

Neuwertiges Niedrigenergiehaus mit maximaler Flexibilität - Pool, Sauna und Dachterrasse inklusive!



südwestseitige Ansicht mit Pool

Objektnummer: 95302

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	259,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	34,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.700.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien







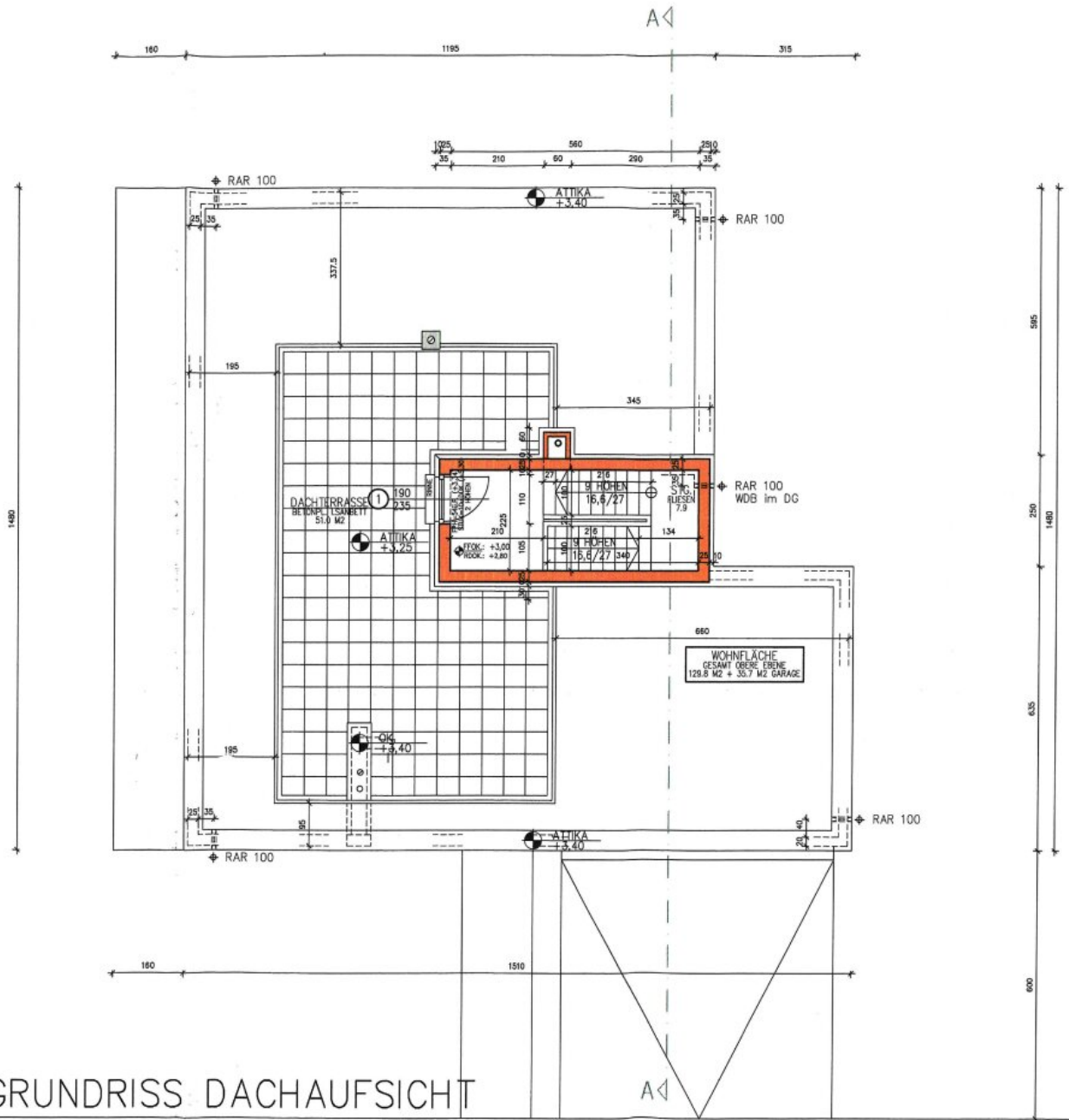












GRUNDRISS DACHAUFSICHT

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein hochwertiges Baumeisterhaus (Baujahr 2023) in zentraler, ruhiger Lage von Gablitz. Das moderne Niedrigenergiehaus in Ziegelmassivbauweise bietet **ca. 260 m² Wohnfläche** auf **2 vollwertigen Ebenen**, die jeweils als eigene Wohneinheit genutzt werden können - ideal für **Aupair oder Pflegekraft, Mehrgenerationenwohnen** oder **Homeoffice**.

Highlights

- 260 m² Wohnfläche. | 2 separate Wohneinheiten (jeweils mit Küche & Bad)
- Beheizbarer Außenpool mit Abdeckung
- Große **Dachterrasse (51 m²)** mit Rundumblick
- Terrasse (Gartengeschoß) & Balkon (Obergeschoß) über die gesamte Südwestfassade
- Doppelgarage
- Ziegelmassiv + Wärmedämmung (Niedrigenergiehaus)
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalousien
- Luftwärmepumpe + Klimageräte in allen Wohnräumen
- Kaminöfen auf beiden Ebenen
- Hochwertige Ausstattung: Eiche Parkettböden (Firma Daedelow), in den Bädern Laufen/Grohe/Geberit, bodengleiche Duschen
- **Gruber Sauna** im unteren Bad

Raumkonzept

Obere Ebene (Straßenniveau): großzügige Wohnküche (voll ausgestattet) mit Abstellraum, Wohnzimmer mit Kaminofen, Schlafzimmer mit Bad "en Suite" und Schrankraum, Gästetoilette, Balkon, barrierefreier Zugang zur Doppelgarage.

Untere Ebene (Gartenniveau): eigenständige Wohneinheit mit Küche, großem Wellnessbad mit Sauna, Wohnzimmer mit Kaminofen, drei weiteren Zimmern, Terrasse mit direktem Gartenzugang.

Lage

Ruhige, zentrale Lage im Ortskern von Gablitz – Nahversorgung und Infrastruktur bequem erreichbar. Purkersdorf in unmittelbarer Nähe.

Sehr gute Wien-Anbindung: Bus nach Hütteldorf/Auhofcenter ca. 20–30 min.

Wienerwald vor der Haustür – ideal für Wandern, Radfahren & Freizeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap