Exklusives Einfamilienhaus mit TOP-Ausstattung in guter Gablitzer Lage!



Objektnummer: 6958

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	205,72 m²
Nutzfläche:	271,97 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	66,25 m²
Heizwärmebedarf:	36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,87
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3

































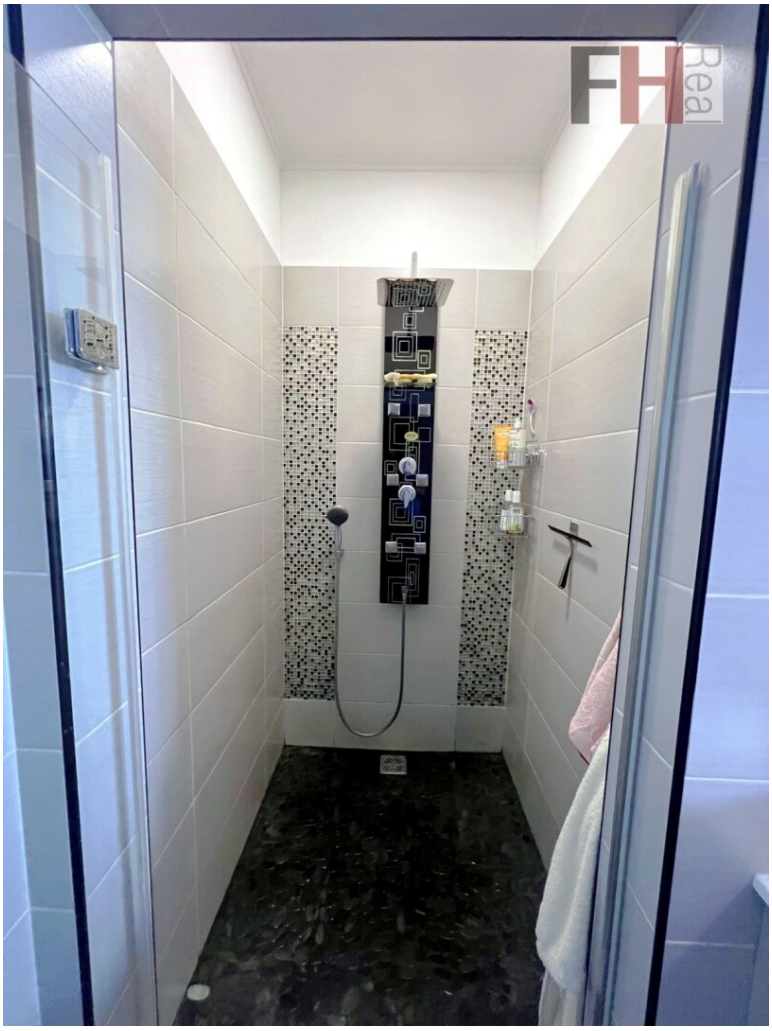






















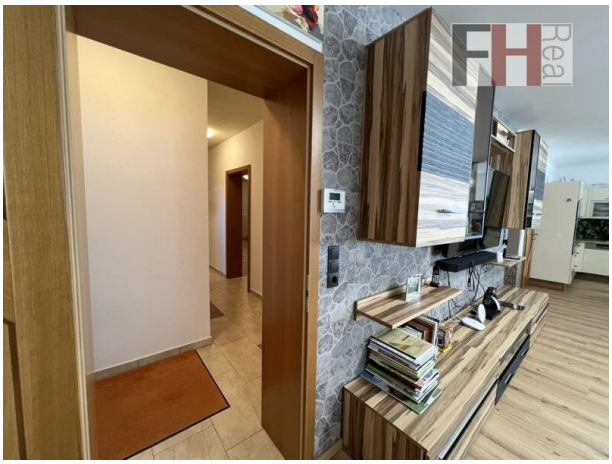




















Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im schönen Gablitzer Ortsteil Höbersbach und ist Richtung Süden ausgerichtet. Das mehr als 570m² große und nahezu ebene Grundstück ist Bauland Wohngebiet, 2 WE, BK 6,5/8,5 mit offener Bauweise gewidmet. Besonderes Augenmerk wurde auf die große Terrasse, welche dem Haus vorgelagert ist, gelegt, der Gartenbereich mit Wiese und Pflanzen bedarf daher keinen großen Zeitaufwand für die Pflege. Das Haus wurde 2013 als Niedrigenergiehaus als Holz/Verbund Konstruktion mit Vollwärmeschutzfassade hochwertig errichtet und ideal am Grundstück positioniert. Der Grundriss ist gut durchdacht, die gesamte Wohnnutzfläche beträgt 272m², die reine Wohnfläche mehr als 205m². Geboten werden u. a. 4, großzügig dimensionierte Zimmer, wobei das große Erkerzimmer im Obergeschoss leicht in 2 große Schlafzimmer geteilt werden kann, 2 Badezimmer, Nebenräume und die Garage für 2 PKW im Außenbereich.

Das Obergeschoss gliedert sich in das knapp 60m² große, lichtdurchflutete Erkerzimmer, welches ohne großen Aufwand, mit einer Zwischenwand in 2 geräumige Schlafzimmer, unterteilt werden kann. Auch die 2 weiteren Schlafzimmer sind vernünftig dimensioniert und jeweils mit einem Badezimmer en suite ausgestattet. Der Masterbedroom integriert noch eine begehbare Garderobe und ist mit dem knapp 13m² Badezimmer mit Badewanne mit Whirlpoolfunktion in Summe sogar mehr als 36m² groß. Ein besonderer Wohlfühlbereich mit viel Privatsphäre. Ergänzt wird diese Ebene mit dem zentralen Vorraum, einer Toilette, einen Abstellraum und dem Eingangsbereich.

Das Untergeschoss mit dem einzigartigen Wohnsalon begeistert bereits beim Betreten aufgrund seiner Großzügigkeit. 70m² lichtdurchflutete Fläche, der schöne Erkerbereich, die große, offene Küche vom Markenhersteller DAN, der Kamin und der Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse und in den Garten, überzeugen auf den ersten Blick. Ein tolle Atmosphäre für alle Jahreszeiten, hier lässt es sich wirklich wunderbar leben. Der eingebaute Kaminofen in eine mit Steinfliesen bestückte Wand, ist nicht nur optisch eine Bereicherung, sondern die zusätzlichen Funktion der Wassererwärmung für die zentrale Heizungsanlage zeugt von einer durchdachten Planung. Der hintere Bereich des Untergeschosses dient nicht nur als Kellergeschoss mit Lagerfläche und Platz für die Technik etc., sondern der größte Raum wurde mit Dusche, Infrarotkabine und Trainingsgeräten als Wellnessbereich ausgebaut.

Die Haustechnik entspricht den modernsten Standards von heute: Eine Luft/Wasser Wärmepumpe der Marke Vaillant versorgt die Fußbodenheizung der beiden Ebenen mit Wärme, im Sommer steht eine Kühlfunktion zur Verfügung, 3-fach verglaste Thermofenster und die Vollwärmeschutzfassade sorgen für Energieeffizienz, großteils elektrische Aussenrollos mit Fernbedienung sind der perfekte Sonnenschutz und schaffen auch Privatsphäre wenn gewünscht, eine Alarmanlage sorgt für Ihre Sicherheit, in der Garage finden nicht nur 2 PKW Platz, sondern es gibt noch zusätzlichen Stauraum.

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte

Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt zu einer Vielzahl an Freizeit- und Sportaktivitäten ein, und das vor der Haustüre. Sie erreichen Wien mit dem Pkw in wenigen Minuten, mit dem Bus benötigen Sie ca. 25 min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Durch die gute Lage des Grundstücks erreichen Sie das Zentrum von Gablitz und das Gemeindeschwimmbad auch bequem zu Fuß, das Zentrum von Purkersdorf ideal mit dem Rad oder auch mit dem Bus, da die nächste Bushaltestelle nur ca. 150m entfernt ist. Purkersdorf und Gablitz bieten alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Theater, Kindergärten und Schulen, Ärztezentren, Apotheken, Gastronomie, Trafiken, Banken. Durch die S-Bahn-Stationen in Purkersdorf haben sie auch eine hervorragende Anbindung zur U-Bahn U4 Wien Hütteldorf oder zum Wiener Westbahnhof.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per E-Mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA unter +43 664 816 31 70 zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber 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.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <500m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Straßenbahn <9.500m
U-Bahn <10.000m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap