

**Exklusives Einfamilienhaus mit TOP-Ausstattung in guter  
Gablitzer Lage!**



**Objektnummer: 6892**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	205,72 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	271,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	66,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,87
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Fuchsbauer, MBA**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3



























## Objektbeschreibung

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt zu einer Vielzahl an Freizeit- und Sportaktivitäten ein, und das vor der Haustüre. Sie erreichen Wien mit dem Pkw in wenigen Minuten, mit dem Bus benötigen Sie ca. 25 min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Durch die gute Lage des Grundstücks erreichen Sie das Zentrum von Gablitz und das Gemeindeschwimmbad auch bequem zu Fuß, das Zentrum von Purkersdorf ideal mit dem Rad oder auch mit dem Bus, da die nächste Bushaltestelle nur ca. 150m entfernt ist. Purkersdorf und Gablitz bieten alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Theater, Kindergärten und Schulen, Ärztezentren, Apotheken, Gastronomie, Trafiken, Banken. Durch die S-Bahn-Stationen in Purkersdorf haben sie auch eine hervorragende Anbindung zur U-Bahn U4 Wien Hütteldorf oder zum Wiener Westbahnhof.

Die Liegenschaft befindet sich im schönen Gablitzer Ortsteil Höbersbach und ist Richtung Süden ausgerichtet. Das mehr als 570m<sup>2</sup> große und nahezu ebene Grundstück ist Bauland Wohngebiet, 2 WE, BK 6,5/8,5 mit offener Bauweise gewidmet. Besonderes Augenmerk wurde auf die große Terrasse, welche dem Haus vorgelagert ist, gelegt, der Gartenbereich mit Wiese und Pflanzen bedarf daher keinen großen Zeitaufwand für die Pflege. Das Haus wurde 2013 als Niedrigenergiehaus als Holz/Verbund Konstruktion mit Vollwärmeschutzfassade hochwertig errichtet und ideal am Grundstück positioniert. Der Grundriss ist gut durchdacht, die gesamte Wohnnutzfläche beträgt 272m<sup>2</sup>, die reine Wohnfläche mehr als 205m<sup>2</sup>. Geboten werden u. a. 4, großzügig dimensionierte Zimmer, wobei das große Erkerzimmer im Obergeschoss leicht in 2 große Schlafzimmer geteilt werden kann, 2 Badezimmer, Nebenräume und die Garage für 2 PKW im Außenbereich.

Das Obergeschoss gliedert sich in das knapp 60m<sup>2</sup> große, lichtdurchflutete Erkerzimmer, welches ohne großen Aufwand, mit einer Zwischenwand in 2 geräumige Schlafzimmer, unterteilt werden kann. Auch die 2 weiteren Schlafzimmer sind vernünftig dimensioniert und jeweils mit einem Badezimmer en suite ausgestattet. Der Masterbedroom integriert noch eine begehbare Garderobe und ist mit dem knapp 13m<sup>2</sup> Badezimmer mit Badewanne mit Whirlpoolfunktion in Summe sogar mehr als 36m<sup>2</sup> groß. Ein besonderer Wohlfühlbereich mit viel Privatsphäre. Ergänzt wird diese Ebene mit dem zentralen Vorraum, einer Toilette, einen Abstellraum und dem Eingangsbereich.

Das Untergeschoss mit dem einzigartigen Wohnsalon begeistert bereits beim Betreten aufgrund seiner Großzügigkeit. 70m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Fläche, der schöne Erkerbereich, die große, offene Küche vom Markenhersteller DAN, der Kamin und der Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse und in den Garten, überzeugen auf den ersten Blick. Ein tolle Atmosphäre für alle Jahreszeiten, hier lässt es sich wirklich wunderbar leben. Der eingebaute Kaminofen in eine mit Steinfliesen bestückte Wand, ist nicht nur optisch eine Bereicherung, sondern die zusätzlichen Funktion der Wassererwärmung für die zentrale Heizungsanlage zeugt von einer durchdachten Planung. Der hintere Bereich des Untergeschosses dient nicht

nur als Kellergeschoss mit Lagerfläche und Platz für die Technik etc., sondern der größte Raum wurde mit Dusche, Infrarotkabine und Trainingsgeräten als Wellnessbereich ausgebaut.

Die Haustechnik entspricht den modernsten Standards von heute: Eine Luft/Wasser Wärmepumpe der Marke Vaillant versorgt die Fußbodenheizung der beiden Ebenen mit Wärme, im Sommer steht eine Kühlfunktion zur Verfügung, 3-fach verglaste Thermofenster und die Vollwärmeschutzfassade sorgen für Energieeffizienz, großteils elektrische Aussenrollos mit Fernbedienung sind der perfekte Sonnenschutz und schaffen auch Privatsphäre wenn gewünscht, eine Alarmanlage sorgt für Ihre Sicherheit, in der Garage finden nicht nur 2 PKW Platz, sondern es gibt noch zusätzlichen Stauraum.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per E-Mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Weiterführend steht Ihnen gerne Martin Fuchsbauer, MBA unter [+43 664 8163170](tel:+436648163170) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <4.500m

U-Bahn <10.000m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap