

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:	Modernisiert
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:	725.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Clemens Gamlich

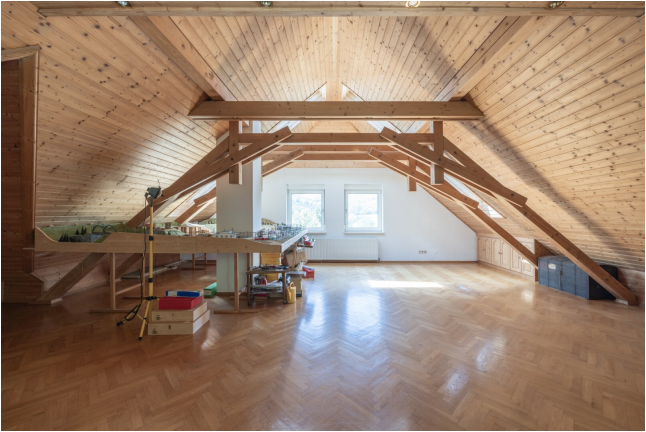
ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a
1010 Wien





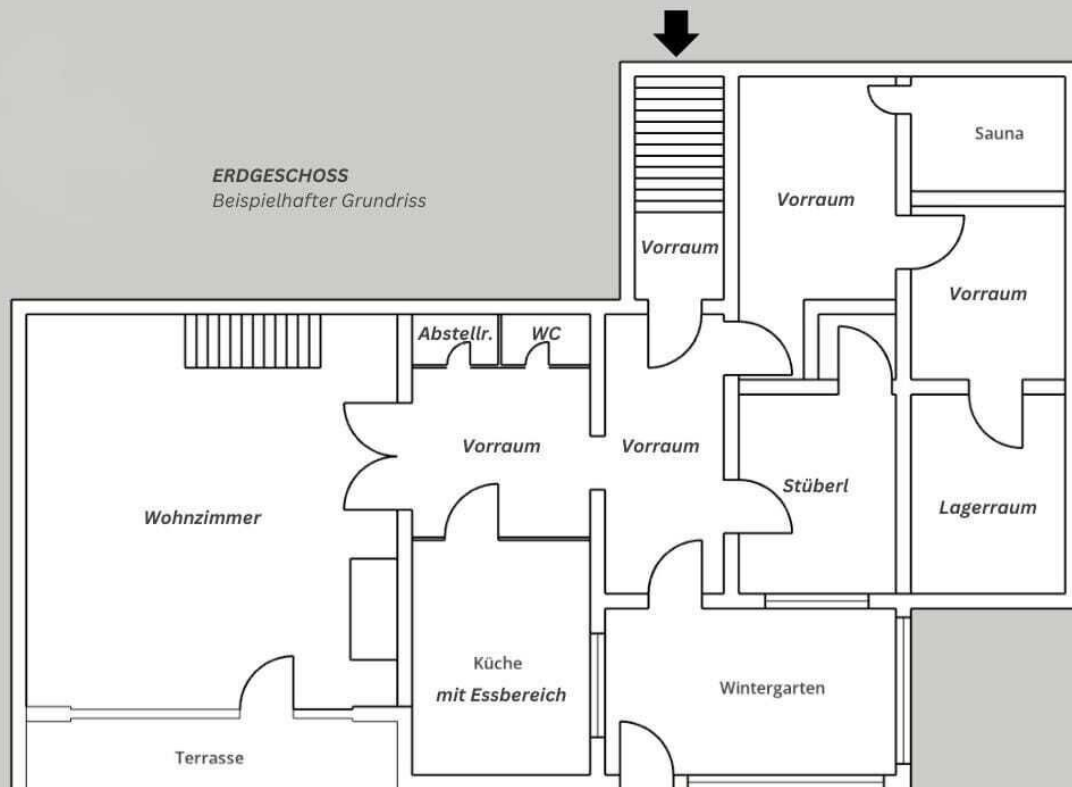






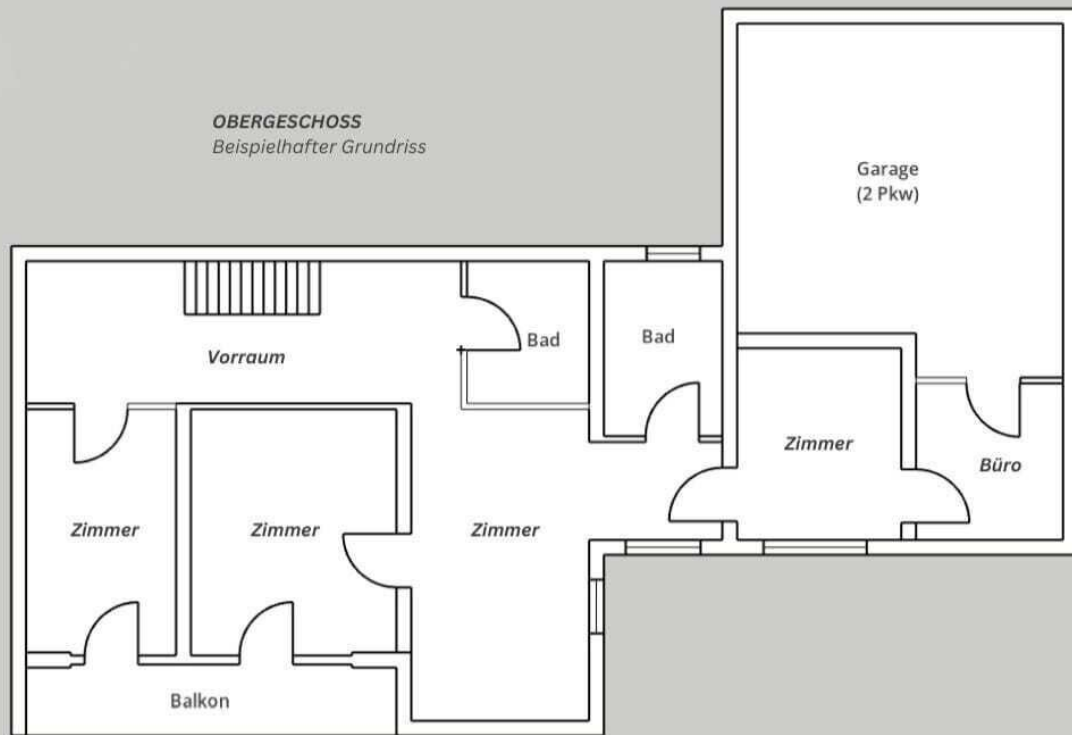




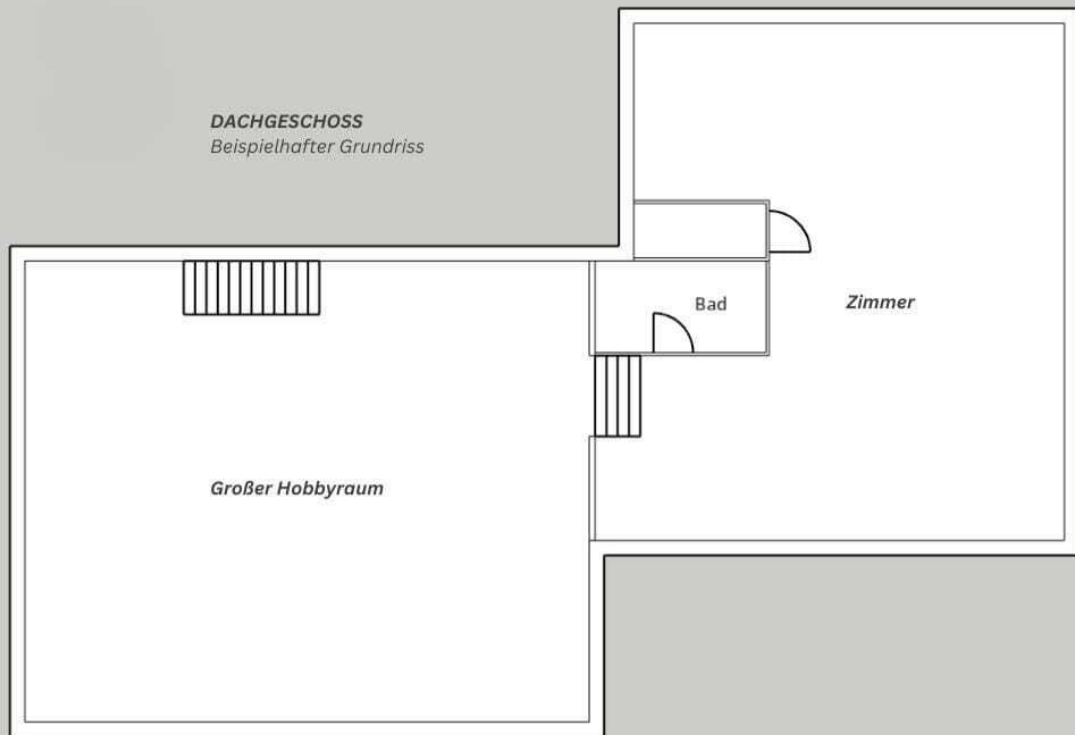


ERDGESCHOSS
Beispielhafter Grundriss

OBERGESCHOSS
Beispielhafter Grundriss



DACHGESCHOSS
Beispielhafter Grundriss



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.

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 725.000,-**
- **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

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap