

**"Wald & Vogel": In der Natur zu Hause, ohne  
Kompromisse**



**Objektnummer: 27488**

**Eine Immobilie von EXPAT CONSULTING Real Estate &  
Relocation Services GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bertha-von-Suttner-Gasse 16
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	380,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	1.033,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	8,50
Bäder:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Garten:	868,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 168,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,86
Kaufpreis:	860.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Franz Eggenweber

EXPAT CONSULTING Real Estate & Relocation Services GmbH  
Bauernmarkt 8/17  
1010 Wien

T +43 1 328 8818-0  
H +43 660 346 0418  
F +43 1 328 8818-60

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



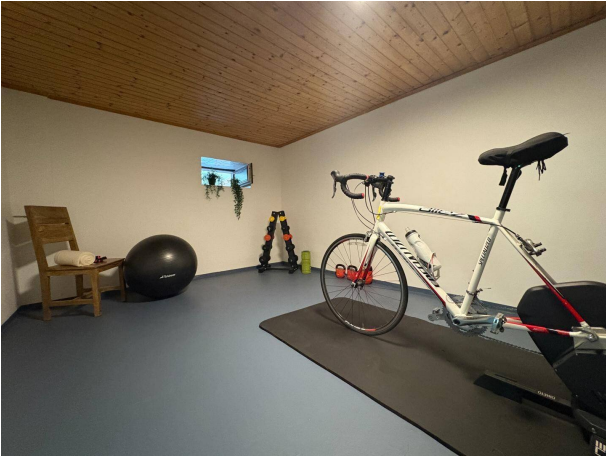


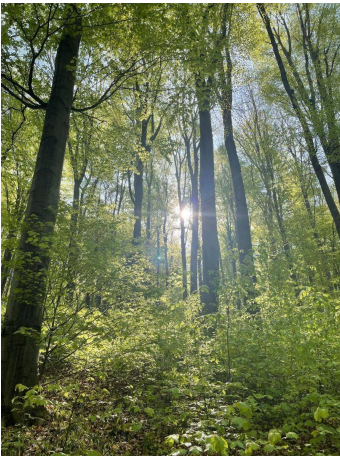




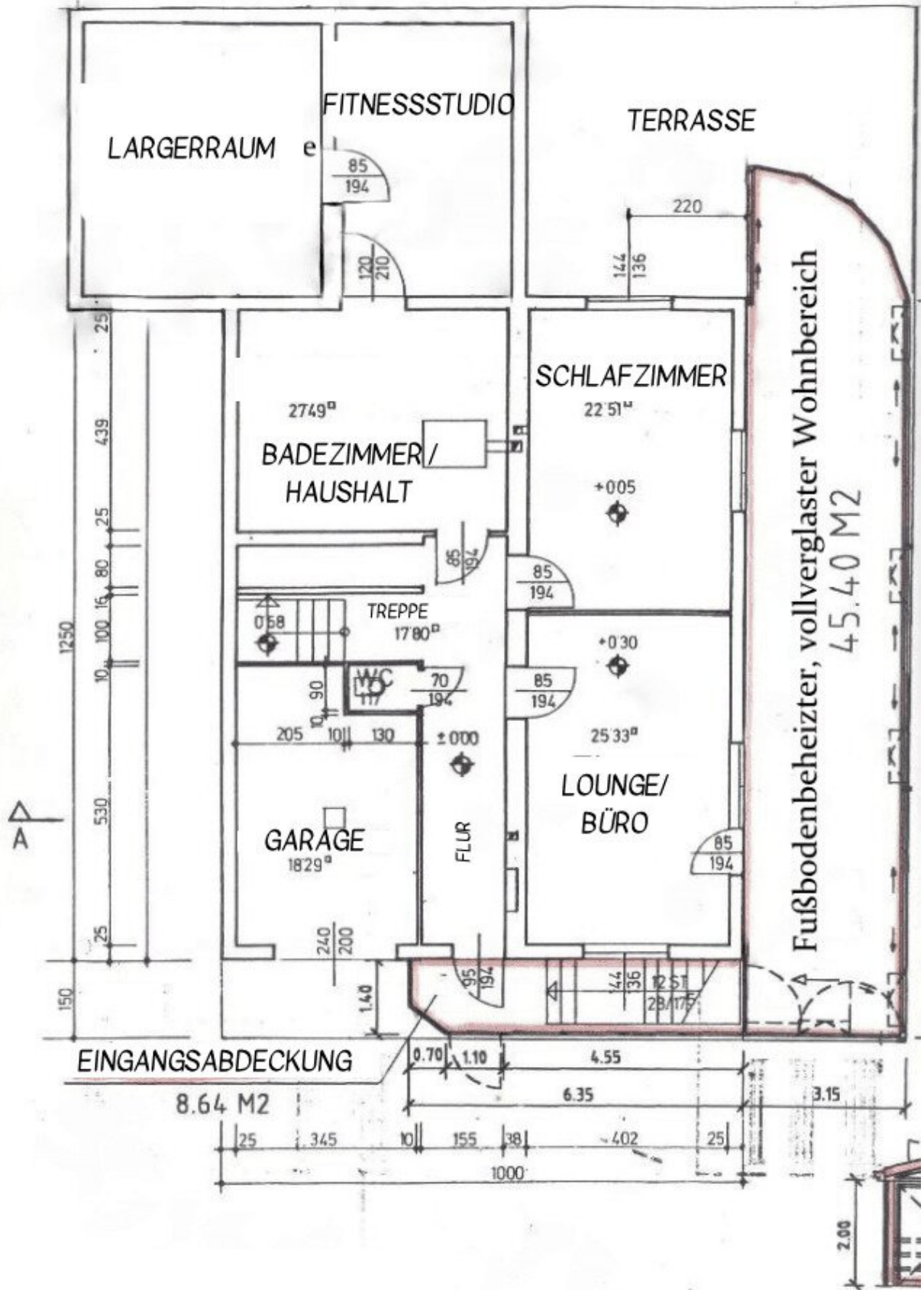








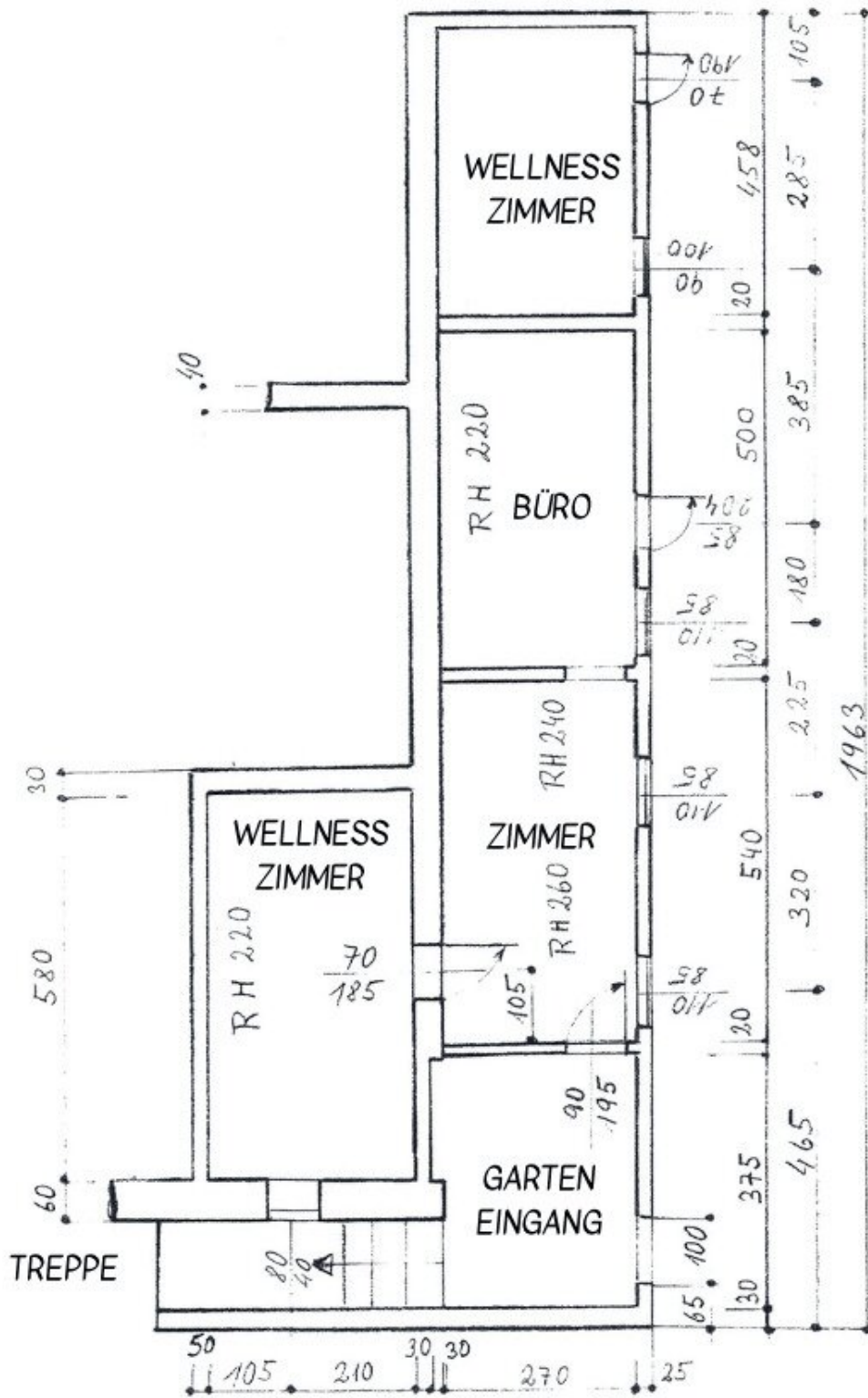
# ERDGESCHOSS





# UNTERGESCHOSS

M 1:100



GARTEN

## Objektbeschreibung

Wald & Vogel ist ein modernisiertes 380 m<sup>2</sup> Familien-Domizil im Wienerwald, nur 5 Minuten von der Stadtgrenze von Wien gelegen. Es befindet sich im UNESCO-"zertifizierten" Lebensraum-Reservoir Wienerwald, welches einen Lebensraum, Privatsphäre sowie eine Fülle an Natur bietet, wie man das kaum findet. Besonders attraktiv für Familien, die diese Lebensqualität - in unmittelbarer Nähe der Großstadt, suchen.

Eingebettet in den üppigen und ruhigen Wienerwald ist "Wald & Vogel" ein wunderschön modernisiertes Familienhaus, das die perfekte Mischung aus Privatsphäre, Eleganz und Komfort bietet. Das Anwesen vereint solide Bauweise mit einem frischen, modernen Ambiente – ideal für modernes Wohnen. Nur 50 Meter vom Waldrand entfernt bietet das Haus einen spektakulären Blick auf die Natur und direkten Zugang zu Freizeitaktivitäten im Freien. Bis zum Stadtrand von Wien sind es nur 5 Minuten. "Wald & Vogel" ist ideal für Familien: großzügige Innenräume, eine gute Raumaufteilung und die Nähe zu erstklassigen privaten und internationalen Schulen. Es verfügt über Highspeed-Internet (Kabel) – ideal für Homeoffice oder Streaming – und einen großzügigen, gepflegten Garten auf 2 Ebenen, der absolute Privatsphäre bietet und zum Entspannen einlädt. Dies ist eine seltene Gelegenheit, die Ruhe des Landlebens mit allen kulturellen und Lifestyle-Vorteilen der angrenzenden, lebenswertesten Stadt der Welt zu genießen – Wien, das regelmäßig auf Platz 1 rangiert (gem. jährlicher Rankings von Mercer und The Economist).

Der berühmte Wienerwald:

Der UNESCO-geschützte Biosphärenpark Wienerwald bietet unberührte Natur, hervorragende Luftqualität und eine ruhige, familienfreundliche Umgebung. Die Region besticht durch hunderte Kilometer gepflegter Wander- und Radwege, alte Wälder und stille Wiesen.

Das alles vor der Haustüre. Diese sichere und naturbelassene Lage ist ideal für Kinder, Naturliebhaber und alle, die einen gesunden, aktiven Lebensstil in Stadtnähe suchen.

EXKLUSIVE HIGHLIGHTS:

Großer Wintergarten (Fußbodenheizung) – willkommener Rückzugsort für alle Jahreszeiten

Zwei separate Wellnessräume – ideal für Sauna, Spa oder Entspannung

Voll ausgestatteter Fitnessraum – privates Trainingsstudio im eigenen Zuhause

Großer, eingewachsener Garten – terrassiert, blickgeschützt und bereit für den Poolbau

Eigene Wasserquelle (Brunnen) – unabhängige Wasserversorgung für Garten oder Haushalt

4 PKW-Stellplätze auf dem Grundstück – gesichert und außergewöhnlich selten in dieser Gegend

Mehrere Terrassen und Balkone – perfekt zum Entspannen oder für Gäste

Panoramablick auf den Wienerwald – aus jedem Fenster!

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: 2 Garagen, eine mit Innenzugang sowie Zugang zum Garten. Ein Büro bzw. Lounge-Zimmer (ideal als Homeoffice), 1 Schlafzimmer. Großes Bad mit Wirtschaftsraum. Fitnessraum mit angrenzendem Lagerraum. Das Juwel: Wintergarten.

Obergeschoss: Geräumige Küche mit Essbereich. Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und Top-Ausblick. 2 helle Schlafzimmer. Bad mit Tageslicht. Separates WC.

Untergeschoss: Das Untergeschoss bietet viel Raum für individuelle Nutzung. Zwei Wellness- bzw. Fitnessräume. 2 weitere Zimmer (ideal nutzbar als Gästezimmer bzw. Büro). Direkter Zugang zum Garten.

Verfügbarkeit: Kurzfristig nach Abschluss.

Das mit Abstand beste Preis/Leistungsverhältnis der aktuell zum Verkauf stehenden Liegenschaften/Häuser in der Umgebung!

Für weitere Informationen sowie eine Besichtigung dieser äußerst interessanten Liegenschaft stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Hr. Franz Eggenweber

national - Tel: 0660 3460 418

international - Tel: +43 0660 3460 418

email: [eggenweber@expat-consulting.com](mailto:eggenweber@expat-consulting.com)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.400m  
Apotheke <1.450m  
Klinik <7.775m  
Krankenhaus <9.850m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.550m  
Kindergarten <1.325m  
Universität <7.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.575m  
Bäckerei <2.225m  
Einkaufszentrum <6.275m

### **Sonstige**

Bank <3.275m  
Geldautomat <3.300m  
Post <1.750m  
Polizei <1.750m

### **Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <9.425m  
Bahnhof <3.300m  
Straßenbahn <9.100m  
Autobahnanschluss <6.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap