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



südwestseitige Ansicht mit Pool

Objektnummer: 95302

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	259,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	34,10 m²
Heizwärmebedarf:	B 43,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	1.700.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



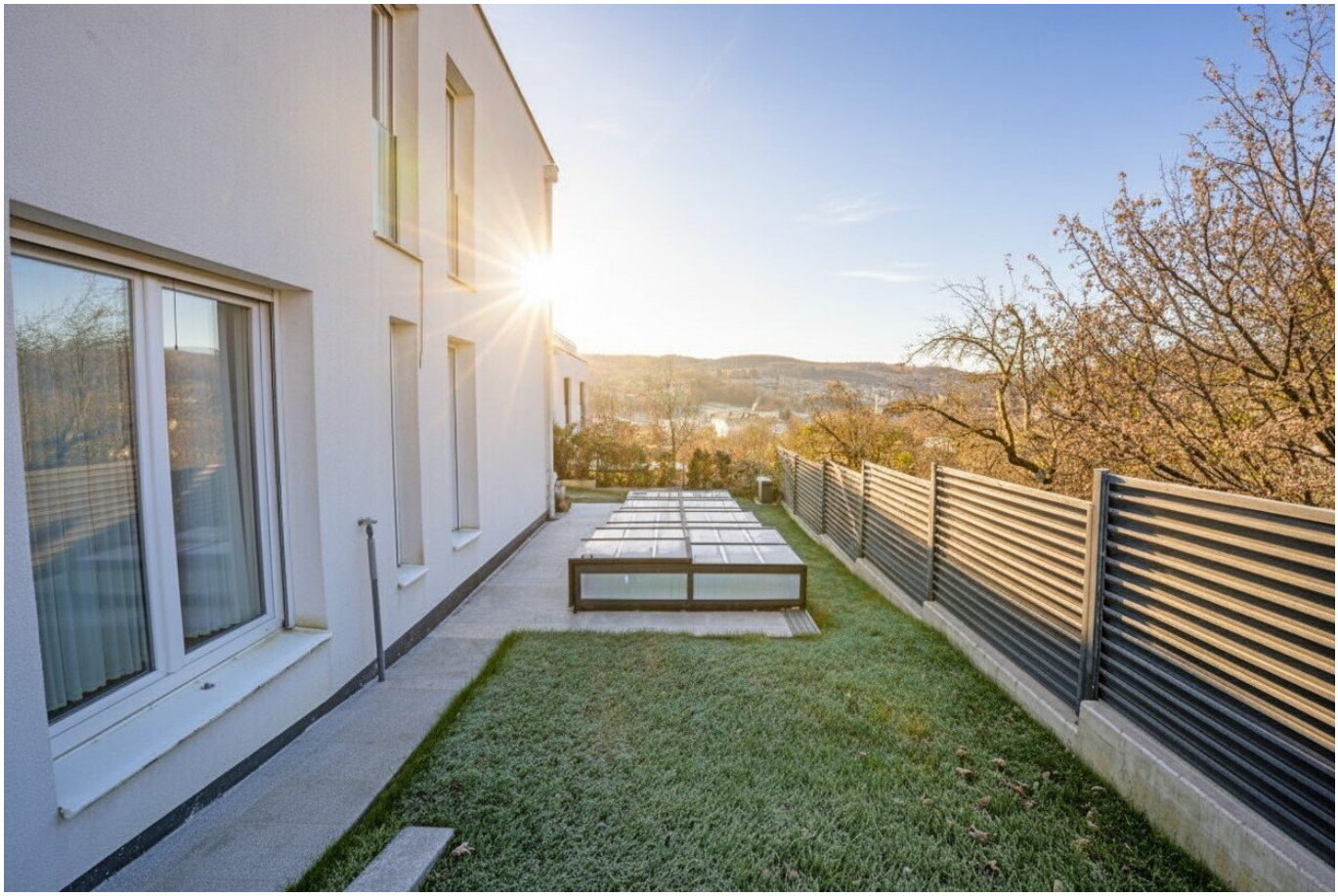
Verde Holzapfel ehem. Lenz

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





































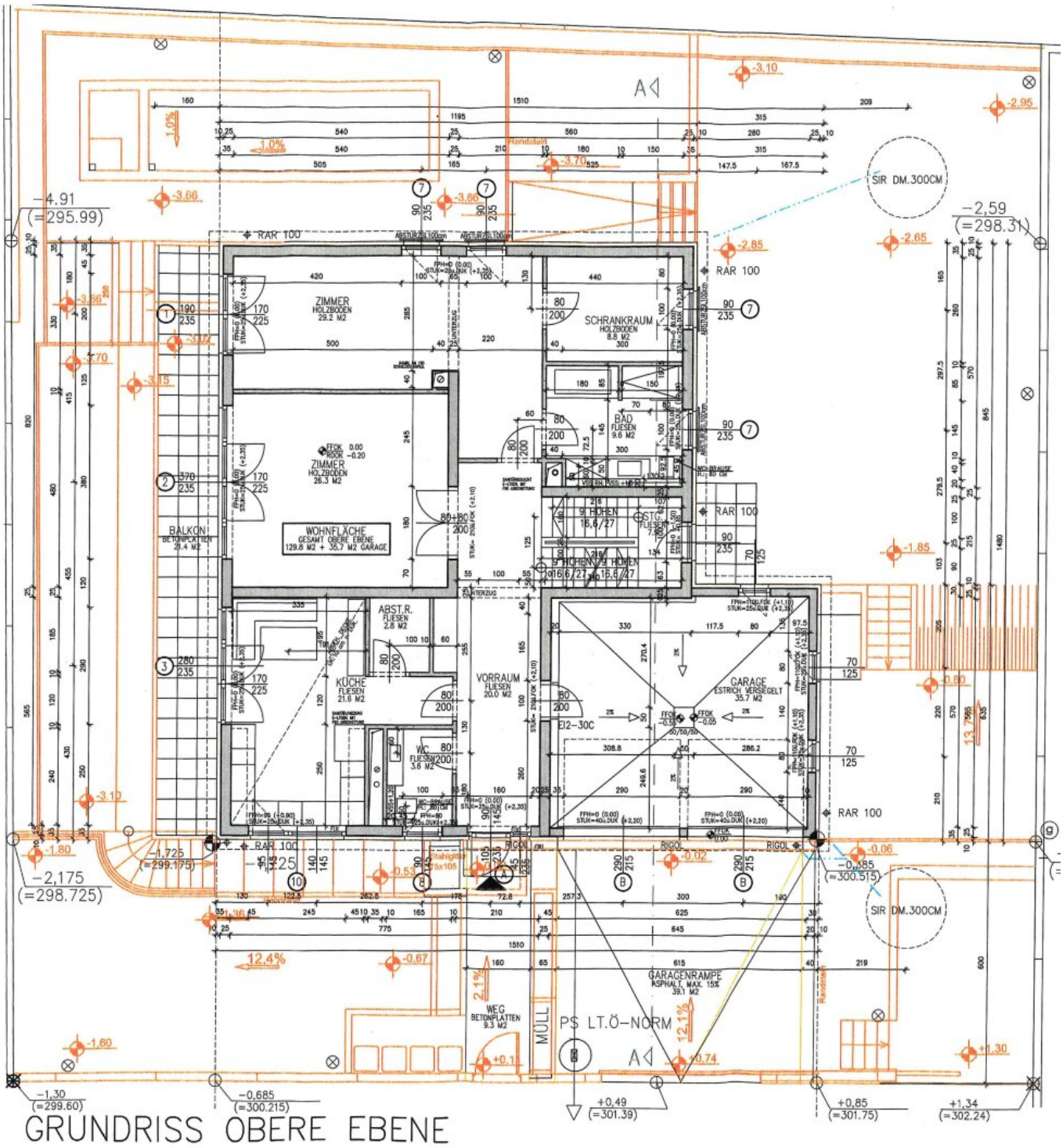




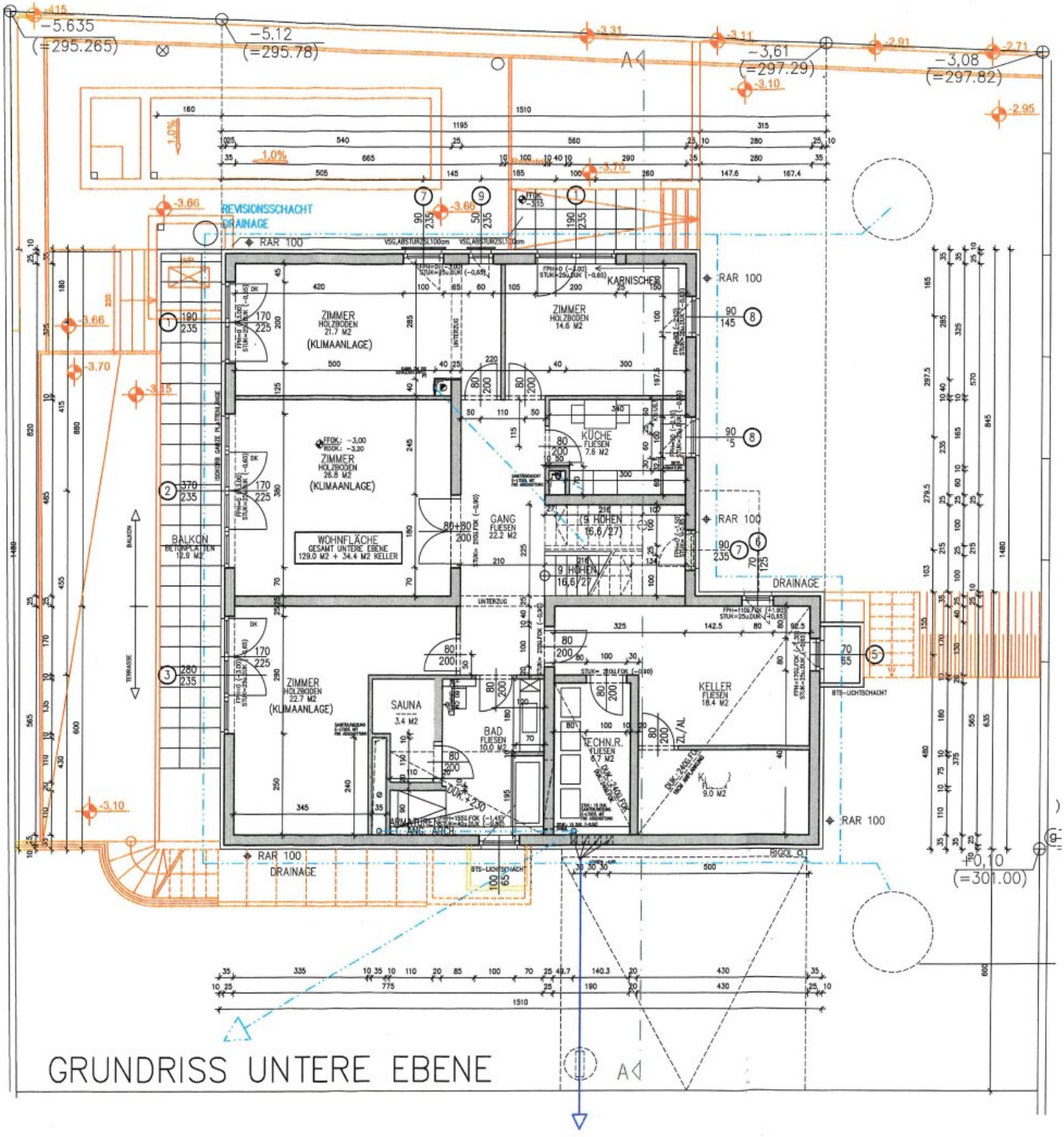


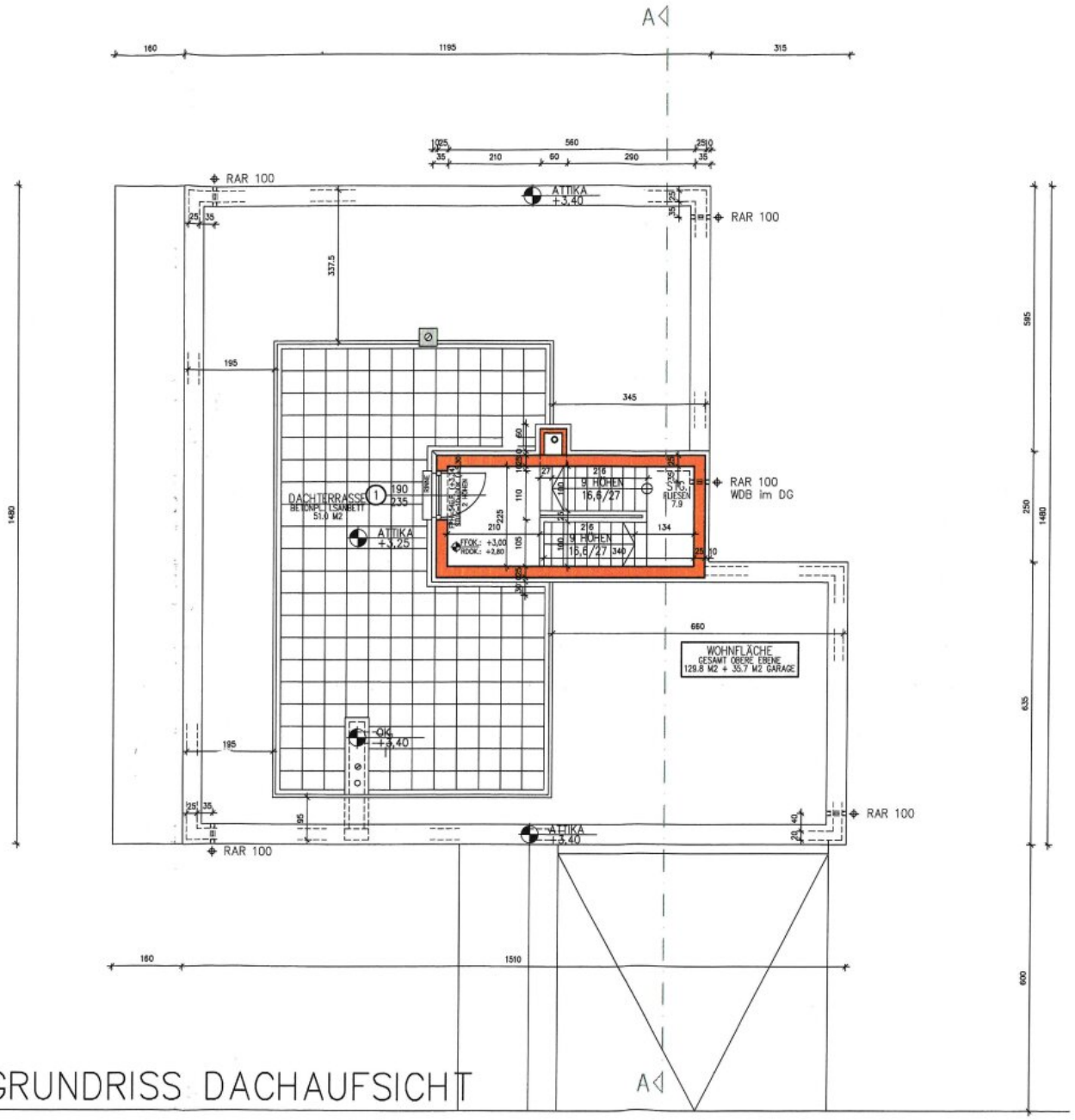






GRUNDRISS OBERE EBENE


-5.635
(=295.265)
-5,12
(=295.78)
-3,61
(=297.29)
-3,08
(=297.82)
REVISIONSSCHACHT
DRAINAGE
RAR 100
ZIMMER
HOLZBODEN
21.7 M2
(KLIMAANLAGE)
ZIMMER
HOLZBODEN
14.6 M2
KARNISCHE
KÜCHE
FLIESEN
7.6 M2
ZIMMER
HOLZBODEN
26.8 M2
(KLIMAANLAGE)
BALKON
BETONPLATTEN
12.9 M2
WOHNFLÄCHE
GESAMT UNTERE EBENE
129.0 M2 + 34.4 M2 KELLER
GANG
FLIESEN
22.2 M2
9 HOHEN
16,6/27
DRAINAGE
ZIMMER
HOLZBODEN
22.7 M2
(KLIMAANLAGE)
SAUNA
3.4 M2
BAD
FLIESEN
10.0 M2
TECHN.R.
FLIESEN
6.7 M2
KELLER
FLIESEN
18.4 M2
BTS-LICHTSCHACHT
+0,10
(=301.00)
GRUNDRISS UNTERE EBENE



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