

**Ihr Traum vom Eigenheim in Gablitz, Niederösterreich**



**Objektnummer: 1633/243**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1935
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	510,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 66,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	439.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	135,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Katharina Thoma**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Rathausplatz 14  
2000 Stockerau

T +436767713763

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





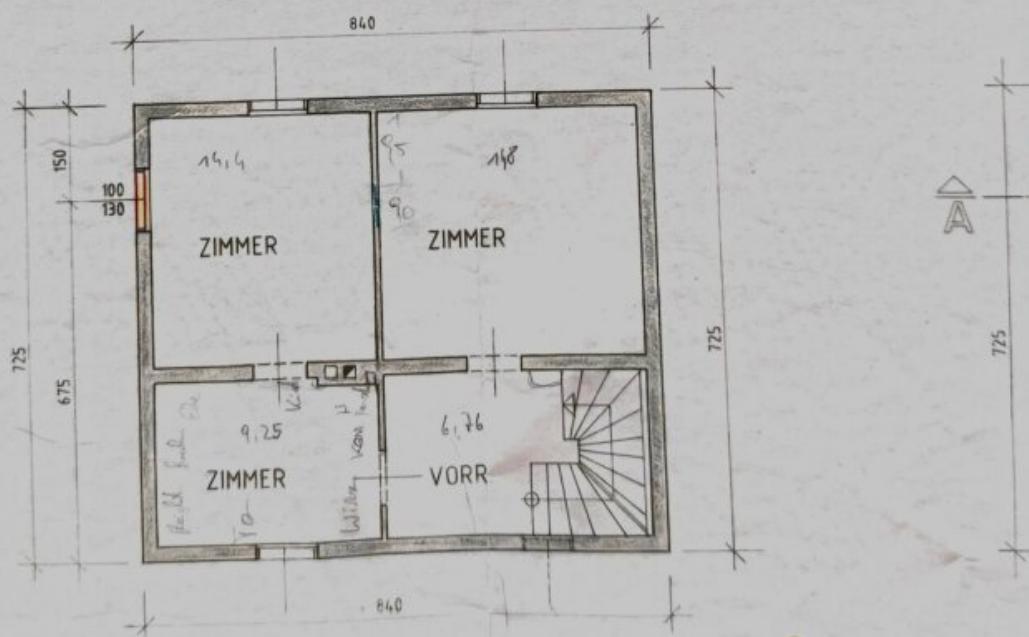
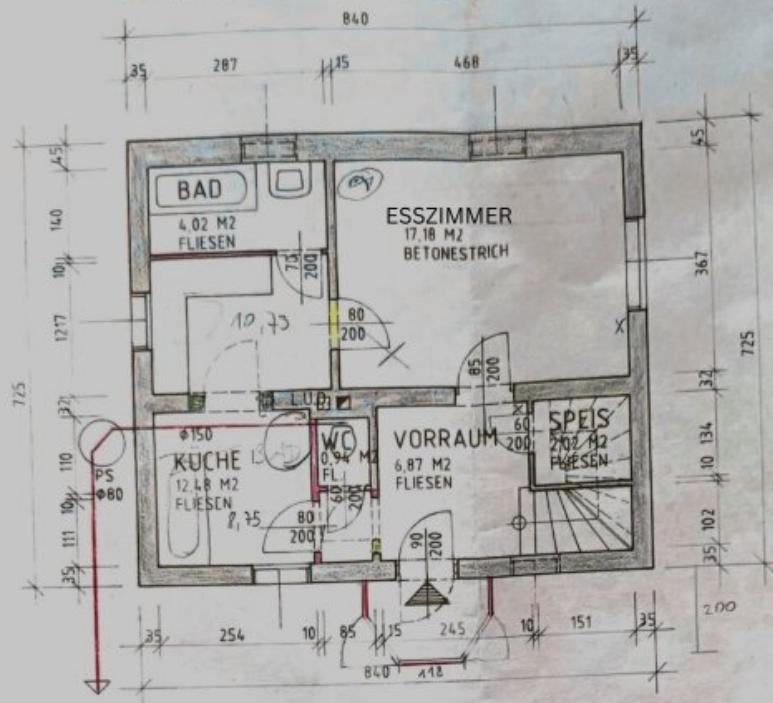








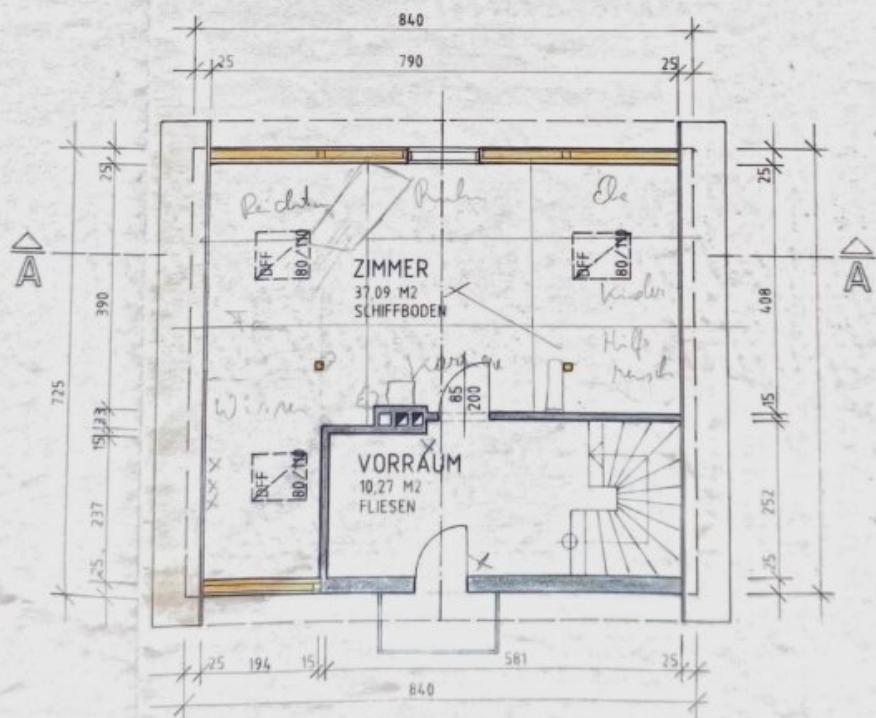
## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS

**fortuna**  
REAL

## ANSICHT SÜDOST



## DACHGESCHOSS

**fortuna**  
REAL

# Objektbeschreibung

## Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten in Gablitz – Ihr neues Zuhause wartet!

### 5 Highlights auf einen Blick:

- **132 m<sup>2</sup> Wohnfläche** – ideal für Familien und alle, die großzügig wohnen möchten
- **5 Zimmer & ausgebauter Dachboden** – viel Raum für individuelle Gestaltung
- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich** – mit Blick ins Grüne und viel Gemütlichkeit
- **Nachhaltige Heiztechnik mit Solar & Gas** – ökologisch durchdacht und effizient
- **Großer Garten & 2 PKW-Stellplätze** – perfekt für Naturfreunde und Familien

### Wir freuen uns auf Ihre Nachricht über die jeweilige Plattform!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses liebevoll gepflegte Einfamilienhaus vereint modernes Wohngefühl mit naturnahem Lebensstil. Auf ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie fünf geräumige Zimmer, ein ausgebauter Dachboden und ein idyllischer Garten – ideal für Familien, Kreative und Naturliebhaber.

Die nachhaltige Bauweise überzeugt durch hochwertige, ökologisch verarbeitete Materialien und eine effiziente Wandheizung. In der Übergangszeit sorgt eine Solaranlage für wohlige Wärme, während im Winter bei Bedarf Gas unterstützend eingesetzt wird – energiesparend und umweltbewusst zugleich.

Der Garten bietet Raum für Erholung, Spiel und Selbstversorgung – ein Paradies für Pflanzenliebhaber und Ruhesuchende. Zwei private Stellplätze ergänzen das attraktive Gesamtpaket.

Die Umgebung besticht durch ihre hervorragende Infrastruktur: Apotheke, Supermarkt und Bäckerei sind fußläufig erreichbar. Die gute Anbindung mit dem Bus ermöglicht es Ihnen, ländliche Idylle und städtische Nähe gleichermaßen zu genießen.

## **Sanierung & Renovierung**

Das Haus wurde 1991 umfassend kernsaniert – von der Elektrik über die wasserführenden Leitungen bis hin zum vollständig ausgebauten Dachboden. Im Jahr 2009 folgten die Dachdämmung sowie die Installation einer Solaranlage, um die Energieeffizienz des Hauses weiter zu optimieren.

## **Grundstückspreis**

Zur besseren Orientierung: Der durchschnittliche Grundstückspreis in Gablitz beträgt rund **420 €/m<sup>2</sup>**. Bei einer Grundstücksgröße von **570 m<sup>2</sup>** ergibt sich somit ein theoretischer Grundstückswert von etwa **239.400 €** – ein klarer Hinweis auf das hervorragende Preis-Leistungs-Verhältnis dieser Immobilie.

Der angegebene Kaufpreis von **439.000 €** ist **kein Fixpreis** und richtet sich nach der aktuellen Nachfrage.

Warten Sie nicht länger – erleben Sie die Ruhe, den Ausblick und die Lebensqualität dieser Immobilie persönlich. **Kein Exposé ersetzt den Eindruck vor Ort.** Wir freuen uns auf Ihre Nachricht über die jeweilige Plattform!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <7.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap