Wohnen im Grünen vor den Toren Wiens – Sanierungsbedürftiges Haus mit 2.296 m² Bauland



Objektnummer: 8723

Eine Immobilie von 4immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1959
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	90,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 283,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,86
Kaufpreis:	960.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Christian Kornmann

4immobilien
Utzstraße 1
3500 Krems an der Donau

T 0664 / 751 08 577
H 0664/75108577

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

































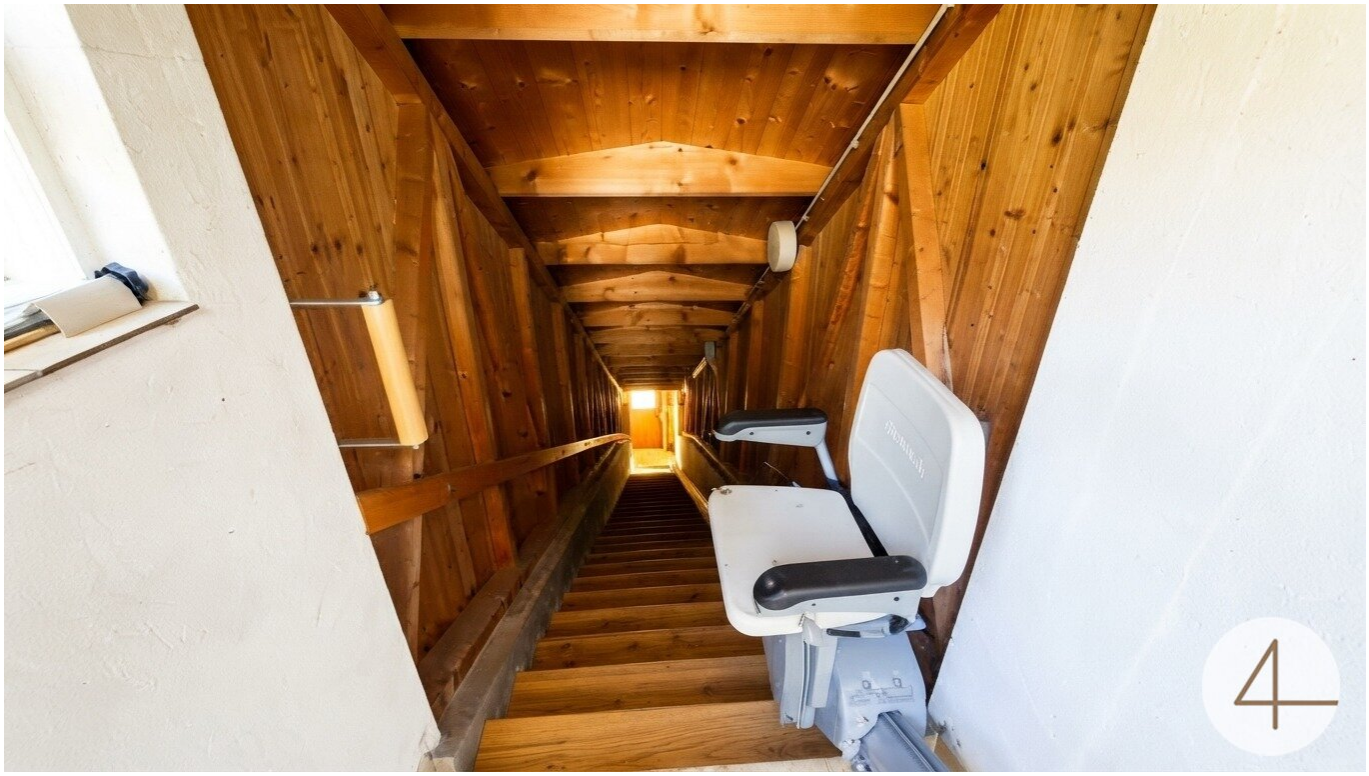




















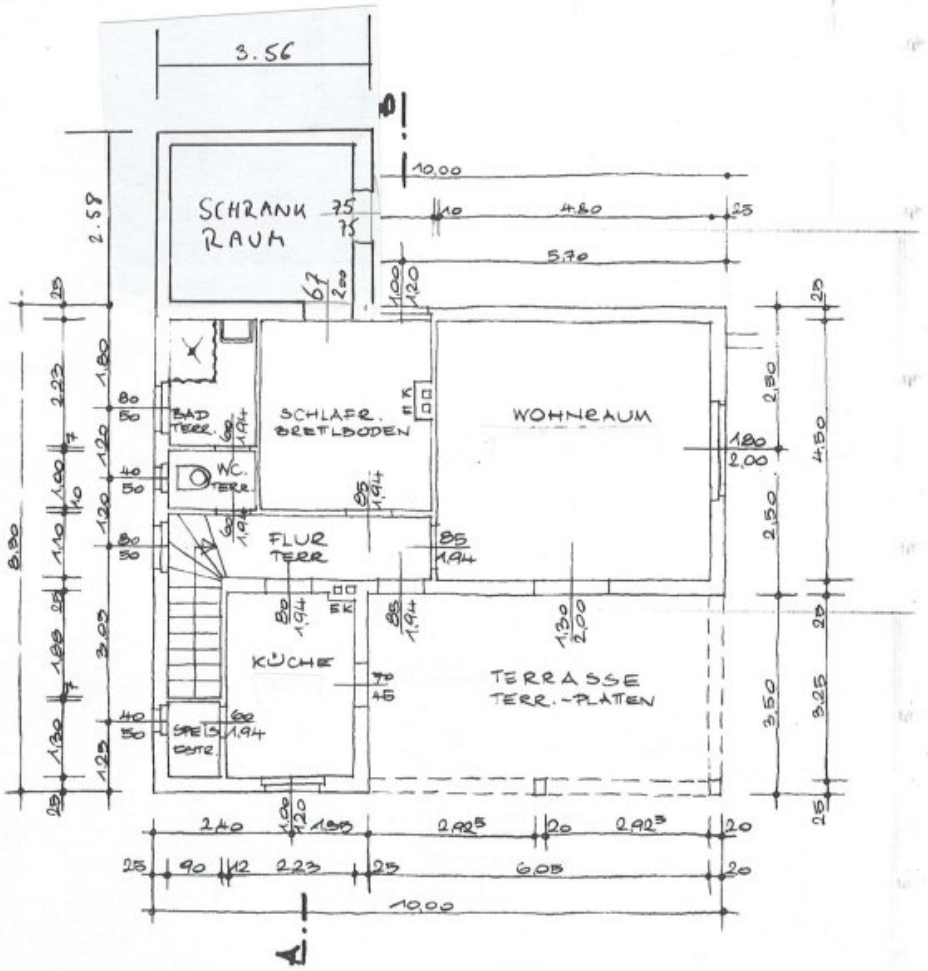




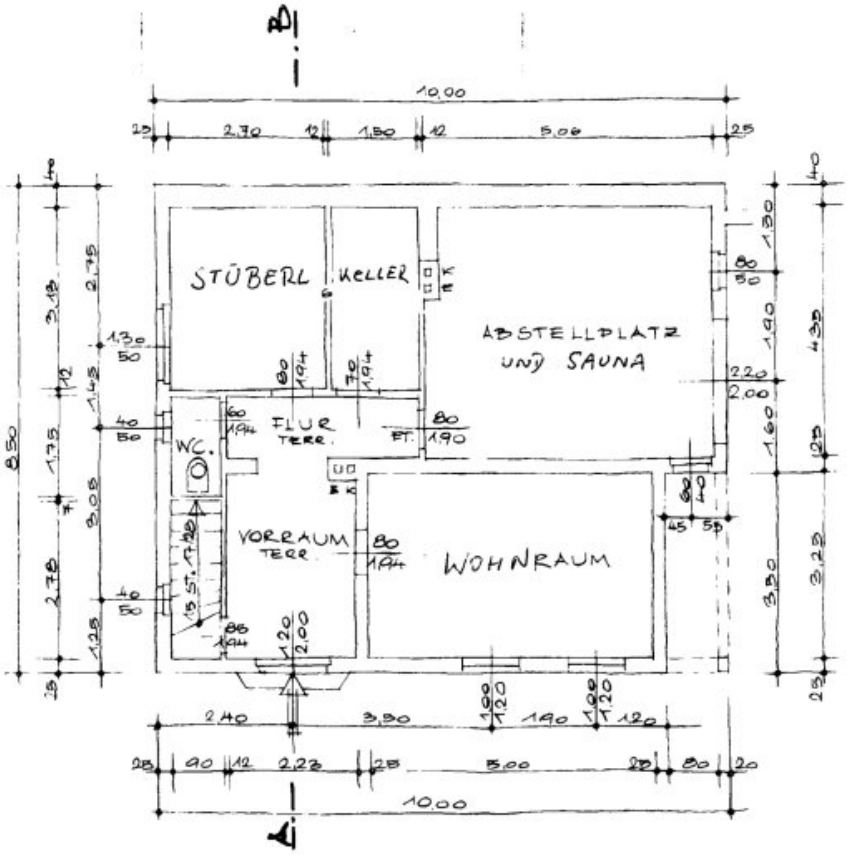





4


3.56
SCHRANK RAUM
SCHLAFR. BRETTBODEN
WOHNRAUM
BAD TERR.
WC. TERR.
FLUR TERR
KÜCHE
TERRASSE TERR.-PLATTEN
10.00
4.80
5.70
2.58
8.80
4.50
3.25
6.05

1. STOCK



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

In ruhiger und naturnaher Lage von Gablitz präsentiert sich diese außergewöhnliche Liegenschaft mit einer großzügigen Grundstücksfläche von **2.296 m²**. Das als **Bauland-Wohngebiet** gewidmete Grundstück verbindet ein bestehendes, sanierungsbedürftiges Wohnhaus mit herrlichem Blick in den Wienerwald und beträchtlichem Potenzial für eine zukünftige Erweiterung bzw. zusätzliche Bebauung.

Das Grundstück ist erschlossen und derzeit mit einem zweigeschoßigen Wohnhaus aus den 1960er Jahren bebaut. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Terrasse mit **unverbaubarem Blick in den Wienerwald**. Große Verbundglasscheiben lassen sich weit öffnen und schaffen eine besonders schöne Verbindung zwischen Wohnbereich, Terrasse und der umgebenden Natur.

Das Herzstück des Hauses bildet der zentrale Wohnraum mit einem großen **Holz-Kachelofen**, der für eine angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre sorgt. Die weiteren Räume werden teilweise über Elektro-Nachtspeicheröfen beheizt. Im Erdgeschoß steht zudem eine **elektrisch beheizbare Sauna** zur Verfügung.

Direkt an der Straße befindet sich eine Garage mit Stromanschluss. Von dort gelangt man über eine Rampe sowie einen überdachten Treppenaufgang zum rund sechs Höhenmeter höher gelegenen Wohnhaus. Der Treppenaufgang ist zusätzlich mit einem **Treppenlift** ausgestattet.

Großes Grundstück mit zusätzlichem Potenzial

Ein wesentliches Merkmal dieser Liegenschaft ist die außergewöhnliche Grundstücksgröße. Die rund **2.296 m² große Grundfläche** weist eine Breite von ca. 26 Metern und eine Länge von ca. 88 Metern auf.

Da das gesamte Grundstück als Bauland-Wohngebiet gewidmet ist, bestehen – vorbehaltlich der jeweils geltenden baurechtlichen Bestimmungen und erforderlichen Genehmigungen – interessante Möglichkeiten für eine Erweiterung oder zusätzliche Bebauung. Das Potenzial der Grundstücksgröße wird auch durch die Bebauungsstruktur in der unmittelbaren Umgebung deutlich: Auf einer vergleichbar großen Nachbarfläche befinden sich beispielsweise drei Einfamilienhäuser.

Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für Käufer, die ein großzügiges Grundstück mit bestehendem Wohnhaus und viel Privatsphäre suchen, als auch für Interessenten, die das vorhandene **Entwicklungs- und Bebauungspotenzial** nutzen möchten.

Eine interessante Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen im Wienerwald, viel Grundfläche und Entwicklungsmöglichkeiten mit der Nähe zu Wien verbinden möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.