

**Einzigartiges Juwel mit traumhaftem Grünblick – Wohnen,  
wo andere entspannen | Ca. 20 Autominuten nach Wien**



**Objektnummer: 5301**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2531 Gaaden
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	185,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	723,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	774.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

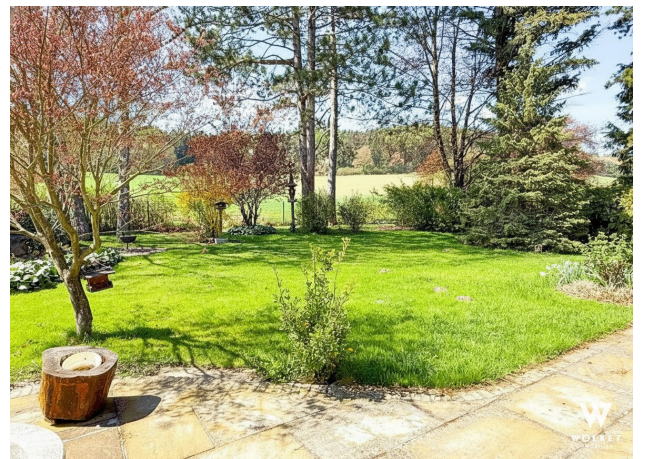
## Ihr Ansprechpartner



### **Bennet Varughese**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +436643837374  
H +436643837374

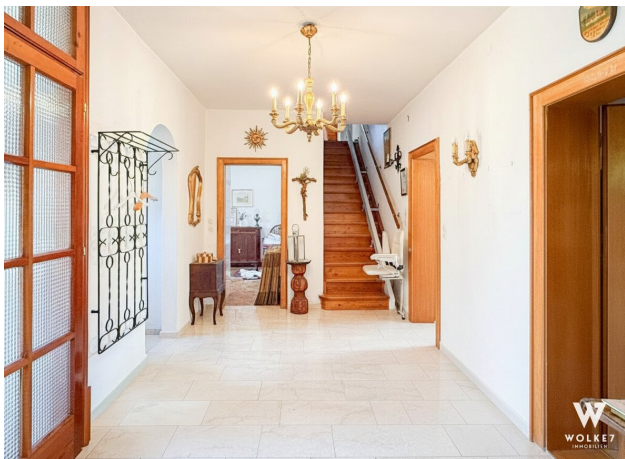


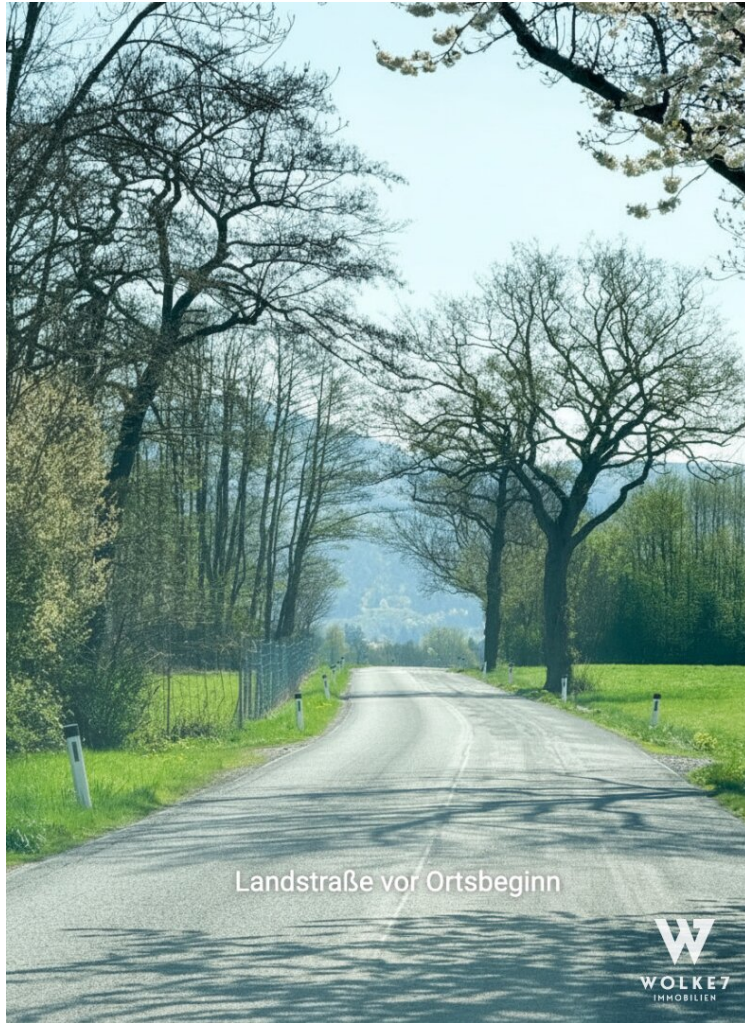












Landstraße vor Ortsbeginn



## Objektbeschreibung

Eingebettet in eine **idyllische Naturlandschaft** präsentiert sich diese charmante Villa als perfekter Rückzugsort für alle, die **Ruhe, Privatsphäre** und **hochwertigen Wohnkomfort** schätzen. **Gute Raumaufteilung, großzügige Wohnbereiche** und ein **malerischer Ausblick** aus nahezu jedem Zimmer schaffen ein einzigartiges Wohngefühl. Die **südwestseitige Terrasse** lädt dazu ein, sonnige Nachmittage mit Blick ins Grüne zu genießen – ein Zuhause, das Lebensqualität neu definiert.

### Key Facts

- Grundstücksgröße ca. 890 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche ca. 184,32 m<sup>2</sup>
- 5,5 Zimmer
- Originaler Fischgrätparkett
- Deckenstuck
- Südwestseitige Terrasse ca. 42 m<sup>2</sup> groß
  - Gedeckt mit Naturstein
- Großer Eigengarten mit grünem Weitblick
- Zwei Wohnebenen
- Aufteilung:
  - EG: Vorzimmer + Vorzimmernische + 3 Zimmer + Bad inklusive Abstellraum + WC + Küche
  - OG: 2 Zimmer + Arbeitszimmer + Bad + WC + großzügiger Rohdachboden
- Malerischer Ausblick aus fast jedem Zimmer
- Großzügige Stauraumlösungen
- Hausbrunnen vorhanden

- Garage mit elektrischem Tor
  - Elektrisch öffnendes Einfahrtstor
- Unverbauter Grünblick

## Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Wohngegend von Gaaden und überzeugt durch ihre perfekte Kombination aus Erholung und Alltagstauglichkeit.

Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur: Der **Landeskindergarten** sowie die **Volksschule** sind in wenigen Autominuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Eine **praktische Ärztin** befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Für Pendler bietet die **Buslinie 265** eine komfortable Anbindung Richtung Mödling Bahnhof und ist in etwa 12 Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier absolute Ruhe sowie einen unverbaubaren Blick ins Grüne – ein seltenes Zusammenspiel von Natur und Erreichbarkeit.

**Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot.**

### ? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

### ? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 774.900,-**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. **(fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**Bennet Varughese**

? Mobil.: [+43 664 3837 374](tel:+436643837374)

? E-Mail: [b.varughese@w7.immo](mailto:b.varughese@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <6.000m  
Klinik <6.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <4.500m  
Universität <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <5.000m  
Post <4.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <7.000m  
Straßenbahn <7.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap