Bereit für das nächste Kapitel: Solides Einfamilienhaus mit Perspektive



Objektnummer: 7271

Eine Immobilie von Spiegelfeld



Zahlen, Daten, Fakten

Haus - Einfamilienhaus Art:

Land: Österreich **PLZ/Ort:** 3003 Gablitz

1965 Baujahr: Alter: Neubau

Wohnfläche: 197,00 m² 216,00 m² Nutzfläche:

Zimmer: 7 Bäder: 2 WC: 2 Balkone: 3

517,00 m² Garten:

Heizwärmebedarf: F 237,00 kWh / m² * a

F 3,56

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 550.000,00€ **Kaufpreis:**

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

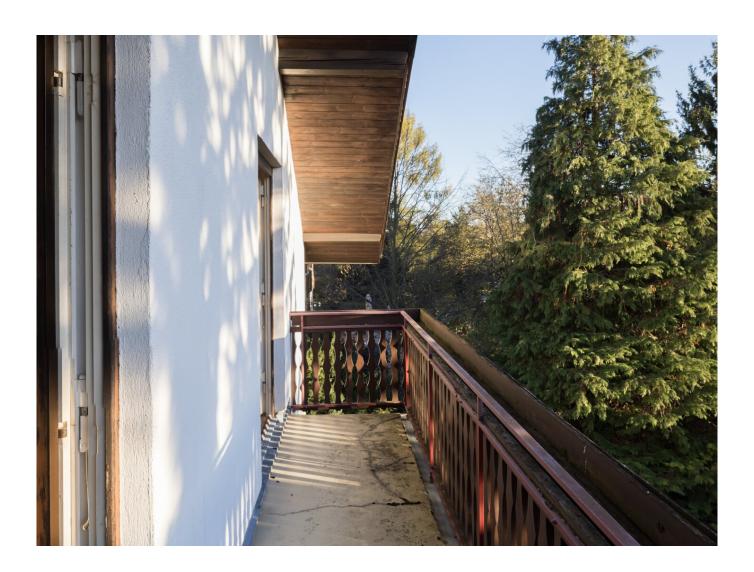
Ihr Ansprechpartner



Sabrina Ritter

Spiegelfeld Immobilien GmbH Stubenring 20 1010 Wien



































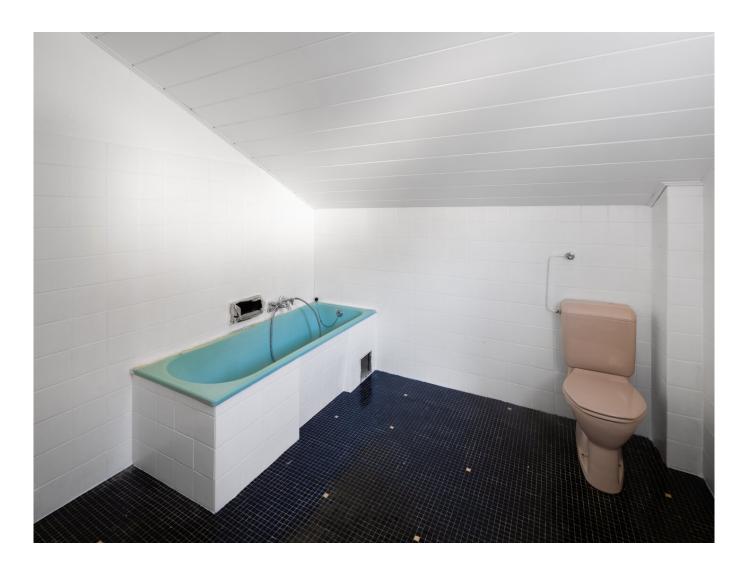
















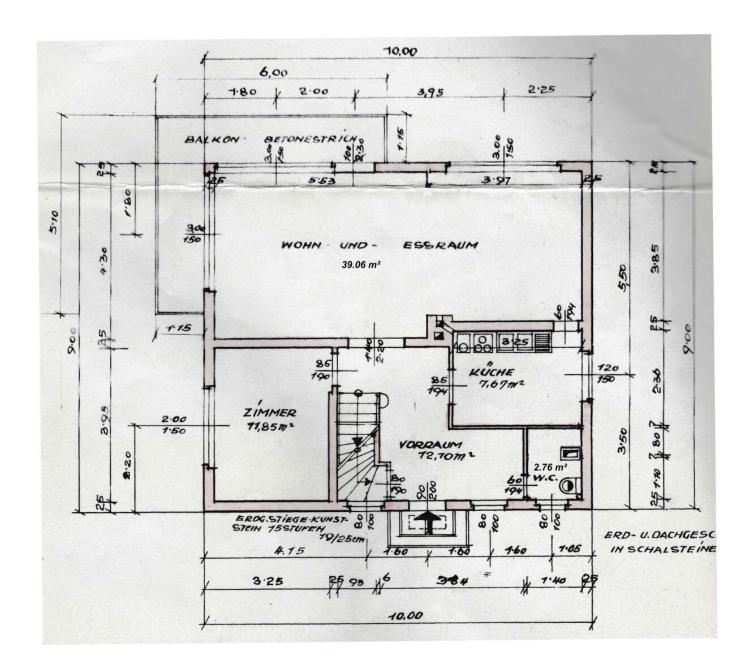


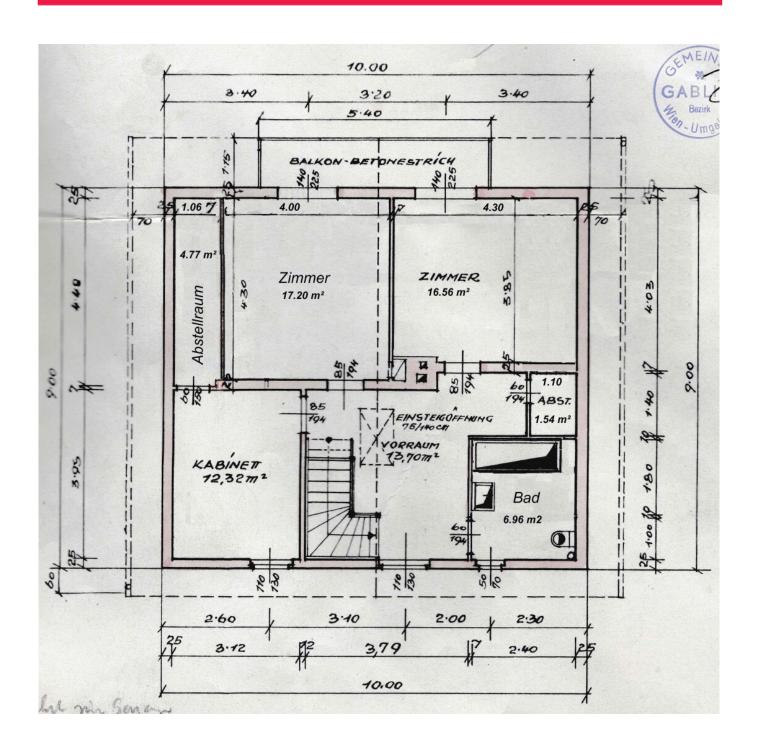




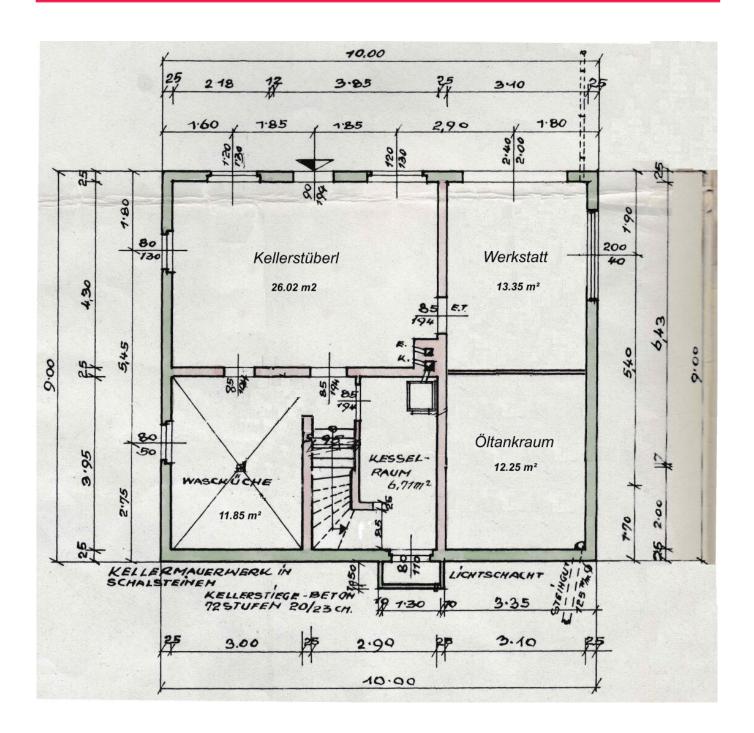














Objektbeschreibung

Dieses voll unterkellerte Einfamilienhaus wurde seinerzeit mit Bedacht und Dauerhaftigkeit errichtet. Die Zonen sind großzügig angelegt, der Grundriss erlaubt sowohl eine klassische Familiennutzung als auch die behutsame Modernisierung in ein elegantes Wohnhaus mit modernem Komfort.

/ Raumabfolge

EG (ca. 73,44 m²)

- Vorzimmer (12,10 m²)
- WC (2,76 m²)
- Küche (7,67 m²)
- Wohnzimmer mit Balkon (39,06 m²)
- Office / Gästezimmer (11,85 m²)

OG (ca. 73,05 m²)

- Vorzimmer (13,7 m²) mit Balkon
- Bad mit WC (6,96 m²)
- ein Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe (12,32 + 4,77 m²)
- zwei weitere Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (17,2 + 16,56 m²)



• Abstellraum (1,54 m²)

UG (70,17 m²)

- Kellerstüberl / 2. Wohnzimmer (26,02 m²)
- Werkstatt / Zimmer / Hobby-Raum (13,35 m²)
- Wirtschaftsraum / 2. Bad mit Dusche (11,85 m²)
- Öltankraum (12,25 m²)
- Kesselraum (6,7m²)

Das helle Wohnzimmer (Südwestorientierung) bietet einen Zugang zum Balkon und somit einen schönen Gartenblick. Je nach Adaptierung, stehen 4-5 Schlafzimmer zur Verfügung, drei davon mit Zugang zu Balkon bzw. Terrasse. Sämtliche Räumlichkeiten sind durch die Ost-/Süd/-Westorientierung sehr gut belichtet und hell. Durch den zweiten Eingang im Untergeschoß besteht die Möglichkeit das Haus in zwei Wohneinheiten zu teilen.

Eine Garage ist direkt an das Haus angebunden und bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch Stauraum für Garten- oder Handwerksgeräte.

Ein weiterer Lagerkeller ist vom Garten aus begehbar.

/ Zustand und Potential

In den Wohn- und Schlafräumlichkeiten befindet sich ein Parkettboden auf Estrich mit Trittschalldämmung, der Boden in den Nassräumen, sowie im Kellerstüberl ist verfliest. Auf den Balkonen befindet sich ein bemalter Estrich, die Terrassen sind mit Steinplatten belegt. Dächer, tragende Wände und Grundstruktur präsentieren sich mit soliden Merkmalen.

Haustechnik und Oberflächen sind modernisierungsbedürftig. Für Käufer mit Sinn für nachhaltige Sanierung eröffnet sich die Chance, historische Proportionen mit zeitgemäßer Technik zu verbinden. Möglich sind u. a. die Öffnung einzelner Raumachsen für ein großzügigeres Wohngefühl, hochwertige Nassraumsanierungen, sowie die Integration



effizienter Energietechnik.

/ Monatliche Kosten

Die Gemeindeabgaben betragen quartalsweise EUR 355,59,--.

/ Lage

Das Haus liegt in einer angesehenen, ruhigen Wohnlage in der Wienerwald-Region Gablitz. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und vereinzelten Villen, umgeben von altem Baumbestand, Feldern und kleineren Waldparzellen — kurze Spazierwege führen in naturnahe Rückzugsorte. Die Lage bietet eine behagliche Balance zwischen ländlicher Stille und der unmittelbaren Nähe zur Grundversorgung, sowie Fachmarktzentren und ein Shopping Center in 5-10 Autominuten Entfernung. Zwei Volksschulen sind fünf Autominuten entfernt, zwei Kindergärten, sowie diverse Vereine befinden sich ebenso in der Ortschaft.

/ Besonderheiten

- Regionale Freizeitanbindung: Spazier- und Wanderwege, Reit- und Radwege in der näheren Umgebung; kleinere Naherholungsgebiete erreichen Sie ohne innerstädtische Verkehrsbelastung.
- Lokales Gemeindeleben: traditionelle Veranstaltungen, Markttage und kulturbetonte Initiativen prägen die Nachbarschaft
- Mit relativ überschaubarem Eingriff lassen sich moderne Standards (Energie, Bad, Küche) einbinden
- Gute Belichtung aus allen Himmelsrichtungen, besonders nachmittags sehr stimmungsvoller Garten

/ Kompakt

Baujahr: 1965

Nutzfläche: ca. 216 m²



- Grundstück: privater Garten (pflegeleicht bis naturnah zu gestalten)
- Nutzung: Einfamilienhaus
- Warmwasserversorgung und Heizung: zentral mittels Gasbrennwertkessel (BJ 2020)

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden.

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 <2.000m Apotheke <2.000m Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m Kindergarten <500m Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <2.500m Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <2.500m Geldautomat <2.500m Post <2.000m Polizei <2.000m



ÖSTERREICHS BESTE MAKLER/INNEN

Verkehr

Bus <500m Bahnhof <5.000m Straßenbahn <10.000m Autobahnanschluss <7.500m Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

