

**GABLITZ | moderne Villa auf großem Grund mit enormen Potenzial – optional mit Waldgrundstück | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25722**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	368,48 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	560,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	95
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	400,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	1.249.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

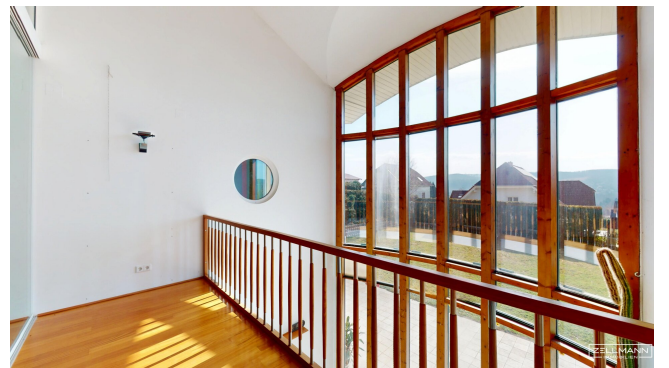
44.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.





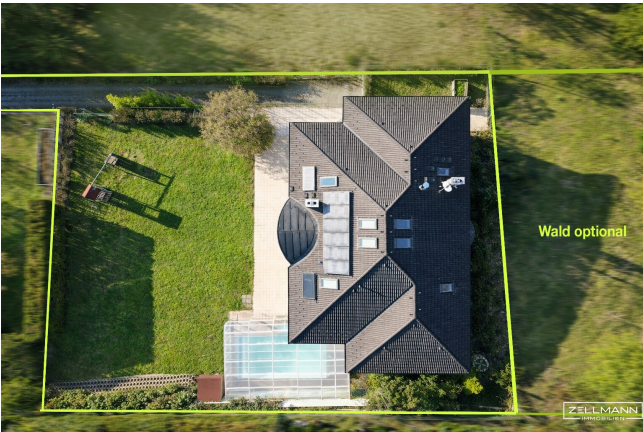








ZELLMANN  
IMMOBILIEN



Wald optional

ZELLMANN  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

### Repräsentative Luxusvilla mit optional 8.000 m<sup>2</sup> Wald – Autarkie, Weitblick und Wienerwaldlage in Gablitz

**Villa mit Pool · 1.567 m<sup>2</sup> Grundstück · 8.000 m<sup>2</sup> Mischwald optional · Energieunabhängiges Potenzial**

Repräsentativer Lebensstil und energetische Vorsorge schließen einander nicht aus – sie ergänzen sich in dieser außergewöhnlichen Villa in erhöhter Lage am Königswinkelberg in Gablitz. Mit freiem Blick auf den Wienerwald und einem direkt angrenzenden, **rund 8.000 m<sup>2</sup> großen Mischwald**, welcher zusätzlich gesondert erworben werden kann, bietet diese Liegenschaft eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Naturverbundenheit und nachhaltigem Nutzungspotenzial.

Das im Jahr **1997** errichtete **Ziegelmassivhaus** mit Wärmedämmung und vollisoliertem Dach erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über eine **Gesamtnutzfläche** von ca. **560,68 m<sup>2</sup>**. Davon entfallen ca. **368,48 m<sup>2</sup>** auf **Wohnfläche** (Erd- und Obergeschoss) sowie ca. 192,20 m<sup>2</sup> auf Nutzfläche im Kellergeschoss. Insgesamt stehen **vier Badezimmer, fünf Abstellräume** sowie zahlreiche Nebenflächen zur Verfügung.

Großzügige Wohnbereiche, Wellness- und Freizeitflächen sowie das angrenzende Waldgrundstück schaffen ein außergewöhnliches Wohnensemble für anspruchsvolle Eigentümer.

#### Ausstattung & Highlights

- Gesamtfläche ca. 560 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 369 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (KG) ca. 192 m<sup>2</sup>
- Grundstück 1.567 m<sup>2</sup> · zusätzlich ca. 8.000 m<sup>2</sup> Mischwald kann mit erworben werden
- 6 Schlafzimmer ( 2 mit eigenem Balkon)
- 4 Badezimmer · 5 WCs · 5 Abstellräume

- Raumhöhen von 2,75m bis ca. 6,00m
- 110 m<sup>2</sup> Wohnsalon mit Kachelofen, Bar und Billardbereich
- Zweiter Wohnbereich mit Galerie (ca. 48 m<sup>2</sup>)
- Wintergarten / Galerie über zwei Ebenen
- Überdachte Schwimmhalle mit 8 x 4 m Pool (solarbeheizt)
- Sauna mit Dampfbadfunktion · Whirlpool · Fitnessraum · Party-/Game-Room
- Klimatisierter Weinkeller
- 3 Garagen (2 elektrisch)
- 76 m<sup>2</sup> Terrasse · ca. 400 m<sup>2</sup> ebene Gartenfläche
- Holzofen, Gasheizung, Wärmepumpen-Fußbodenheizung
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- Alarmanlage & Videoüberwachung

## **Raumaufteilung**

*Erdgeschoss* – Gesamtfläche ca. 203 m<sup>2</sup>

Wohnraum 111,20 m<sup>2</sup> · Zimmer 21,21 m<sup>2</sup> · Küche 14,79 m<sup>2</sup> · Wintergarten 21,58 m<sup>2</sup> · Windfang 6,13 m<sup>2</sup> · Zimmer 17,98 m<sup>2</sup> · Abstellraum 4,34 m<sup>2</sup> · WC/Vorraum 5,88 m<sup>2</sup>

*Obergeschoss* – Gesamtfläche ca. 171,56 m<sup>2</sup>

Zentraler Wohnraum 47,81 m<sup>2</sup> · Zimmer 27,03 m<sup>2</sup> · Zimmer 20,57 m<sup>2</sup> · Zimmer 20,57 m<sup>2</sup> · Zimmer 16,43 m<sup>2</sup> · Küchennische 6,37 m<sup>2</sup> · Badezimmer mit Badewanne und WC 16,10 m<sup>2</sup> · Badezimmer mit Badewanne und WC 10,80 m<sup>2</sup> · Badezimmer mit Badewanne und WC 5,88 m<sup>2</sup>

*Kellergeschoss* – Gesamtfläche ca. 192,20 m<sup>2</sup>

Garage 1: 63,27 m<sup>2</sup> · Garage 2: 27,49 m<sup>2</sup> · Kellerraum 22,58 m<sup>2</sup> · Kellerraum 21,78 m<sup>2</sup> · Kellerraum 15,96 m<sup>2</sup> · Kellerraum 14,10 m<sup>2</sup> · Waschküche 11,52 m<sup>2</sup> · Heizraum 12,22 m<sup>2</sup> · Abstellraum 18,64 m<sup>2</sup> · Abstellraum 3,12 m<sup>2</sup> · Abstellraum 3,12 m<sup>2</sup> (Werkstatt · Heizraum · Waschküche · Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbadfunktion, Dusche und Whirlpool · Fitnessraum · Party-/Game-Room mit Kamin · Klimatisierter Weinkeller)

### **Renovierungsbedarf**

Das Haus ist rund 30 Jahre alt und wurde über die Jahre hinweg laufend gepflegt. Dennoch sind – dem Alter der Immobilie entsprechend – vor einem Einzug und der künftigen Nutzung Renovierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, um das Haus technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

### **Lage**

Die Villa liegt am Nordostrand von Gablitz in ruhiger Aussichtslage mit unverbaubarem Blick über den Wienerwald. Das Ortszentrum ist rund 1 km entfernt. Schulen, Gastronomie, Nahversorgung und medizinische Einrichtungen befinden sich im Ort, weiterführende Infrastruktur im nahegelegenen Purkersdorf. Wien-Auhof und Hütteldorf sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der angrenzende Wienerwald bietet unmittelbaren Zugang zu Wander- und Freizeitmöglichkeiten.

### **Fazit**

Eine außergewöhnliche Liegenschaft für anspruchsvolle Käufer, die Repräsentation, Natur, Energieautarkie-Potenzial und großzügiges Wohnen vereinen möchten. Villa und Wald eröffnen eine seltene Kombination aus Luxus, Sicherheit und nachhaltiger Perspektive.

Hinweis: Villa und Wald befinden sich im Eigentum zweier Familienmitglieder und können gemeinsam oder getrennt erworben werden. Der Kaufpreis für den 8.000 m<sup>2</sup> Wald beläuft sich auf zusätzlich € 50.000,-. Der Ankauf ist optional möglich.

\*Die dargestellten Bilder basieren auf den originalen Räumlichkeiten der Immobilie, wurden

jedoch mittels KI-gestützter Visualisierung behutsam aufbereitet, um einen möglichen Zustand nach einer Renovierung darzustellen. Sie dienen der Veranschaulichung des Entwicklungspotenzials und sollen eine stilistische Orientierung bieten.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap