

**GABLITZ || traumhaft moderne Neubauvilla mit seltenem  
Ausblick über Gablitz || Pool 8x4m || luxuriöse Ausstattung  
|| Bj 2024**



00 Titel

**Objektnummer: 3301211-2**

**Eine Immobilie von REAL VISION Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hamerlinggasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,00 m²
Nutzfläche:	225,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Provisionsangabe:	

46.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

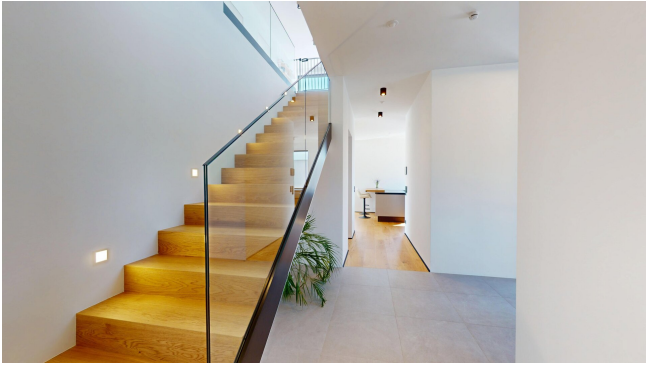


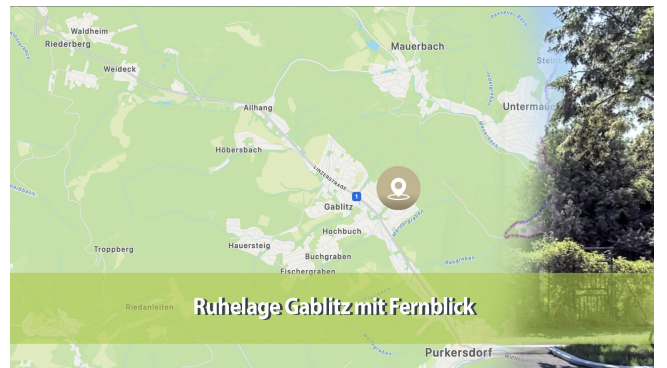
**Christian Theussl**

REAL VISION IMMOBILIEN



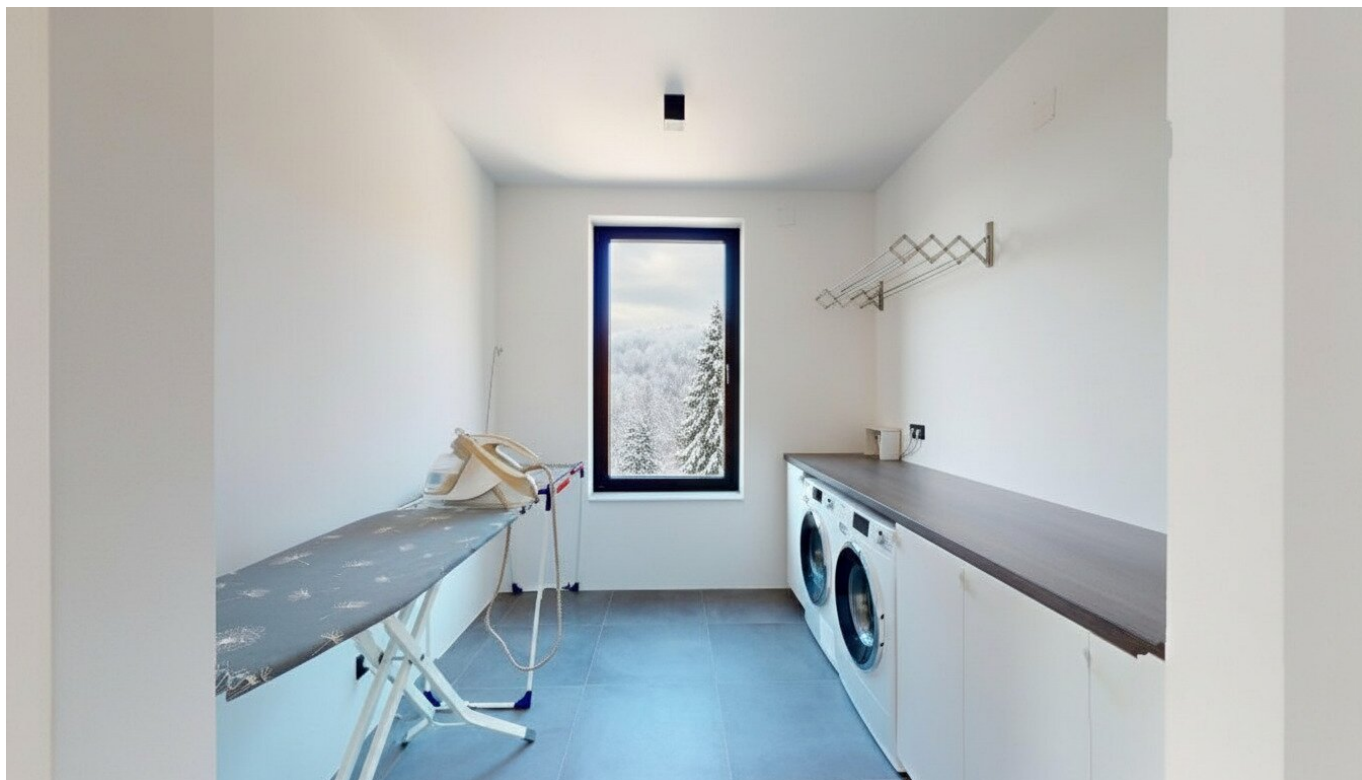












## Objektbeschreibung

**moderne Neubauvilla - genießen Sie die Ruhe und traumhafte Sonnenuntergänge mit Blick über Gablitz**

**Real Vision Immobilien präsentiert eine tolle** moderne Neubauvilla, welche **Mitte 2024 fertiggestellt** wurde. Die Besonderheit ist eine moderne Architektur in **Ziegelmassivbauweise**. Eine offene und luftige Raumaufteilung sowie eine atemberaubender Ausblick über Gablitz. Das **Grundstück ist 640 m² groß** und hat eine leichte Hanglage. Der Garten im hinteren Bereich wurde großteils eben angelegt, ein **Pool mit 8m x 4m x 1,5m** sowie 2 große Terrassen bieten in den sommerlichen Monaten Erholung pur. Bei den Aussenanlagen sind noch ein paar "Kleinigkeiten" individuell nach eigenem Geschmack und Bedürfnis fertig zu stellen.

### Fakten | Highlights | Ausstattung

- **5,5 Zimmer**
- **3 Bäder - 3 WC**
- **2 Wohnebenen (EG+OG)**
- **2,82 m Raumhöhe** im Erdgeschoss, **2,70 m** im Obergeschoss
- Garage mit Technik/Abstellraum & 2 Stellplätze vorm Haus
- **beheizter Swimmingpool 8m x 4m**
- große Terrasse(n)
- hochwertige Materialien, Holz/Alu Fenster (**Josko Fenster und Türen**)
- inkl. hochwertige **DAN Einbauküche** sowie **Miele Einbaugeräte**



- große Fensterelemente für ein offenes Wohngefühl
- überhohe **Innentüren (2,20m)**
- **1 Garage, 2 Stellplätze vorm Haus**
- **Gartenbewässerungsanlage**
- **Luftwärmepumpe**
- elektrische Markise 5 x 3,5m auf der Terrasse
- **Photovoltaik vorbereitet**
- **hochwertiger Feinstein in den 3 Bädern, Villeroy & Boch Armaturen und Keramik**
- uvm.

**Kaufpreis/Errichtungs-/Herstellungskosten:** Der angeführte Kaufpreis liegt unter den Herstellungskosten. Eine genaue Auflistung sowie Marktwertanalyse bekommen Sie gerne von uns mit Exposé übermittelt!

\*Unsere Bilder sind teilweise mit einer KI nachbearbeitet. Diese Bilder sind im unteren rechten Bildrand gesondert gekennzeichnet!

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.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Gesetz)** sowie der Nachweispflicht dem Abgeber gegenüber nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (**Vor.-/Nachname, Postanschrift, E-Mail**)

Adresse und Telefonnummer) berücksichtigen können.

---

### **360° VIRTUELLE TOUR in 3D | 4K - auf unserer Homepage und/oder direkt über unser interaktives Exposé abrufbar**

Wir bieten Ihnen bei allen Immobilien hochwertige und realitätsnahe **360° virtuelle Touren in 3D** mit einer **4K Auflösung**. Besichtigen Sie vorab und bequem von zu Hause aus Ihre Wunschimmobilien und vereinbaren im Anschluss mit uns einen Besichtigungstermin vor Ort.

Sie wollen Ihre Immobilie bestmöglich vermieten oder verkaufen? Wir beginnen dort, wo klassische Immobilienleistungen enden. Wir sind **Ihre Immobilienspezialisten** für Wien, Hietzing und Umgebung und die **Nr. 1 in Hietzing bei der Kundenzufriedenheit**.

---

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <750m  
Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <4.750m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <750m  
Polizei <750m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <7.750m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap