

**GABLITZ | Gepflegtes 70er-Jahre-Einfamilienhaus in
sonniger Süd-/Westhanglage mit traumhaftem Ausblick |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 25549

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1973
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	176,00 m ²
Nutzfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	56,50 m ²
Heizwärmebedarf:	G 270,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,36
Kaufpreis:	495.000,00 €
Provisionsangabe:	

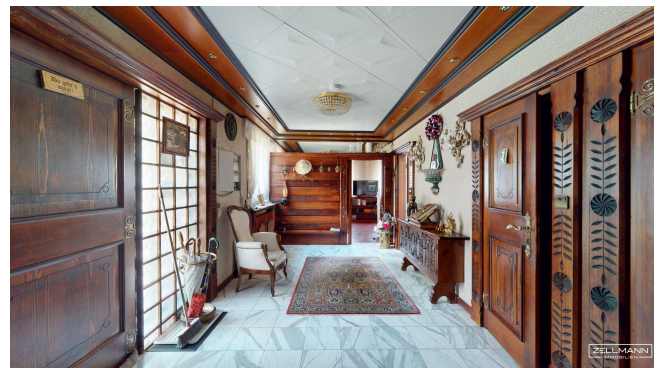
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8





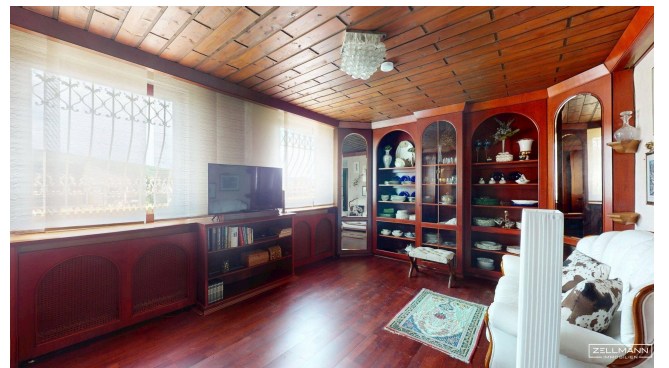


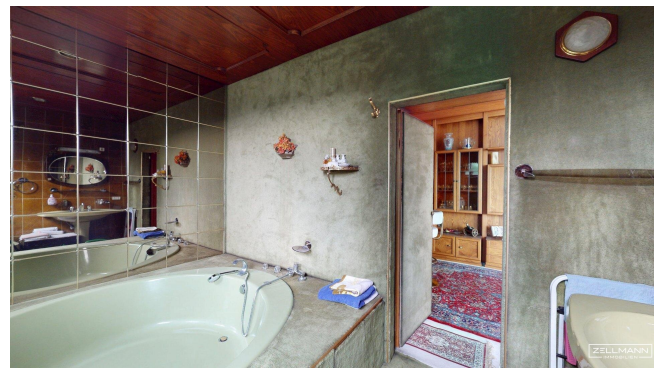
**360°
VIRTUELLE TOUR**

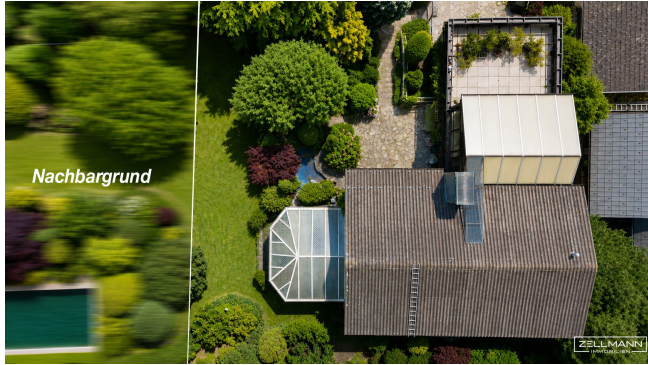
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!

ZELLMANN
IMMOBILIEN

A promotional graphic for a 360-degree virtual tour. It features a woman wearing a VR headset, looking at a virtual living room scene. The text '360° VIRTUELLE TOUR' is prominently displayed in a stylized font. Below the image, there is a text box with the following text: '360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!'. In the bottom right corner, there is a logo for 'ZELLMANN IMMOBILIEN'.










KONTAKT



Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. 

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Wintergärten und großzügigen Terrassen in Gablitz

Ca. 176 m² Wohnfläche · Süd/Ost-Ausrichtung · 625 m² Grundstück am Westhang · Weitblick · Kupetzstraße

In ruhiger Wohnlage von Gablitz präsentiert sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, mehreren Wintergärten und weitläufigen Außenflächen als ideale Immobilie für Familien oder Individualisten mit Gestaltungsideen.

Das im Jahr 1973 errichtete Haus wurde laufend gepflegt und durch einen Zubau von Wintergärten im Jahr 1995 erweitert. Die Liegenschaft befindet sich in einem guten Erhaltungszustand, weist jedoch in einzelnen Bereichen einen zeitgemäßen Modernisierungsbedarf (insbesondere Bäder, Fenster, Elektrik etc.) auf und bietet somit zusätzliches Entwicklungspotenzial. Bitte berücksichtigen Sie daher neben dem Kaufpreis auch weitere Investitionen bzw. Modernisierungsmaßnahmen.

Das Grundstück umfasst rund 625 m² und ist als leichtes Hanggrundstück ausgeführt. Die Südost-Ausrichtung der Terrasse sowie der großzügigen Fensterflächen sorgt für helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnklima. Besonders hervorzuheben ist der sehr gepflegte Garten, der gemeinsam mit den großzügigen Terrassen- und Wintergartenflächen ein hohes Maß an Lebensqualität im Freien bietet.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 176 m² verteilt sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss und wird durch Wintergärten, Terrassen sowie einer teilweisen Unterkellerung ergänzt. Im Keller finden Sie einen Sauna/Hobbyraum sowie die Garage und Nebenräume.

Ausstattung & Highlights

- Grundstück ca. 625 m² - ca. 24m x 27m
- Wohnfläche gesamt ca. 176 m² (EG + OG)
- Wintergärten ca. 50 m² Nutzfläche
- Terrassenflächen ca. 62 m²
- Keller ca. 56,56 m²

- Baujahr 1973, Wintergarten-Zubau 1995
- Sehr gepflegter Zustand
- Sehr gepflegter Garten
- Modernisierungsbedarf (Bäder, Elektrik, etc.)
- Leichtes Hanggrundstück
- Südost-Ausrichtung mit viel Tageslicht
- Großzügige Außenflächen mit Weitblick
- Garage ca. 29,70 m²
- Sauna im Kellergeschoss

Raumaufteilung

Erdgeschoss (ca. 117,13 m²)

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Erker (ca. 51,88 m²) · Küche (ca. 11,59 m²) · Zimmer (ca. 19,32 m²) · Vorzimmer (ca. 24,79 m²) · Badezimmer (ca. 8,45 m²) · separates WC · Wintergarten (ca. 20 m²) · Terrasse (ca. 30 m²)

Obergeschoss (ca. 58,91 m²)

Zwei Zimmer (ca. 24,2 m² und 21,4 m²) · Flur · Badezimmer · Wintergarten (ca. 30 m²) · Dachterrasse (ca. 32,32 m², Südost-Ausrichtung mit Weitblick)

Kellergeschoss (teilunterkellert)

Keller ca. 56,56 m² · Sauna · Garage ca. 29,70 m²

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Kupetzstraße, 3003 Gablitz, in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im Wienerwald.

Infrastruktur & Verkehrsanbindung

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten im Ort
- Gute Anbindung Richtung Wien
- Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe

Freizeit & Umgebung

- Wienerwald mit zahlreichen Wander- und Freizeitmöglichkeiten
- Naturnahe Umgebung mit hoher Lebensqualität
- Ruhige Wohnlage mit viel Grün

Fazit

Ein gepflegtes Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot, attraktiven Außenflächen und besonderem Wohnkomfort durch Wintergärten, Terrasse, Sauna und einen sehr gepflegten Garten. Ideal für Käufer, die eine solide Basis in ruhiger Lage suchen und ihre persönlichen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.000m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap