Einfamilienhaus auf wunderschönem Grundstück in Gablitz - ein Haus mit Raum für Ihre Visionen



Drohnenaufnahme

Objektnummer: 95506

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	201,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	47,93 m²
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,67
Kaufpreis:	750.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H +43 664 915 6444














KI-INFO




KI-INFO




KI-INFO




KI-INFO




KI-INFO

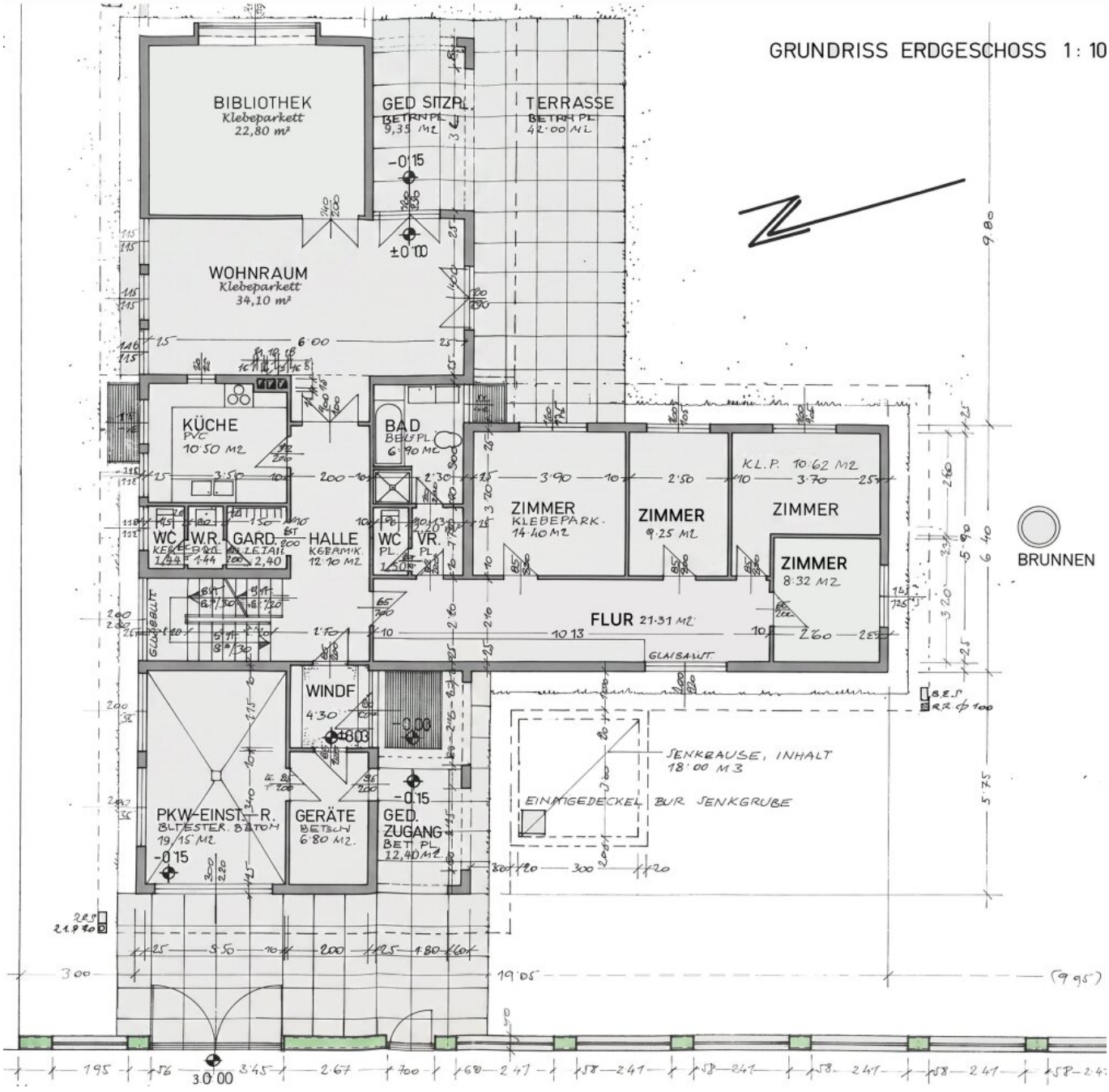


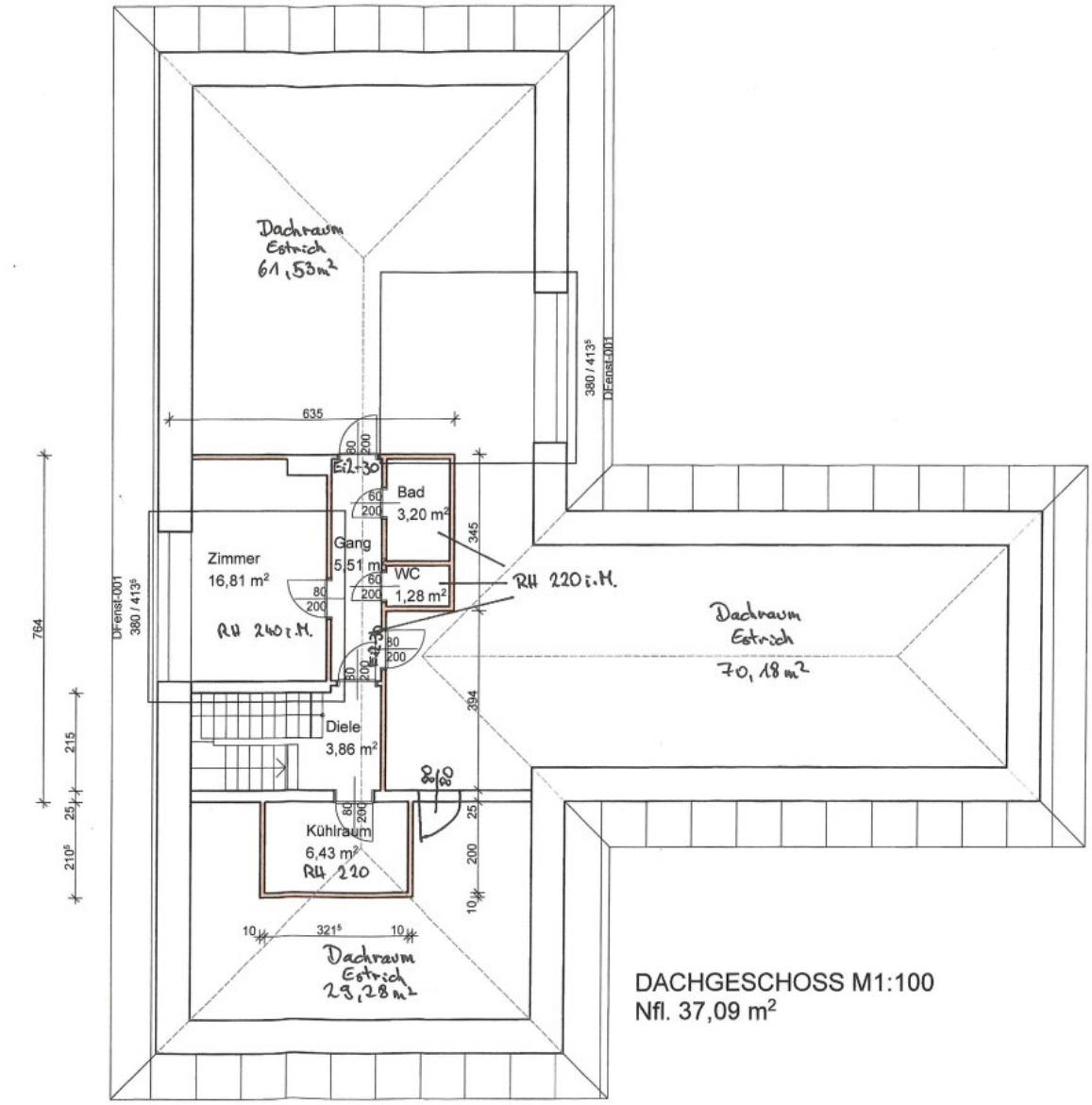

KI-INFO



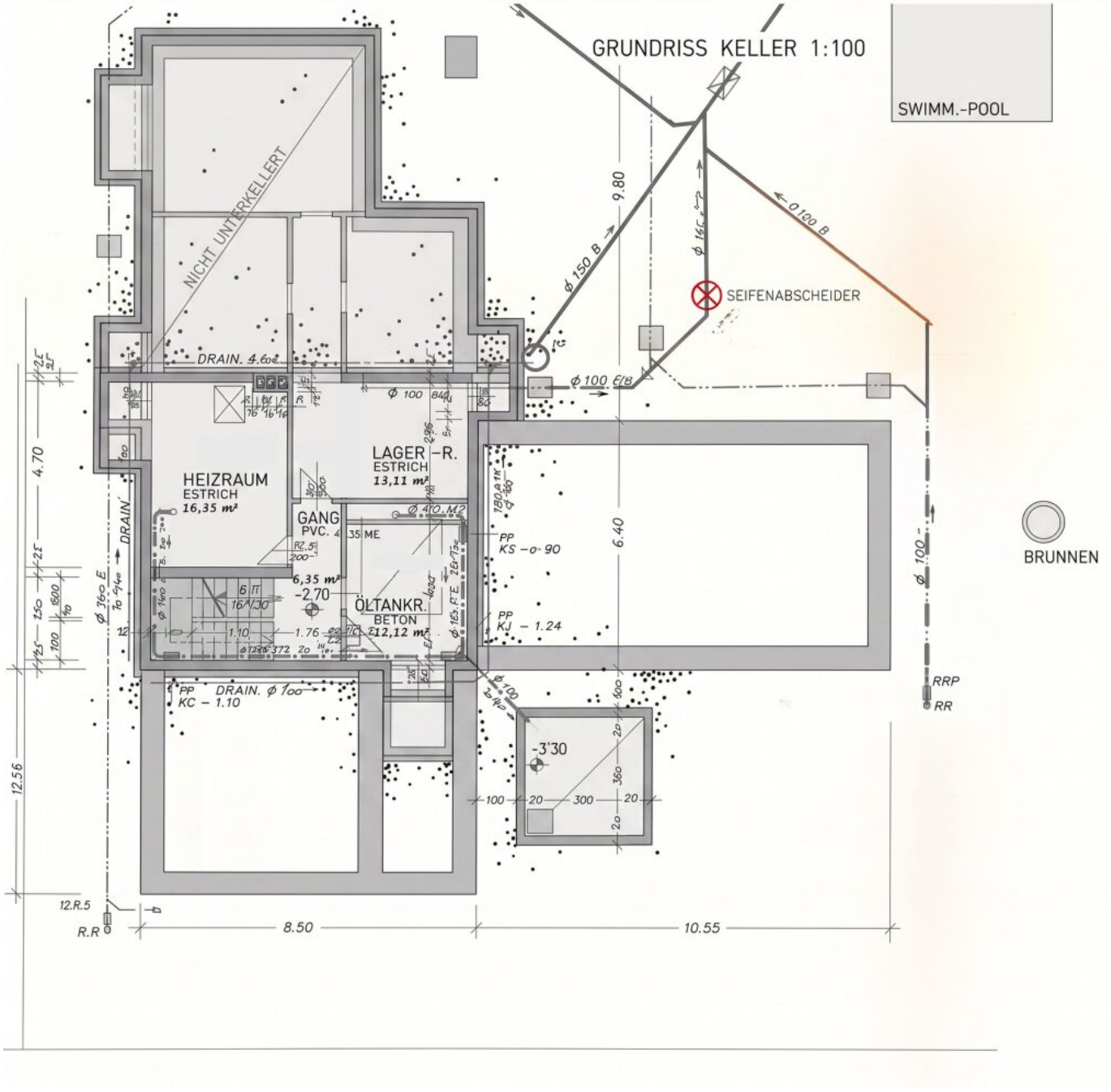

KI-INFO

GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1 : 10





DACHGESCHOSS M1:100
Nfl. 37,09 m²


GRUNDRISS KELLER 1:100
SWIMM.-POOL
NICHT UNTERKELLERT
SEIFENABSCHEIDER
BRUNNEN
HEIZRAUM
ESTRICH
16,35 m²
LAGER –R.
ESTRICH
13,11 m²
GANG
PVC.
ÖLTANKR.
BETON
12,12 m²
6,35 m²
-2.70
-3'30
DRAIN. 4.60
DRAIN
PP
KC – 1.10
PP
KS –o- 90
PP
KJ – 1.24
RRP
RR
R.R
12.R.5
8.50
10.55
6.40
12.56
4.70
9.80

Objektbeschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus | ca. 201 m² Wohnfläche | 1.277 m² ebenes Grundstück | Pool | 2 Garagen

Dieses Einfamilienhaus in attraktiver Gablitzer Wohnlage bietet vor allem eines: **viel Platz, ein außergewöhnlich schönes Grundstück und enormes Potenzial für eine zeitgemäße Neugestaltung.**

Das 1971 in **Ziegel-Massivbauweise** errichtete Haus ist zwar in die Jahre gekommen und weist Renovierungsbedarf auf, verfügt jedoch über eine großzügige und vielseitig nutzbare Raumstruktur. Rund **170 m² Wohnfläche befinden sich auf einer Ebene im Erdgeschoß**, weitere rund **30 m² Wohnfläche im Dachgeschoß**. Dazu kommen ein ca. **6,43 m² großer Kühlraum** sowie **über 160 m² Dachbodenfläche als Lager- und Abstellfläche**.

Im Erdgeschoß erwarten Sie eine großzügige Halle, Garderobe, Waschraum und Gästetoilette, ein weitläufiger Wohnbereich mit **Essbereich und Kachelofen**, eine derzeit als Bibliothek genutzte Räumlichkeit, Küche mit Durchreiche und Markengeräten, mehrere weitere Zimmer sowie ein Bad mit **Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken**. Die Raumaufteilung bietet zahlreiche Möglichkeiten, das Haus an moderne Wohnbedürfnisse anzupassen.

Das Dachgeschoß umfasst neben Diele und Gang ein weiteres Zimmer, Bad und WC. **Eine Aufstockung bzw. ein Ausbau des Dachbereichs könnte zusätzliches Wohnpotenzial schaffen.**

Das Grundstück – ein besonderes Highlight

Das **ebene, rund 1.277 m² große Grundstück** ist entlang der Grenzen mit altem Baum- und Strauchbestand eingewachsen und bietet dadurch viel Privatsphäre. Ein **Swimmingpool mit Überdachung und Sandfilteranlage**, ein wettergeschützter Sitzplatz sowie ein **Holzpavillon aus dem Jahr 2000** machen den Garten zu einem attraktiven privaten Freizeitbereich.

Zur Liegenschaft gehören **zwei Garagen** – eine integrierte Einzelgarage sowie eine weitere Garage aus dem Jahr 1985.

Weitere Ausstattungsdetails sind unter anderem **teilweise Holzverbundfenster, teilweise 3-fach verglaste Internorm-Kunststofffenster mit Sprossen, Fensterläden und schmiedeeiserne Fenstergitter**, eine Alarmanlage mit direkter Polizeischaltung sowie Ölzentralheizung und Kachelofen.

Attraktive Lage in Gablitz

Die ruhige Wohnlage verbindet **Wienerwald-Natur, Privatsphäre und eine gute Infrastruktur**. Supermarkt, Apotheke, Ärzte, Kindergarten und Volksschule befinden sich in der näheren Umgebung. Der Kindergarten ist rund **450 m**, die Volksschule rund **700 m** entfernt.

Eine Bushaltestelle an der Linzerstraße liegt nur rund **160 m entfernt**. Mit der Buslinie 451 erreichen Sie den **Bahnhof Purkersdorf Zentrum** in etwa neun Minuten. Von dort bestehen Anschlüsse an Regionalzüge und die **S50 Richtung Wien**; der Wiener Westbahnhof ist mit dem Regionalzug in etwa 15 Minuten erreichbar.

Fazit: Eine Immobilie für Menschen mit Vision, die nicht nach dem perfekten Neuzustand suchen, sondern die Chance erkennen, **ein großzügiges Haus auf einem wunderschönen, ebenen Grundstück nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
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 <9.000m

Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap