

**GABLITZ | GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS MIT
GARTEN, TERRASSEN & GARAGE IN RUHELAGE AM
HAUERSTEIG | ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 26313

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,00 m²
Nutzfläche:	215,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	380,00 m²
Keller:	42,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8





KONTAKT



**Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!**



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN, TERRASSEN & GARAGE IN RUHELAGE VON GABLITZ

Innenfotos folgen in Kürze - Besichtigung möglich ab 23.09.

Ca. 144 m² Wohnfläche inkl. Stüberl · 487 m² Grundstück · 5 Zimmer · 2 Terrassen · Garage · eigener Brunnen · laufend modernisiert

In ruhiger und grüner Wohnlage von Gablitz gelangt dieses **gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961** zum Verkauf. Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und bietet mit insgesamt fünf Zimmern, zwei Badezimmern, großzügigen Terrassenflächen, Garage und Garten ein vielseitiges Raumangebot für Familien oder Paare mit entsprechendem Platzbedarf.

Die Liegenschaft wurde über die Jahre laufend instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Unter anderem wurden **Fenster, Dach und Bodenbeläge erneuert**. Das Heizsystem wurde 2019/2020 erneuert beziehungsweise auf eine Gas-Zentralheizung umgestellt. Dadurch präsentiert sich das Haus heute in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechend guten Gesamtzustand.

Besonders angenehm sind die für das Baujahr großzügigen Raumhöhen von ca. **2,58 m im Erdgeschoss und ca. 2,51 m im Obergeschoss**. Gemeinsam mit den gut proportionierten Räumen entsteht ein freundliches und großzügiges Wohngefühl. Der nord-/ostseitig orientierte Garten bietet eine angenehme Grünatmosphäre und wird durch einen **eigenen Brunnen** ergänzt.

Laut Grundbuch umfasst die Liegenschaft eine Grundstücksfläche von insgesamt **487 m²**, davon 105 m² Baufläche und 382 m² Garten. :contentReference[oaicite:0]{index=0}

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** 487 m²
- **Wohnfläche:** ca. 144 m² inkl. Stüberl im Gartengeschoss
- **Zimmer:** 5

- **Baujahr:** 1961
- **Ebenen:** Gartengeschoss/Keller · Erdgeschoss · Obergeschoss
- **Außenflächen:** Terrasse ca. 18,90 m² · Terrasse/Balkon ca. 10,40 m²
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, 2019/2020 erneuert bzw. umgestellt
- **Zusätzlich:** Garage · eigener Brunnen
- **Zustand:** gepflegt und laufend modernisiert

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- Grundstück 487 m²
- Ca. 144 m² Wohnfläche inkl. Stüberl im Gartengeschoss
- 5 Zimmer auf mehreren Ebenen
- Baujahr 1961
- Laufend instand gehalten und modernisiert
- Fenster erneuert
- Dach erneuert

- Bodenbeläge erneuert
- Gas-Zentralheizung – 2019/2020 erneuert bzw. umgestellt
- Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 2,58 m
- Raumhöhe im Obergeschoss ca. 2,51 m
- Zwei Badezimmer mit WC
- Zwei Terrassen-/Balkonflächen
- Nord-/ostseitig orientierter Garten
- Eigener Brunnen
- Garage direkt im Haus
- Voll erschlossen

RAUMAUFTEILUNG

ERDGESCHOSS – CA. 69,33 m² + TERRASSE CA. 18,90 m²

Das Erdgeschoss bildet die zentrale Wohnebene des Hauses. Das rund **27 m² große Wohnzimmer** bietet angenehme Dimensionen für einen großzügigen Wohnbereich. Ergänzt wird die Ebene durch ein weiteres Zimmer, eine separate Wohnküche, Badezimmer mit WC sowie Vorraum und Windfang.

- Wohnzimmer ca. 27 m²
- Zimmer ca. 11,30 m²

- Wohnküche ca. 12,10 m²
- Vorraum ca. 7,03 m²
- Badezimmer mit WC ca. 3,90 m²
- Windfang ca. 8 m²
- Terrasse ca. 18,90 m²

OBERGESCHOSS – CA. 62,30 m² + TERRASSE/BALKON CA. 10,40 m²

Das Obergeschoss bildet den privaten Rückzugsbereich und bietet **drei gut dimensionierte Zimmer**. Das größte Zimmer verfügt über rund 27,30 m². Ein weiteres Badezimmer mit WC sowie die Terrasse bzw. Balkonfläche ergänzen diese Wohnebene.

- Zimmer 1 ca. 27,30 m²
- Zimmer 2 ca. 15 m²
- Zimmer 3 ca. 12,10 m²
- Vorraum ca. 4,30 m²
- Badezimmer mit WC ca. 3,90 m²
- Terrasse/Balkon ca. 10,40 m²

GARTEN-/KELLERGESCHOSS – CA. 76,35 m²

Das Garten- bzw. Kellergeschoss bietet neben den klassischen Technik-, Lager- und Garagenflächen ein **ca. 12,40 m² großes Stüberl**, das als zusätzlicher Wohn-, Hobby- oder Rückzugsbereich genutzt werden kann.

- Stüberl ca. 12,40 m²
- Garage ca. 28,70 m²
- Heizraum ca. 16,80 m²
- Lagerkeller ca. 9,60 m²
- Tankraum ca. 8,85 m²
- Vorratsraum

LAGE

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von **3003 Gablitz**. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, Gärten und der unmittelbaren Nähe zum Wienerwald. Damit verbindet die Liegenschaft naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der westlichen Wiener Bezirke. Gablitz bietet eine gewachsene Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinischer Versorgung sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Für Familien bietet die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, Natur und Nähe zu Wien eine attraktive Wohnqualität.

INFRASTRUKTUR & VERKEHRSANBINDUNG

- Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorgung im Ort
- Kindergarten und Schulen gut erreichbar
- Öffentliche Busverbindungen Richtung Purkersdorf und Wien

- Gute Anbindung Richtung Wien-Auhof und Hütteldorf
- Wiener Stadtgrenze in kurzer Fahrdistanz

FREIZEIT & UMGEBUNG

- Wienerwald in unmittelbarer Umgebung
- Zahlreiche Spazier- und Wanderwege
- Rad- und Freizeitmöglichkeiten
- Naturnahe Umgebung mit hohem Erholungswert
- Ruhiges und grünes Wohnumfeld

UNSER RESÜMEE

Ein **gepflegtes und laufend modernisiertes Einfamilienhaus mit überraschend großzügigem Raumangebot** in angenehmer Gablitzer Ruhelage. Fünf Zimmer, zwei Badezimmer, rund 29 m² Terrassen- und Balkonflächen, Garage, eigener Brunnen und Garten bieten eine vielseitige Basis für komfortables Familienwohnen.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **solider Bestandsimmobilie, bereits erfolgten Modernisierungen und großzügigen Raumdimensionen**. Das zusätzliche Stüberl im Gartengeschoss schafft weiteren flexibel nutzbaren Raum.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Garten und viel Platz in naturnaher Lage suchen und gleichzeitig die gute Erreichbarkeit Wiens schätzen.

UNSER SERVICE – VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

ZELLMANN IMMOBILIEN steht für transparente Information, nachvollziehbare Beratung und professionelle Betreuung während des gesamten Immobilienprozesses. Gerne stellen wir

ernsthaften Interessenten die vorhandenen Unterlagen zur Immobilie zur Verfügung und begleiten Sie bei allen weiteren Schritten.

RECHTLICHE HINWEISE

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

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.

Bei den dargestellten Bildern handelt es sich grundsätzlich um von uns selbst erstellte Originalaufnahmen der jeweiligen Immobilie. Vereinzelt können Fotos zur Verbesserung der Darstellung mittels KI-Unterstützung behutsam bearbeitet oder optimiert worden sein. Der tatsächliche Charakter und die wesentlichen Merkmale der Immobilie bleiben dabei erhalten.

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](#)

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 <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap