

Ein Zuhause zum Wohlfühlen: Großzügiges Holzblockhaus mit Garten und moderner Haustechnik



Drohne Nordostansicht

Objektnummer: 95529

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	203,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	65,00 m ²
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien





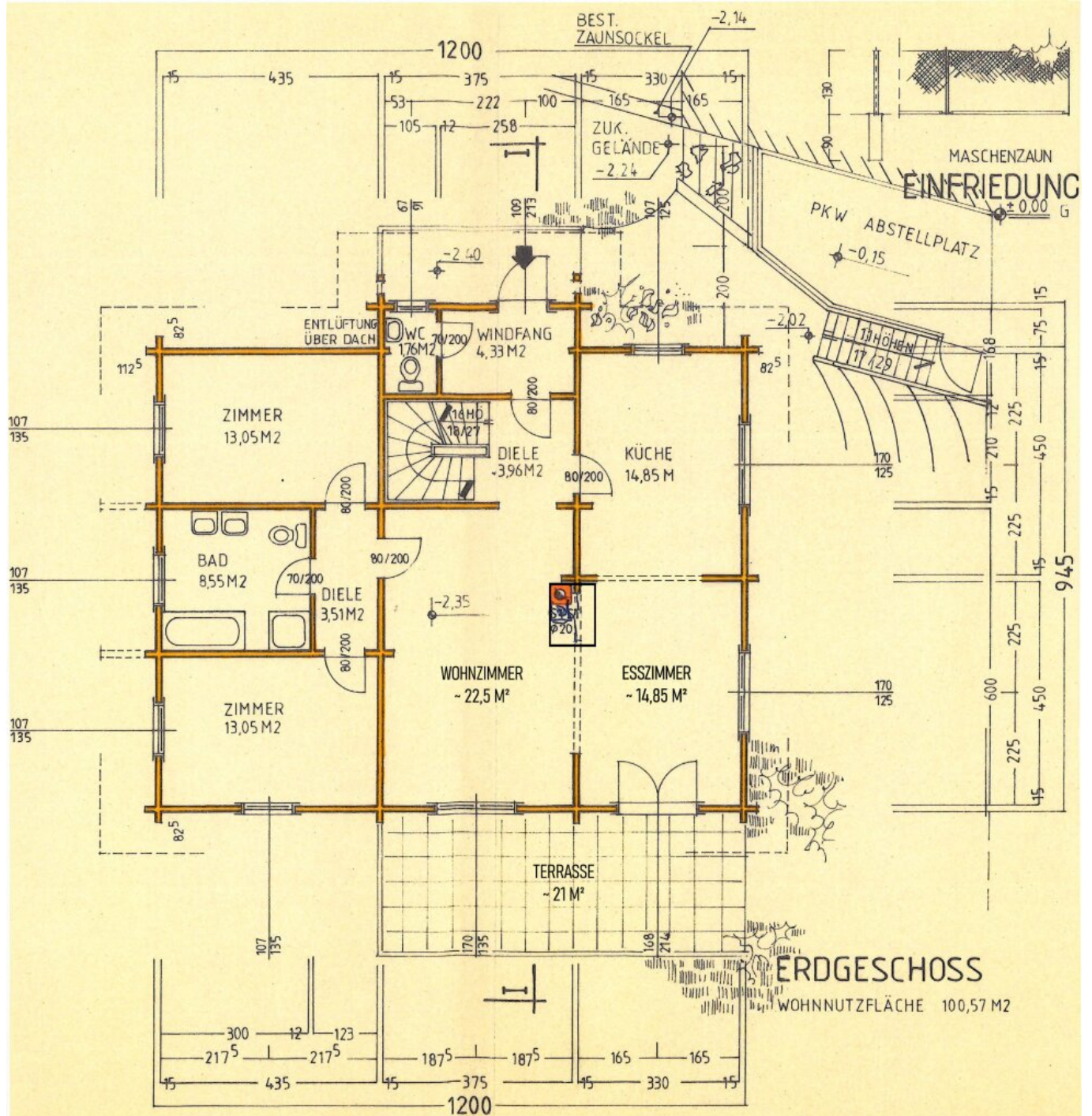


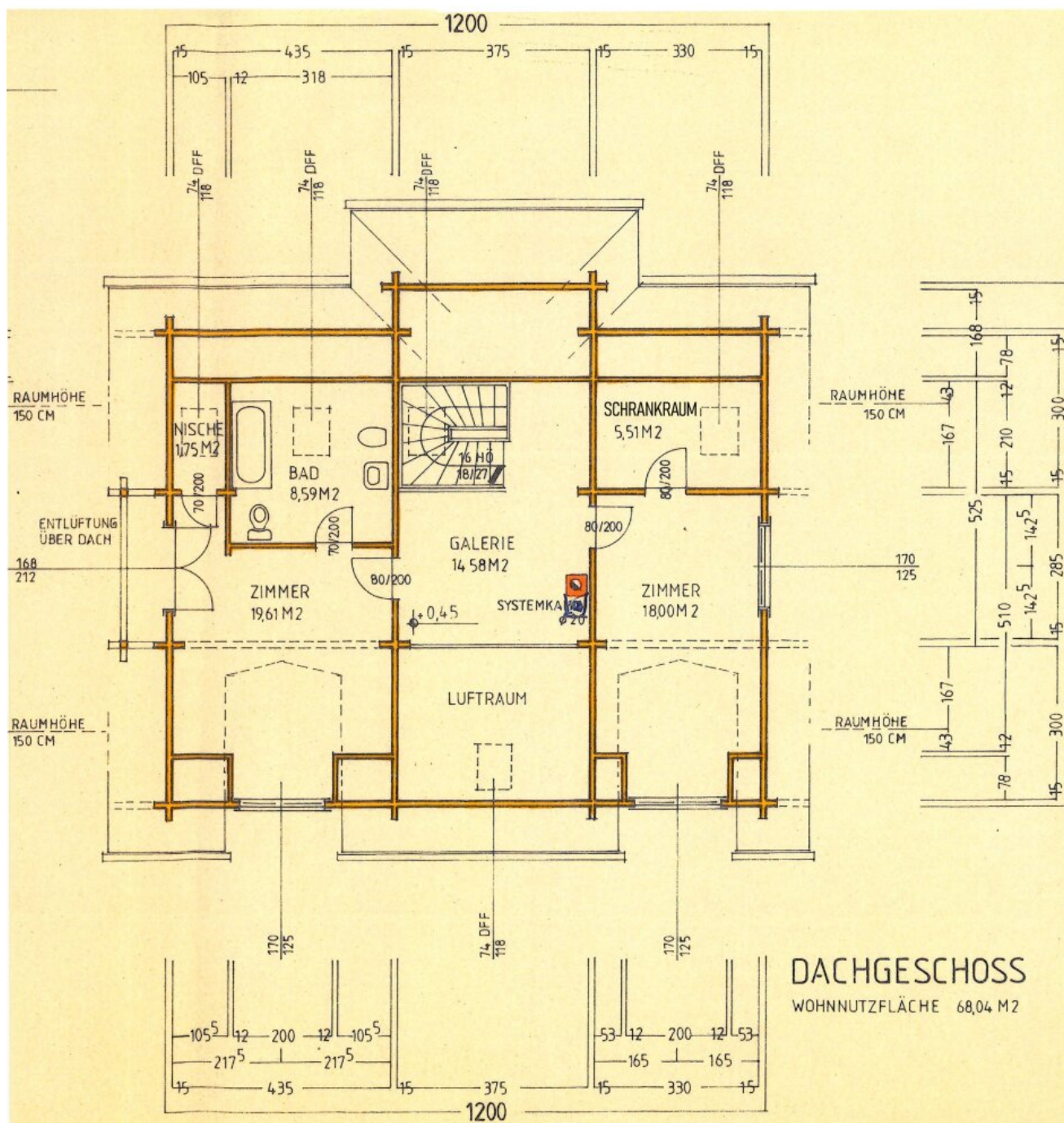


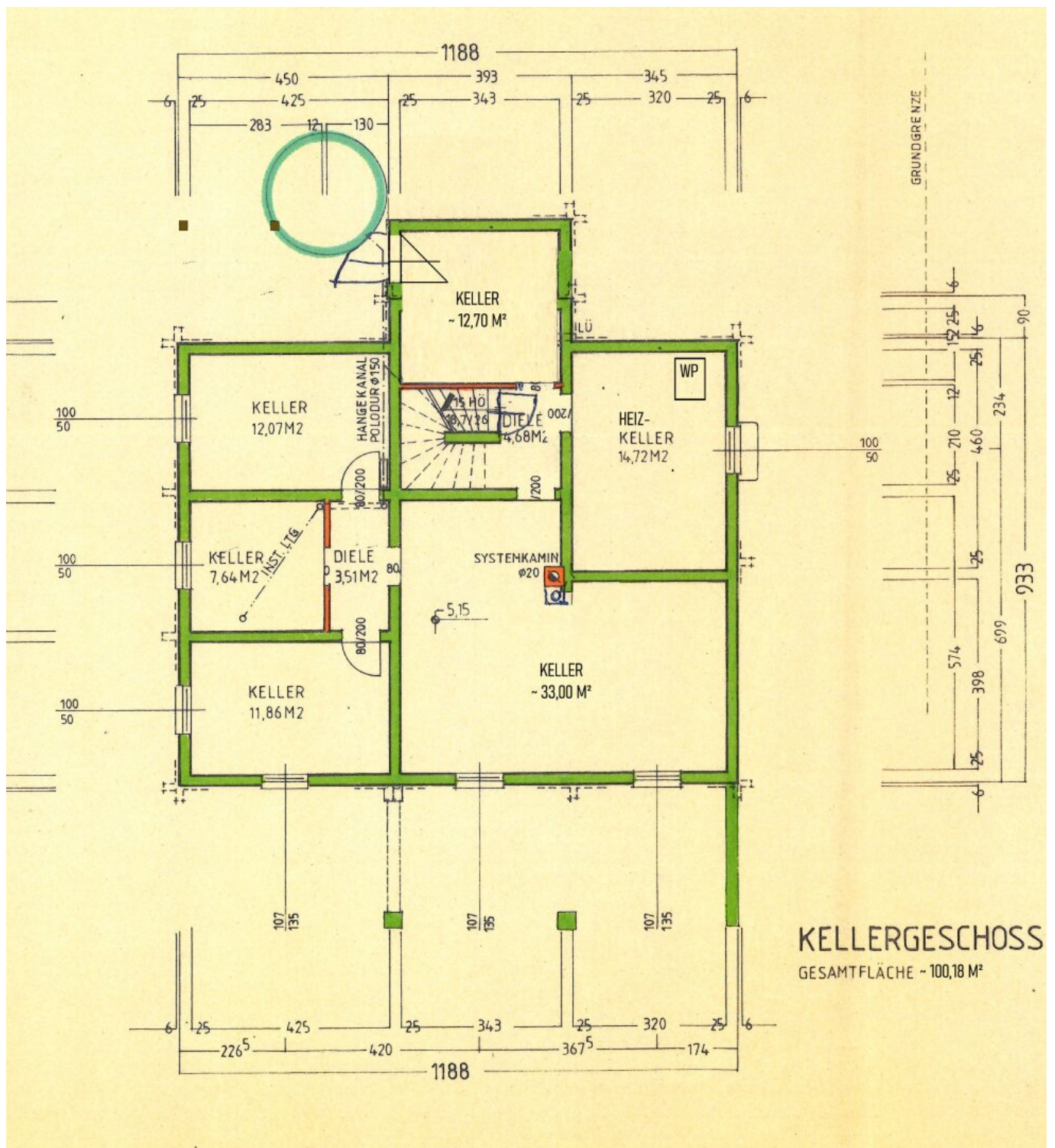












Objektbeschreibung

Dieses gepflegte **Einfamilienhaus in Holzblockbauweise** liegt in herrlicher Grünruhelage in Gablitz und bietet ein außergewöhnliches Wohnraumangebot von **über 200 m²**. Das 1991 baubewilligte ELK-Haus überzeugt durch seine natürliche Bauweise, viel Behaglichkeit und einen großzügigen, teilweise terrassierten Garten.

Die **15 cm starken Holzblockwände aus Leimbalken** sorgen für ein angenehmes Raumklima, natürliche Wärmespeicherung und ein besonders behagliches Wohngefühl. Das Haus ist **voll unterkellert**, das Dachgeschoß vollständig ausgebaut und bietet damit viel Platz für Familie, Homeoffice, Gäste oder individuelle Nutzung.

Im Erdgeschoß stehen großzügige Wohn- und Aufenthaltsräume mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten zur Verfügung. Das ausgebautе Dachgeschoß ergänzt das Raumangebot um zwei weitere, großzügige Zimmer, Bad und Galerie. Auch der Keller bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume; die beiden gartenseitigen Zimmer samt Zwischenraum können ebenfalls als Wohnfläche genutzt werden.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen eine **Daikin Altherma Luft-Wasser-Wärmepumpe**, ein **Specksteinofen** sowie eine im Jahr **2024 errichtete Photovoltaikanlage**.

Der großzügige, **terrassierte Garten** ist eingewachsen und bietet viel Privatsphäre und zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Familie und Freizeit. Eine **unterkellerte Garage für einen Pkw** sowie ein weiterer Stellplatz im Freien runden das Angebot ab.

Eine **Bushaltestelle** befindet sich in unmittelbarer Nähe. Das Gablitzer Ortszentrum mit Nahversorgung, Volksschule, Kindergarten, Ärzten, Apotheke und Gastronomie liegt rund 2 km entfernt. Die **Bahnstation Purkersdorf Zentrum** ist in wenigen Autominuten erreichbar; die Wiener Stadtgrenze mit dem **Shopping Center Auhof** liegt nur rund 9 km entfernt.

Highlights:

- ELK-Holzblockhaus mit besonderem Wohnklima
- über 200 m² Wohnflächenangebot
- voll unterkellert und ausgebautes Dachgeschoß
- großzügiger, terrassierter Garten
- ca. 21 m² Gartenterrasse, kleiner Balkon mit Traumaussicht
- Luft-Wasser-Wärmepumpe & Specksteinofen

- Photovoltaikanlage
- Garage + zusätzlicher Stellplatz
- gute öffentliche Anbindung
- naturnahe Lage mit guter Wien-Anbindung

Ein besonderes Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, Natur und ein behagliches Wohnambiente miteinander verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
 Apotheke <1.500m
 Krankenhaus <9.500m
 Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
 Bäckerei <2.000m
 Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <3.000m
 Geldautomat <3.000m
 Post <1.500m
 Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
 U-Bahn <9.000m
 Straßenbahn <9.000m
 Bahnhof <3.500m
 Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap