

SOMMER in GABLITZ: Naturverbundenes Wohnen für die ganze Familie



Haus_Frontansicht

Objektnummer: 1609/46365

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

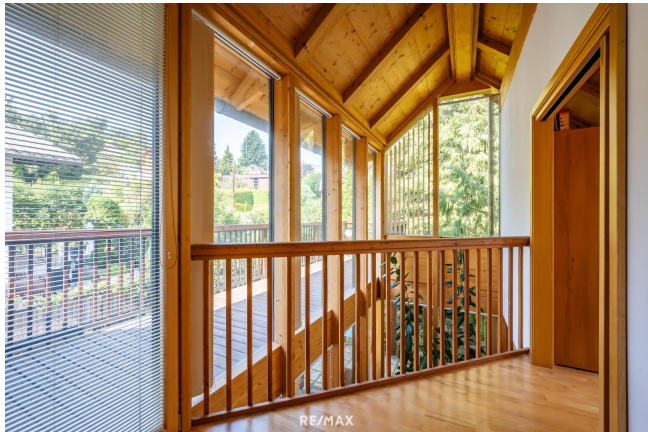
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	160,00 m ²
Nutzfläche:	200,00 m ²
Zimmer:	7,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	76,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 169,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,03
Kaufpreis:	455.000,00 €
USt.:	6,30 €
Provisionsangabe:	

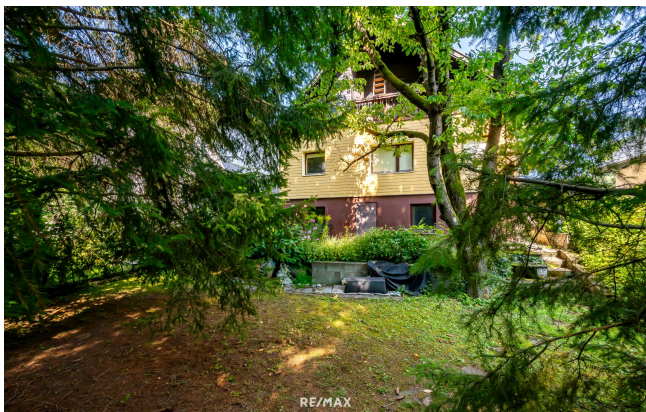
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

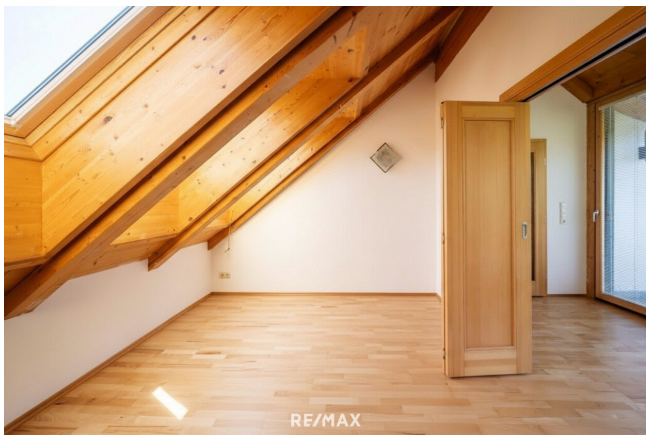


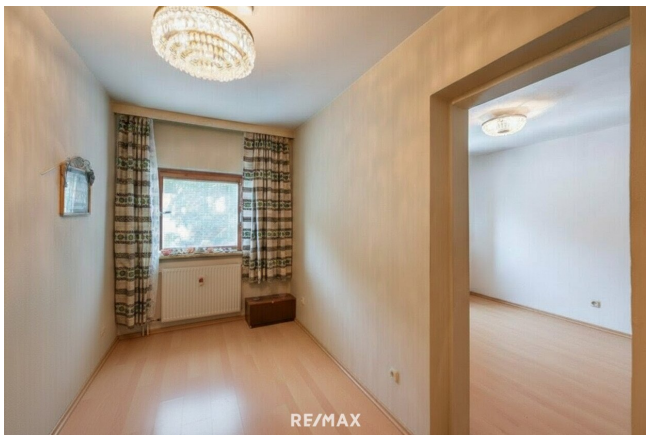
Dr. Brigitte Molnar

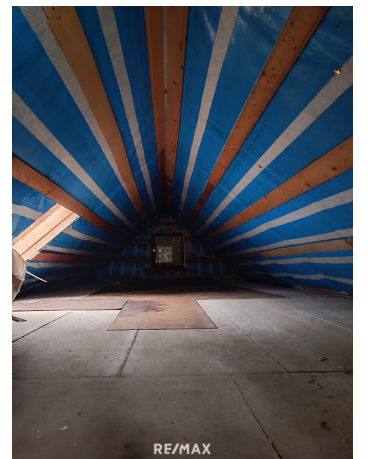


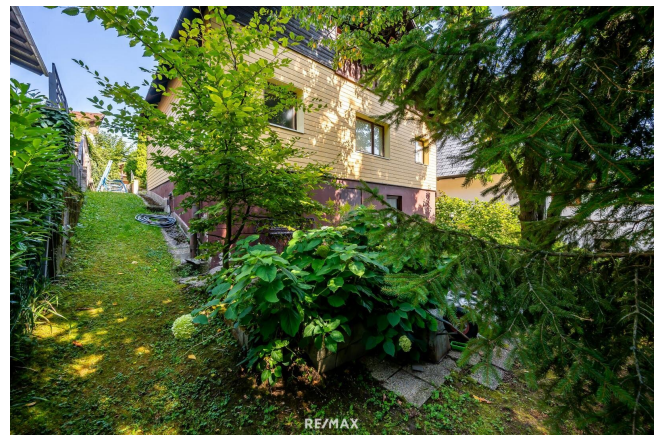












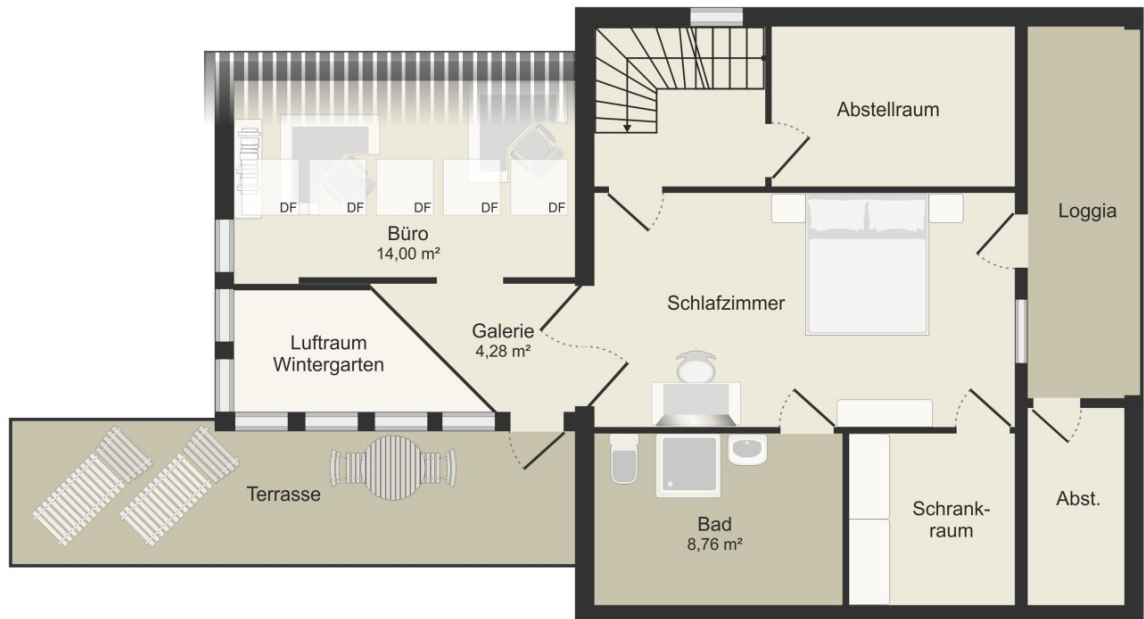




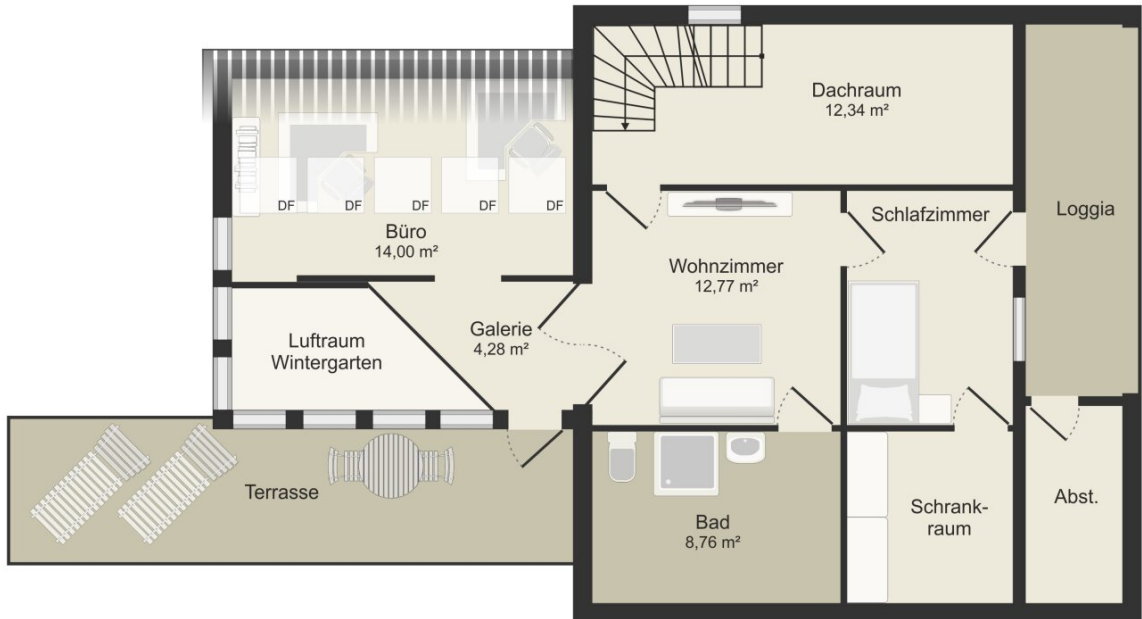
Erdgeschoss



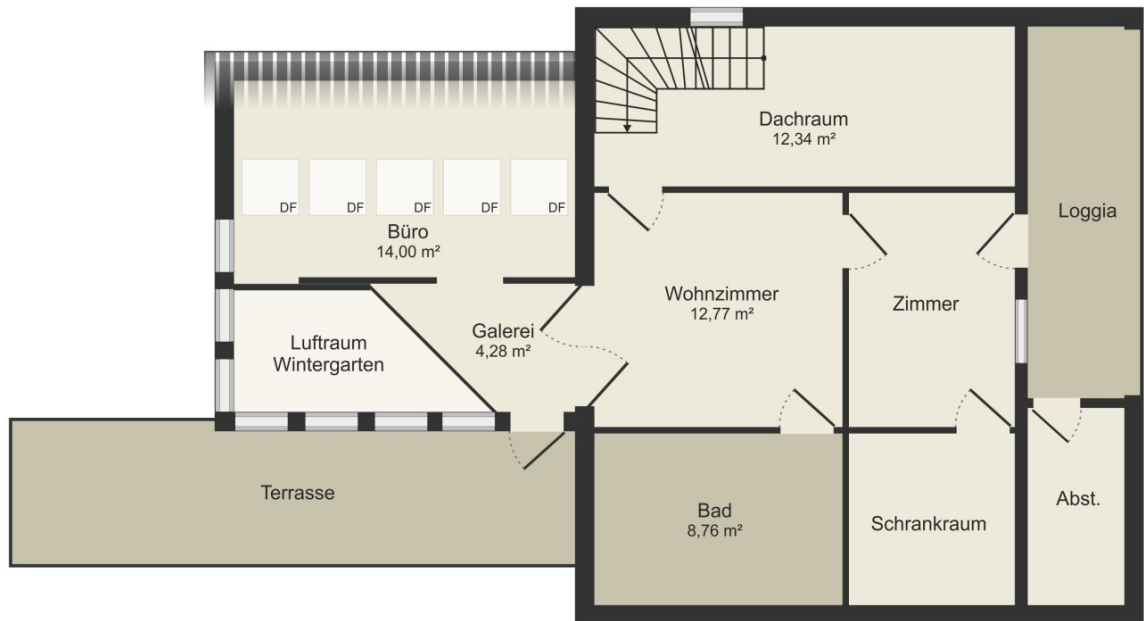
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Objektbeschreibung

NUR bis 30. JUNI 2026:

NUTZEN Sie noch die Begünstigungen für die Abgaben (Eintragungsgebühren Grundbuch!!!) -

Ersparnis bis zu 11.000 EUR.

Zum Verkauf/Mietkauf* (Details siehe unten) steht ein ganz besonderes Haus in Gablitz, Eitlergasse 13 – ein Ort mit Seele, gewachsen über Jahrzehnte, getragen von Sorgfalt, Hingabe und einem feinen Gespür für Lebensqualität.

Ein Haus, das nicht nur Raum bietet – sondern Möglichkeiten für individuelle Gestaltung.

Für Familien, für Visionen, für ein Leben im Grünen, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

Was Sie hier erwartet:

- ein solides Fundament mit Charakter,
- ein liebevoll gepflegtes Zuhause,
- ein architektonisch durchdachter, moderner Wohnbereich,
- eine Lage, die Ruhe und Anbindung harmonisch verbindet
- und all das zu einem außergewöhnlich attraktiven Preis.

Dieses Haus erzählt zwei Geschichten:

Der ursprüngliche Teil (1960 und 1970) strahlt Beständigkeit und Potenzial aus – ideal für alle, die gestalten und Werte erhalten möchten. Der Zubau aus 2013 hingegen begeistert mit Offenheit, Licht und moderner Architektur: hohe Räume, eine Galerie, großzügige Glasflächen und zwei Terrassen, die den Blick weit ins Grüne schweifen lässt - Platz genug für ein Leben zu zweit.

Der Garten wird schnell zum Lieblingsplatz: Kinder spielen, Sommertage vergehen wie im Flug, und am Rand des Grundstücks begleitet ein sanft plätschernder Bach (2 Meter tiefer gelegt) die ruhigen Momente des Alltags.

Im großzügigen Keller finden sich nicht nur praktische Flächen, sondern auch ein klassischer Erdkeller – perfekt für Vorräte, Wein oder einfach ein Stück gelebte Tradition.

Was dieses Haus besonders macht, ist seine leise, fast selbstverständliche Verbindung zur Natur:

Ein eigener Brunnen, ein Holzofen für behagliche Wärme und der Erdkeller stehen für eine ursprüngliche, unabhängige Lebensweise. Hier lässt sich Nachhaltigkeit nicht nur denken, sondern tatsächlich leben – im Einklang mit dem, was schon da ist.

Und dennoch müssen Sie auf nichts verzichten: Moderne Anschlüsse (Strom, Wasser etc.) und eine Gasetagenheizung sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

Auf rund 160 m² Wohnfläche mit insgesamt 7,5 Zimmern entfaltet sich ein Zuhause, das mit seinen Aufgaben wachsen darf – ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit Raum für Arbeit und Leben unter einem Dach.

Mit einem Angebotspreis von 459.000 Euro eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit: viel Raum, viel Grün, viel Potenzial – in einer der gefragtsten Wohnlagen rund um Wien.

Ob Sie sofort loslegen oder Schritt für Schritt sanieren & entwickeln – dieses Haus gibt Ihnen die Freiheit dazu.

Und vielleicht genau den Ort, an dem etwas ganz Neues beginnt.

PS: Bzgl. Mietkauf-Konditionen: Anzahlung mind. 100.000 EUR, Laufzeit bis zu 10 Jahren. Rest nach Vereinbarung.

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 <1.500m

Klinik <8.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap