

**GABLITZ | modernes Einfamilienhaus mit tollem Ausblick
über Gablitz | Pool | luxuriöse Ausstattung | Bj 2024 |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



00 Titel

Objektnummer: 25246

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,10 m ²
Nutzfläche:	225,10 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.298.000,00 €
Betriebskosten:	131,82 €
USt.:	13,18 €
Provisionsangabe:	

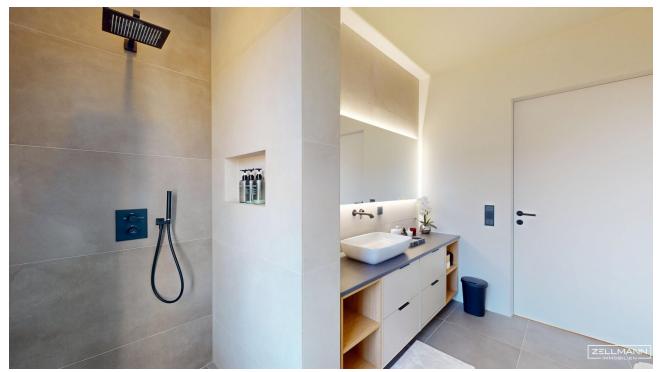
46.728,00 € inkl. 20% USt.

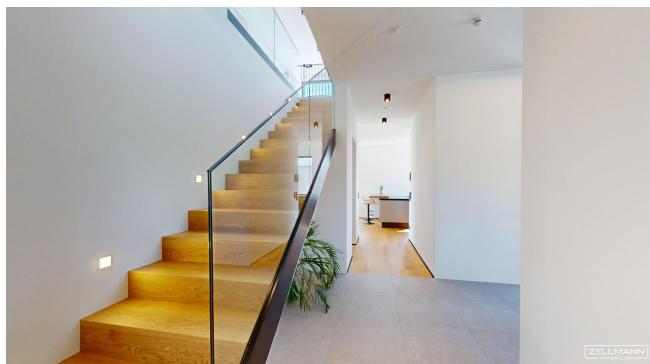
Ihr Ansprechpartner

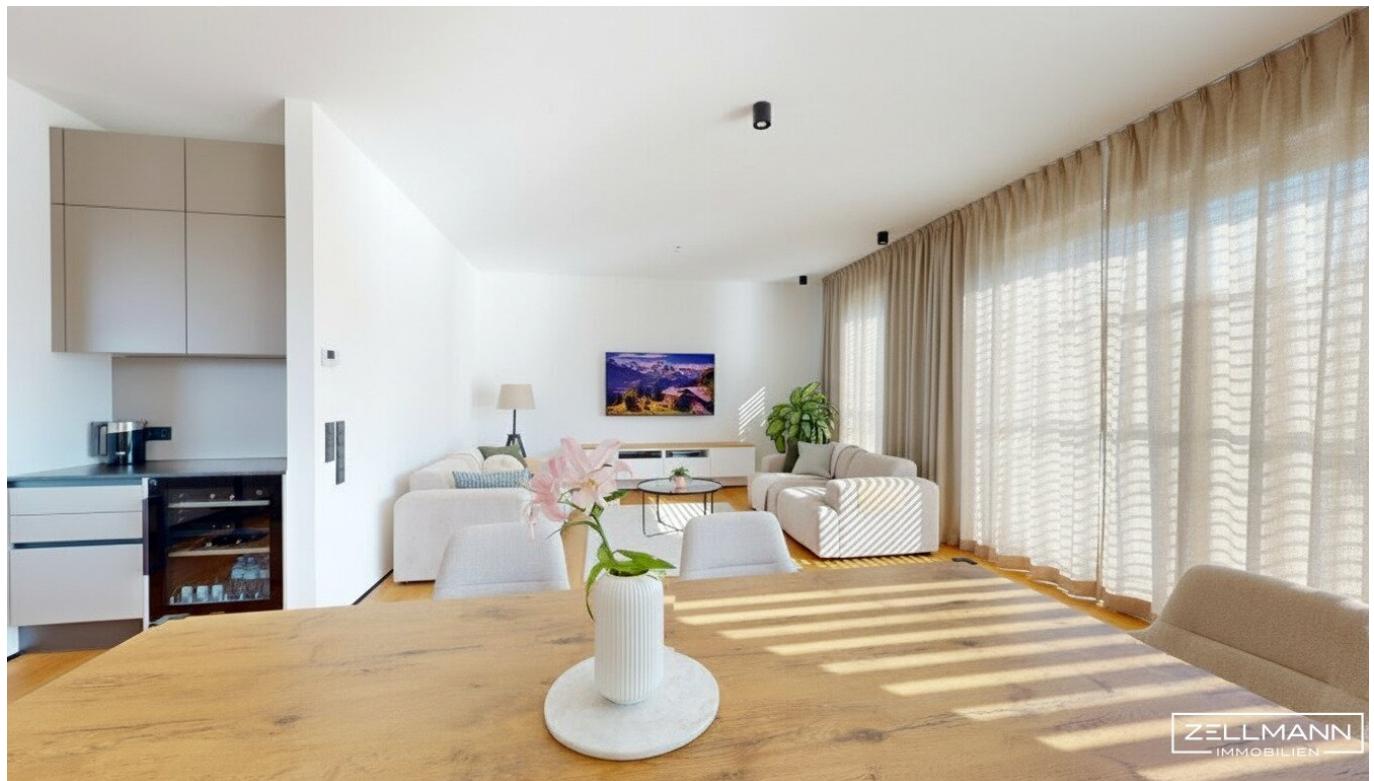


Christian Theussl





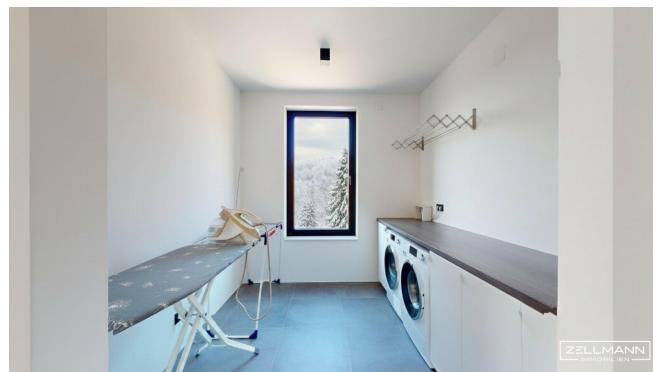




ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN



ZELLMANN
IMMOBILIEN
KI-optimiert/bearbeitet

KONTAKT

Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität.

ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Moderne Neubauvilla mit Panoramablick

Ruhe, Weitblick & spektakuläre Sonnenuntergänge über Gablitz

nach Absprache beziehbar. Privilegierte Ruhelage. Eindrucksvoller Ausblick.

In erhöhter Lage von Gablitz präsentiert Zellmann Immobilien eine moderne Neubauvilla, die zeitlose Architektur mit höchstem Wohnkomfort verbindet. Die im Jahr 2024 fertiggestellte Villa überzeugt durch klare Linien, hochwertige Ziegelmassivbauweise und eine offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung. Auf einem ca. 640 m² großen Hanggrundstück eröffnet sich ein freier Blick über Gablitz – begleitet von beeindruckenden Sonnenuntergängen. Der großzügig angelegte, größtenteils ebene Garten bildet gemeinsam mit dem beheizten Pool (8 × 4 m) und zwei weitläufigen Terrassen eine private Rückzugsoase für entspannte Stunden im Freien. Die Außenanlagen bieten zudem Raum für individuelle Gestaltung nach persönlichem Geschmack. Große Glasflächen, überhohe Innentüren und edle Materialien schaffen ein Wohngefühl, das Offenheit, Ruhe und Qualität auf höchstem Niveau vereint.

Highlights auf einen Blick

- Moderne Neubauvilla, Fertigstellung 2024
- Ziegelmassivbauweise mit klarer Architektur
- 5,5 Zimmer auf zwei Wohnebenen (EG & OG)
- Raumhöhe: ca. 2,82 m (EG) | ca. 2,70 m (OG)
- Drei Bäder & drei WCs
- Beheizter Swimmingpool (8 × 4 m)
- Zwei großzügige Terrassen
- Hochwertige Holz-Alu-Fenster (JOSKO)

- Exklusive DAN-Einbauküche mit Miele-Geräten
- Überhohe Innentüren (2,20 m)
- Garage mit Technik-/Abstellraum
- Zwei zusätzliche Stellplätze vor dem Haus
- Luftwärmepumpe & vorbereitete Photovoltaik
- Feinsteinzeug in den Bädern, Villeroy & Boch Sanitärausstattung
- Gartenbewässerungsanlage & elektrische Markise

Lage

Die Marktgemeinde Gablitz liegt nur wenige Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des Wienerwalds. Rund 72 % der Gemeindefläche sind bewaldet – ein Garant für Ruhe und hohe Lebensqualität.

Die Wiener Bezirke 13 und 14 sind in ca. 15 Minuten erreichbar, das Auhof Center in rund 10 Minuten. Eine Busverbindung zum Bahnhof Purkersdorf sorgt für optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch. Modern. Ruhig. Mit Weitblick.

*Unsere Bilder sind teilweise mit einer KI nachbearbeitet. Diese Bilder sind im unteren rechten Bildrand gesondert gekennzeichnet!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

Rechtliche Hinweise

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.500m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap