Klimatisierte Villa mit Weitblick I 10 Minuten Fahrzeit nach Wien I Wellness, Fitnessraum & Kamin I Terrassen, Balkon & Garten I Hochwertige Ausstattung



Objektnummer: 8059

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	310,00 m²
Nutzfläche:	505,65 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	760,00 m²
Kaufpreis:	1.190.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

4immobilien
Bahnstraße 35
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995





























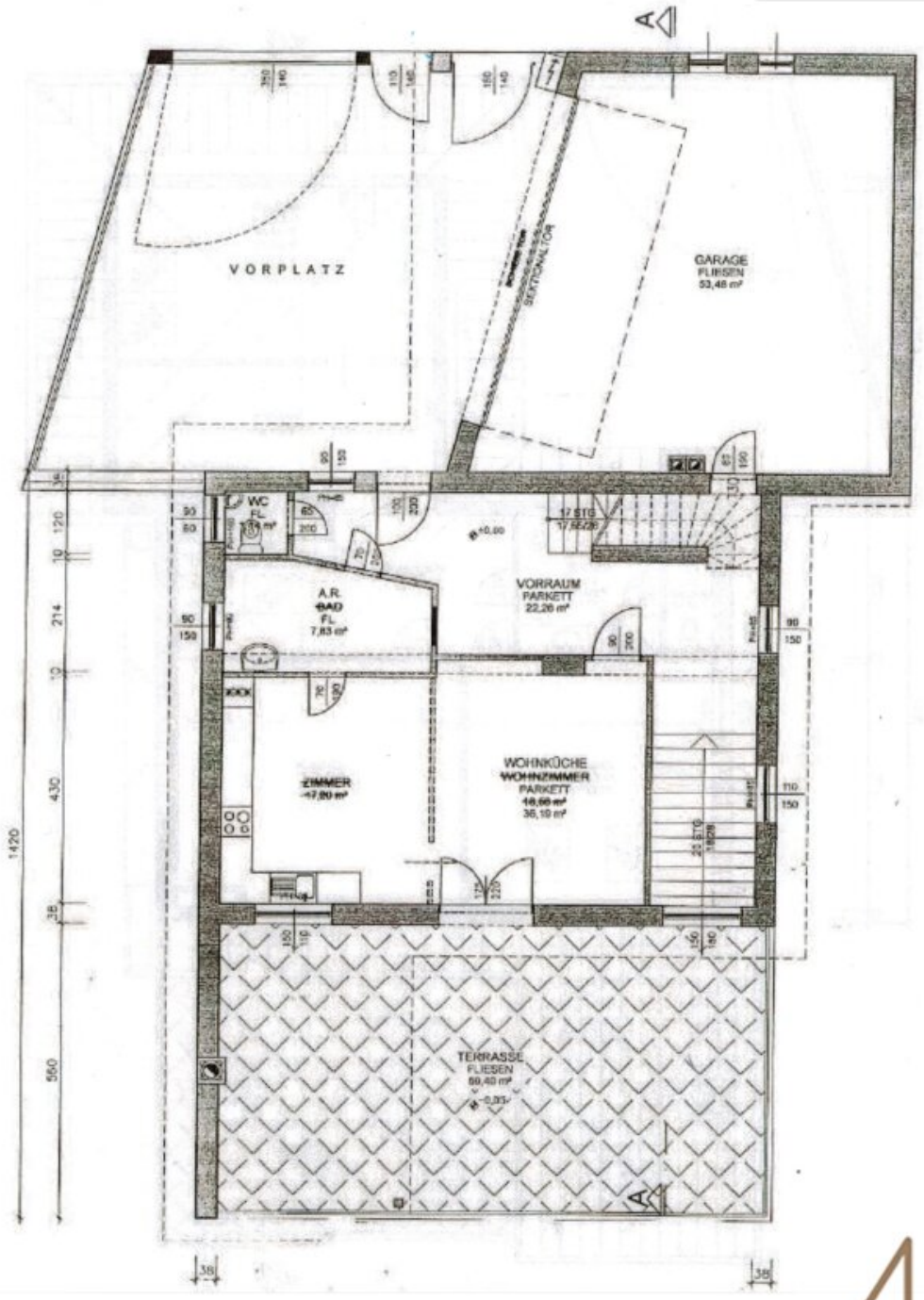




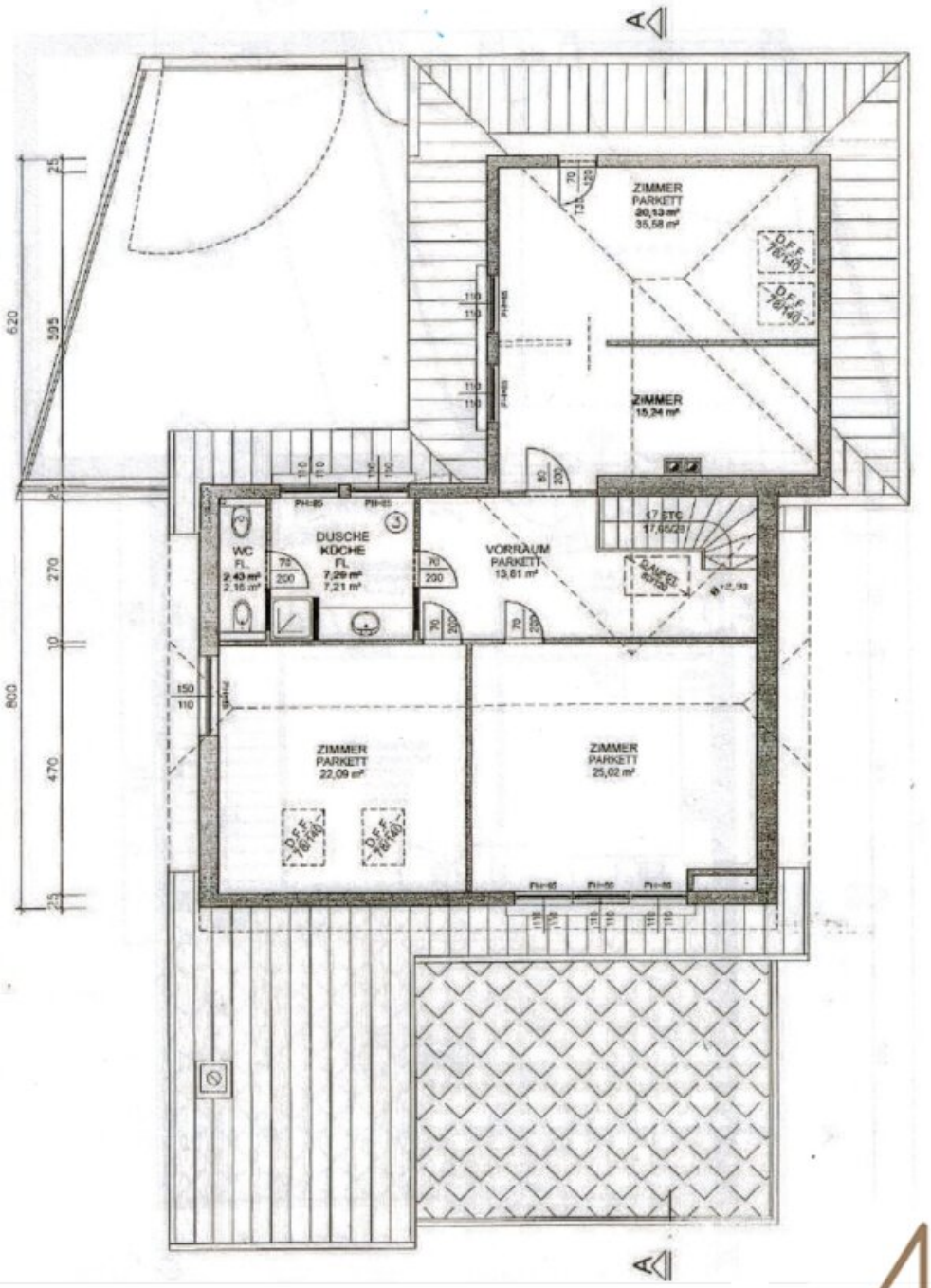




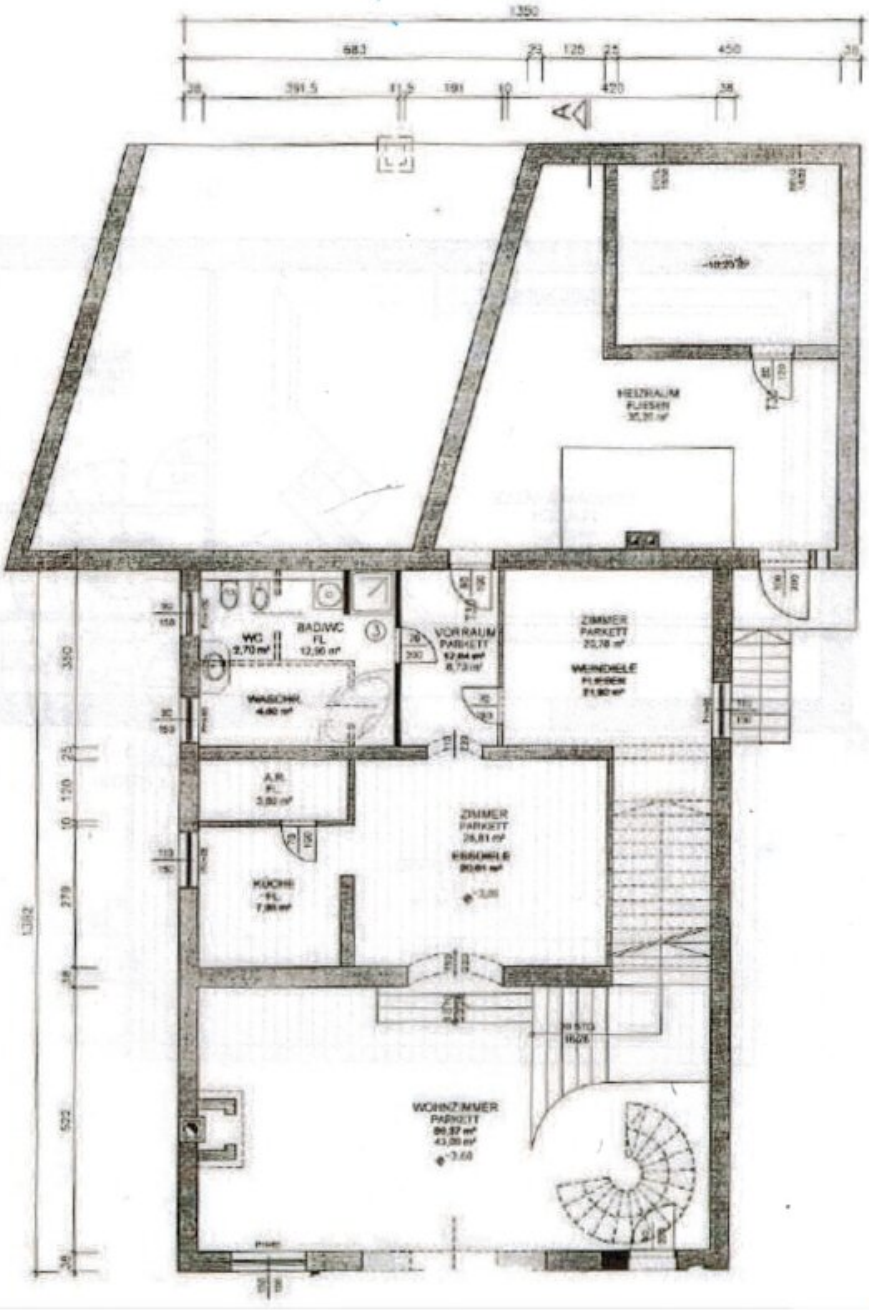

4

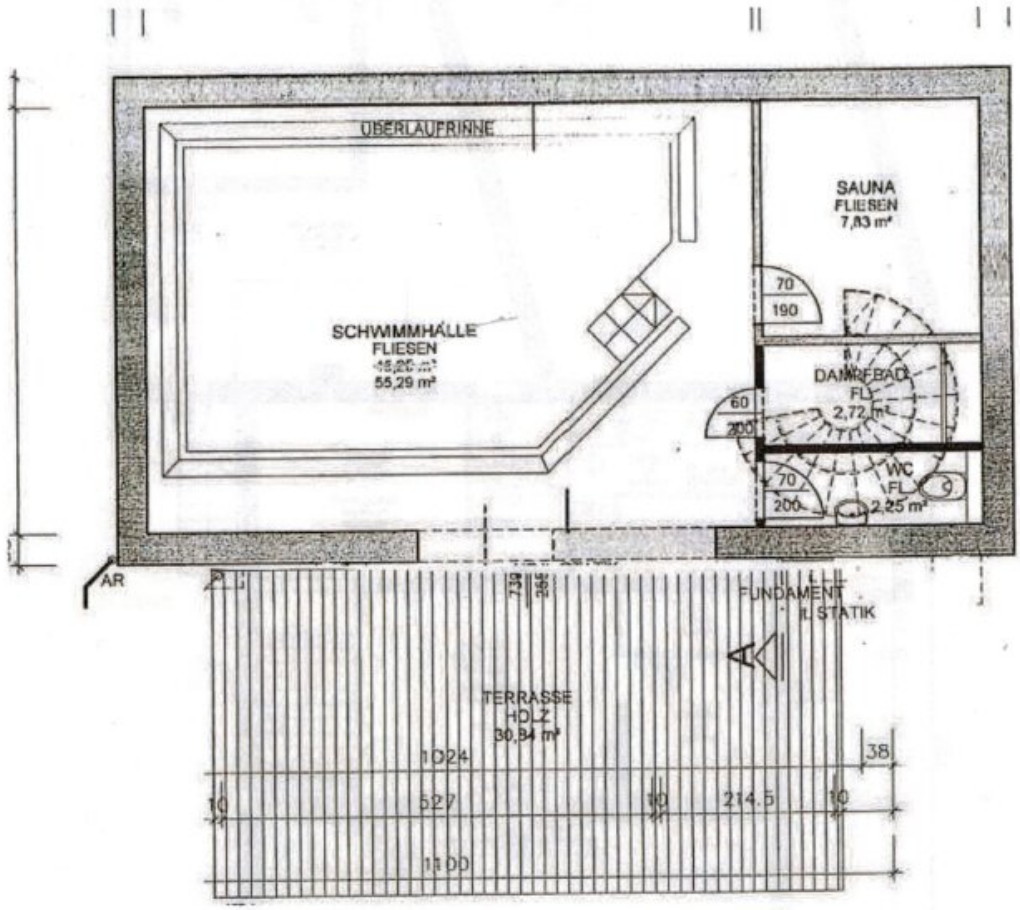

VORPLATZ
SEKTIONALTOR
GARAGE
FLIESEN
53,48 m²
WC
FL
A.R.
BAD
FL
7,83 m²
VORRAUM
PARKETT
22,26 m²
17 STG
17/26/26
ZIMMER
WOHNKÜCHE
WOHNZIMMER
PARKETT
TERRASSE
FLIESEN
59,40 m²
1420
430
560

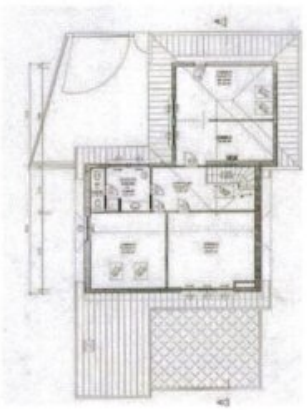
4


ZIMMER
PARKETT
20,13 m²
35,58 m²
ZIMMER
15,24 m²
WC
FL
2,43 m²
2,16 m²
DUSCHE
KÜCHE
FL
7,29 m²
7,21 m²
VORRAUM
PARKETT
13,61 m²
17 STG
17,65/29
ZIMMER
PARKETT
22,09 m²
ZIMMER
PARKETT
25,02 m²
620
595
25
270
10
470
25
803

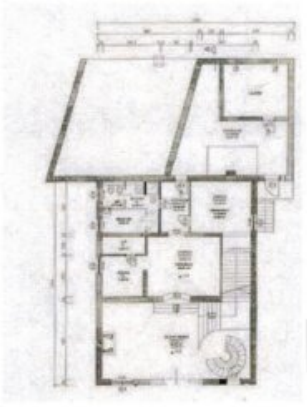
4

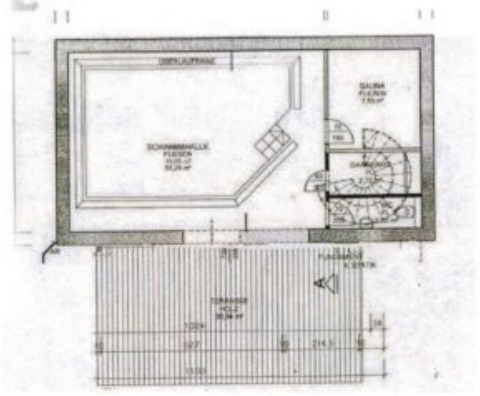

HEIZRAUM
WC
BAD/WC
VORRAUM
ZIMMER
ZIMMER
KÜCHE
WOHNZIMMER


ÜBERLAUFRINNE
SCHWIMMHALLE
FLIESEN
55,29 m²
SAUNA
FLIESEN
7,83 m²
70
190
DAMENBAD
FL
2,72 m²
60
200
70
200
WC
FL
2,25 m²
AR
FUNDAMENT
lt. STATIK
TERRASSE
HOLZ
30,34 m²
1024
38
10
527
10
214.5
10
1100








SCHWIMMHALLE
SAUNA

Objektbeschreibung

Diese edle Villa bietet auf rund 310 m² Wohnfläche ein durchdachtes Zuhause mit viel Platz für Familie, Gäste, Homeoffice und Erholung. Auf vier Ebenen verteilen sich insgesamt acht großzügige Räume, zwei Terrassen, ein Balkon sowie besondere Ausstattungsmerkmale wie eine private Schwimmhalle mit Sauna und direktem Zugang ins Freie, ein Heimkino mit Bar, ein Fitnessraum und ein maßgeschneidertes Hundebad im Erdgeschoss.

Das rund 1.000 m² große Grundstück liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend mit Weitblick und angenehmer Nachbarschaft. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag: Nahversorgung, Kindergarten und Schule sind bequem erreichbar. Auch Erholung kommt nicht zu kurz – mit Rad- und Wanderwegen sowie Naturflächen direkt vor der Haustür.

Die Schnellbahnstation ist schnell erreichbar – von dort aus ist man in weniger als zehn Minuten in Wien. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum in rund 35 bis 40 Minuten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gäste-WC, Abstellraum, Hundebad, offene Wohnküche mit hochwertigen Miele-Geräten und Zugang zur Terrasse

Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Garderobe, zusätzlicher Abstellraum

1. Untergeschoss: Großes Wohnzimmer mit Kamin, Heimkino mit Bar, Gästezimmer, Bad mit Wanne, Dusche und WC, Fitnessraum, Balkon

2. Untergeschoss: Schwimmhalle mit Gegenstromanlage, Sauna, Dusche, direkter Ausgang zur Terrasse

Ausstattung & einige Highlights:

- **Voll klimatisiert** – angenehmes Raumklima in allen Bereichen
- **Wohnfläche ca. 310 m²**, **Nutzfläche ca. 505 m²**
- **Gartenfläche ca. 760 m²**, **Terrasse ca. 80 m²**, **Balkon**
- **Edle Materialien** wie Parkett, Naturstein und Marmor

- **Fußboden- und Wandheizung, Zentralheizung**
- **Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten**
- **Fitnessraum**
- **Heimkino mit Bar**
- **Sauna & Schwimmhalle** mit Gegenstromanlage, Dusche und direktem Ausgang zur Terrasse
- **Maßgefertigtes Hundebad**
- **Abstellräume**
- **Alarmanlage & Kameraüberwachung**
- **4-fach-verglaste Fenster**
- **Garage mit ca. 50 m² & Werkstatt** – Platz für 2–3 Fahrzeuge

Lage & Umgebung:

- Ruhige Wohngegend mit viel Grün, Weitblick und guter Nachbarschaft
- Schnell erreichbare S-Bahn – unter 10 Minuten Fahrzeit nach Wien
- Ca. 35–40 Minuten mit dem Auto in die Wiener Innenstadt

- Nahversorgung, Kindergarten und Schule bequem erreichbar

- Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür: Radwege, Wanderwege, Natur

Kaufpreis:

€ 1.190.000,–

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 75346995 zur Verfügung.

www.4immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.