

**ERSTBEZUG! Exklusives Haus zur Miete, Bestlage in
Gabnitz, traumhafte Aussicht, schöner Garten!**



Objektnummer: 6984

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,37 m ²
Nutzfläche:	155,75 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	29,38 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	2.500,00 €
Kaltmiete (netto)	2.272,73 €
Kaltmiete	2.272,73 €
USt.:	227,27 €
Provisionsangabe:	

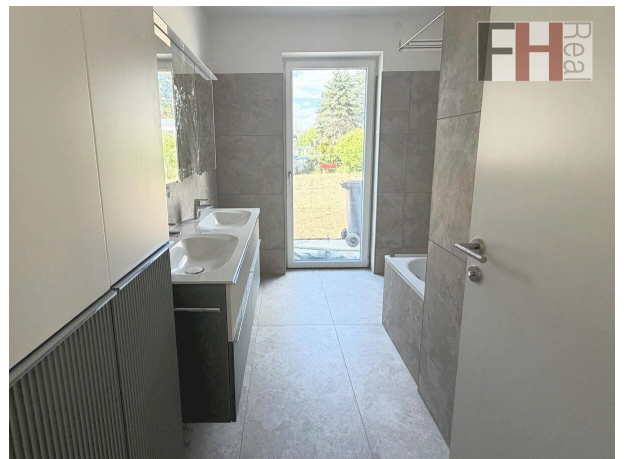
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner













Objektbeschreibung

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt zu einer Vielzahl an Freizeit- und Sportaktivitäten ein, und das vor der eigenen Haustüre. Sie erreichen Wien mit dem Pkw in wenigen Minuten, mit dem Bus benötigen Sie ca. 20 min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Durch die zentrumsnahe Lage der Liegenschaft erreichen Sie alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Apotheke, Café, Trafik, 3 Kindergärten, die Volksschule als auch das öffentliche Verkehrsnetz bequem zu Fuß. Das nächste Gymnasium befindet sich in Purkersdorf. Durch die Anbindung an die S-Bahn erreichen Sie Wien Hütteldorf und den Wiener Westbahnhof in wenigen Minuten.

Die Liegenschaft befindet sich im Gablitzer "Kupetzviertel", einem schönen Südhang mit Zentrumsnähe und trotzdem in absoluter Ruhelage. Das neu erbaute geräumige Haus hat eine Wohnfläche von mehr als 126m² und verfügt über 4 zeitgemäß und vernünftig dimensionierte Zimmer. Das Grundstück mit 632m² begeistert durch seine herrliche Südlage und bietet einen großzügigen Garten, wobei das Haus selbstverständlich ebenfalls nach Süden ausgerichtet ist. Die 2 Etagen entsprechen voll und ganz den heutigen Wohnbedürfnissen und weisen jeweils einen optimalen Grundriss auf.

Über den großen überdachten Eingangsbereich, in dem sich auch die beiden PKW Stellplätze befinden, betreten Sie das Haus, das sich durch seine Ausrichtung im Inneren angenehm hell und freundlich präsentiert. Von hier aus gelangen Sie über den Vorraum und den Flur zum knapp 35m² großem Herzstück des Hauses, dem 23,5m² großen lichtdurchflutenden Wohnzimmer mit Essbereich und französischem Fenster sowie zur offenen Küche mit über 11m², die hochwertig, modern und vollausgestattet ist. Von diesen Räumlichkeiten aus betritt man die etwa 9m² große überdachte Terrasse mit herrlichem Ausblick in den Wienerwald und den eigenen Garten. Erwähnenswert sind hier die Glaswände anstatt eines Geländers, welche ein Gefühl von Weite und Offenheit zur herrlichen grünen Umgebung vermitteln.

Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein großes Zimmer mit ca. 21,5m², das durch eine raumteilende Wand beispielsweise als Schlafzimmer mit integriertem Schrankraum oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ebenfalls hier gelegen sind das WC und das geschmackvoll eingerichtete Bad mit barrierefreiem Duschbereich, einer Badewanne mit hochwertiger Glasschiebewand und einem Doppelwaschbecken. Eine Terrassentür nach draußen sorgt auch hier für ausreichend Tageslicht und Frischluft.

Eine schöne Holzterrasse führt Sie vom Vorraum aus in die untere Ebene. Der vordere Teil Richtung Süden bietet nochmals großzügige 2 Zimmer, welche jeweils vom Flur aus begehbar sind. Der gesamten südlich gelegenen Hausfront ist nicht nur eine ca. 45m² große Terrasse vorgelagert, die man sowohl von diesen beiden Räumen als auch vom Gang in der Mitte aus betreten kann, sondern auch der große, terrassiert angelegte Garten. Der Rasen wurde frisch gesetzt, einer Verwirklichung Ihrer Gartenträume zum grünen Paradies steht somit nichts im

Wege.

Der hintere Teil des Erdgeschosses bietet zwei Räume als Kellerfläche (Stauraum, Technik, Heizung etc.), wobei sich ein Raum zum Einbau einer Sauna oder Infrarotkabine oder auch die Nutzung als Fitnessraum eignet.

Die Fenster und Glastüren sind mit elektrisch bedienbaren Raffstores ausgestattet, welche eine Dosierung des Sonnenlichts gestatten - sollte es einmal zuviel des Guten sein. Weiters werden in Kürze überall (ausgenommen Eingangstüre) Insektenschutzgitter angebracht, die Sie vor ungebetenen Gästen schützen.

Die hochwertigen Kunststofffenster sind 3-fach verglast, die Böden sind mit eleganten Fliesen und robusten Eichendielen belegt. Für die Fussbodenheizung und für die Bereitstellung von Warmwasser sorgt eine moderne Wärmepumpe. Im Keller gibt es einen zweiten Waschmaschinenanschluss sowie eine Kraftstromsteckdose.

Das Carport verfügt ebenfalls über 2 Kraftstromsteckdosen, die ein effizientes Laden von Elektroautos vor der eigenen Haustüre ermöglichen.

2 Außenwasseranschlüsse im Garten und einer auf der oberen Terrasse machen die Bewässerung Ihrer Pflanzen und der Wiese zum Kinderspiel. 2 Außensteckdosen für 220V, eine an der oberen Hausecke, die andere auf der oberen Terrasse, sorgen auch im Außenbereich für bequemen Zugang zu Strom.

Willkommen in Ihrem neuen Heim - modern, energieeffizient, stilvoll und gerade eben erst fertiggestellt.

Die Pauschalmitiete inkl. Gemeindeabgaben beträgt € 2.500,-- inkl. USt., die verbrauchsabhängigen Kosten (Strom, Wasser, Telefon, Internet, etc.) sowie eine Eigenheim-/Haushaltsversicherung sind separat direkt mit dem Versorger abzurechnen. Eine Übergabe ist ab sofort möglich!

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Frau Martina Führer-Hölzl unter +43 664 6455558 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per E-Mail unter: office@fh-real.at

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.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen

Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap