Gepflegtes Haus mit Charme und Flair auf traumhaftem Grundstück!



Objektnummer: 6968

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,02 m²
Nutzfläche:	127,60 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	25,58 m²
Heizwärmebedarf:	332,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Fuchsbauer, MBA

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

































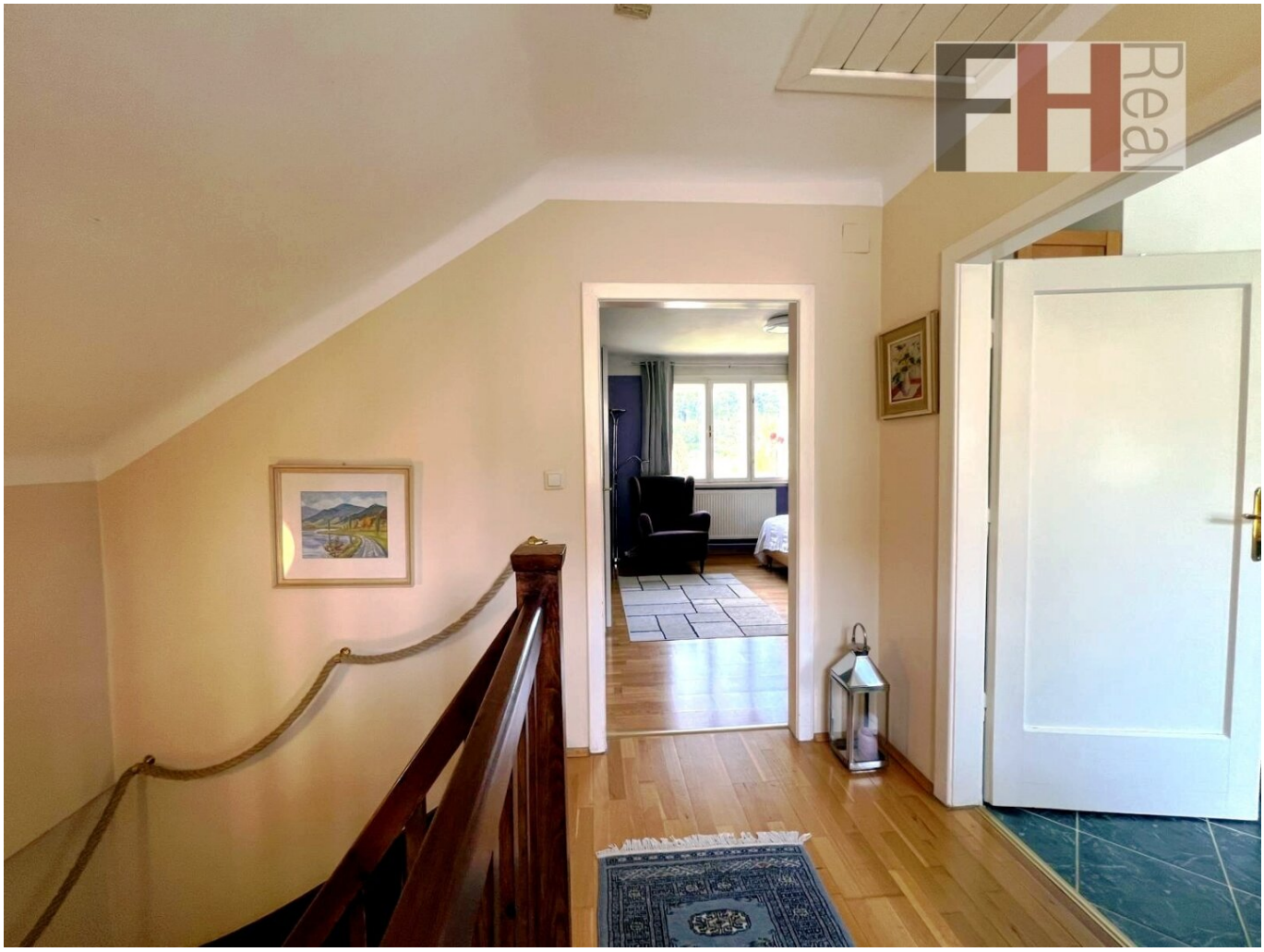




























Objektbeschreibung

Das nahezu ebene, traumhafte Grundstück liegt im ruhigen und exklusiven Gablitzer Ortsteil Hauersteig und ist 704m² lt. Grundbuch groß. Der perfekte Ort, um dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und Ruhe und Erholung zu finden. Die Widmung ist Bauland Wohngebiet 2 WE, offen, 6,5m/8,5m. Auf die Gartengestaltung wurde besonderes Augenmerk gelegt. Nicht nur die Platzierung der Pflanzen und Sträucher, sondern auch die Gestaltung besonders gemütlicher Ecken wie z.B. die Liegefläche beim Biotop wurden gut gewählt. Ein schmuckes Gartenhaus bietet auch im Regen das Gefühl draussen zu sein, die Größe erlaubt auch für eine Vielzahl an Gästen ein gemütliches Zusammensein. Von der Terrasse mit Ausrichtung in den Garten und kleinem Whirlpool gelangen Sie in das UG des Hauses.

Das Einfamilienhaus wurde um das Jahr 1958 massiv errichtet, bietet 3 Ebenen und hat eine gesamte Wohnnutzfläche von mehr als 127m². Die Eigentümer haben es erreicht, dass trotz umfangreicher Modernisierungen im Inneren des Hauses der ursprüngliche Charme mit Holzkastenfenster und Fensterläden erhalten blieb. Das Haus verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die alle geräumig und lichtdurchflutet sind. Im Erdgeschoss ist die offene Gestaltung des Wohn-/Essbereichs und besonders das einladende Ambiete hervorzuheben. Die großen Fenster lassen viel Licht herein und bieten einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft und in den Garten. Hier können Sie entspannen und die Aussicht genießen, während Sie sich in den Wintermonaten am warmen Schein des Schwedenofens erfreuen.Die vollausgestattete Küche liegt gleich nebenan und ist sowohl vom Wohnsalon wie auch vom Vorzimmer zu erreichen. Auf dieser Ebene befindet sich weiters der großzügiger Vorraum und das Gäste-WC.

Über die schöne und gut erhaltene Holzstiege gelangen Sie in das Obergeschoss mit dem ca. 18m² großen Masterbedroom, einem Bad mit Fenster und Badewanne wie auch der Etagentoilette. Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum wie auch Platz für die Technik. Ein vernünftig dimensioniertes Zimmer kann als Homeoffice/Büro genutzt werden, oder aber auch als weiteres Schlafzimmer. Komplettiert wird diese Ebene mit einem Bad mit Dusche und Toilette wie auch den auch vom Garten zugänglichen Technikraum mit viel Platz.

Geheizt und warmwasserversorgt wird mit einer Gastherme und mit Radiatoren, zur Gartenbewässerung steht ein Brunnen mit Tauchpumpe zur Verfügung. Aufgrund der nicht ausgenutzten Bebauungsdichte kann das Haus noch großzügig erweitert werden.

Dieses Zuhause ist perfekt für kleine Familien, die auf der Suche nach einer ruhigen und idyllischen Umgebung sind, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt benötigen. Aber auch Paare, die ihren Lebensmittelpunkt inmitten der Natur suchen, werden sich hier sofort zuhause fühlen.

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt natürlich zu jeder Menge Freizeit- und

Sportaktivitäten ein, und das direkt vor der Haustüre. Die Wiener Stadtgrenze ist mit dem Pkw in wenigen Minuten zu erreichen, mit dem Bus benötigen Sie ca. 25min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Die nächste Busstation liegt ca. 200m entfernt, damit erreichen Sie das Gablitzer Zentrum mit alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafe, Trafik, 2 Kindergärten, die Volksschule und das Ärztezentrum in wenigen Minuten. Das nächste Gymnasium befindet sich in Purkersdorf, dort befindet sich auch der nächste S-Bahnanschluss nach Hütteldorf zur U4 und dem 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 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
Krankenhaus <10.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap