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



Drohne Nordostansicht

Objektnummer: 95529

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1993
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	203,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 166,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6































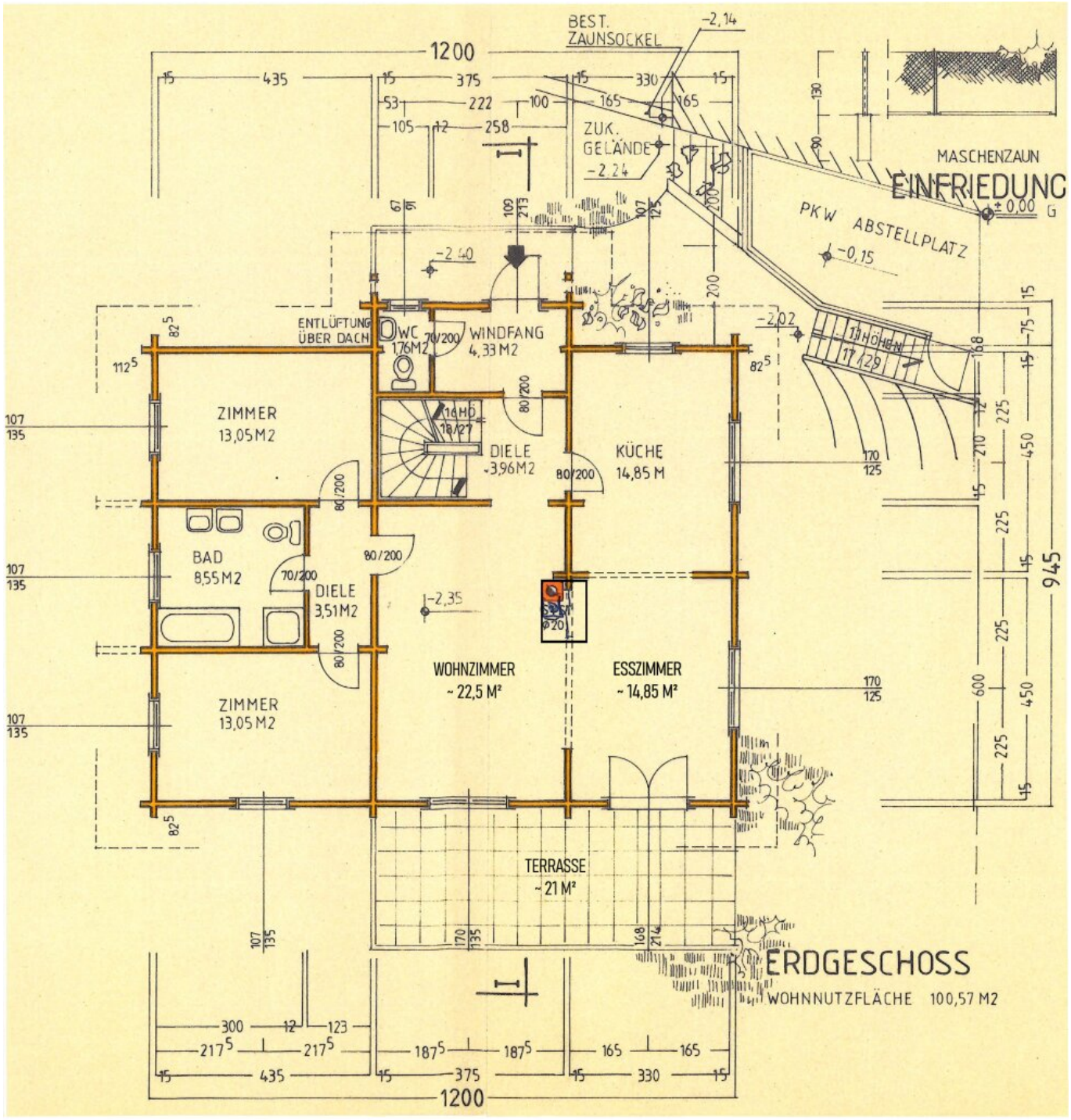


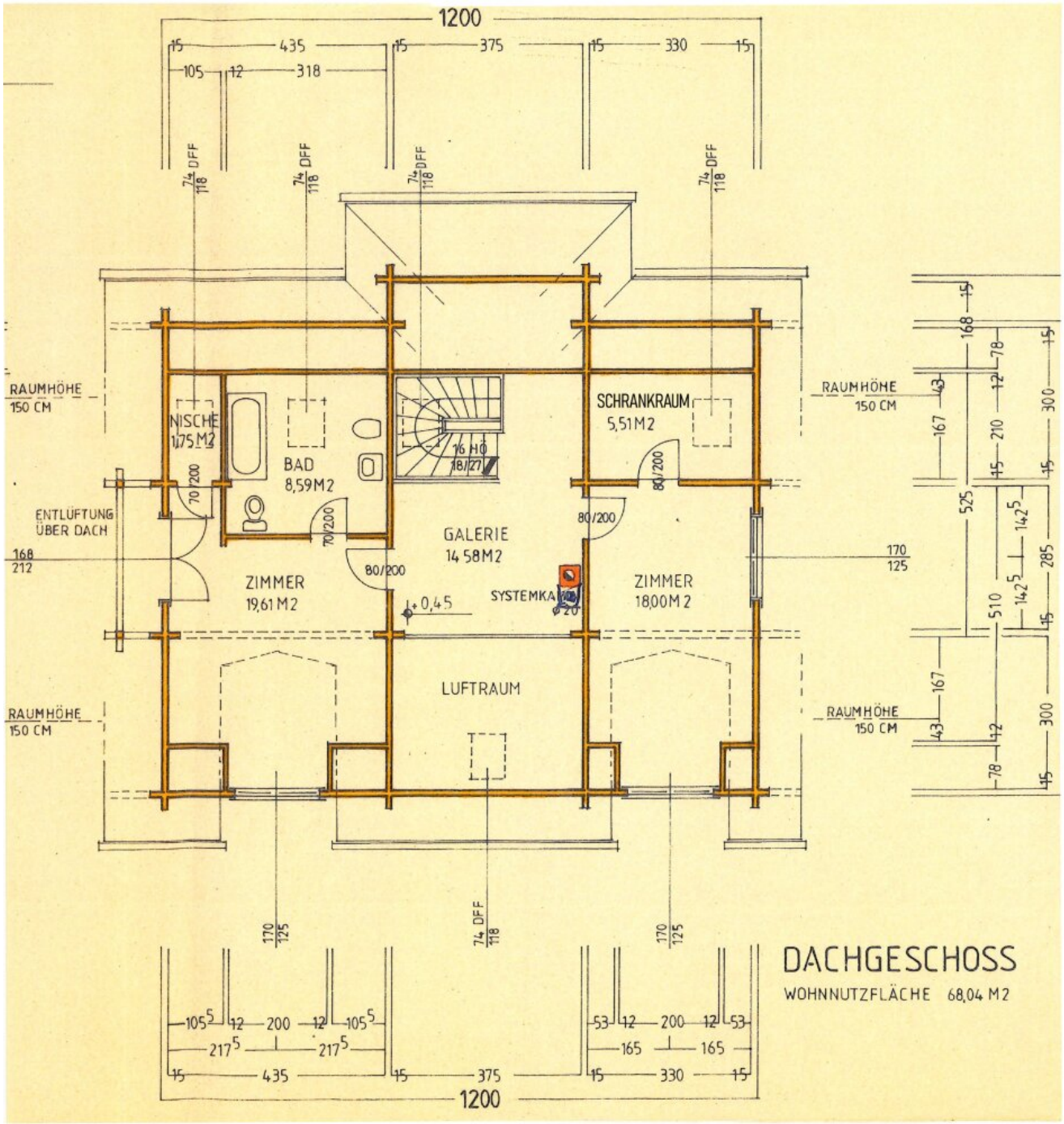






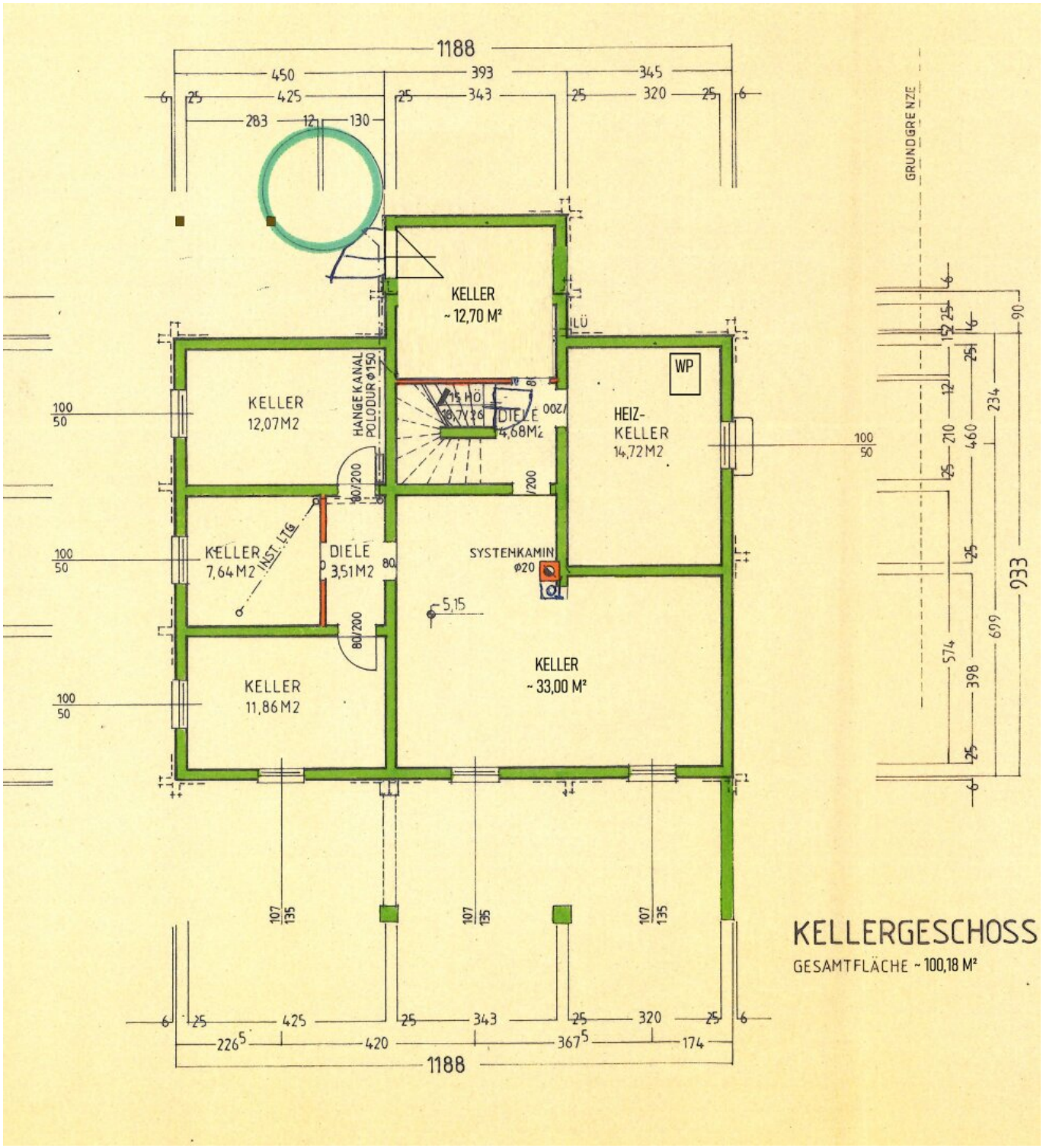



BEST. ZAUNSOCKEL
-2,14
1200
ZUK. GELÄNDE -2,24
MASCHENZAUN EINFRIEDUNG
± 0,00 G
PKW ABSTELLPLATZ
-0,15
-2,40
-2,02
ENTLÜFTUNG ÜBER DACH
WC 1,76M2
WINDFANG 4,33M2
ZIMMER 13,05M2
DIELE 3,96M2
KÜCHE 14,85 M
BAD 8,55M2
DIELE 3,51M2
ZIMMER 13,05M2
WOHNZIMMER ~ 22,5 M²
ESSZIMMER ~ 14,85 M²
-2,35
TERRASSE ~ 21 M²
ERDGESCHOSS
WOHNNUTZFLÄCHE 100,57 M2
945
1200



DACHGESCHOSS

WOHNNUTZFLÄCHE 68,04 M2



KELLERGESCHOSS

GESAMTFLÄCHE ~ 100,18 M²

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 ausgebaute 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