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



Hausansicht südwestseitig

Objektnummer: 95302

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Haus
Land: Österreich
PLZ/Ort: 3003 Gablitz

Baujahr:2023Zustand:NeuwertigAlter:NeubauWohnfläche:259,00 m²

Zimmer:6Bäder:2Balkone:1Terrassen:2Stellplätze:2

Keller: 34,10 m²

Heizwärmebedarf:

B 43,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A 0,77

Kaufpreis: 1.980.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

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



































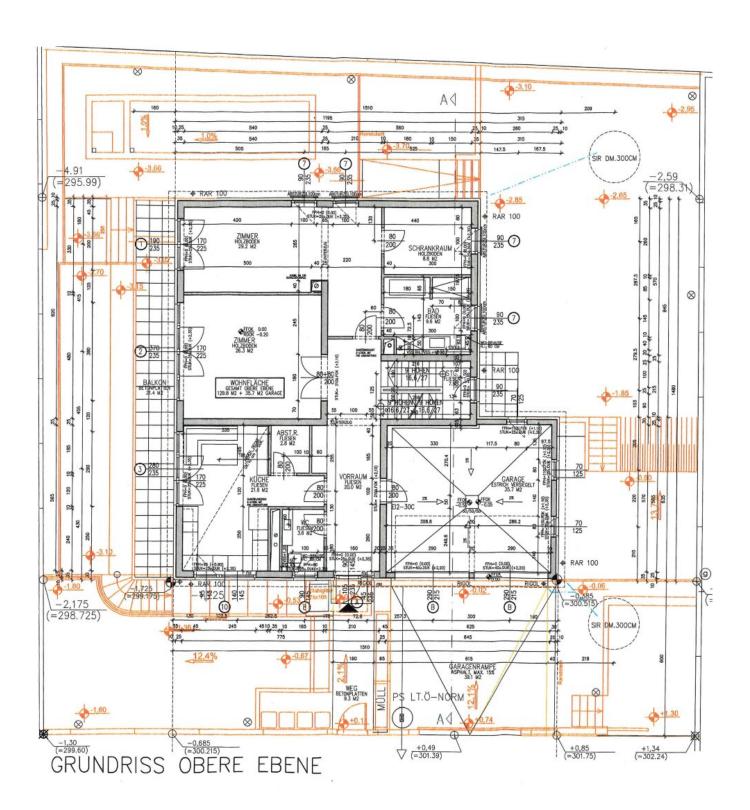


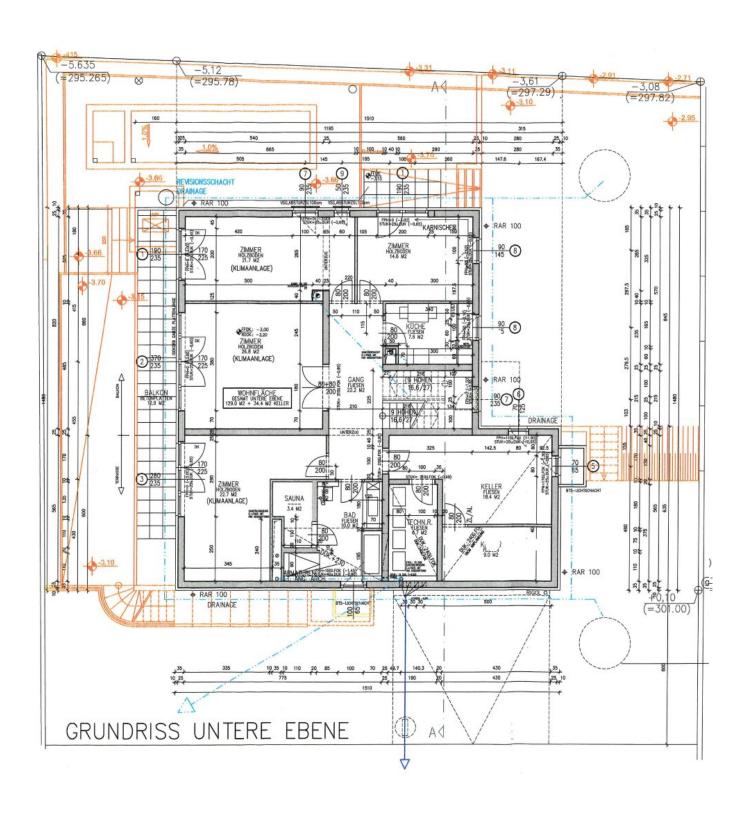


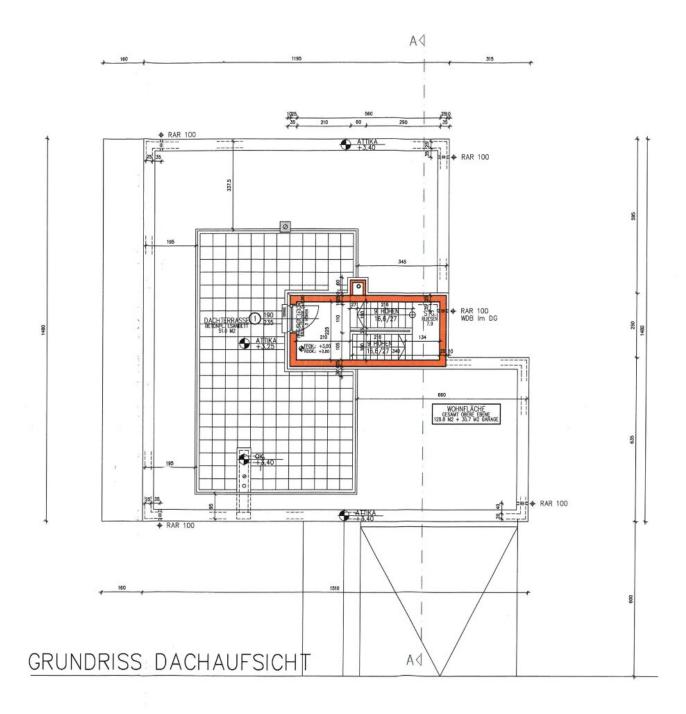












Objektbeschreibung

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 Klinik <8.500m Krankenhaus <9.000m

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