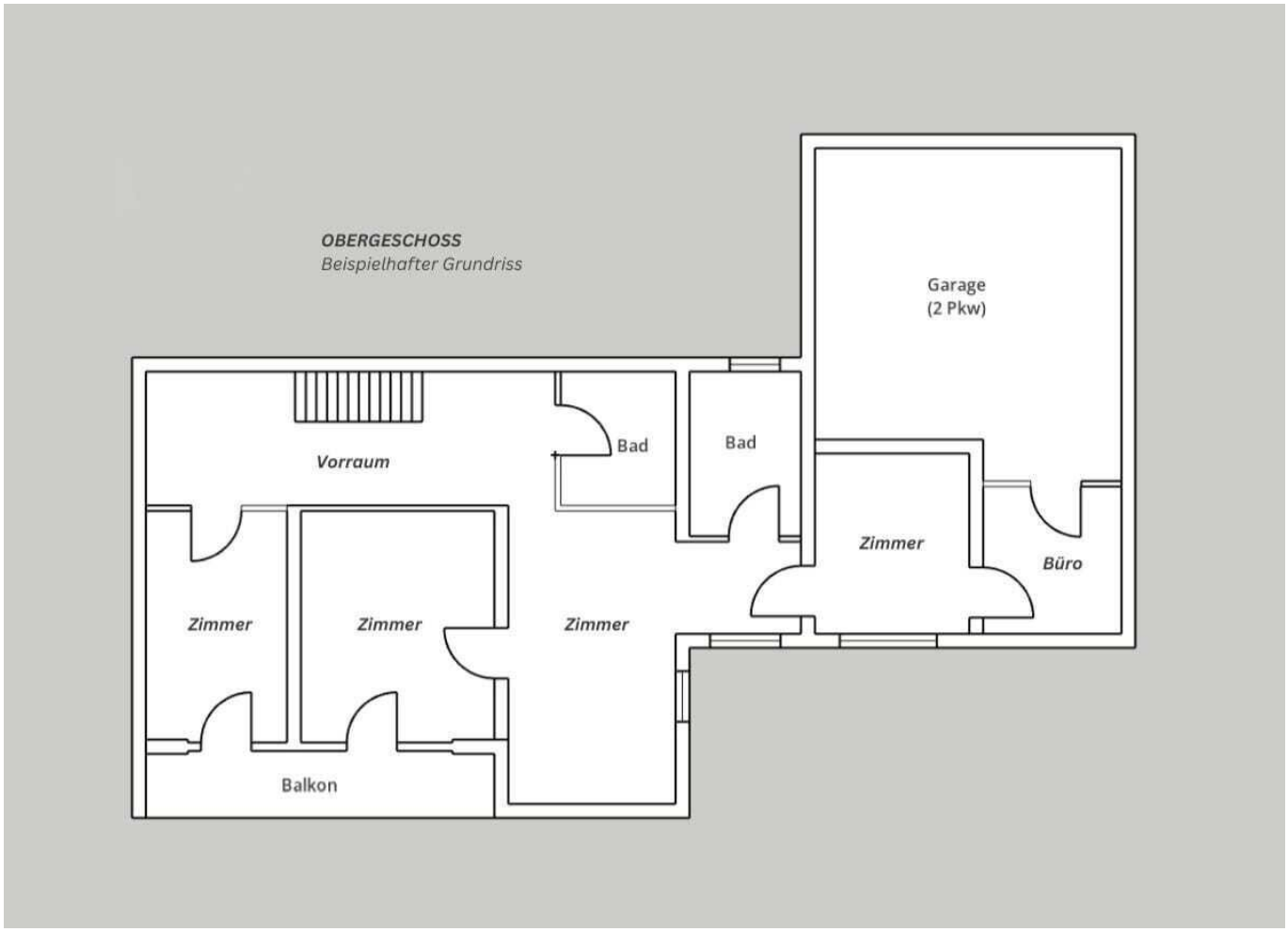


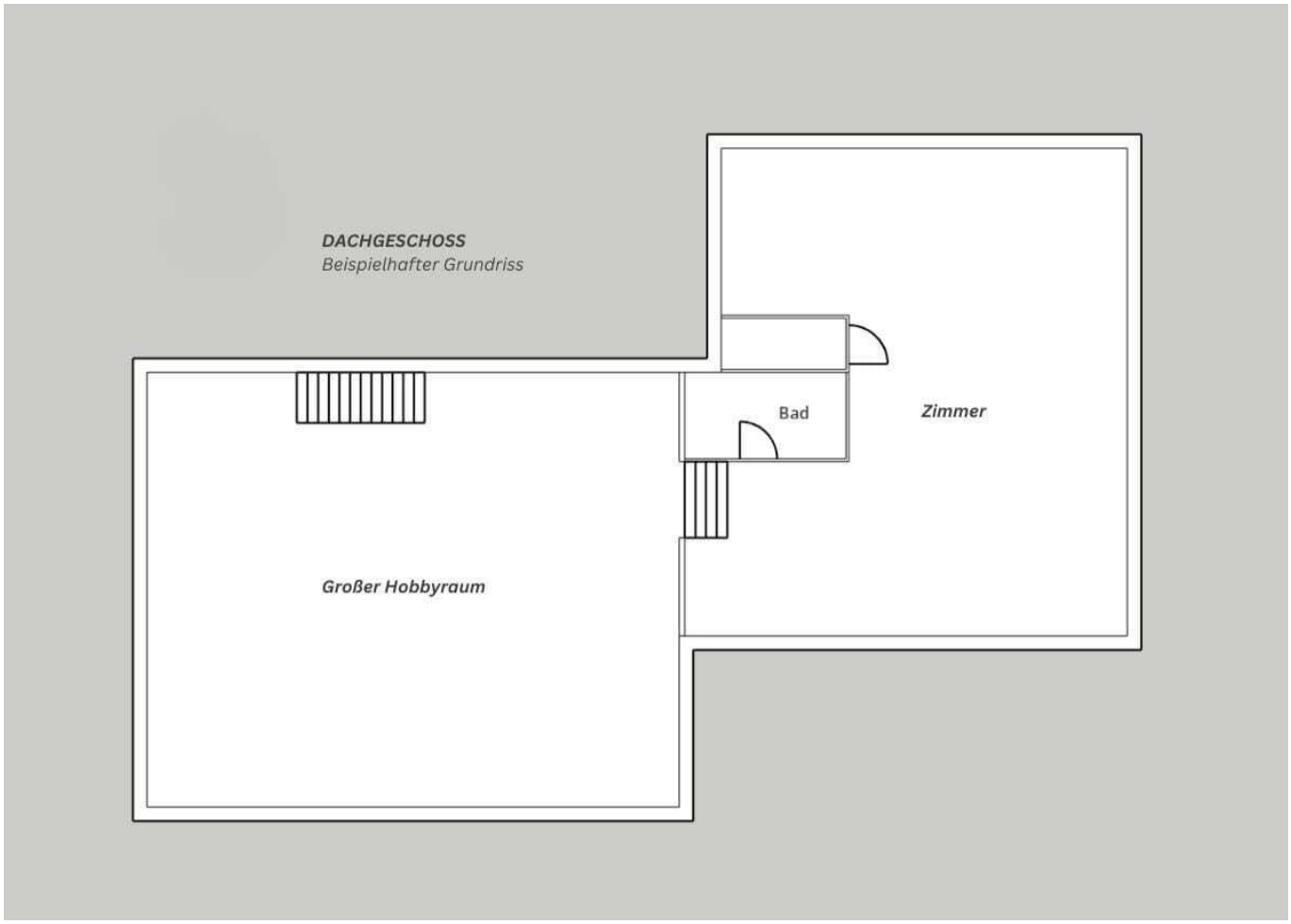







ERDGESCHOSS
Beispielhafter Grundriss
Sauna
Vorraum
Vorraum
Vorraum
Abstellr.
WC
Vorraum
Vorraum
Stüberl
Lagerraum
Wohnzimmer
Küche
mit Essbereich
Wintergarten
Terrasse


OBERGESCHOSS
Beispielhafter Grundriss
Garage
(2 Pkw)
Vorraum
Bad
Bad
Zimmer
Büro
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Balkon


DACHGESCHOSS
Beispielhafter Grundriss
Bad
Zimmer
Großer Hobbyraum

Objektbeschreibung

ERHOLUNG VOR DEN TOREN WIENS.

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges ca. 267m² großes Einfamilienhaus mit großen Garten, 2x Garagenstellplätzen und einer Sauna in absoluter Grünruhelage in Gablitz nur 10 Autominuten von Wien entfernt.

Das Haus wurde 1972 gebaut und grenzt direkt an einen Wald an, der zu erholsamen Spaziergängen sowie Sportaktivitäten einlädt. Das Objekt besticht durch die schöne Grünruhelage, dem Weitblick sowie dem großzügigen Platzangebot. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Autobus-Linie 451, die Sie direkt nach Wien Hütteldorf (U4) bringt.

Das Haus ist schon etwas in die Jahre gekommen und so müssten vor allem die Badezimmer sowie teilweise die Böden (Teppichböden) erneuert bzw. getauscht werden.

Dieses schöne Haus erstreckt sich über 3 Etagen auf ca. 267m² und gliedert sich wie folgt:

Erdgeschoß:

- Eingangsbereich mit Treppe
- Vorzimmer
- WC
- Abstellraum
- separate Küche
- Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang zur Terrasse
- Wintergarten

- Stüberl
- Technikraum
- Saunabereich mit Dusche
- Gartengeräteraum/Werkstatt

Obergeschoß:

- Kinderzimmer mit Zugang zur Loggia
- Bad mit Dusch, WC und Waschbecken
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- kleines Wohnzimmer
- Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
- Arbeitszimmer
- Zugang zur Garage (mit 2 Stellplätzen)

Dachgeschoß:

- großer loftartiger Wohnraum
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Bad mit Dusche

Das Haus verfügt über einen **großen schön begrünten Garten** mit **Terrasse, Grillstelle** sowie einen **Geräteschuppen.**

Kosten:

- **KP: EUR 670.000,-**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at.

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <5.000m
Straßenbahn <9.500m
U-Bahn <10.000m
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap