

**Bestlage in GABLITZ! Einfamilienhaus in sonniger  
Ruhelage | Garage & schöner Garten**



**Objektnummer: 923**

**Eine Immobilie von MAITZ Immobilitentreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	119,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	556,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	73,28 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



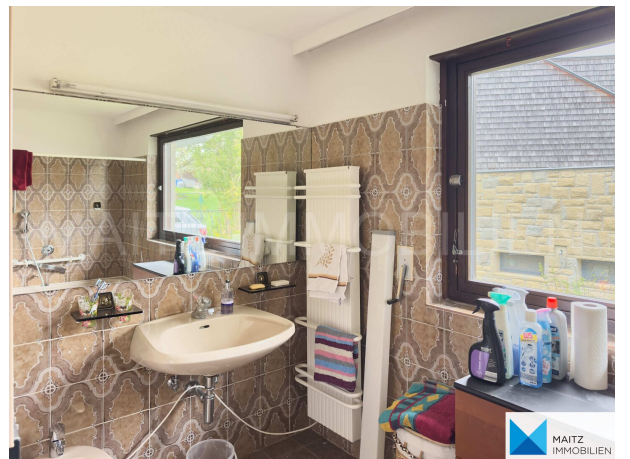
**Mag. Dominik Maitz**

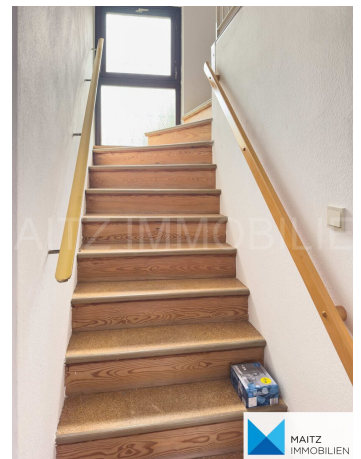
MAITZ Immobilientreuhand e.U.  
Hackenbergweg 14/3  
1190 Wien

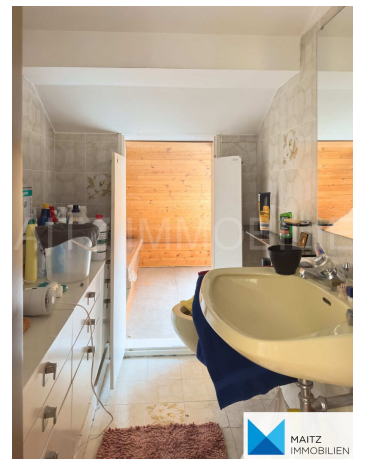
T +43 676 733 61 60  
H +43 676 733 61 60











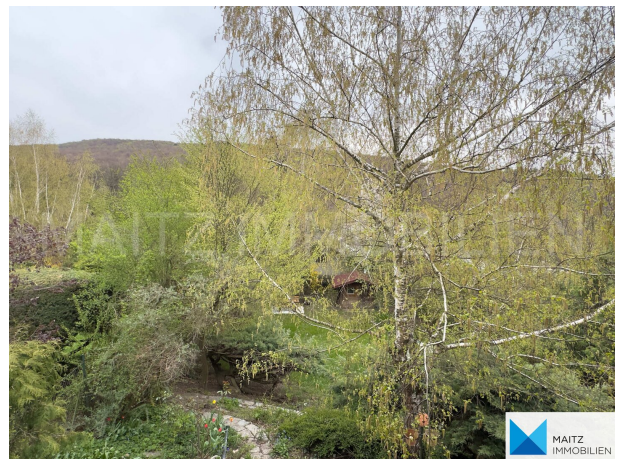














MAITZ  
IMMOBILIEN

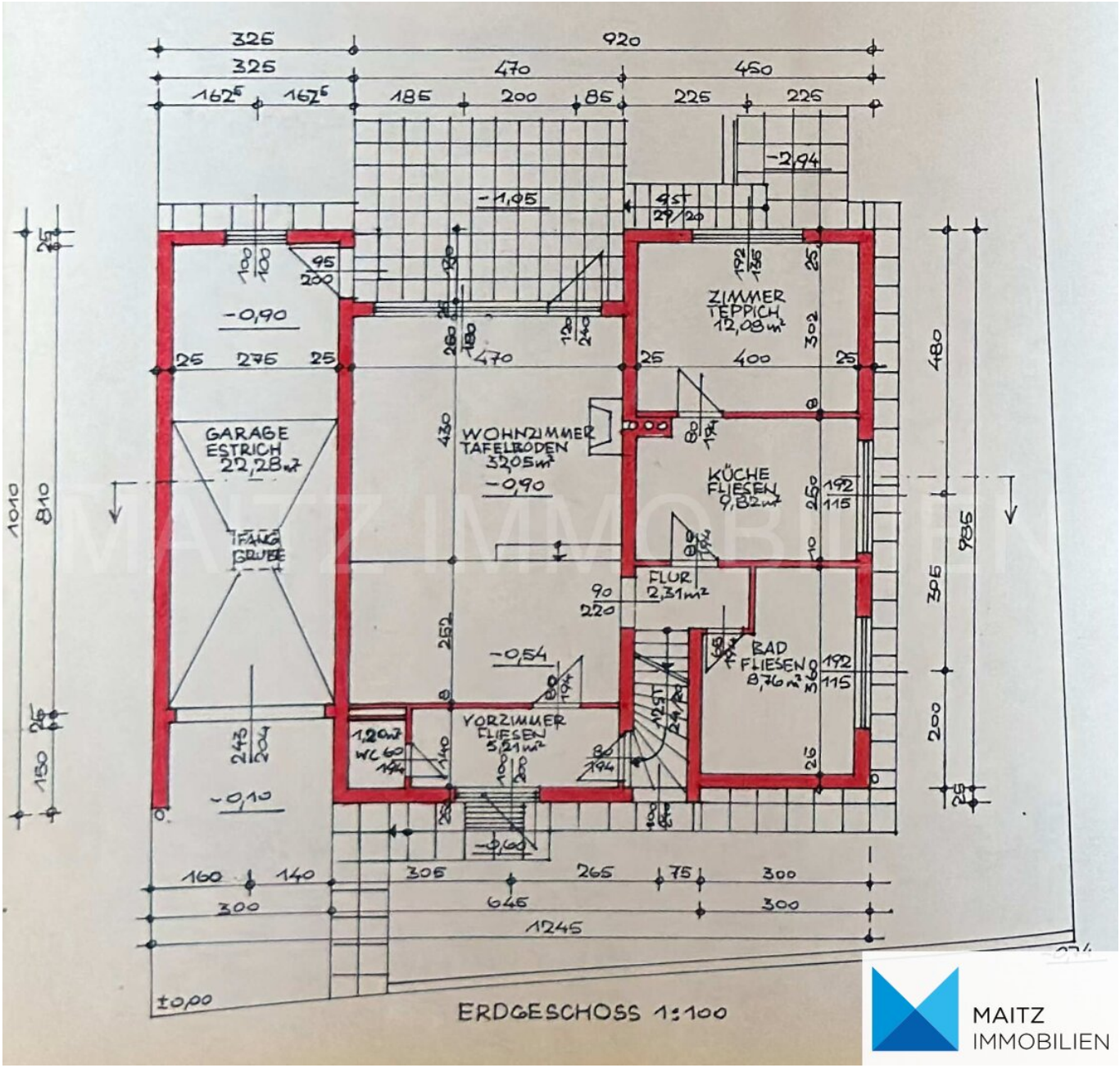


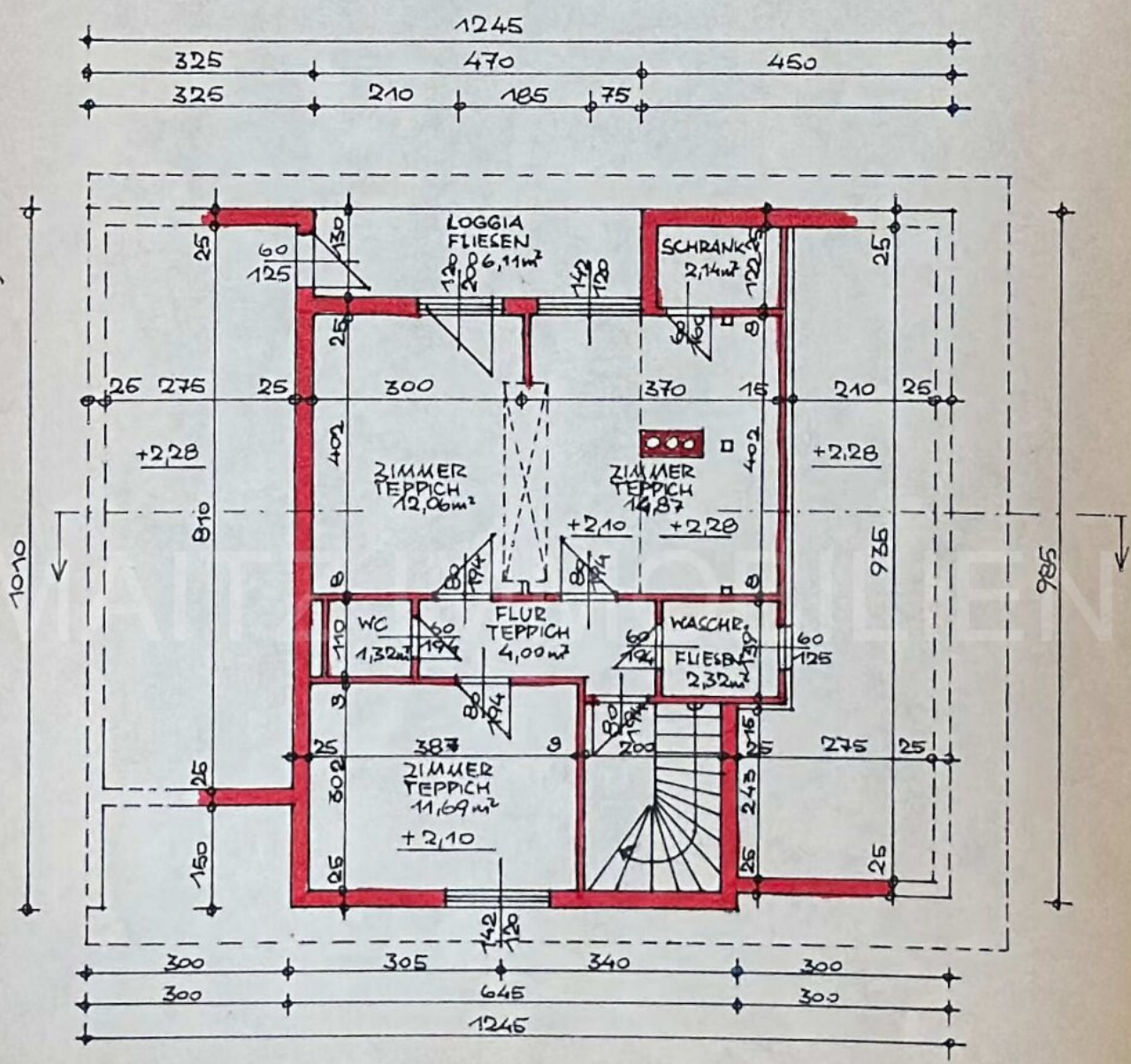
+43 676 733 61 60



office@maitz-immobilien.at

[WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT](http://WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT)

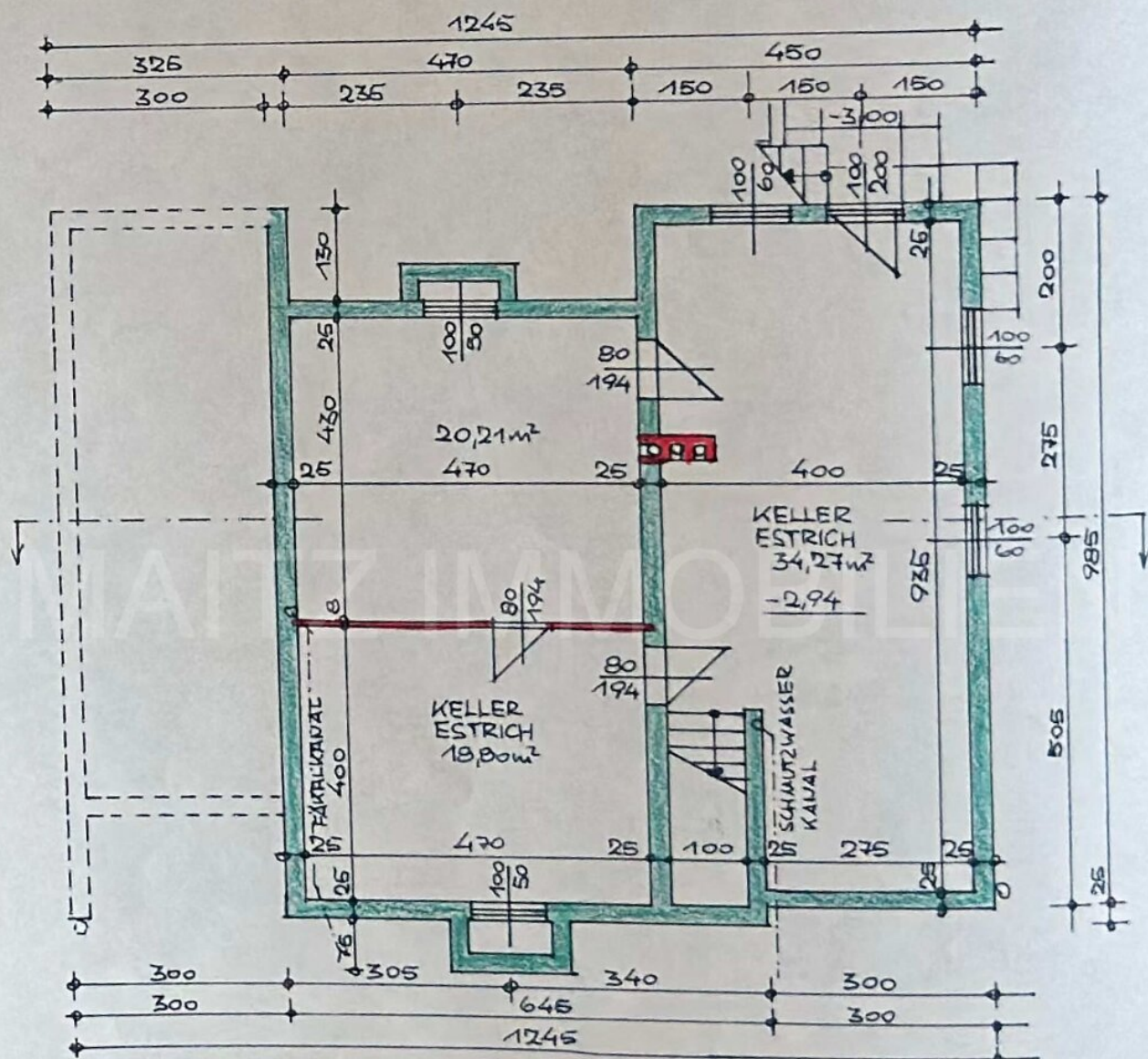




OBERGESCHOSS 1:100



MAITZ  
IMMOBILIEN

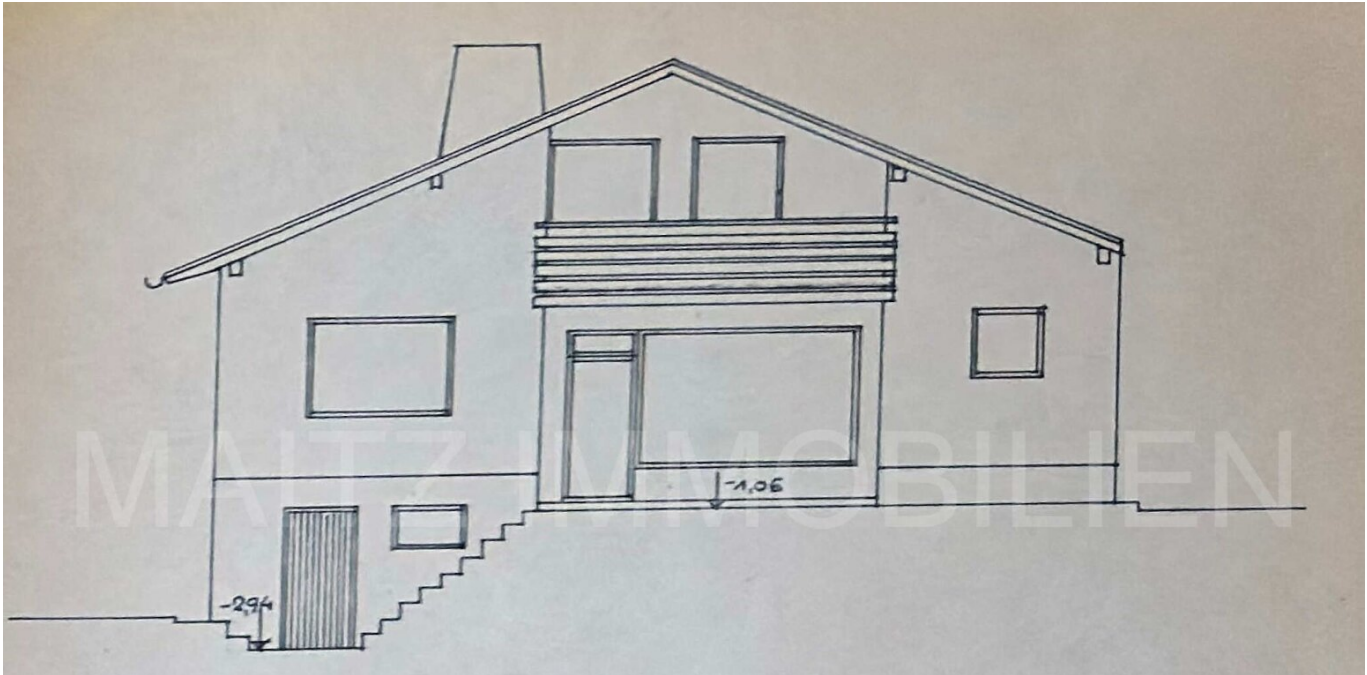


KELLER 13100



MAITZ  
IMMOBILIEN





SÜDOSTANSICHT 1:3100

DECKEN:  
 BELAG  
 ASPHALTESTRICH 3cm  
 MEHRT  
 EBENE ERDEDECKE 23cm  
 GIPSVERPUTZ

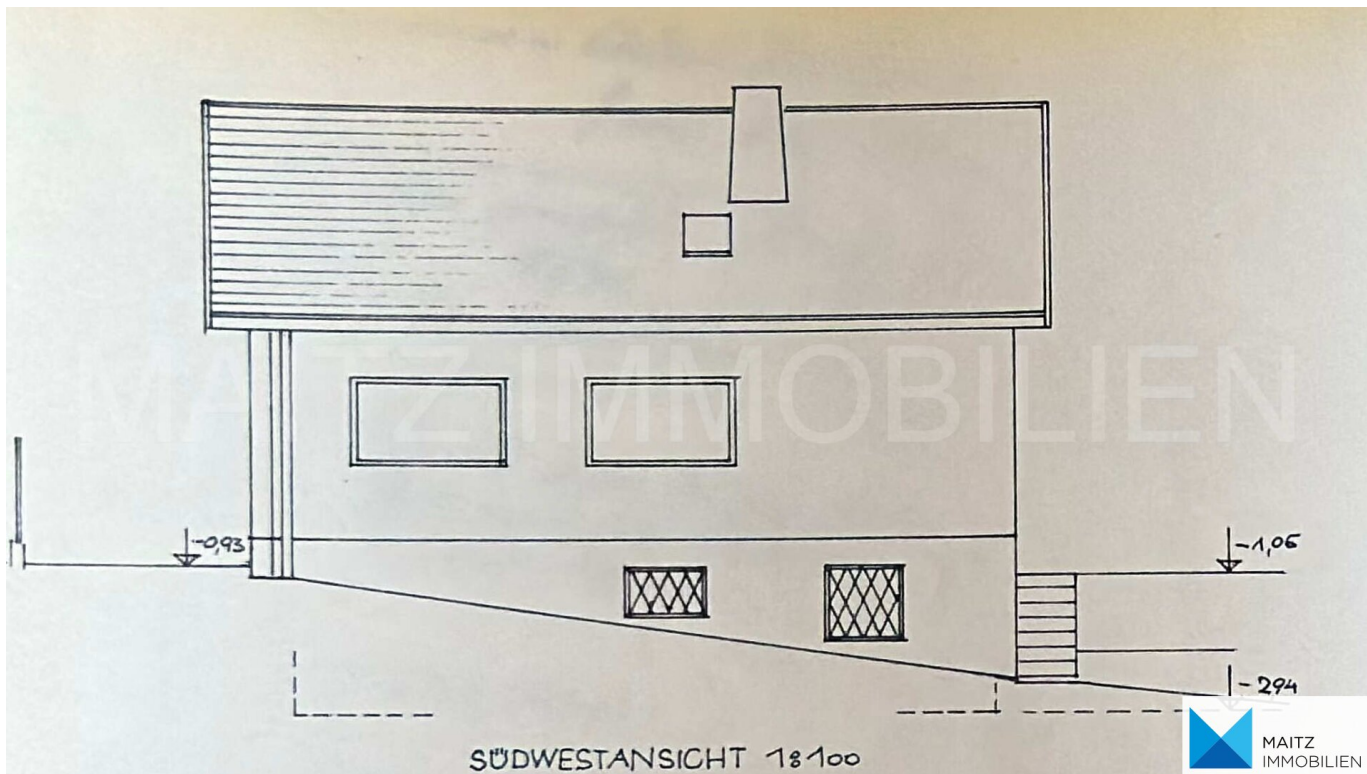
ZWISCHENWÄNDE:  
 LECA-HOHL 25cm  
 BEIDSEITIG GIPSVERPUTZ  
 ODER  
 ALFA-GIPSPLATTEN 9-10cm

KELLER:  
 BETONSCHALSTEINE 25cm  
 GIPSVERPUTZ  
 VERTIKAL + HORIZONTALISOLS  
 2 LAGEN BITUMIERTER  
 GLASVLIESBAHN VERKLEBT  
 VORSCHÜTTUNG

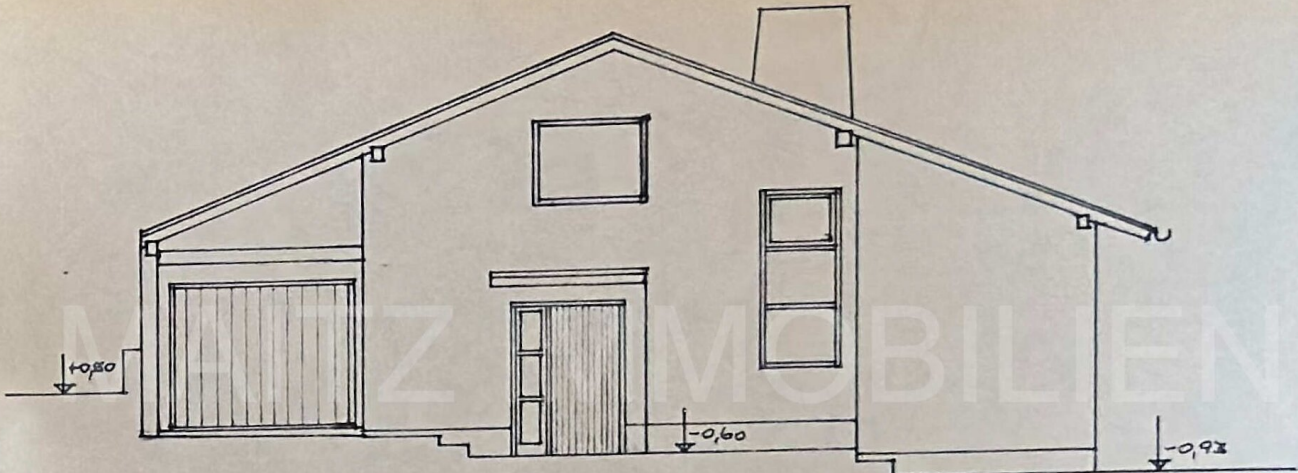
AUSSENWÄNDE: EG + DG  
 GIPSPUTZ 12mm  
 LECA-HOHL 25cm  
 DRYVIT MIT 3cm STYROPOR  
 REIßPUTZ



MAITZ  
 IMMOBILIEN

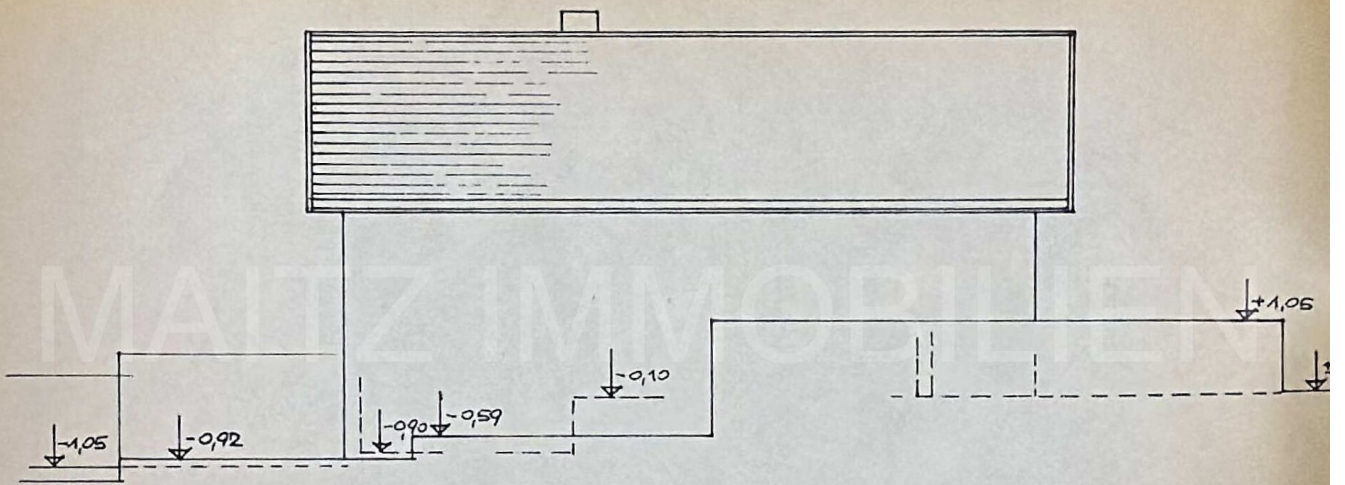


SÜDWESTANSICHT 1:8100



NORDWESTANSICHT 1:100



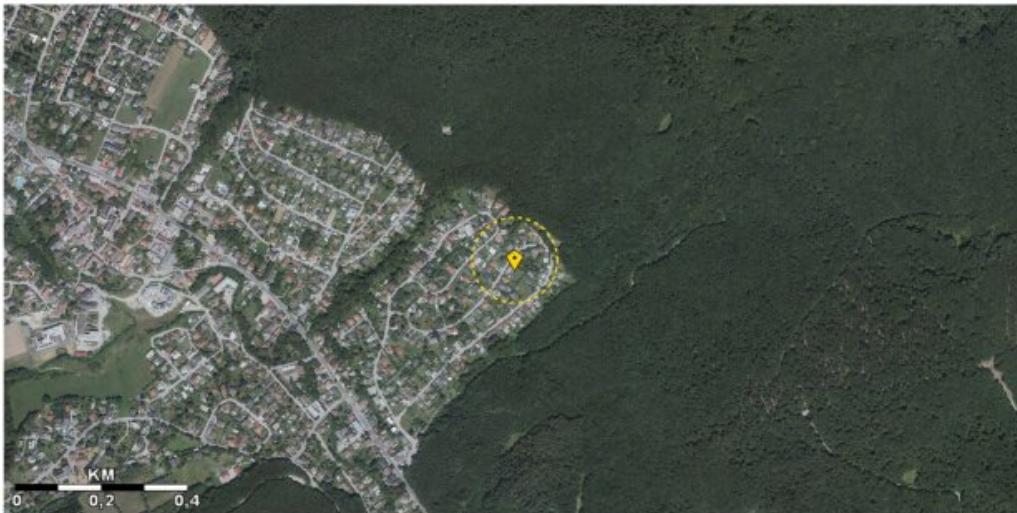


NORDOSTANSICHT 1:3100

## HORA-Pass

Adresse: Dingelstedtgasse 57, 3003 Gablitz  
 Seehöhe: 322 m  
 Auswerteradius: 100 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,22746° N | 16,16560° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



### Naturgefahr:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

Rutschungen

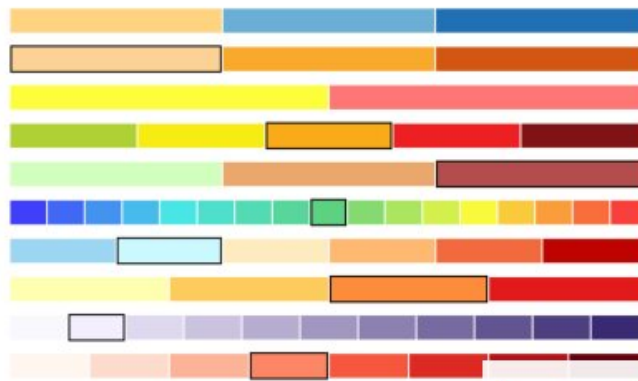
Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast

Hitzeepisoden



### Gefährdung:

keine Daten

niedrig

keine Daten

mittel

hoch

mittel

niedrig

hoch

niedrig

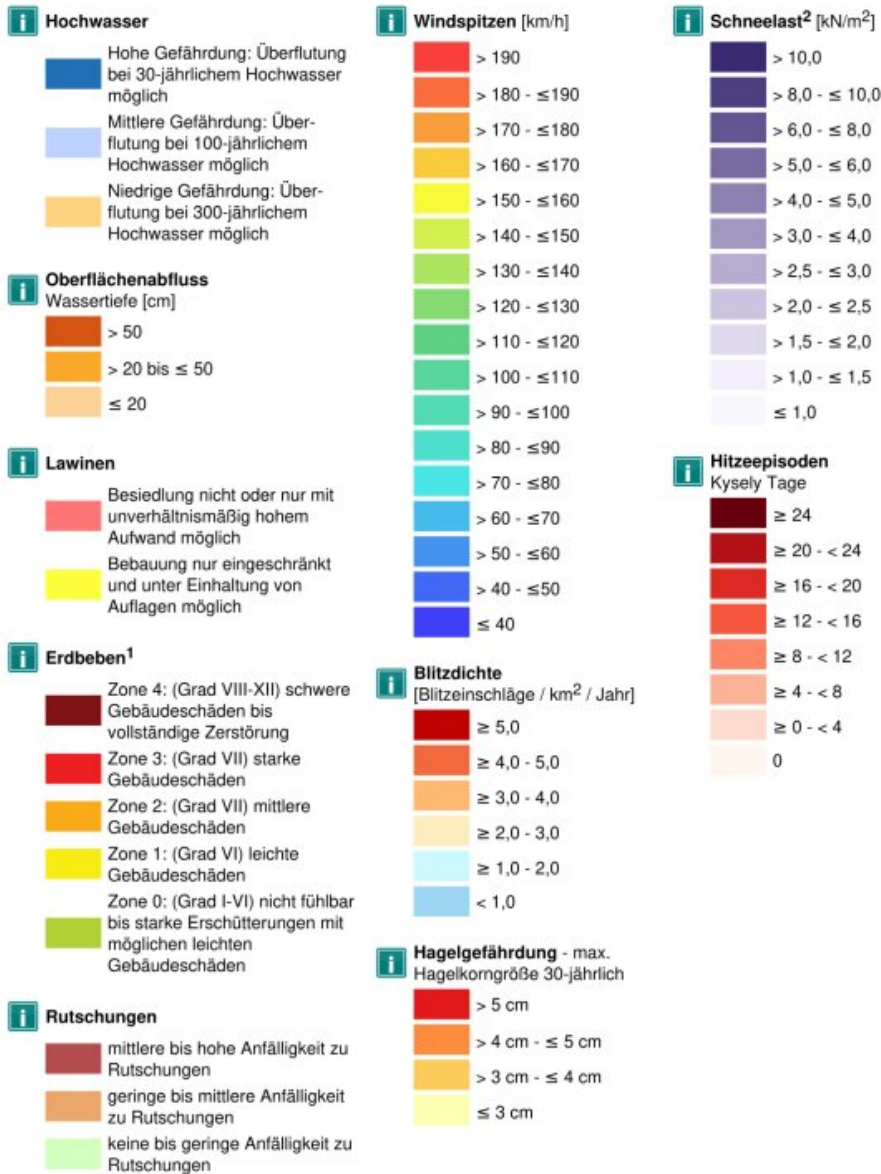
mittel

HORA-Pass 48,22746° N; 16,16560° O; Datum: 16.04.2026



MAITZ  
IMMOBILIEN

## Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.



# Objektbeschreibung

English Description Below

## **Architekten-Ziegelmassivhaus aus 1973 am begehrten Gablitzer Südosthang**

(von Pukersdorf kommend der rechtsseitige Hang mit perfekter Sonnenausrichtung)

### **Grundstücksdaten (unverbürgt laut Grundbuch):**

- Grundstücksfläche ca. 679m<sup>2</sup>
- davon Garten ca. 556m<sup>2</sup>

### **Widmungs- & Bebauungsbestimmungen:**

Bauland-Wohngebiet (gesamte Liegenschaft) | max. 2 Wohneinheiten

verbaubere Fläche ca. 197,90m<sup>2</sup> | Gebäudehöhe 6,5-8,5m Höhe

### **Das Bestandshaus verfügt über 3 Ebenen:**

#### **Erdgeschoss:**

- + Vorzimmer mit Windfang
- + großes Wohnzimmer (rund 32m<sup>2</sup>) mit Glasfront zur Gartenterrasse (ca. 15m<sup>2</sup>)
- + Küche
- + Bad (Wanne, Dusche)
- + Zimmer mit Grünblick (ideal für Homeoffice)

- + Toilette mit Handwaschbecken (bereits modernisiert)
- + Stauraum für zB Gartenmöbel (Direktzugang von der Terrasse)

Ein gewendelte Stiege führt ins ausgebaute **Dachgeschoss**:

- + 3 Zimmer (11,5m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup> & nahezu 15m<sup>2</sup>).

Zwei dieser Zimmer bieten direkten Zugang zur gartenseitigen Loggia (ca. 6m<sup>2</sup>)

In einem Zimmer steht ein kleiner Schrankraum zur Verfügung (ca. 2m<sup>2</sup>).

- + Waschraum (Waschbecken oder quasi ein "Minibad")
- + Toilette mit Handwaschbecken

Das **Kellergeschoss** wird ebenfalls mit einer gewandelten Stiege erschlossen.

- + großer Kellerraum (ca. 34m<sup>2</sup>; Deckenhöhe ca 2,10m)
- + 2 weitere Lagerräume (ca. 19m<sup>2</sup> & 20m<sup>2</sup>; reduzierte Deckenhöhe ca. 1,74m<sup>2</sup>)

Aufgrund der Hanglage wurde aber auch die Möglichkeit genutzt, den **Keller direkt vom Garten zu begeh**en, was sich insbesondere im Hinblick auf die Aufbewahrung von Gartenutensilien als besonders praktisch erwiesen hat.

**Fenster & Türen:** Mahagoni mit Rollläden; tlw grope, kippbare Panoramafenster

**Aufbau (laut Baugenehmigung):**

Ziegelmassiv 25cm Hohlblock; Keller Betonhohlblock

**Satteldach:** Dämmstoff 7cm (?)

**Befeuernng:**

Elektrospeicher für Warmwasser im KG

Elektroheizkörper

Holzofen im Wohnzimmer sowie im KG

**Kfz-Abstellmöglichkeiten:**

Garage mit elektrischem Rolltor, vorgelagert ein Carport

**Gartenhütte** (hergestellt vom Gablitzer Tischler Gruber; zuletzt wurde das Dach saniert)

**Sitzgruppe** im unteren Teil des Gartens

**Altbaumbestand** im Garten (ua. Zwergkirsche, Wildkirsche, Birke, Apfelbaum)

**Ausschließungen:** Wasser, Kanal, Strom; kein Gas

Maklercourtage: 3% des Kaufpreises zuzügl. 20% USt.

**Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage!**

*MAITZ Immobilien ist als Doppelmakler tätig. Es besteht weder ein wirtschaftliches noch ein familiäres Naheverhältnis zum Abgeber dieser Immobilie.*

*Sämtliche Informationen wurden vom Abgeber bereitgestellt oder aus öffentlich zugänglichen*

*Datenbanken oder bei Behörden erhoben.*

*Alle hiesigen Angaben erfolgen vorbehaltlich Tippfehler oder Irrtümer.*

---

## **ENGLISH**

### **Architect-designed brick-structured house from 1973 on the sought-after southeast slope of Gablitz**

(coming from Pukersdorf, the right-side hillside with perfect sun orientation)

#### **Property Data (unencumbered according to land register):**

- Plot area approx. 679m<sup>2</sup>
- of which garden approx. 556m<sup>2</sup>

#### **Usage & development regulations:**

Building land - residential area (entire property) | max. 2 residential units

Buildable area approx. 197.90m<sup>2</sup> | Building height 6.5-8.5m

#### **The existing house has 3 levels:**

##### **Ground floor:**

- + Entrance hall with vestibule
- + Large living room (about 32m<sup>2</sup>) with glass front to the garden terrace (about 15m<sup>2</sup>)
- + Kitchen
- + Bathroom (bathtub, shower)
- + Room with green view (ideal for home office)
- + Toilet with hand basin (already modernized)

+ Storage space for garden furniture (direct access from the terrace)

A spiral staircase leads to the converted **attic**:

+ 3 rooms (11.5m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, and nearly 15m<sup>2</sup>).

Two of these rooms have direct access to the garden-side loggia (about 6m<sup>2</sup>)

In one room, there is a small closet space (about 2m<sup>2</sup>).

+ Laundry room (washbasin or a "mini-bath")

+ Toilet with hand basin

The **basement** is also accessed via a staircase.

+ Large cellar room (about 34m<sup>2</sup>; ceiling height approx. 2.10m)

+ 2 additional storage rooms (about 19m<sup>2</sup> & 20m<sup>2</sup>; reduced ceiling height approx. 1.74m)

Due to the hillside location, the possibility was also utilized to access the **cellar directly from the garden**, which proved particularly practical for storing garden tools.

**Windows & Doors:** Mahogany with shutters; partly large, tilt-and-turn panoramic windows

**Construction (according to building permit):**

Brick-structured 25cm hollow block; cellar concrete hollow block

**Pitched roof:** Insulation material 7cm (?)

**Heating:**

Electric storage heaters for hot water in the basement

Electric radiators

Wood stove in the living room and in the basement

**Vehicle parking options:**

Garage with electric roller shutter, with a carport in front

**Garden shed** (made by Gablitz carpenter Gruber; recently the roof was renovated)

**Seating group** in the lower part of the garden

**Old tree population** in the garden (including dwarf cherry, wild cherry, birch, apple tree)

**Exclusions:** Water, sewer, electricity; no gas

Brokerage fee: 3% of the purchase price plus 20% VAT.

**We look forward to your written inquiry!**

*MAITZ Immobilien acts as a dual agent. There is no economic or family relationship with the seller of this property.*

*All information has been provided by the seller or obtained from publicly accessible databases or authorities.*

*All details are subject to typographical errors or inaccuracies.*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://maitz-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

**Tip:** Jetzt auf [www.immomarktplatz.at](http://www.immomarktplatz.at) neue Angebote 24 Stunden früher finden!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap