Bestlage in GABLITZ! Sehr gut gepflegtes Einfamilienhaus in sonniger Ruhelage | Garage & schöner Garten



Objektnummer: 923

Eine Immobilie von MAITZ Immobilientreuhand e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1973
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,83 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	556,00 m²
Keller:	73,28 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

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
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ IMMOBILIEN
MAITZ
IMMOBILIEN

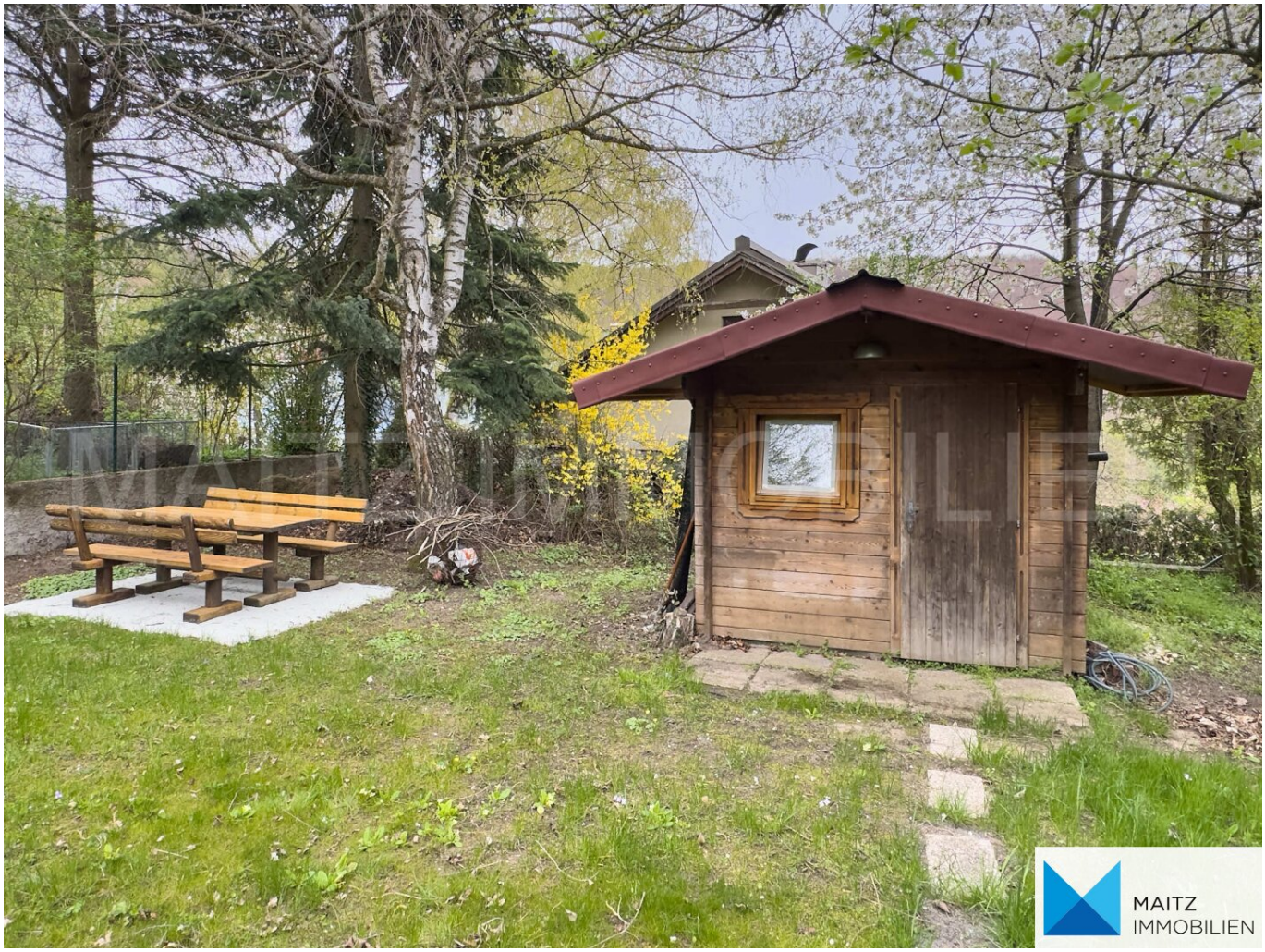

MAITZ
IMMOBILIEN


MAITZ
IMMOBILIEN













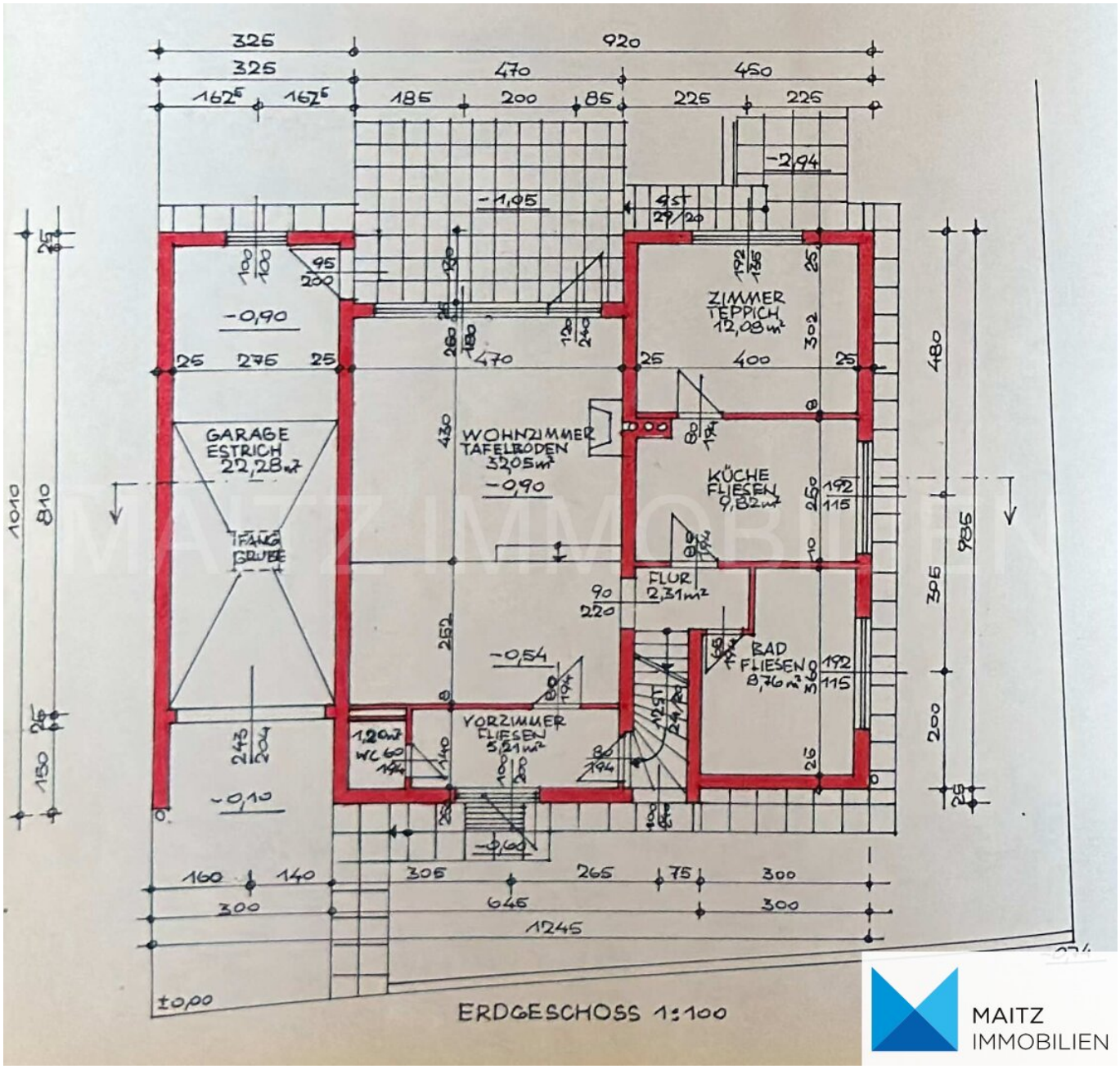




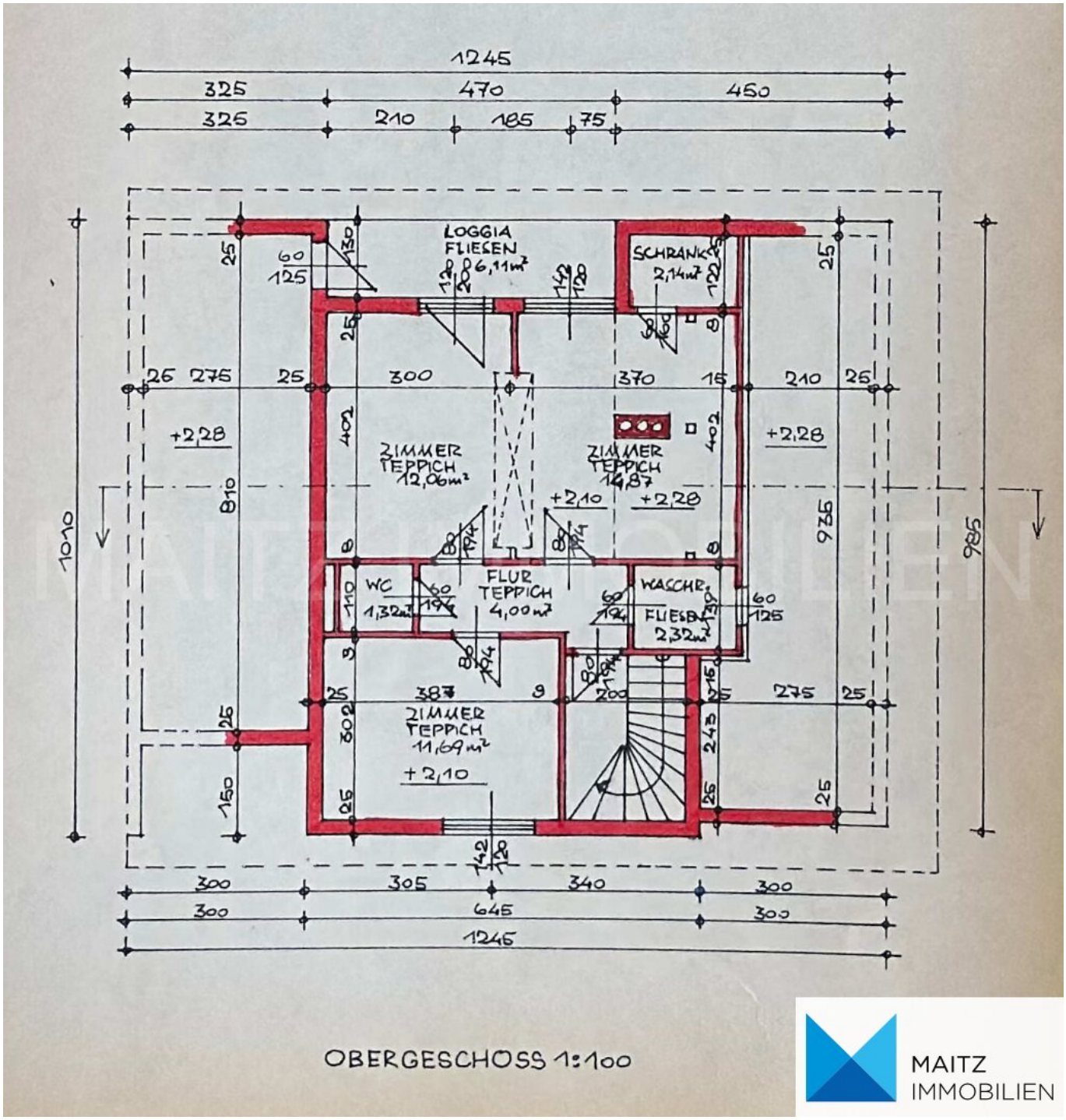
MAITZ
IMMOBILIEN

+43 676 733 61 60
office@maitz-immobilien.at

WWW.MAITZ-IMMOBILIEN.AT

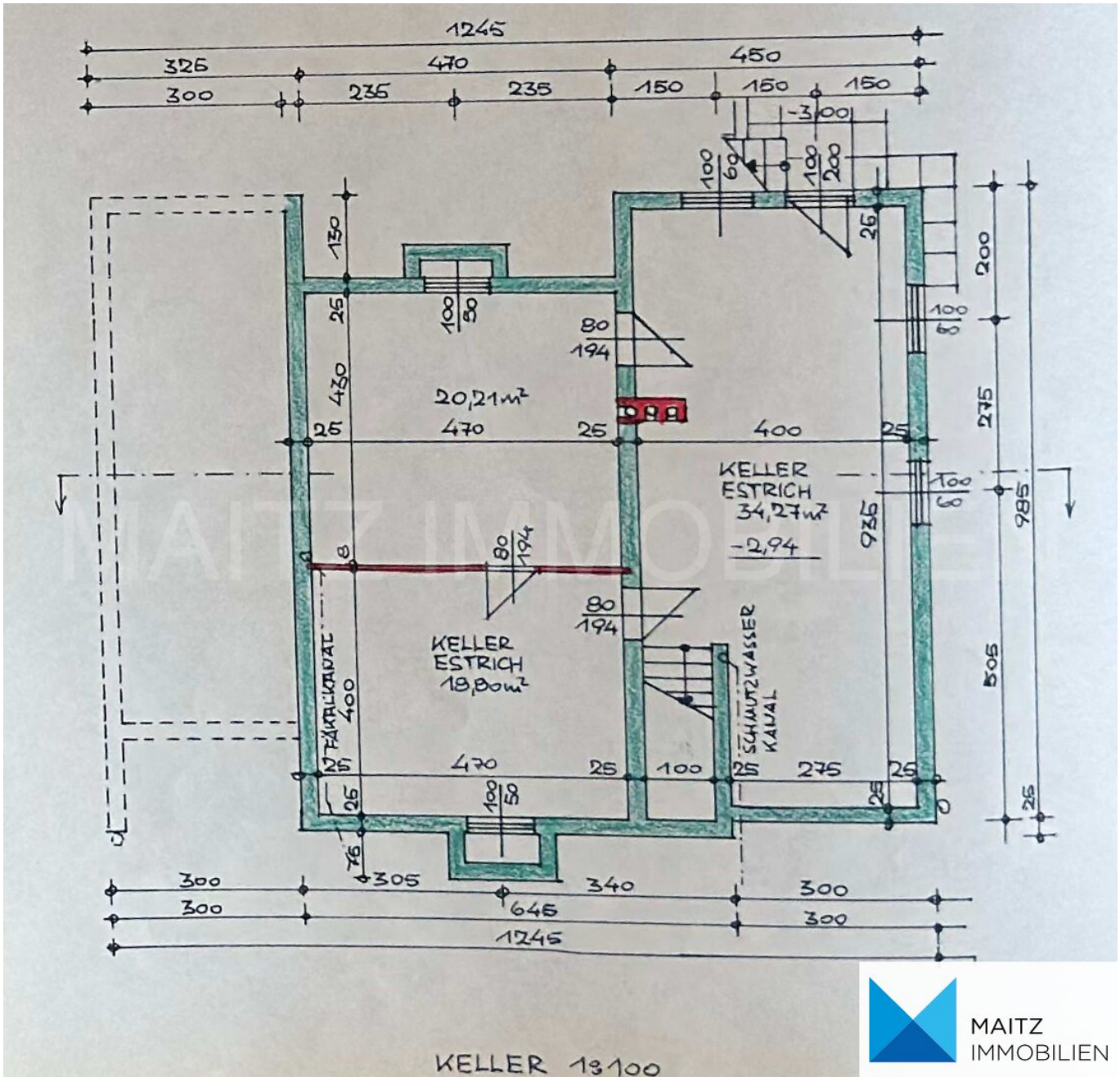


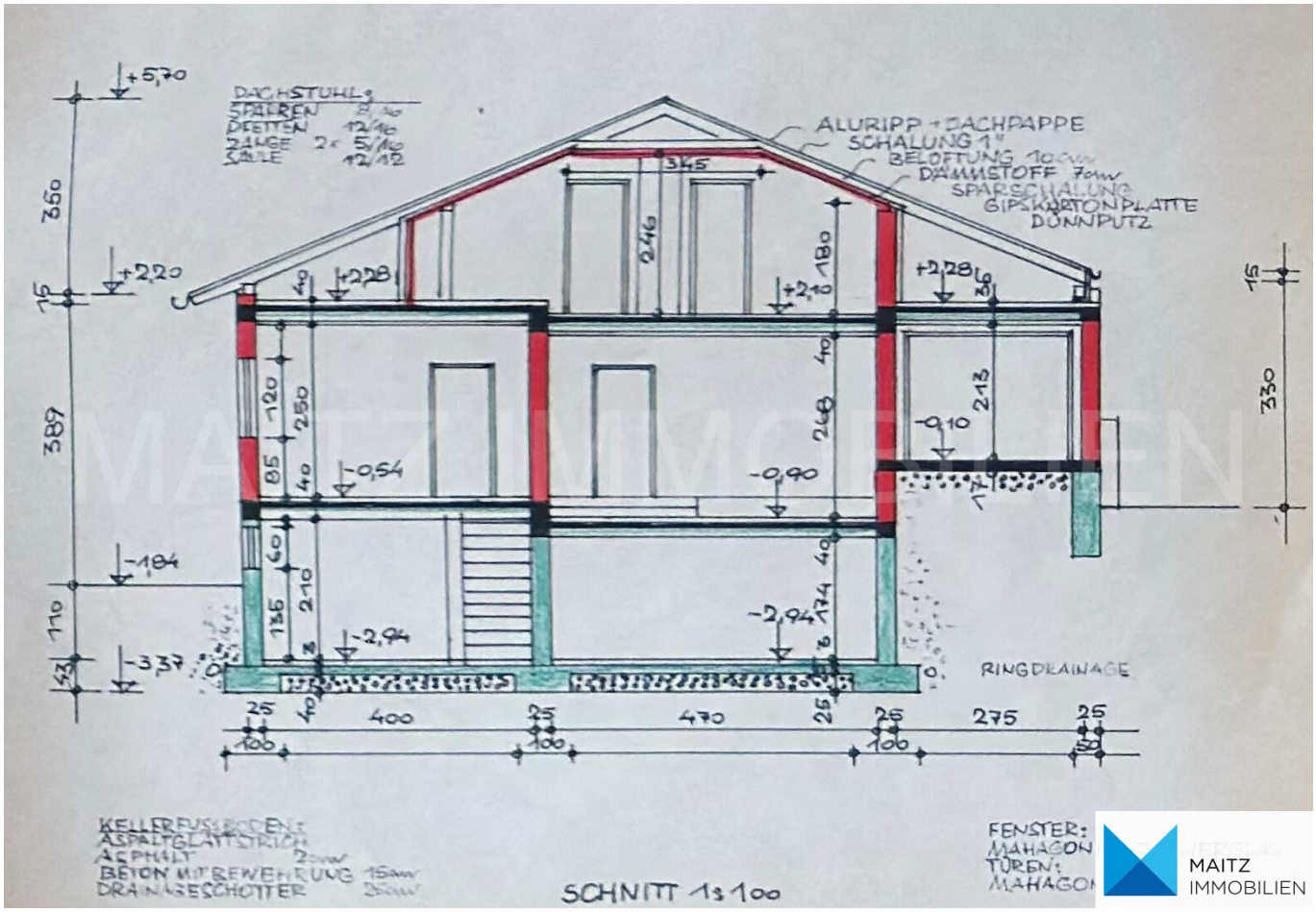
MAITZ IMMOBILIEN



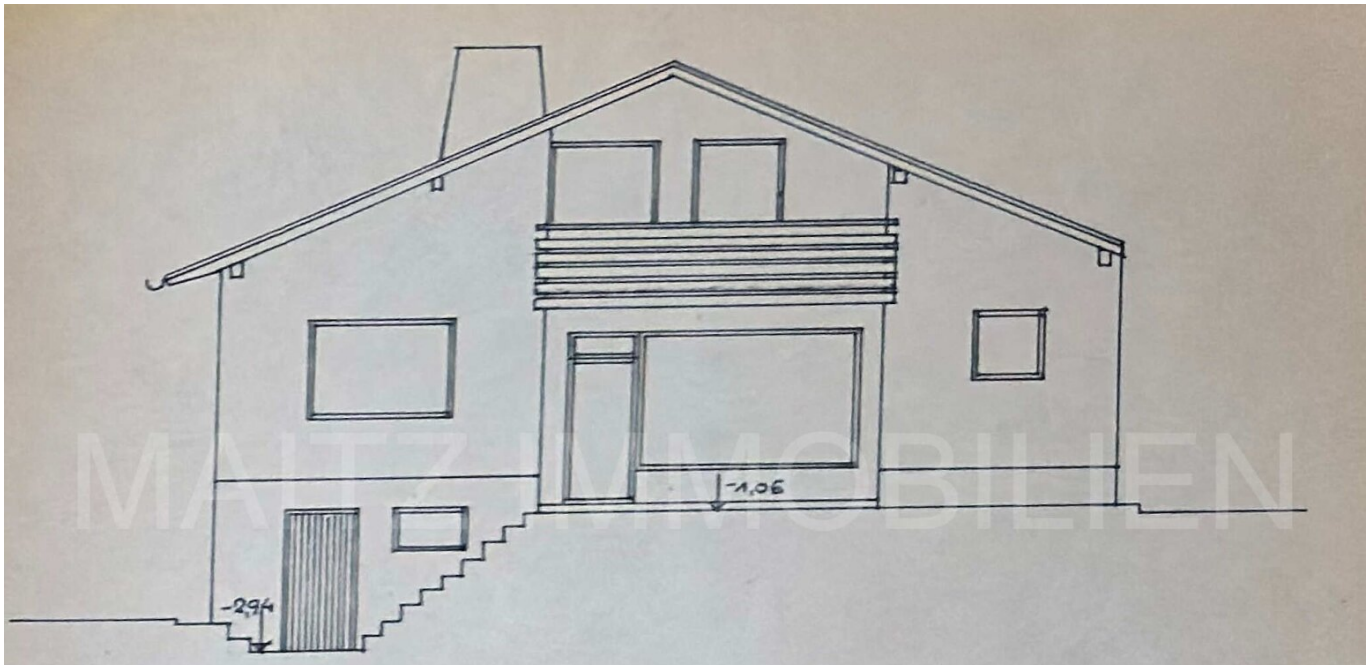
OBERGESCHOSS 1:100

MAITZ IMMOBILIEN


1245
326
300
470
235
235
450
150
150
150
-300
100
60
100
200
25
200
130
25
100
50
80
194
20,21m²
430
25
470
25
400
25
275
KELLER
ESTRICH
34,27m²
-2,94
735
785
80
194
80
194
KELLER
ESTRICH
18,80m²
FÄKALIENKANAL
400
SCHMUTZWASSER
KANAL
505
470
25
100
25
275
25
100
50
76
305
340
645
300
300
300
300
1245
KELLER 1:100



MAITZ IMMOBILIEN



SÜDOSTANSICHT 1:100

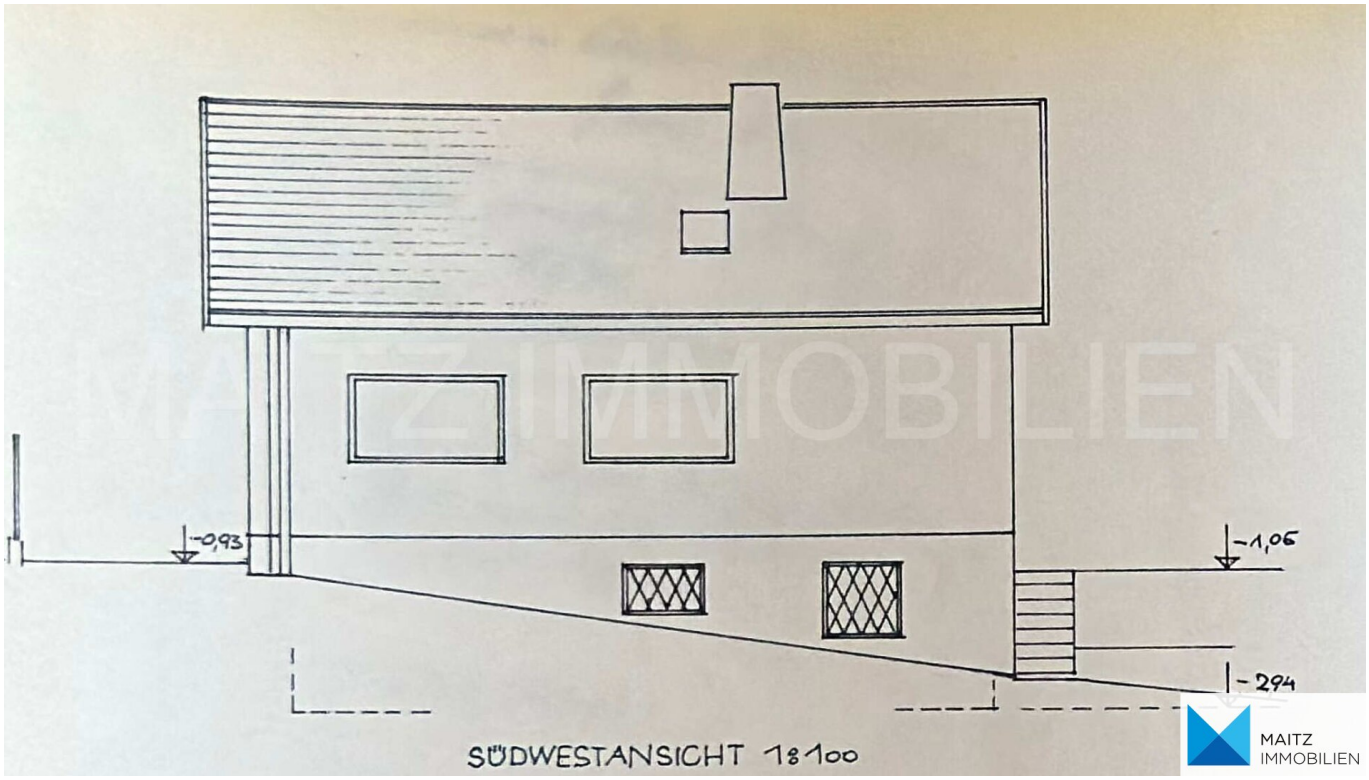
DECKEN:
BELAG
ASPHALTESTRICH 30mm
MEHABIT 6mm
EBENSEERDECHE 230mm
GIPSVERPUTZ

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

KELLER:
BETONSCHALSTEINE 25cm
GIPSVERPUTZ
VERTIKAL + HORIZONTALISOLIERUNG
2 LAGEN BITUMISIERTE GLASVLIESBAHN VERKLEBT
VORSCHLIGTUNG

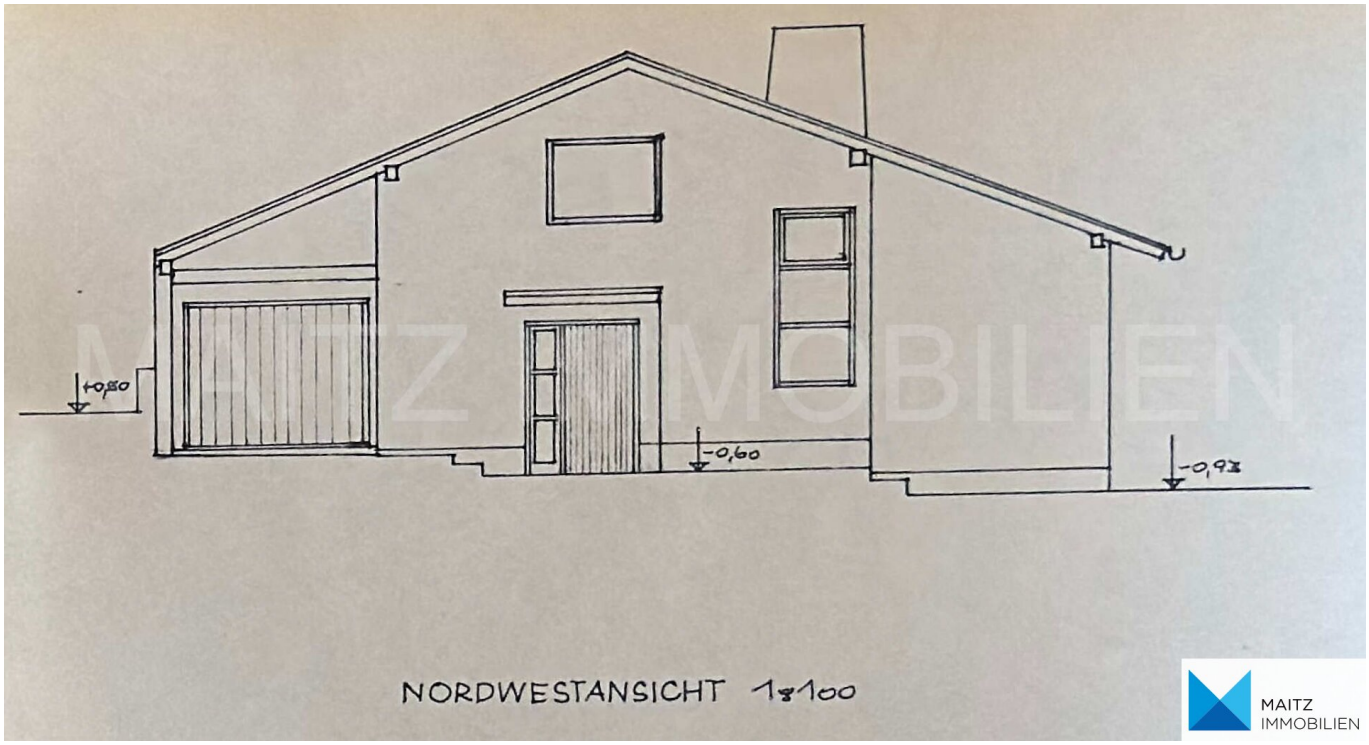
AUSSENWÄNDE: EG + DG
GIPSPUTZ 12mm
LECA-HOHL 25cm
DRYVIT MIT 3cm STYROPOR
REIBPUTZ

MAITZ IMMOBILIEN



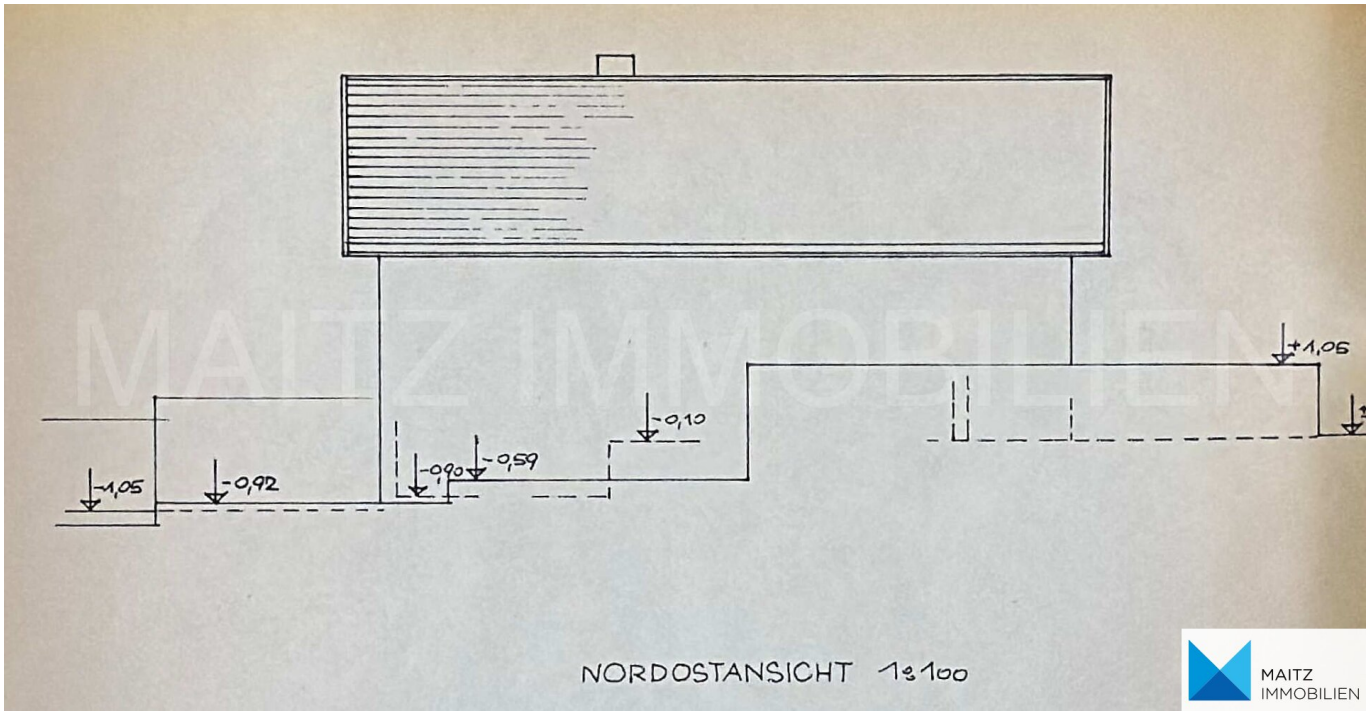
SÜDWESTANSICHT 1:100

MAITZ IMMOBILIEN



NORDWESTANSICHT 1:100

MAITZ IMMOBILIEN



NORDOSTANSICHT 1:100

MAITZ IMMOBILIEN

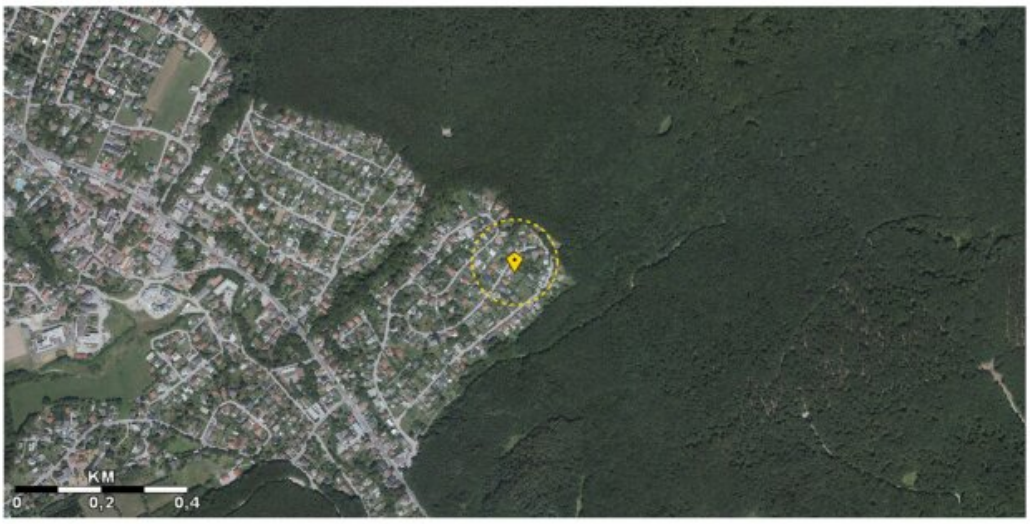
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

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:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

MAITZ
IMMOBILIEN

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m^2]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden
Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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.

MAITZ IMMOBILIEN

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. 679m²
- davon Garten ca. 556m²

Widmungs- & Bebauungsbestimmungen:

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

verbaubere Fläche ca. 197,90m² | Gebäudehöhe 6,5-8,5m Höhe

Das Haus verfügt über 3 Ebenen:

Erdgeschoss:

+ Vorzimmer mit Windfang

+ großes Wohnzimmer (rund 32m²) mit Glasfront zur Gartenterrasse (ca. 15m²)

+ 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 Treppe führt ins ausgebaute **Dachgeschoss**:

+ 3 Zimmer (11,5m², 12m² & nahezu 15m²).

  Zwei dieser Zimmer bieten direkten Zugang zur gartenseitigen Loggia (ca. 6m²)

  In einem Zimmer steht ein kleiner Schrankraum zur Verfügung (ca. 2m²).

+ Waschraum (Waschbecken; "Minibad")

+ Toilette mit Handwaschbecken

Das **Kellergeschoss** wird ebenfalls mit einer gewendelten Treppe erschlossen.

+ großer Kellerraum (ca. 34m²; Deckenhöhe ca 2,10m)

+ 2 weitere Lagerräume (ca. 19m² & 20m²; reduzierte Deckenhöhe ca. 1,74m²)

Über eine Klappstiege erreichen Sie den Dachstuhl, in dem ein **kleines Plätzchen mit offenbarer Kuppel zur Sternenbeobachtung** eingebaut wurde.

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

Momenten befindet auch eine Werkstatt im Keller, die an Wintertagen mit einem Holzofen beheizt werden kann.

Fenster & Türen: Mahagoni mit Rollläden; **besonders große, kippbare Panoramafenster** bieten prächtigen Ausblick ins Gartengrün

Aufbau (laut Baugenehmigung):

Ziegelmassiv 25cm Hohlblock; Keller aus Betonhohlblock

Satteldach: Dämmstoff 7cm (?); Dachverblechung macht optisch einen sehr guten Eindruck (siehe Fotos)

Befeuerung:

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. 679m²
- of which garden approx. 556m²

Usage & development regulations:

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

Buildable area approx. 197.90m² | Building height 6.5-8.5m

The existing house has 3 levels:

Ground floor:

+ Entrance hall with vestibule

+ Large living room (about 32m²) with glass front to the garden terrace (about 15m²)

+ 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 (11.5m², 12m², and nearly 15m²).

  Two of these rooms have direct access to the garden-side loggia (about 6m²)

  In one room, there is a small closet space (about 2m²).

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

+ Toilet with hand basin

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

+ Large cellar room (about 34m²; ceiling height approx. 2.10m)

+ 2 additional storage rooms (about 19m² & 20m²; reduced ceiling height approx. 1.74m)

A folding ladder leads up to the attic, where a small nook with an exposed dome has been built for stargazing.

Due to the property's hillside location, the opportunity was also taken to create direct access to the basement from the garden, which proves particularly practical for storing gardening tools.

???????Currently, there is also a workshop in the basement that can be heated with a wood-burning stove on winter days.

Windows & Doors: Mahogany with shutters; extra-large, tilt-and-turn panoramic windows offer magnificent views of the garden’s greenery.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Tipp: Jetzt auf **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