Mondäne Wienerwaldvilla - Eleganz, Privatsphäre und repräsentativer Luxus vereint



Objektnummer: 95381

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	247,00 m²
Nutzfläche:	367,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	51,15 m²
Heizwärmebedarf:	G 191,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.840.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH



























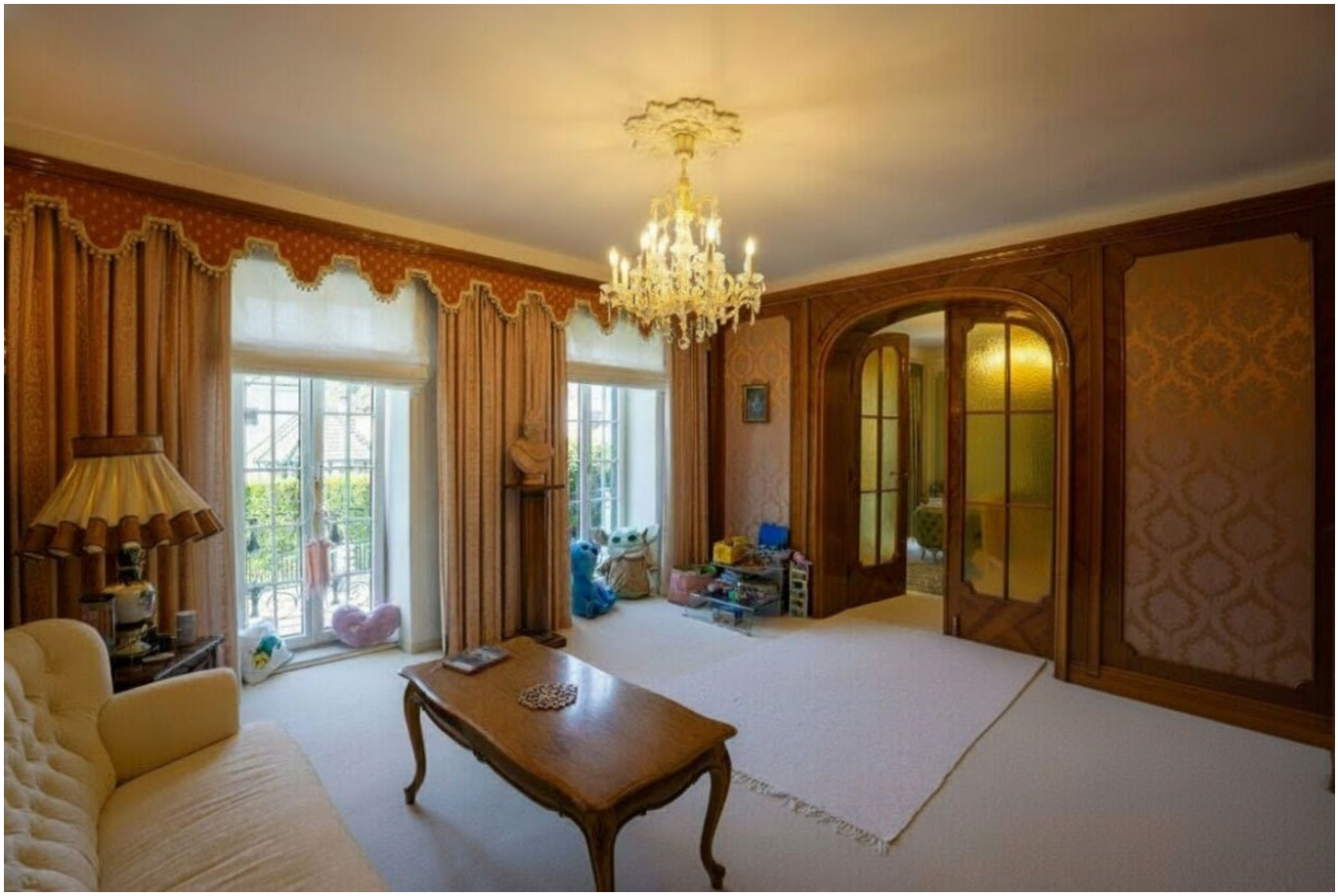










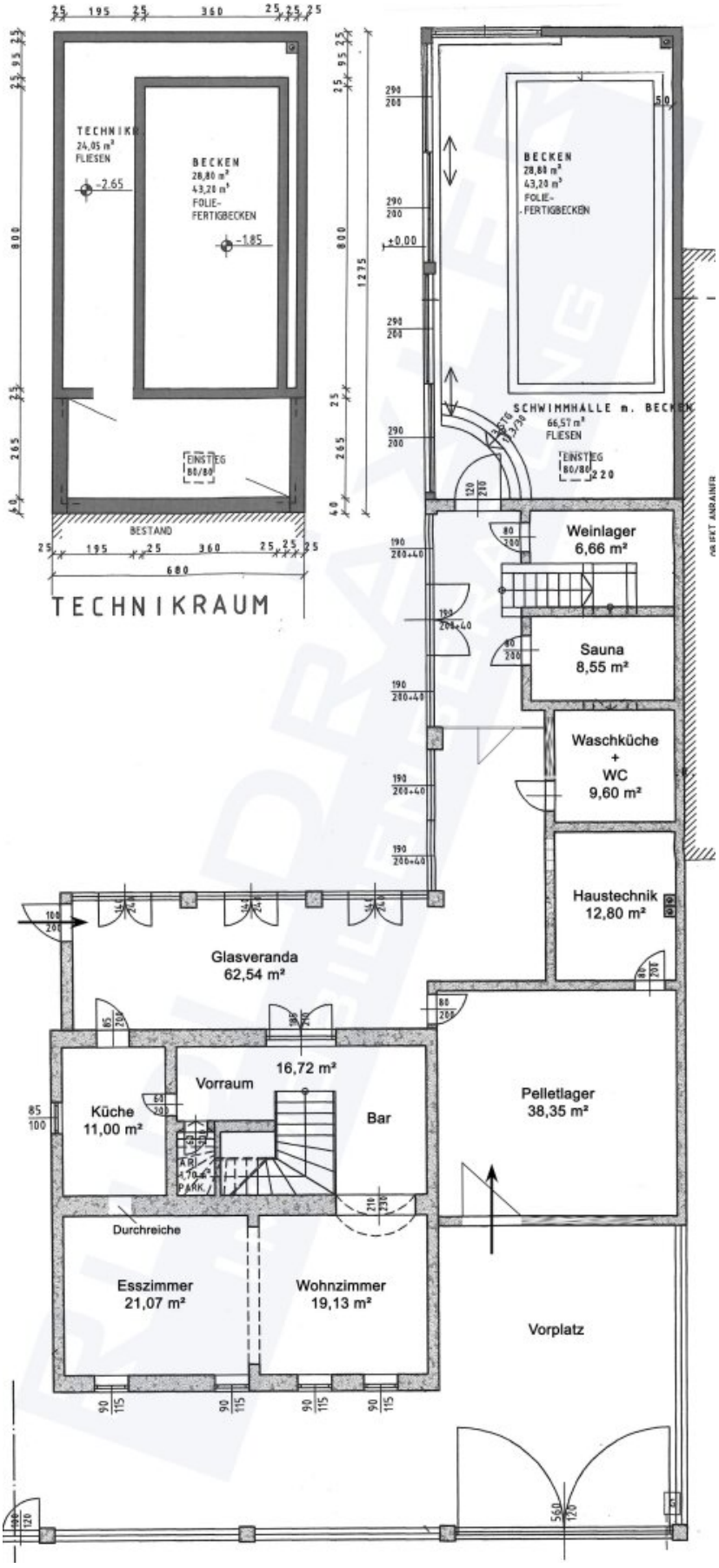


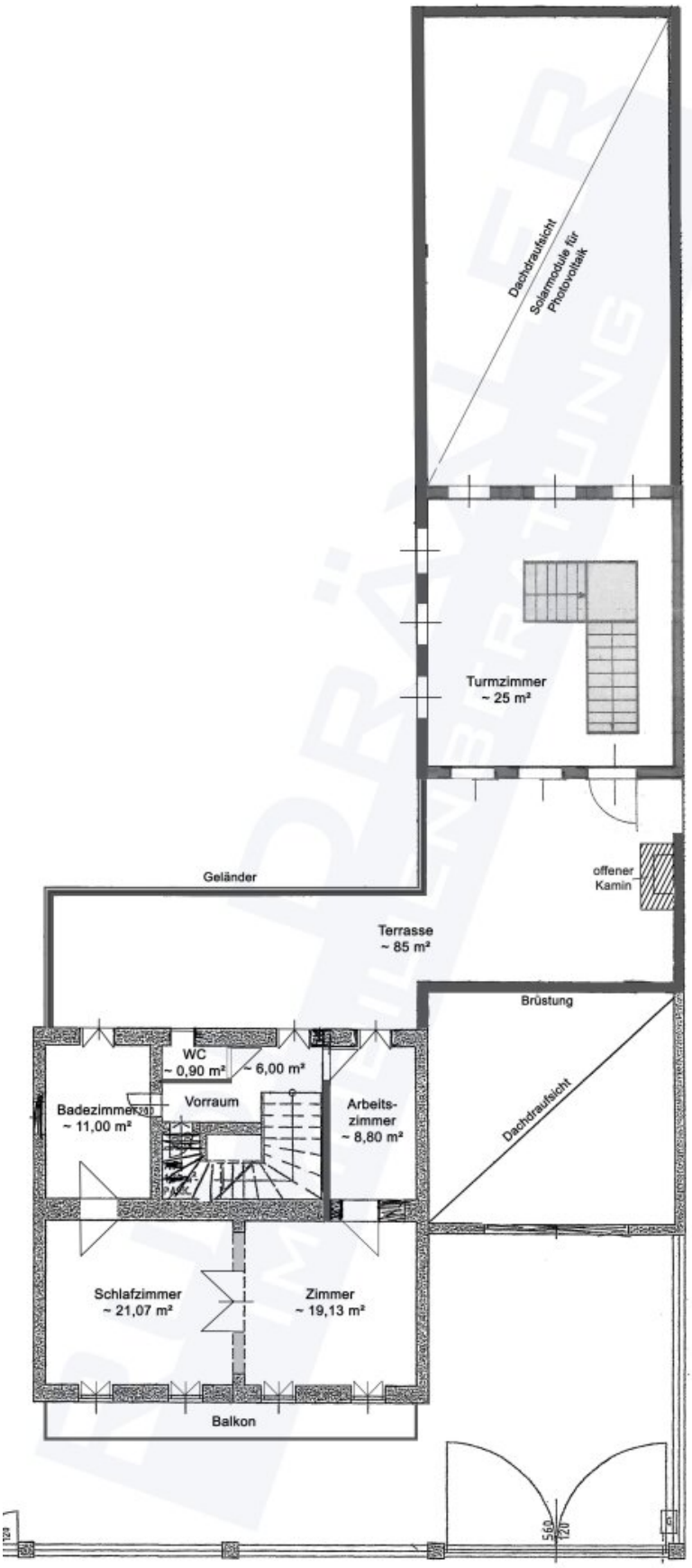


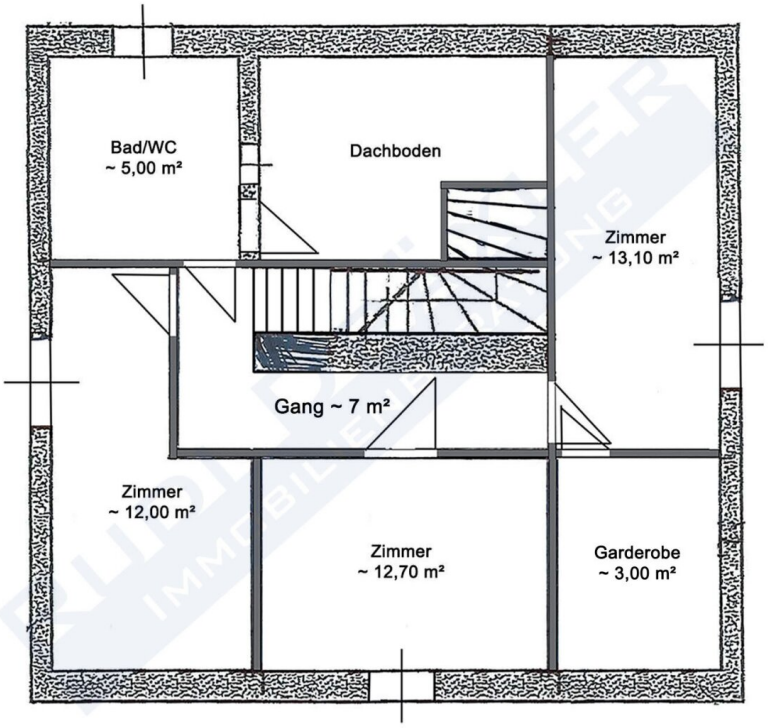







TECHNIKRAUM
BECKEN
28,80 m³
43,20 m³
FOLIE-
FERTIGBECKEN
BECKEN
28,80 m³
43,20 m³
FOLIE-
FERTIGBECKEN
SCHWIMMHALLE m. BECKEN
66,57 m³
FLIESEN
Weinlager
6,66 m²
Sauna
8,55 m²
Waschküche
+
WC
9,60 m²
Haustechnik
12,80 m²
Glasveranda
62,54 m²
Vorraum
16,72 m²
Küche
11,00 m²
Bar
Pelletlager
38,35 m²
Durchreiche
Esszimmer
21,07 m²
Wohnzimmer
19,13 m²
Vorplatz


Dachdraufsicht
Solarmodule für
Photovoltaik
Turmzimmer
~ 25 m²
offener
Kamin
Geländer
Terrasse
~ 85 m²
Brüstung
Dachdraufsicht
WC
~ 0,90 m²
~ 6,00 m²
Badezimmer
~ 11,00 m²
Vorraum
Arbeits-
zimmer
~ 8,80 m²
Schlafzimmer
~ 21,07 m²
Zimmer
~ 19,13 m²
Balkon
560
120


Bad/WC
~ 5,00 m²
Dachboden
Zimmer
~ 13,10 m²
Gang ~ 7 m²
Zimmer
~ 12,00 m²
Zimmer
~ 12,70 m²
Garderobe
~ 3,00 m²

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage unweit des Zentrums von Gablitz erwartet Sie diese außergewöhnliche Villa mit historischem Charme und eindrucksvoller Architektur. Einst Rückzugsort des Wiener Bürgertums zur Sommerfrische, vereint die Liegenschaft bis heute Eleganz, Großzügigkeit und eine besondere Aura.

Das Anwesen besticht durch seine repräsentative Erscheinung mit kaisergelber Fassade, Rundbogenfenstern, Stuckverzierungen, Walmdach und liebevoll erhaltenen Details. Ein großzügiger Innenhof sowie der parkähnliche Garten schaffen ideale Voraussetzungen für stilvolle Empfänge und private Rückzugsorte.

Im Inneren erwarten Sie ein beeindruckendes Foyer mit Glasveranda, ein Wohnbereich mit Bar, Esszimmer, Küche sowie zahlreiche geschmackvolle Räume mit historischen Elementen. Der private Bereich im 1. Stock bietet Schlafzimmer mit Salon, Bad und Arbeitszimmer, ergänzt durch weitere Zimmer im Dachgeschoß.

Ein besonderes Highlight ist die Schwimmhalle mit Gegenstromanlage und direktem Gartenbezug. Ergänzt wird das Angebot durch Sauna, Vinothek, großzügige Terrassenflächen und ein charmantes Turmzimmer.

Der uneinsehbare Garten mit großer Terrasse, Spielbereich und gemütlicher Gartenhütte bietet viel Raum für Erholung und gesellige Stunden.

Moderne Technik wie Pelletheizung (2022) und Photovoltaikanlage mit Speicher sorgen für nachhaltige Energieversorgung.

Perfekte Lage: ruhig im Grünen und dennoch fußläufig ins Ortszentrum, mit guter Anbindung Richtung Wien.

Ein einzigartiges Zuhause für Menschen mit Sinn für Stil, Geschichte und Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap