

**PROVISIONSFREI! Solider Bungalow mit viel Potenzial,
perfekte Lage, guter Grundriss, großer Garten, schöner
Pool!**



Objektnummer: 6959

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1971
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	206,75 m²
Nutzfläche:	290,38 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	48,01 m²
Heizwärmebedarf:	187,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	860.000,00 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



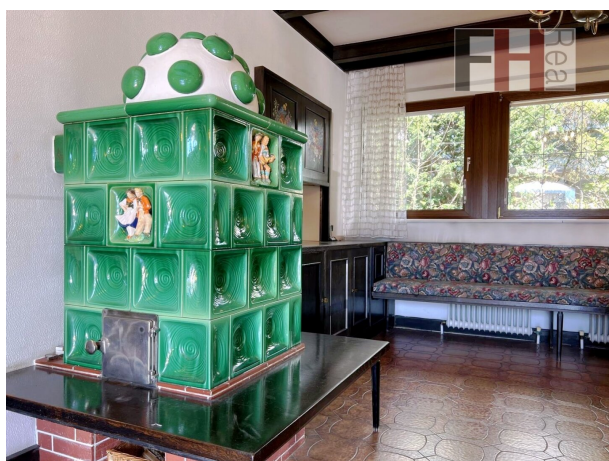
Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

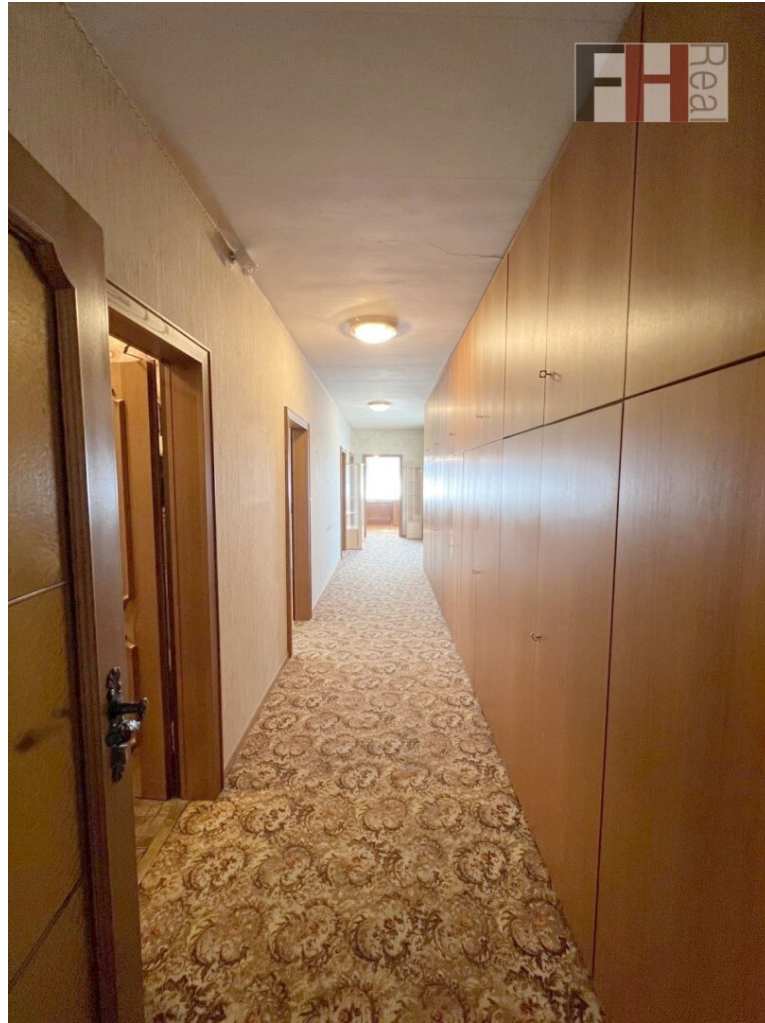








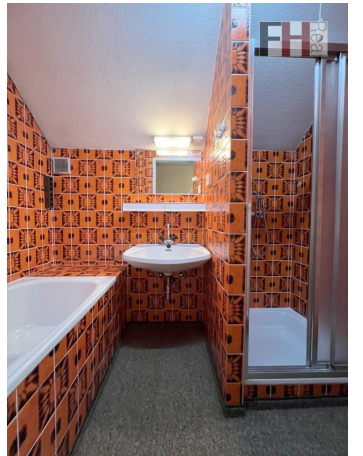
















Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich auf einem zentrumsnahen Gablitzer Südhang und ist somit ideal ausgerichtet. Das 1227m² große und ebene Grundstück ist Bauland Wohngebiet, 2 WE, BK 6,5/8,5 mit offener Bauweise. Der Garten ist sehr gepflegt, schön bepflanzt, Altbaumbestände und ein anschaulicher Gartenpavillon bieten auch im Sommer das eine oder andere schattige Rückzugsplätzchen. Der Bungalow wurde 1970 am Grundstück perfekt positioniert und besonders hochwertig errichtet, ein echtes Juwel, für welches sich die notwendige Modernisierung/Renovierung absolut lohnt. Der Grundriss ist gut durchdacht, die gesamte Wohnnutzfläche beträgt mehr als 290m², die reine Wohnfläche mehr als 206m². Geboten werden u. a. 6, entsprechend dem Verwendungszweck dimensionierte Zimmer, 1 Küche, 2 Badezimmer mit Badewanne/Dusche und separierter Toilette, 1 Gäste-WC und 2 Garagen, eine davon mit direktem Zugang in das Haus.

Sie betreten den L-förmig gebauten Bungalow über eine überdachte Südterrasse direkt über einen Windfang in den Vorraum mit viel Platz für die Garderobe. Zur rechten Hand gelangen Sie zu 3 von den 4 Schlafräumen und zu einem Kabinett, wobei der zentrale Vorraum durch einen zehntürigen Wandverbau/Schrank sehr viel Stauraum bietet und somit der Rest des Hauses ganz nach Ihrem Geschmack und Bedürfnissen eingerichtet werden kann. Eines dieser Zimmer könnte durch die Zusammenlegung mit dem Kabinett auf knapp 19m² vergrößert werden. Zu Beginn dieses Traktes befindet sich noch das Badezimmer mit kleinem Vorraum und separierter Toilette.

Geradeaus vom Eingangsbereich erreichen Sie über einen weiteren zentralen Vorraum die Küche und das Gäste-WC, welches aufgrund der Größe auch zu einem weiteren Badezimmer umgebaut werden könnte. Das gediegene Wohnzimmer befindet sich gleich danach und bietet eine große Sitzecke und einen Kachelofen, welcher aufgrund des Stils ein besonderes, gemütliches Ambiente erzeugt. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie durch 2 Terrassentüren die besonders großzügige, teilweise überdachte, Terrasse und in weiterer Folge den Garten und den Outdoorpool mit Schwimmbadüberdeckung. Nach dem Wohnzimmer gelangen Sie in ein weiteres mehr als 22m² großes Zimmer, welches auch als großzügiger Masterbedroom genutzt werden könnte. Das Dachgeschoss wurde teilausgebaut und bietet mit seinen 37m² eine eigene, kleine Wohnheit mit Badezimmer und Toilette, ideal als Bereich für die Jugend, Heimhilfe oder als Gästeeinheit. Weiters befindet sich auf dieser Ebene ein großzügiger Lagerraum mit Kühlung.

Das Haus wurde teilunterkellert und gliedert sich in einen Heizraum und Technikraum, den Tankraum wie auch eine Werkstatt.

Geheizt und warmwasserversorgt wird mit einer Ölheizung mit Radiatoren, ein Umstieg auf eine Gasheizung ist durch einen Gasanschluss problemlos möglich, die Kunststofffenster sind 2-fach verglast, die Garagen bieten Platz für 2 PKW. Für Sicherheit sorgt eine Alarmanlage, ein Treppenlift in den Keller wurde bereits als Altersvorsorge eingebaut.

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 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 mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Martin Fuchsbauer, MBA unter [+43 664 8163170](tel:+436648163170) 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 <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap