

**GABLITZ | MODERNE NEUBAUVILLA MIT
PANORAMABLICK – RUHE, WEITBLICK &
SPEKTAKULÄRE SONNENUNTERGÄNGE ÜBER GABLITZ
| ZELLMANN IMMOBILIEN**



00

Objektnummer: 26314

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	191,55 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	299,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.399.500,00 €
Provisionsangabe:	

50.382,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

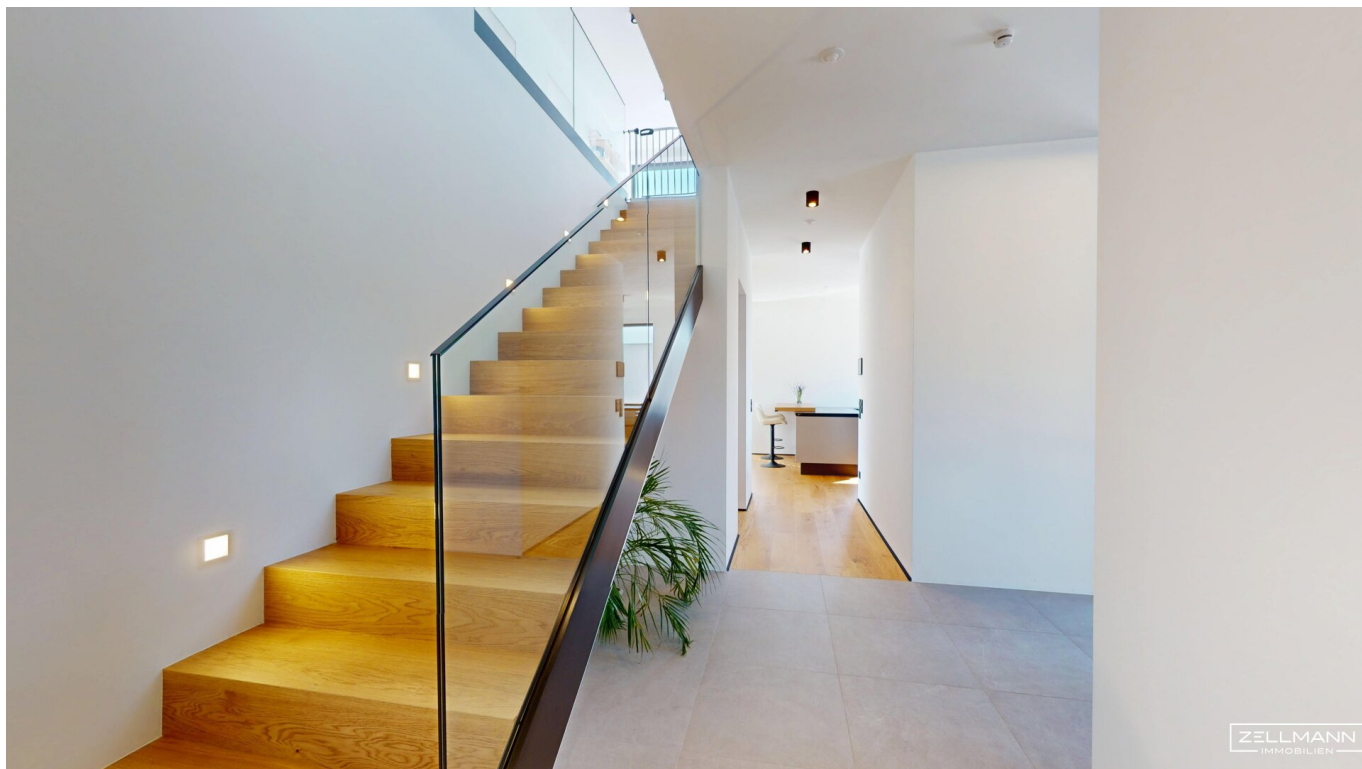


Mag. Martin Verhunc

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien-Mauer







Objektbeschreibung

MODERNE NEUBAUVILLA MIT PANORAMABLICK – RUHE, WEITBLICK & SPEKTAKULÄRE SONNENUNTERGÄNGE ÜBER GABLITZ

In privilegierter, erhöhter Ruhelage von Gablitz präsentiert sich diese **2024 fertiggestellte Neubauvilla** als außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die moderne Architektur, hochwertige Ausführung und ein besonderes Wohngefühl miteinander verbinden möchten. Klare Linien, großzügige Glasflächen und eine offene Raumgestaltung treffen auf einen eindrucksvollen Panoramablick über Gablitz und die umliegende Wienerwaldlandschaft.

Die Villa wurde in **hochwertiger Ziegelmassivbauweise** errichtet und erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Großzügige Raumhöhen von rund **2,82 m im Erdgeschoss und 2,70 m im Obergeschoss**, überhohe Innentüren sowie großformatige Fensterflächen schaffen ein außergewöhnlich offenes und lichtdurchflutetes Raumgefühl.

Auf dem rund **640 m² großen Grundstück** wurde trotz der erhöhten Hanglage ein großzügiger und größtenteils ebener Gartenbereich geschaffen. Zwei weitläufige Terrassen und der **beheizte Swimmingpool mit ca. 8 × 4 m** bilden gemeinsam einen privaten Außenbereich, der insbesondere in den Abendstunden mit eindrucksvollen Sonnenuntergängen begeistert.

Auch im Inneren setzt sich der hochwertige Anspruch konsequent fort: Eine exklusive **DAN-Einbauküche mit Miele-Geräten**, Holz-Alu-Fenster von JOSKO, hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch sowie ein zeitgemäßes Energie- und Haustechnikkonzept unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.

Die Villa ist **nach Absprache beziehbar**.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Immobilie:** moderne Neubauvilla
- **Fertigstellung:** 2024
- **Bauweise:** Ziegelmassivbauweise
- **Grundstück:** ca. 640 m²

- **Zimmer:** 5,5
- **Wohnebenen:** Erdgeschoss & Obergeschoss
- **Raumhöhe Erdgeschoss:** ca. 2,82 m
- **Raumhöhe Obergeschoss:** ca. 2,70 m
- **Bäder:** 3
- **WCs:** 3
- **Pool:** beheizt, ca. 8 × 4 m
- **Freiflächen:** 2 großzügige Terrassen & Garten
- **Fenster:** hochwertige JOSKO Holz-Alu-Fenster
- **Küche:** DAN-Einbauküche mit Miele-Geräten
- **Innentüren:** überhoch, ca. 2,20 m
- **Sanitärausstattung:** Villeroy & Boch
- **Heizung:** Luftwärmepumpe
- **Photovoltaik:** vorbereitet
- **Garage:** mit Technik-/Abstellraum

- **Stellplätze:** 2 zusätzliche Stellplätze vor dem Haus
- **Außenkomfort:** Gartenbewässerung & elektrische Markise
- **Besonderheit:** freier Panoramablick & eindrucksvolle Sonnenuntergänge
- **Verfügbarkeit:** nach Absprache beziehbar

ARCHITEKTUR, LICHT UND RAUMGEFÜHL

Die Architektur der Villa folgt einer klaren und zeitlosen Formensprache. Großzügige Fensterflächen öffnen die Wohnräume zur Umgebung und holen den Panoramablick über Gablitz unmittelbar ins Haus.

Besonders prägend sind die außergewöhnlichen Raumhöhen. Mit rund **2,82 m im Erdgeschoss** und rund **2,70 m im Obergeschoss** entsteht ein spürbar großzügigeres Raumgefühl als bei konventionellen Neubauten. Überhohe Innentüren mit rund 2,20 m Höhe führen diese klare architektonische Linie konsequent fort.

Die offene Gestaltung, die großzügigen Sichtachsen und der hohe natürliche Lichteinfall verleihen den Räumen eine moderne, zugleich angenehm ruhige Atmosphäre. Innen- und Außenbereiche wurden dabei so angelegt, dass Garten, Terrassen und Aussicht zu einem wesentlichen Bestandteil des täglichen Wohnens werden.

5,5 ZIMMER AUF ZWEI WOHNEBENEN

Mit insgesamt **5,5 Zimmern auf Erd- und Obergeschoss** bietet die Villa ein vielseitiges Raumkonzept für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die großzügigen Wohnbereiche bilden den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses, während die weiteren Zimmer individuelle Rückzugsmöglichkeiten schaffen. Drei Badezimmer und drei WCs gewährleisten auch bei mehreren Bewohnern oder Gästen hohen Komfort.

Die klare Trennung der beiden Wohnebenen ermöglicht eine angenehme Struktur zwischen gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsräumen.

KÜCHE UND HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Die hochwertige Ausstattung wurde bewusst auf die moderne Architektur des Hauses abgestimmt. Im Mittelpunkt steht die **DAN-Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten**, die Funktionalität mit einem klaren, zeitgemäßen Erscheinungsbild verbindet.

In den Badezimmern kommen hochwertige Feinsteinzeugbeläge und Sanitärelemente von **Villeroy & Boch** zum Einsatz. Die JOSKO Holz-Alu-Fenster verbinden hochwertige Materialität mit zeitgemäßer Funktion und ergänzen den architektonischen Anspruch der Villa.

Überhohe Innentüren, großzügige Glasflächen und die sorgfältige Materialauswahl schaffen ein hochwertiges, zugleich zurückhaltendes Gesamtbild.

POOL, TERRASSEN UND GARTEN – PRIVATER FREIRAUM MIT WEITBLICK

Ein wesentlicher Bestandteil des Wohnkonzeptes ist der großzügig angelegte Außenbereich. Trotz der erhöhten Hanglage verfügt die Villa über einen **größtenteils ebenen und sehr gut nutzbaren Garten**.

Im Mittelpunkt steht der **beheizte Swimmingpool mit rund 8 × 4 m**. Gemeinsam mit den beiden großzügigen Terrassen entsteht ein privater Freizeit- und Erholungsbereich, der während der warmen Monate zum erweiterten Wohnraum wird.

Eine Gartenbewässerungsanlage erleichtert die Pflege der Außenflächen, während eine elektrische Markise für komfortable Beschattung sorgt. Gleichzeitig bieten die Außenanlagen noch Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Akzente.

Besonders eindrucksvoll ist die erhöhte Lage: Der freie Blick über Gablitz und die umliegende Landschaft sorgt für ein außergewöhnliches Panorama. In den Abendstunden werden die **spektakulären Sonnenuntergänge** zu einem besonderen Bestandteil des Wohngefühls.

ENERGIE UND HAUSTECHNIK

Auch technisch entspricht die 2024 fertiggestellte Villa einem modernen Wohnkonzept. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Luftwärmepumpe**.

Darüber hinaus ist die Installation einer **Photovoltaikanlage bereits vorbereitet**. Damit bestehen gute Voraussetzungen, das Energiekonzept des Hauses künftig um eine eigene Stromerzeugung zu ergänzen.

Die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, massiver Bauweise und zeitgemäßer Ausstattung trägt zu einem komfortablen und langfristig ausgerichteten Wohnstandard bei.

GARAGE UND STELLPLÄTZE

Zum Haus gehört eine **Garage mit angeschlossenem Technik-/Abstellraum**. Dadurch stehen neben der geschützten Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug zusätzliche praktische Nebenflächen unmittelbar im Gebäude zur Verfügung.

Vor dem Haus befinden sich darüber hinaus **zwei weitere Stellplätze**. Damit bietet die Liegenschaft komfortable Parkmöglichkeiten auch für einen Haushalt mit mehreren Fahrzeugen beziehungsweise für Besucher.

LAGE – WOHNEN ÜBER GABLITZ

Die Marktgemeinde **Gablitz** liegt unmittelbar westlich von Wien und zählt aufgrund ihrer Lage im Wienerwald zu den gefragten Wohnstandorten im Wiener Umland. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der westlichen Wiener Bezirke.

Die Villa selbst befindet sich in **erhöhter und privilegierter Ruhelage**. Die besondere Position des Grundstücks eröffnet einen freien Blick über Gablitz und schafft gleichzeitig eine angenehme Distanz zum Alltagsgeschehen.

Die weitläufigen Wald- und Grüengebiete des Wienerwalds befinden sich unmittelbar im Umfeld und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern, Laufen und Radfahren. Damit verbindet die Lage einen hohen Erholungswert mit der Nähe zur Großstadt.

INFRASTRUKTUR UND VERKEHRSANBINDUNG

Gablitz bietet eine gut entwickelte Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergarten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen befinden sich in der Gemeinde beziehungsweise im unmittelbar angrenzenden Purkersdorf.

Die Wiener Bezirke **Hietzing und Penzing** sind mit dem Auto rasch erreichbar. Auch das **Auhof Center** und die westliche Wiener Stadtgrenze liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Für die öffentliche Anbindung stehen Busverbindungen in Richtung **Purkersdorf** zur Verfügung. Über die dortigen Bahnverbindungen besteht Anschluss in Richtung Wien und in das westliche Wiener Umland.

Damit bietet der Standort eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Wienerwald und guter Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt.

FÜR MENSCHEN, DIE RUHE UND MODERNES WOHNEN VERBINDEN MÖCHTEN

Diese Villa richtet sich an Käufer, die nicht nur ein modernes Haus suchen, sondern besonderen Wert auf **Privatsphäre, hochwertige Architektur und ein außergewöhnliches**

Wohnumfeld legen.

5,5 Zimmer, drei Badezimmer, großzügige Raumhöhen und hochwertige Ausstattung schaffen im Inneren ein komfortables Zuhause. Pool, Terrassen und der größtenteils ebene Garten erweitern das Wohnen nach außen.

Was diese Immobilie jedoch besonders prägt, ist ihre erhöhte Lage: Der freie Panoramablick und die eindrucksvollen Sonnenuntergänge verleihen dem Haus eine Atmosphäre, die sich nicht allein über Quadratmeter oder Ausstattung beschreiben lässt.

UNSER RESÜMEE

Eine **moderne Neubauvilla in außergewöhnlicher Aussichtslage**, die hochwertige Architektur, zeitgemäße Technik und großzügige Außenbereiche zu einem stimmigen Gesamtbild verbindet.

Die Fertigstellung im Jahr 2024, Ziegelmassivbauweise, 5,5 Zimmer, drei Badezimmer, hochwertige Markenprodukte, Luftwärmepumpe und vorbereitete Photovoltaik schaffen einen modernen Wohnstandard. Der beheizte 8 × 4 m große Pool, zwei Terrassen und der großzügige Garten ergänzen das Haus um attraktive private Freiflächen.

Die besondere Qualität liegt jedoch in der Kombination aus **Ruhe, Weitblick und Nähe zu Wien**: erhöht über Gablitz wohnen, den Wienerwald unmittelbar vor der Haustüre haben und am Abend den Sonnenuntergang über der Landschaft genießen.

Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch. Modern. Ruhig. Hochwertig. Und mit einem Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

Eine Immobilie dieser Qualität verdient eine persönliche und sorgfältige Begleitung. ZELLMANN IMMOBILIEN steht für transparente Information, nachvollziehbare Beratung und professionelle Betreuung während des gesamten Immobilienprozesses.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung und präsentieren Ihnen die Villa und ihre besondere Aussichtslage im Rahmen einer persönlichen Besichtigung.

RECHTLICHE HINWEISE

Die Angaben zu dieser Immobilie beruhen auf den uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise Auftraggebers. Flächen-, Maß-, Entfernungs- und Zeitangaben verstehen sich, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, als Circa-Angaben. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverwertung bleiben vorbehalten.

Angaben zu vorbereiteten technischen Einrichtungen, insbesondere zur Photovoltaikanlage, stellen keine Zusicherung eines bestimmten zukünftigen Ausbaus, einer konkreten Leistung oder Wirtschaftlichkeit dar. Die tatsächliche Umsetzung ist bei entsprechendem Interesse gesondert zu prüfen.

HINWEIS GEMÄSS ENERGIEAUSWEIS-VORLAGE-GESETZ

Aktuelle Energiekennzahlen wurden in den vorliegenden Objektangaben nicht genannt und werden daher nicht ergänzt. Die entsprechenden Kennzahlen sind dem für die Liegenschaft gültigen Energieausweis zu entnehmen und vor Veröffentlichung entsprechend einzusetzen.

HINWEIS ZUR KOMMUNIKATION

Für weiterführende Informationen, zusätzliche Objektunterlagen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

TRANSPARENZ BEI TEXT- UND BILDMATERIAL – EINSATZ KÜNSTLICHER INTELLIGENZ

Die Texte dieses Exposés wurden mit Unterstützung künstlicher Intelligenz erstellt beziehungsweise redaktionell überarbeitet. Die redaktionelle Verantwortung verbleibt bei ZELLMANN IMMOBILIEN. Dieser Hinweis dient einer transparenten Immobilienpräsentation unter Berücksichtigung der Verordnung (EU) 2024/1689 über künstliche Intelligenz, insbesondere deren Transparenzbestimmungen nach Artikel 50.

Einzelne Immobilienaufnahmen können geringfügig KI-gestützt optimiert worden sein. Dies betrifft insbesondere behutsame Anpassungen von Belichtung, Helligkeit, Kontrast und natürlicher Farbwiedergabe. Solche technischen Korrekturen dienen einer aussagekräftigen und möglichst originalgetreuen Darstellung, nicht einer optischen Täuschung.

Darüber hinausgehende digitale Bearbeitungen, insbesondere virtuell geräumte oder möblierte Räume sowie Darstellungen möglicher Gestaltungsvarianten, werden unmittelbar beim jeweiligen Bild gesondert als KI-bearbeitete Darstellung beziehungsweise Visualisierung gekennzeichnet.

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](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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.

Transparenzhinweis: *Transparenzpflichten des EU AI Act (Art. 50)*

Zur Erstellung und sprachlichen Optimierung dieses Exposés wurden moderne **KI-gestützte Technologien** eingesetzt. Sämtliche Inhalte wurden von ZELLMANN IMMOBILIEN sorgfältig geprüft und verantwortet. Visualisierungen, virtuelle Möblierungen oder sonstige computergenerierte Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Bestand dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap