

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



**Objektnummer: 8059**

**Eine Immobilie von 4immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

4immobilien  
Bahnstraße 35  
2230 Gänserndorf

T 0664 / 753 46 995





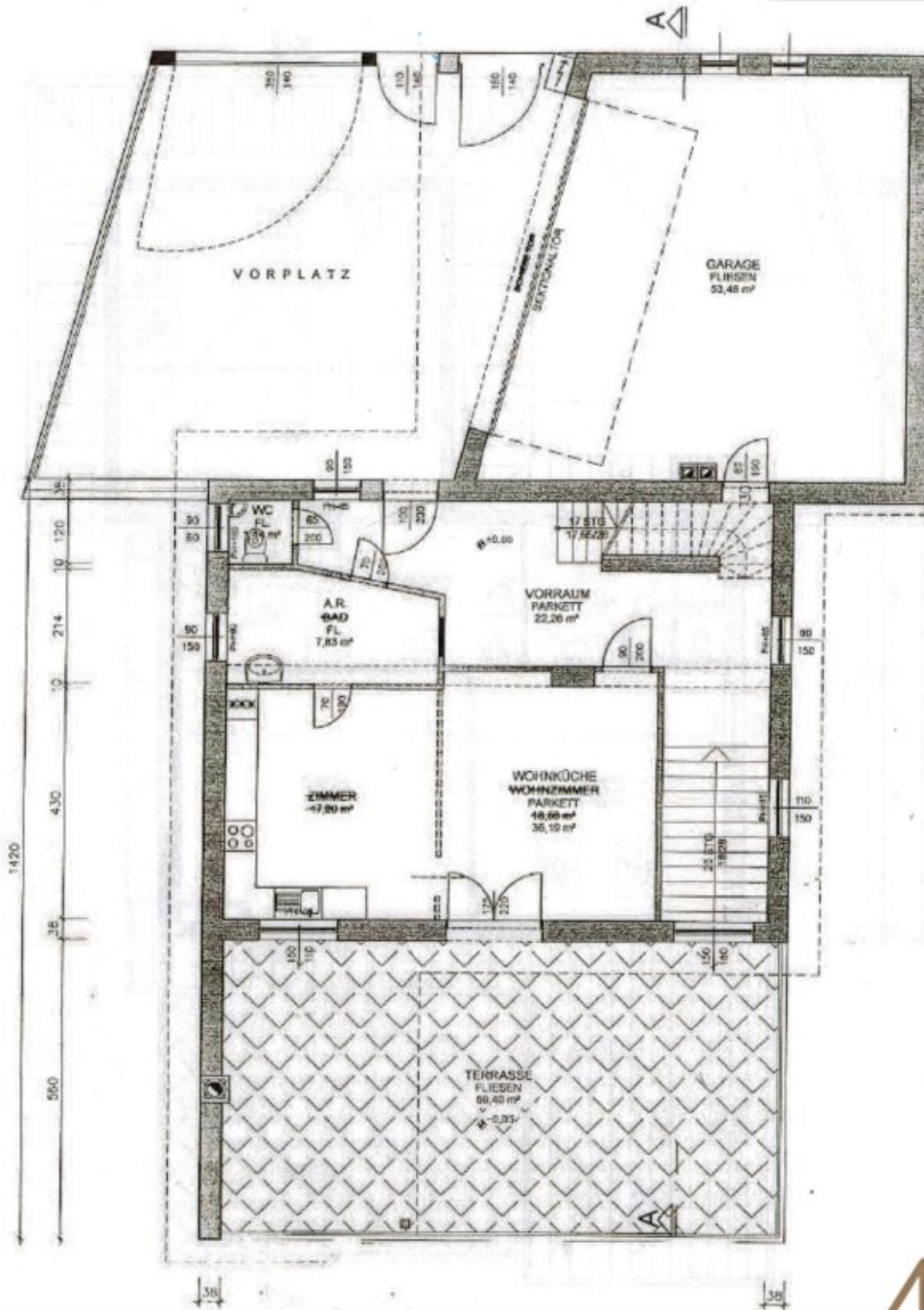








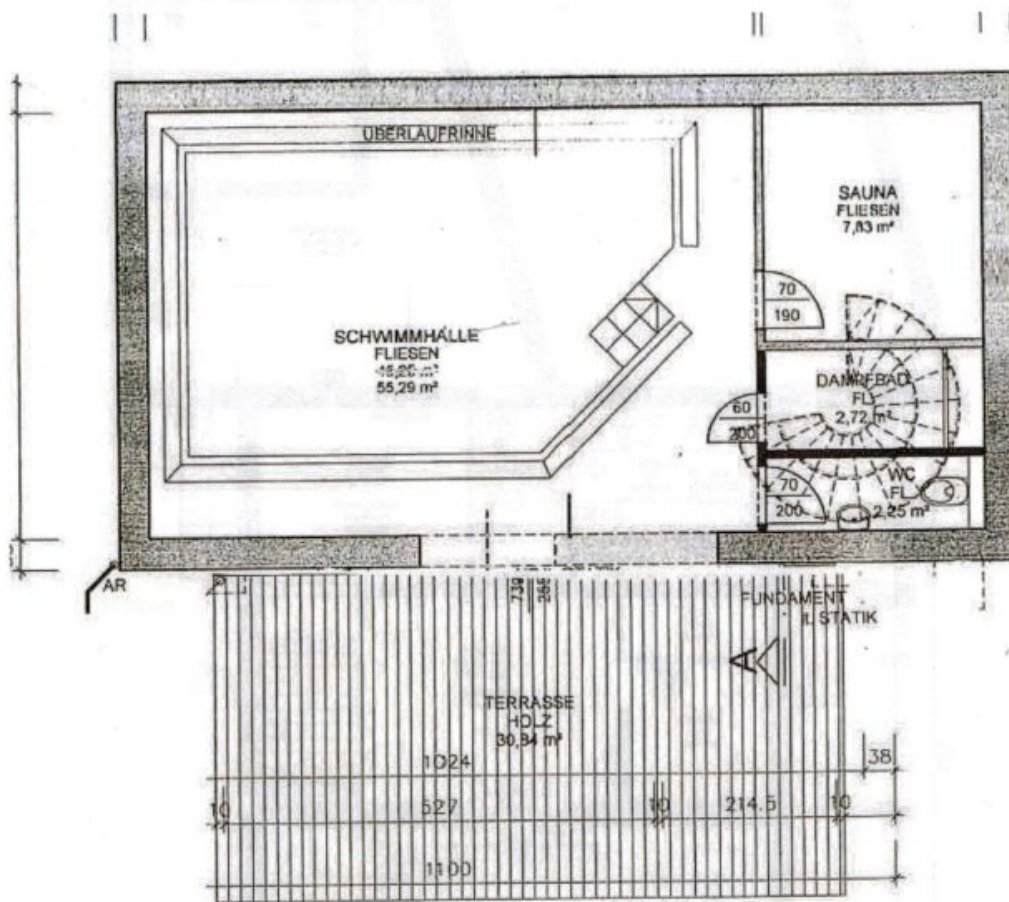




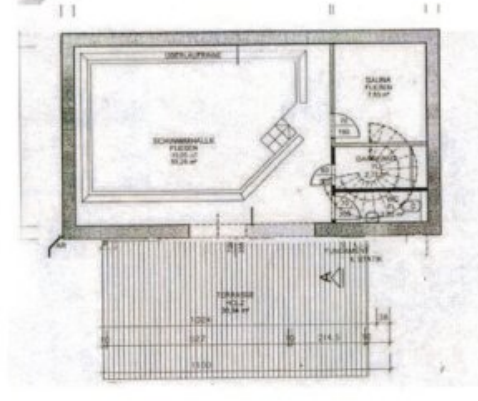
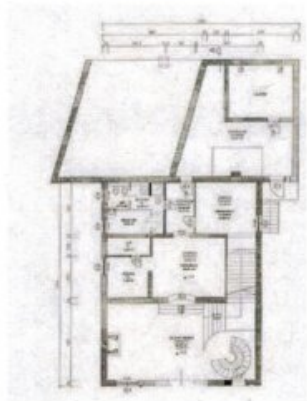
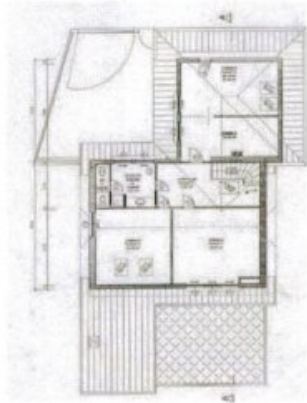
4







4



## Objektbeschreibung

Diese edle Villa bietet auf rund 310 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Nutzfläche ca. 505 m<sup>2</sup>**
- **Gartenfläche ca. 760 m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 80 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> & 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](http://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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.