Einfamilienhaus mit viel Potential in begehrter Gablitzer Südlage

Objektnummer: 6942

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1979
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Nutzfläche:	147,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	46,87 m²
Heizwärmebedarf:	D 143,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	529.000,00 €
Betriebskosten:	85,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

FH
Real

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit viel Potential in begehrter Gablitzer Südhanglage

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde 1979 in Ziegelmassivbauweise errichtet und befindet sich in der attraktiven Wienerwaldgemeinde Gablitz.

Die Liegenschaft punktet durch ihre erstklassige Südausrichtung und der Lage innerhalb einer durch Einfamilienhäuser typisch geprägten Wohnsiedlung. Kein störender Durchzugsverkehr und auch keine großvolumigen Wohnbauten beeinträchtigen die Wohnqualität. Im Gegenteil, die Kombination aus idyllischer Umgebung und der Nähe zum Ortszentrum macht diese Immobilie zu einem perfekten Rückzugsort für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Vorzüge einer urbanen Umgebung zu schätzen wissen - eben Lebensqualität pur!

Trotz dieser naturnahen Lage sind Sie schnell im Ortszentrum, das mit einem Kindergarten, einer Volksschule mit Hort, einem modernen Ärztezentrum sowie verschiedenen Einrichtungen wie Supermärkten, einer Apotheke, Restaurants, einer Trafik, einem gemütlichen Café und einem schönen Freibad auch direkt im Ort Infrastruktur bietet.

Die großzügige Grundstücksgröße von ca. 838m2 mit der Widmung Bauland Wohngebiet ist durch die bestehende Bebauung hinsichtlich der Bebauungsdichte noch nicht ausgeschöpft. Eine eventuelle Vergrößerung ist unter der Vorschreibung einer Ergänzungsabgabe seitens der Gemeinde Gablitz leicht möglich.

Das bestehende Gebäude bietet auf 2 Ebenen eine Nutzfläche von gesamt ca. 147 m² und ist an die leichte Hangtopographie angepasst. Dadurch, dass der Eingang zur Liegenschaft an der nördlichen Grundstücksgrenze liegt, erfolgt der Zugang zur Wohnebene ebenerdig. Gleichzeitig bietet aber auch das in den Hang gebaute Kellergeschoss einen direkten Zugang zur vorgelagerten Terrasse und damit zum Garten.

Die sonnige Ausrichtung des Hauses, zusammen mit einem geräumigen Balkon, einer einladenden Terrasse sorgt für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Die gegenwärtige Raumaufteilung ist durchdacht und bietet einer Familie sowohl für Zeit miteinander aber auch für Rückzug genügend Platz. Im Erdgeschoß, das mit Fliesen und Holzböden ausgestattet ist, befinden sich 3 Zimmer in vernünftigen Größen, die teilweise zentral begehbar sind.

Das rund 24m2 große Wohnzimmer bildet mit einem Gemütlichkeit ausstrahlenden Kachelofen den zentralen Lebensraum im Haus und auch Zugang zu einem großen Balkon mit tollem Ausblick auf die Wienerwaldgemeinde. Direkt an das Wohnzimmer angebunden ist die Küche als Nische, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist.

Ebenfalls gelangt man vom Wohnzimmer in einen weiteren ca. 15 m² großen Raum, der sich als Schlaf-, Arbeits- oder auch Kinderzimmer anbietet.

Das dritte Zimmer, welches in etwa die selbe Fläche von ca. 15 m² aufweist, ist vom Flur aus begehbar und wie das erste Schlafzimmer ostseitig ausgerichtet. Genau gegenüber im Flur liegt das Badezimmer mit integrierter Toilette, Dusche, Waschtisch und Bidet.

Im unteren Geschoß befinden sich der Heizraum und ein Keller-, sowie ein Lagerraum. Besonders reizvoll ist der zum gemütlichen Stüberl ausgebauten Raum von ca. 27m² mit offenen Kamin und Kachelofen. Von hier aus kommt man zur Terrasse, die wiederum in den Garten führt, der viel Spielraum für individuelle Gestaltung lässt. Ein weiterer Raum lässt sich gut als Heimbüro oder Gästezimmer nutzen.

Üppigen, weiteren Stauraum verschafft ein vom Flur gut zugänglicher, großer Dachboden.

Im Zuge einer anstehenden Renovierung/Modernisierung eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Gestaltungsideen zu realisieren und den persönlichen Wohntraum zu verwirklichen. Mit der 2023 installierten Photovoltaikanlage und dem großteils bereits erfolgtem Austausch der Fenster auf moderne 3-fach verglaste Holz/Alu Fenster sind dabei bereits die ersten wichtigen Schritte in diese Richtung getan.

Eine Ölzentralheizung und ein Kachelofen im Wohnzimmer und ein kombinierter offener Kamin im Kellergeschoss sorgen für wohlige Wärme.

Für die Gartenbewässerung steht ein eigener Brunnen zur Verfügung. Eventuell besteht auch die Möglichkeit, das direkt benachbarte Grundstück und die zugehörige Garage bis auf Widerruf gegen ein geringes monatliches Entgelt und Übernahme von Gartenpflege und Schneeräumung zu benutzen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem eigenen Fahrzeug als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend, was diese Liegenschaft auch für Pendler äußerst interessant macht. Der Bus nach Wien Hütteldorf ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zwischenstopp macht er im benachbarten Purkersdorf, von dem aus Sie mit der Bahn direkt nach Wien oder nach St. Pölten gelangen.

Im nahen Purkersdorf befinden sich ein Gymnasium, Ärzte, Lokale und Geschäfte. Gleich nach der Grenze zu Wien liegt das Auhofcenter mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

Auch Tulln an der Donau, mit seinem Donauufer, den zahlreichen Messen und weiteren Einkaufs- und Freizeitangeboten erreichen Sie in kurzer Zeit mit Auto oder Bus.

Die direkt vor Ihrer Haustür gelegenen Wälder bieten nicht nur ein hervorragendes Klima, sondern laden auch zu vielfältigen Aktivitäten ein. Mit zahlreichen Wanderwegen und Radstrecken können Sie die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen. Besonders

erwähnenswert hier ist auch das Kerngebiet "Biosphärenpark Wienerwald", eine Schutzzone deren Teile des Waldes nicht mehr bewirtschaftet werden. Hier entsteht sozusagen ein neuer Urwald - das Herz der grünen Lunge Wiens.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Mag.Michael Baumgarth unter +43 664 5541274 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber der Eigentümerin/dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <8.000m

Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap