

**Südwest-Loggia mit Fernblick ins Grüne | Garage und
Carport-Stellplatz | Absolute Ruhelage**



Objektnummer: 16223

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	68,25 m ²
Nutzfläche:	123,34 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	218,34 m ²
Keller:	55,09 m ²
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



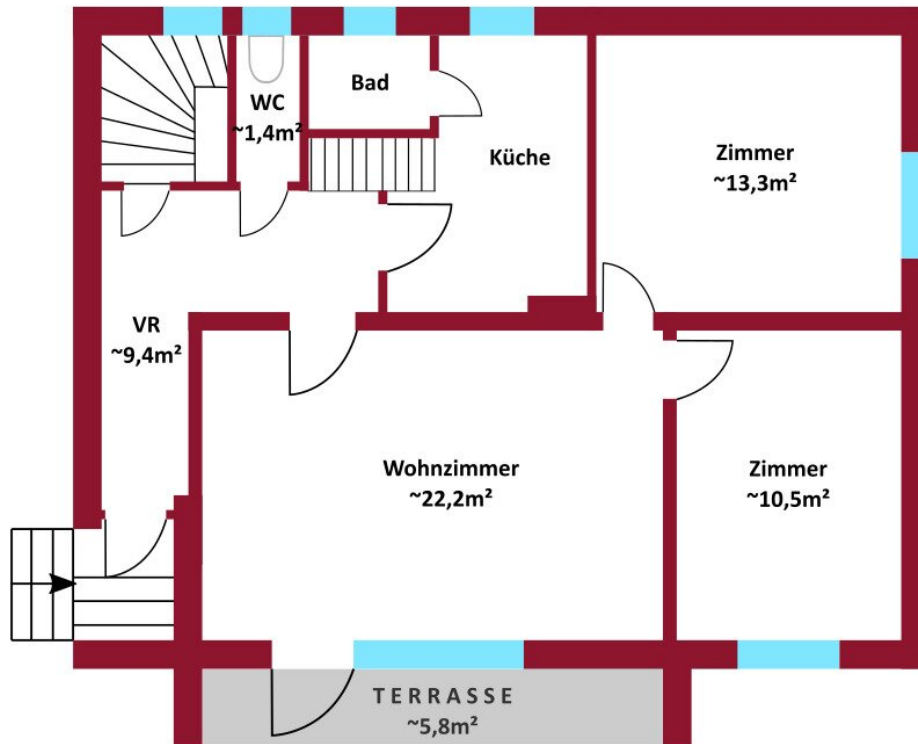
Bettina Holzinger

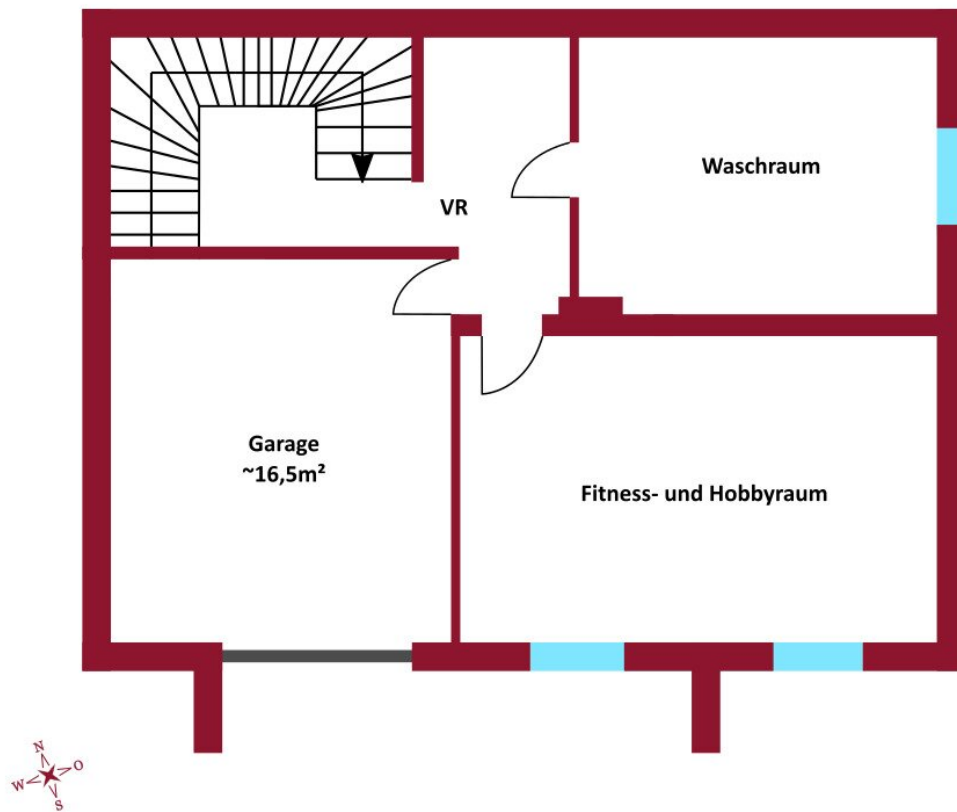
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 424 7162









Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus bietet **ca. 69 m² Wohnfläche** mit einer **südwestlich ausgerichteten Loggia** und einer **ca. 218 m² Gartenfläche**. Zusätzlich gibt es noch eine **hausteigene Garage** und einen Carport-Stellplatz sowie einen **vollunterkellerten Bereich**.

Im **Erdgeschoss** erwarten Sie ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur **südwestlich ausgerichteten Loggia**, von der sich ein schöner **Weitblick ins Grüne** eröffnet. Ergänzt wird die Ebene durch eine Küche, zwei weitere Zimmer, ein Bad mit Fenster sowie ein separat zugängliches WC.

Der **voll unterkellerte Bereich** umfasst neben der Garage praktische Kellerräume und einen Waschkraum. Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und entspricht in seiner Ausstattung dem ursprünglichen Standard, sodass künftige Modernisierungen nach eigenen Vorstellungen umgesetzt werden können. Das Dachgeschoss ist derzeit nicht ausgebaut und eröffnet bei Bedarf zusätzliche Möglichkeiten.

Das **ca. 308 m² große Grundstück ist voll erschlossen**. Zusätzlich besteht ein Anschluss an Brunnenwasser, der für die Gartenbewässerung sowie die Versorgung des Waschkraums im Keller genutzt werden kann.

Hier wohnen Sie in absoluter Ruhelage mit sehr guter Anbindung nach Wien. Die Busverbindung direkt nach Wien-Hütteldorf sowie Nahversorger und das Ortszentrum sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Erdgeschoss:

- Vorraum: ca. 9,40 m²
- Wohnzimmer: ca. 22,16 m²
- Zimmer: ca. 13,30 m²
- Zimmer: ca. 10,50 m²
- Küche: ca. 8,75 m²

- Bad: ca. 3,10 m²
- WC: ca. 1,44 m²
- Terrasse/Loggia: ca. 5,75 m²

Keller-Geschoss (voll unterkellert)

- Garage: ca. 16,5 m²
- Keller: ca. 55,1 m²

Gerne steht Ihnen Frau **Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter **+43 664 424 7162** zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <1.000m
 Krankenhaus <10.000m
 Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <2.000m
 Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap