

**Bungalow-Idyll in Gablitz: Ihr Zuhause mit  
Wienerwald-Panoramablick: 4 Zimmer | Wintergarten |  
Südwest-Terrasse | Gartenparadies | Keller | Garage!**



**Objektnummer: 285039**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laubegasse
Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,71 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	135,62 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	300,00 m <sup>2</sup>
Keller:	99,62 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 147,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,96
Kaufpreis:	499.000,00 €
Infos zu Preis:	

ca. 150€/Monat Betriebskosten

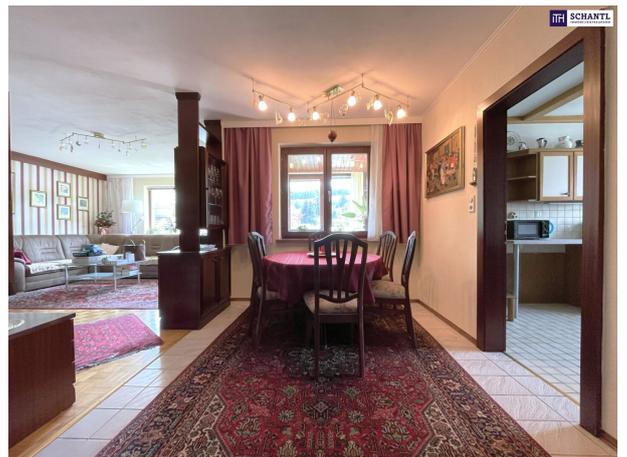
## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien





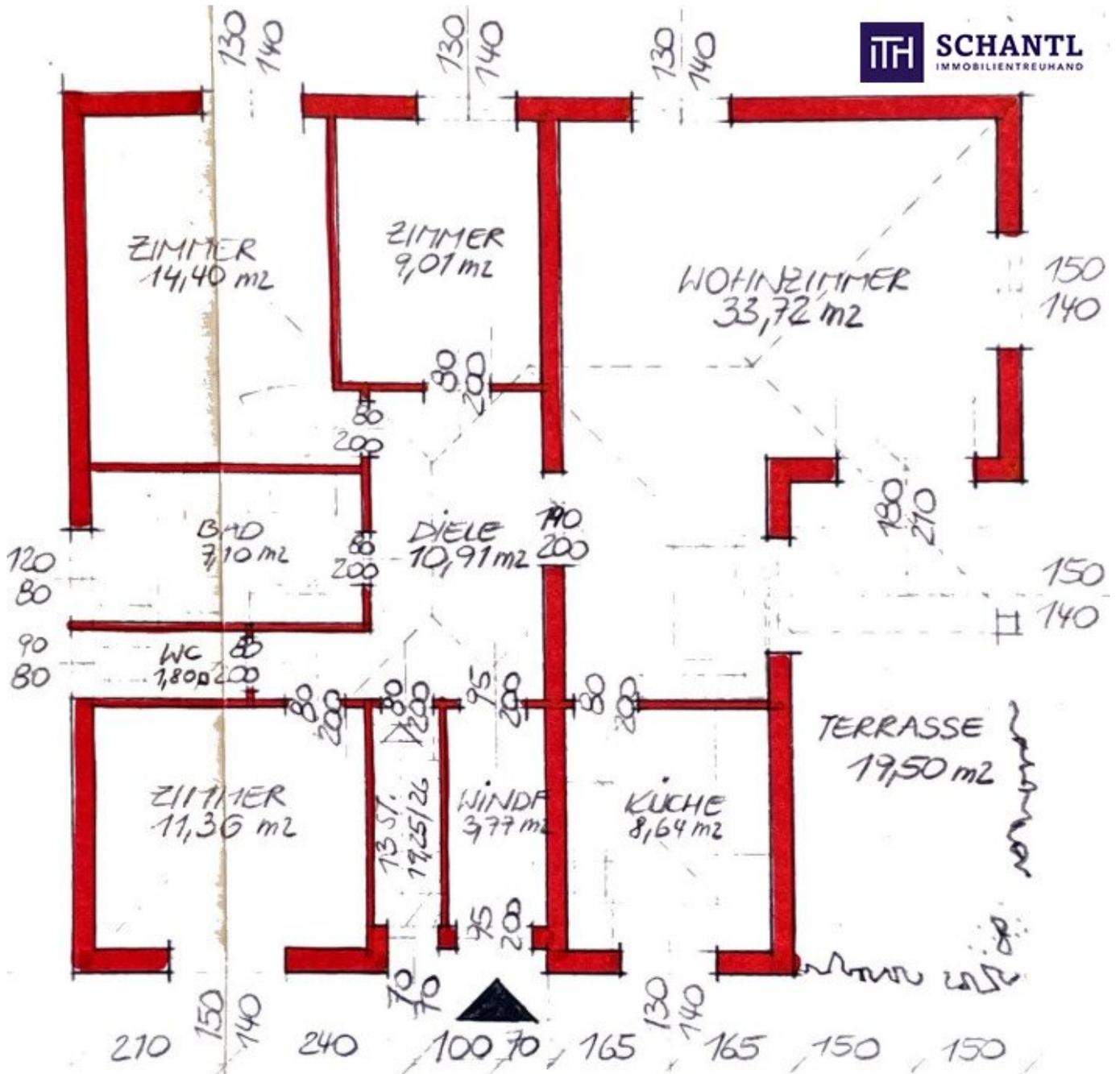


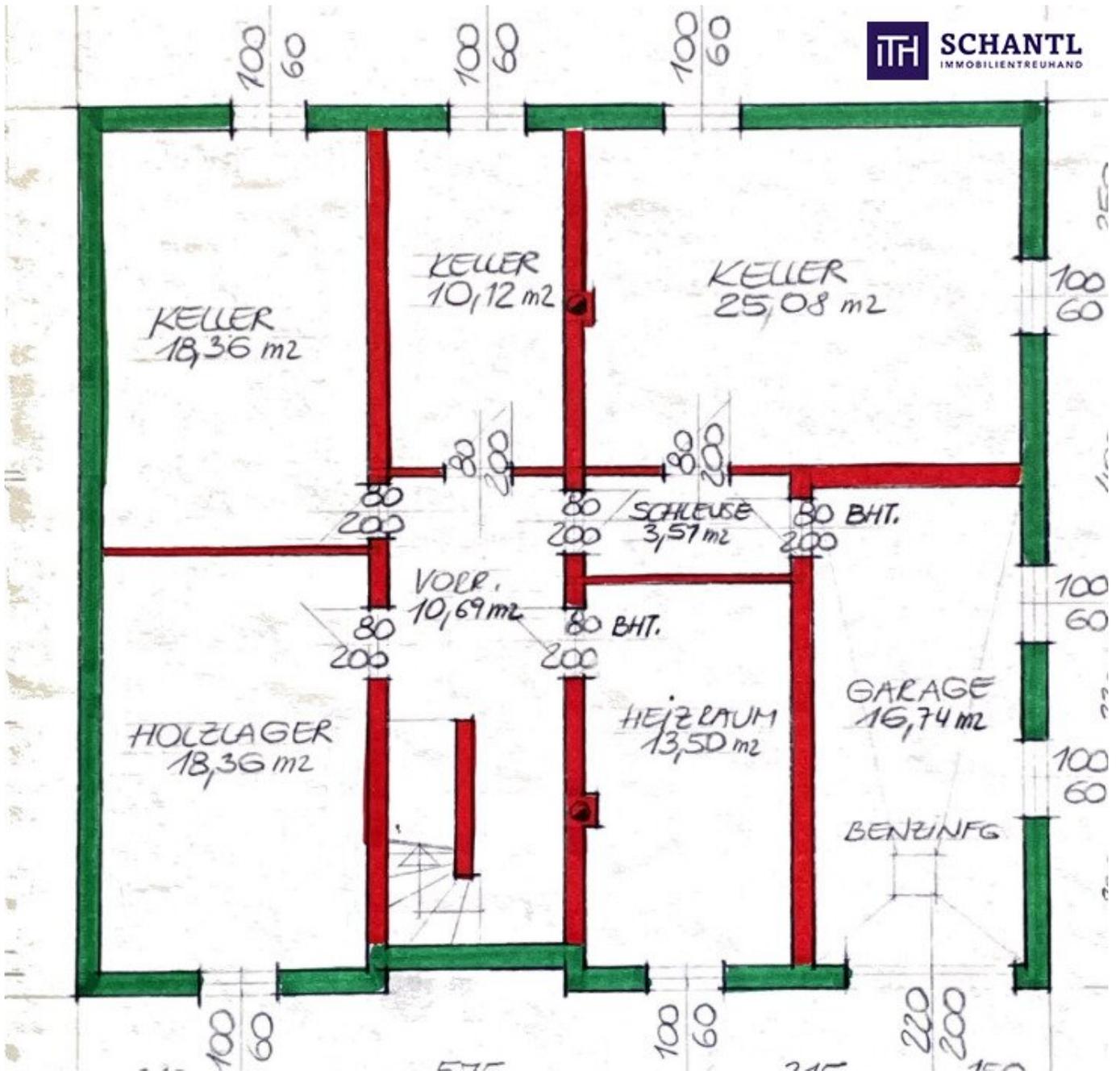




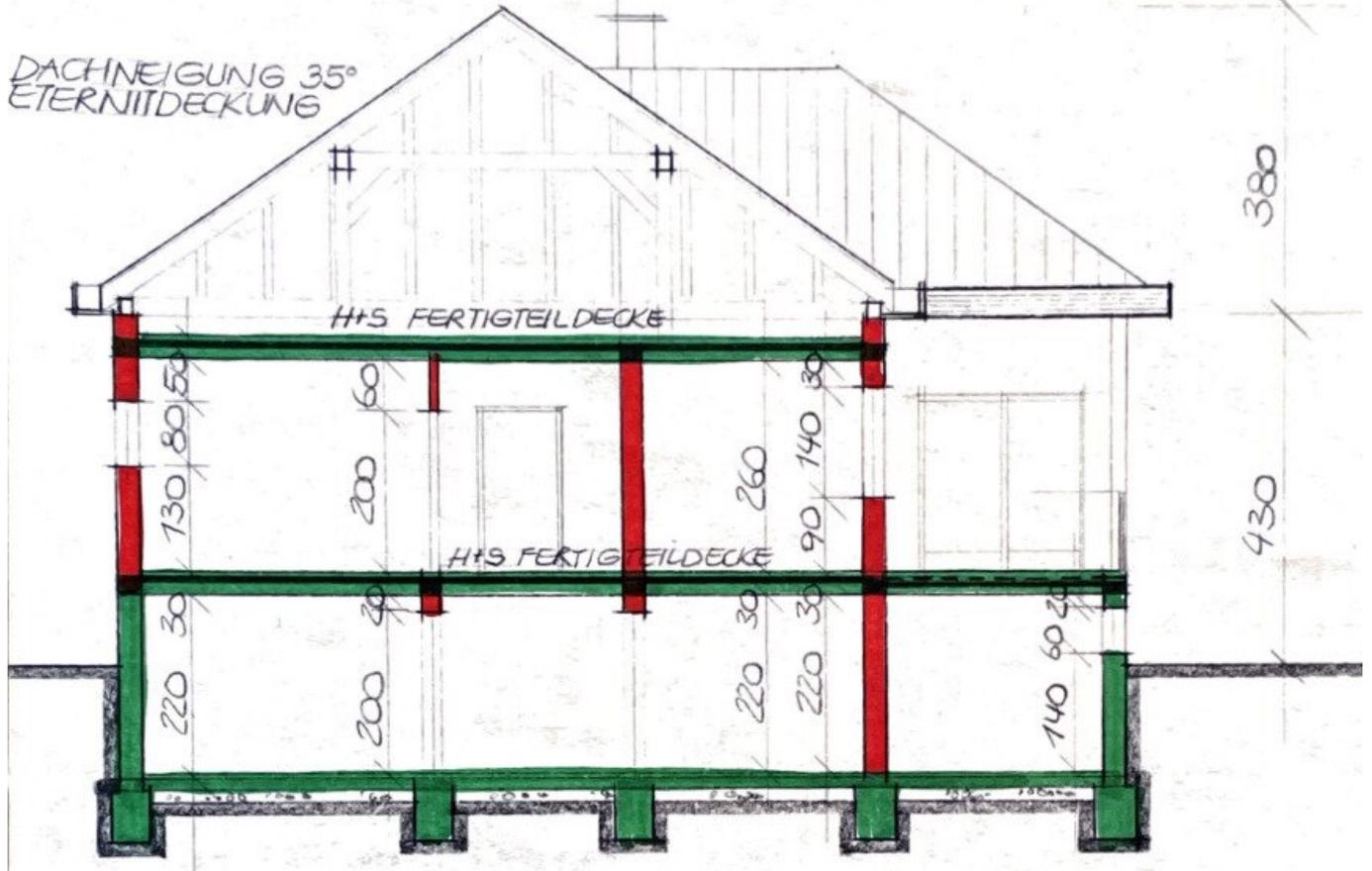








# SCHNITT



## Objektbeschreibung

Dieser gepflegte Bungalow bietet Ihnen auf ca. **101 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein komfortables und lichtdurchflutetes Zuhause auf einer Ebene. Ideal für Familien, Paare oder alle, die ebenerdiges Wohnen schätzen. Mit insgesamt **vier Zimmern** bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Ein besonderes Highlight ist der helle **Wintergarten**, der Ihnen ganzjährig einen zusätzlichen Wohnraum und eine grüne Oase bietet. Von hier sowie von der großzügigen **Südwest-Terrasse** genießen Sie einen **fantastischen, unverbaubaren Ausblick in den Wienerwald** – perfekt für entspannte Stunden und gesellige Abende mit Familie und Freunden. Hier erleben Sie den Sonnenuntergang in seiner schönsten Form!

Das Haus verfügt über eine **Fußbodenheizung** im gesamten Wohnbereich, welche ein angenehmes Raumklima gewährleistet und mehr Gestaltungsfreiheit bei der Einrichtung bietet.

Die getrennte Küche bietet ausreichend Möglichkeiten für kulinarische Kreationen. Das **Badezimmer** ist mit zwei **Fenster** ausgestattet, verfügt über eine **Dusche** und ist hell und freundlich gestaltet. Das **WC ist separat** gehalten, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Die erst kürzlich **neu gestrichene Fassade** verleiht dem Haus einen gepflegten und einladenden Eindruck.

Der Keller bietet Ihnen auf ca. **100 m<sup>2</sup>** vielfältige Möglichkeiten: Hier finden Sie eine private **Infrarotkabine** für entspannende Wellness-Momente, eine praktische **Waschküche** sowie eine charmante **Bauernstube**, die sich ideal für Feste, Hobbyraum oder als gemütlicher Rückzugsort eignet.

Ihr neues Zuhause liegt auf einem ca. **592 m<sup>2</sup> großen Grundstück**, das einen **großen, gepflegten Garten** umfasst. Eine **gemütliche Sitzmöglichkeit unter einem Pavillon** lädt zum Verweilen im Grünen ein und bietet Schutz vor Sonne oder leichtem Regen.

Zusätzlich steht eine **Garage** zur Verfügung, die Ihr Fahrzeug sicher beherbergt und zusätzlichen Stauraum bietet.

**Facts:** ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Wintergarten + Terrasse + ca. 100 m<sup>2</sup> Keller + Garage + Garten

**Kaufpreis:** € 499.000.-

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Worauf warten Sie noch? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.750m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <9.750m

Bahnhof <3.750m

Straßenbahn <9.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap