

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



Objektnummer: 26399

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,33 m²
Nutzfläche:	215,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	380,00 m²
Keller:	41,85 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

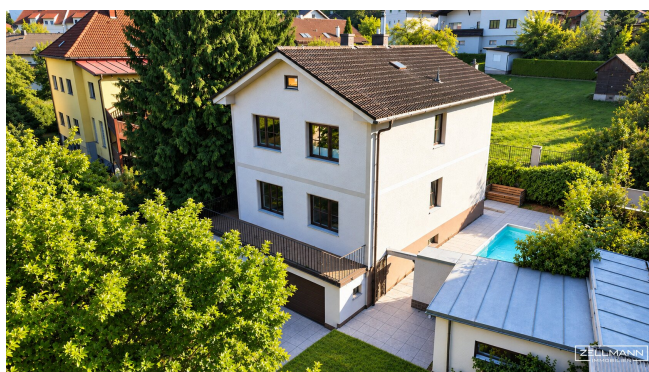
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



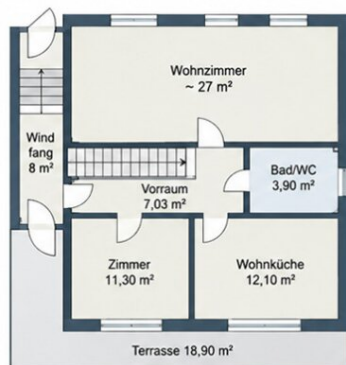
Christian Theussl

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

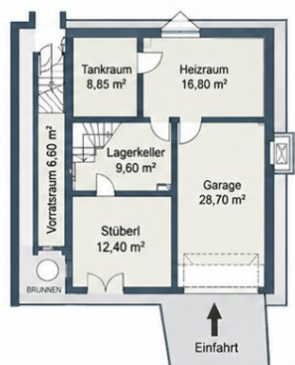


GRUNDRISSSE

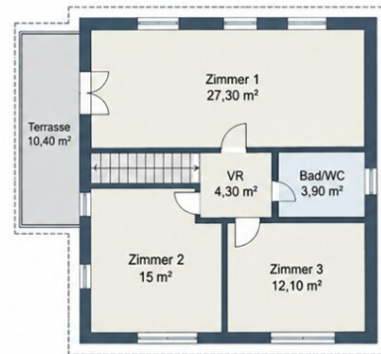
visualisiert



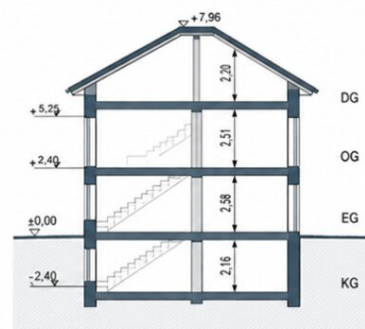
Erdgeschoss



Garten- bzw. Kellergeschoss (KG)



Obergeschoss (OG)



Schnitt

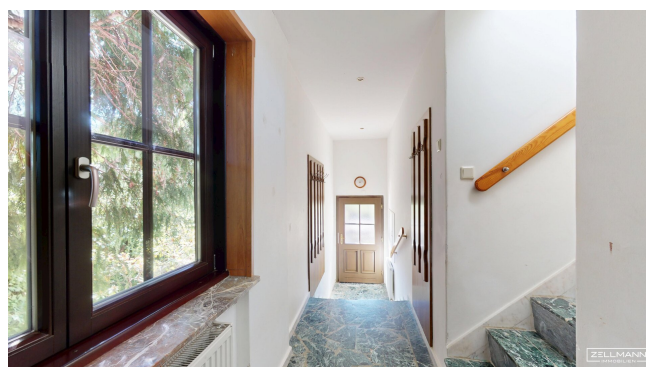
Unverbindliche Visualisierung – Angaben zu Maßen und Flächen ohne Gewähr.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. **ZELLMANN** IMMOBILIEN









KONTAKT

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

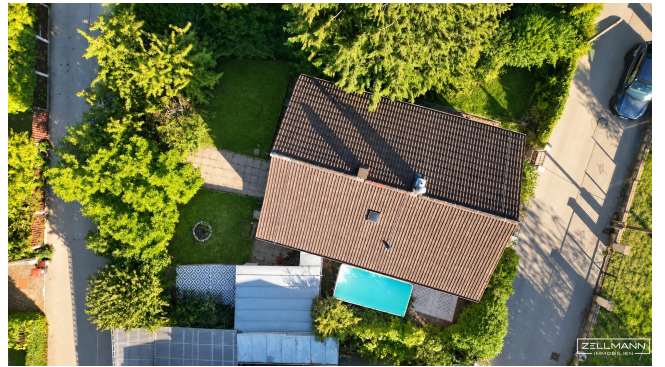


Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN











Objektbeschreibung

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

Ca. 144 m² Wohnfläche inkl. Stüberl · 487 m² Grundstück · 5 Zimmer · 2 Terrassen · Garage · Kaminofen · flexibel als Ein- oder Zweiparteienhaus nutzbar · 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, Paare und unterschiedliche Wohnkonzepte.

Die Liegenschaft wurde über die Jahre laufend instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Die **Fenster wurden erneuert und teilweise mit Außenrollläden nachgerüstet**, das **Dach wurde vor einigen Jahren erneuert**. Das Heizsystem wurde 2019/2020 erneuert beziehungsweise auf eine Gas-Zentralheizung umgestellt. Im Wohnzimmer des Erdgeschosses sorgt zusätzlich ein **Kaminofen** für angenehme Wärme und eine gemütliche Wohnatmosphäre.

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.

Ein besonderer Vorteil des Hauses ist der **durchdachte und ausgesprochen variable Grundriss**. Neben der klassischen Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus bieten Erd- und Obergeschoss gute Voraussetzungen, um mit entsprechenden Adaptierungen **zwei weitgehend getrennte Wohnbereiche** zu schaffen. Da auf beiden Wohnebenen bereits ein Badezimmer mit WC vorhanden ist, ist auch eine Nutzung für **zwei Parteien beziehungsweise als Mehrgenerationenhaus** interessant.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem **gepflegten und dem Baujahr entsprechend guten Zustand**. Ein leichter Renovierungs- beziehungsweise Auffrischungsbedarf ist vorhanden. Je nach persönlichem Anspruch bieten sich insbesondere Malerarbeiten, die teilweise Ausbesserung beziehungsweise Erneuerung einzelner Bodenflächen sowie eine optische Modernisierung der Badezimmer an. Der dafür zu erwartende Aufwand ist aus heutiger Sicht **überschaubar** und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus gestalterisch an den eigenen Geschmack anzupassen.

Die Liegenschaft umfasst eine Grundstücksfläche von insgesamt **487 m²**, davon 105 m² Baufläche und 382 m² Garten.

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
- **Zusatzheizung:** Kaminofen im Wohnzimmer
- **Fenster:** erneuert, teilweise mit nachgerüsteten Außenrollläden
- **Dach:** vor einigen Jahren erneuert
- **Garage:** direkt im Haus
- **Grundriss:** gut durchdacht und variabel nutzbar
- **Nutzungsmöglichkeit:** Einfamilienhaus oder mit entsprechenden Adaptierungen als Zweiparteien-/Mehrgenerationenhaus
- **Zustand:** gepflegt und laufend modernisiert

- **Renovierungsbedarf:** leichte, überwiegend optische Auffrischungsarbeiten mit überschaubarem Aufwand

AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage
- Grundstück ca. 487 m²
- Ca. 144 m² Wohnfläche inkl. Stüberl im Gartengeschoss
- 5 Zimmer auf mehreren Ebenen
- Baujahr 1961
- **Sehr guter und variabel nutzbarer Grundriss**
- **Auch für zwei Parteien bzw. Mehrgenerationenwohnen interessant**
- Erd- und Obergeschoss als zwei separate Wohnbereiche konzipierbar
- Badezimmer mit WC auf beiden Wohnebenen vorhanden
- Flexible Zimmerzuteilung für unterschiedliche Wohnbedürfnisse
- Laufend instand gehalten und modernisiert
- Fenster erneuert

- Teilweise Außenrollläden nachgerüstet
- Dach vor einigen Jahren erneuert
- Gas-Zentralheizung – 2019/2020 erneuert bzw. umgestellt
- Kaminofen im Wohnzimmer
- 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
- Garage direkt im Haus
- Voll erschlossen
- Leichter Renovierungs- bzw. Auffrischungsbedarf
- Überschaubarer Modernisierungsaufwand mit individuellem Gestaltungspotenzial

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. Der vorhandene **Kaminofen** ergänzt die Gas-Zentralheizung und schafft insbesondere in der kühleren Jahreszeit eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird die Ebene durch ein weiteres Zimmer, eine separate Wohnküche, ein Badezimmer mit WC sowie Vorraum und Windfang. Durch den gut konzipierten Grundriss ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten hinsichtlich Nutzung und Zimmerzuteilung.

- Wohnzimmer ca. 27 m² mit Kaminofen
- 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. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung beispielsweise als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Ein weiteres Badezimmer mit WC sowie die rund 10,40 m² große Terrasse-/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-/KELLERGECHOSS – 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

FLEXIBLE NUTZUNG – AUCH FÜR ZWEI PARTEIEN INTERESSANT

Der durchdachte Grundriss eröffnet neben der klassischen Nutzung als großzügiges Einfamilienhaus eine weitere interessante Perspektive: **Erd- und Obergeschoss können mit entsprechenden Adaptierungen als zwei weitgehend eigenständige Wohnbereiche**

genutzt werden.

Da auf beiden Ebenen bereits ein **Badezimmer mit WC** vorhanden ist und die Raumgrößen eine flexible Nutzung ermöglichen, lässt sich beispielsweise im Erdgeschoss eine Wohneinheit und im Obergeschoss ein weiterer Wohnbereich konzipieren.

Damit bietet das Haus interessante Voraussetzungen für **Mehrgenerationenwohnen, Eltern und erwachsene Kinder, zwei verwandte Haushalte oder andere Wohnkonzepte mit getrennten Bereichen unter einem Dach.**

Die tatsächliche Ausgestaltung als zwei baurechtlich bzw. rechtlich getrennte Wohneinheiten ist gegebenenfalls durch befugte Fachleute und mit der zuständigen Baubehörde zu prüfen.

ZUSTAND & MODERNISIERUNGSPOTENZIAL

Das Einfamilienhaus wurde über die Jahre gepflegt und laufend instand gehalten. Wesentliche Bereiche wurden bereits modernisiert. Dazu zählen insbesondere die **erneuerten Fenster, das vor einigen Jahren erneuerte Dach sowie die 2019/2020 erneuerte beziehungsweise umgestellte Heizungsanlage.** Teilweise wurden darüber hinaus Außenrollläden nachgerüstet.

Unabhängig davon besteht ein **leichter, überwiegend optischer Renovierungsbedarf**, der gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

- Ausmalen bzw. allgemeine Malerarbeiten
- Teilweise Ausbesserung oder Erneuerung von Bodenbelägen
- Optische Modernisierung der beiden Badezimmer
- Kleinere individuelle Adaptierungs- und Auffrischungsarbeiten

Der erforderliche Investitionsumfang erscheint im Verhältnis zur Größe und Substanz des Hauses **überschaubar.** Art und Umfang der Arbeiten hängen selbstverständlich vom persönlichen Anspruch, der gewünschten Ausstattungsqualität und einer fachlichen Beurteilung ab.

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 und variablem Raumangebot** in angenehmer Gablitzer Ruhelage. Fünf Zimmer, zwei Badezimmer, rund 29 m² Terrassen- und Balkonflächen, Garage, Garten und der Kaminofen im Wohnzimmer bieten eine vielseitige Basis für komfortables Wohnen.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus **solider Bestandsimmobilie, bereits erfolgten wesentlichen Modernisierungen und einem ausgesprochen flexiblen Grundriss**. Neben der klassischen Nutzung als Einfamilienhaus bietet die Raumstruktur gute Voraussetzungen, um Erd- und Obergeschoss mit entsprechenden Adaptierungen als **zwei separate Wohnbereiche** zu nutzen. Damit ist die Immobilie auch für Mehrgenerationenwohnen oder andere Zweiparteienkonzepte interessant.

Die noch vorhandenen Arbeiten betreffen überwiegend die **optische Auffrischung und individuelle Gestaltung**. Mit einem überschaubaren Renovierungsaufwand lässt sich das Haus Schritt für Schritt an zeitgemäße Wohnvorstellungen und den persönlichen Geschmack anpassen.

Eine vielseitige Immobilie für Käufer, die ein gepflegtes Haus mit Garten, viel Platz und hoher Nutzungsflexibilität suchen – vom klassischen Familienhaus bis hin zum Wohnen mit zwei getrennten Wohnbereichen.

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.

Angaben zu möglichen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stellen eine unverbindliche Einschätzung dar. Der tatsächliche Umfang sowie die daraus entstehenden Kosten sind abhängig von Ausführung, Materialwahl und individuellen Anforderungen und gegebenenfalls durch entsprechende Fachunternehmen zu prüfen.

Die beschriebene Möglichkeit einer Nutzung mit zwei getrennten Wohnbereichen stellt keine Zusicherung einer baurechtlich genehmigten Zweiparteien- bzw. Zweifamilienhausnutzung dar. Eine entsprechende Nutzung beziehungsweise Umgestaltung ist bei Bedarf anhand der geltenden baurechtlichen Bestimmungen zu prüfen.

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