Einfamilienhaus mit Charme im Landhausstil, Gablitzer Zentrums- und Ruhelage!



Objektnummer: 7036

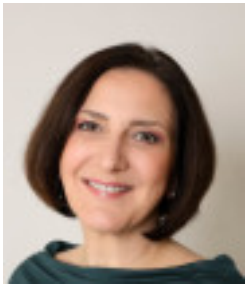
Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,47 m²
Nutzfläche:	197,20 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	87,73 m²
Heizwärmebedarf:	283,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,70
Gesamtmiete	1.790,00 €
Kaltmiete (netto)	1.734,63 €
Kaltmiete	1.790,00 €
Betriebskosten:	55,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Martina Führer-Hölzl











































Objektbeschreibung

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt zu einer Vielzahl an Freizeit- und Sportaktivitäten ein, und das vor der Haustüre. Sie erreichen Wien mit dem Pkw in wenigen Minuten, mit dem Bus benötigen Sie ca. 20 min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Durch die zentrale Lage der Liegenschaft mitten im Zentrum erreichen Sie alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Apotheke, Café, Trafik, 2 Kindergärten, die Volksschule, das schöne Gablitzer Freibad als auch das öffentliche Verkehrsnetz bequem zu Fuß. Das nächste Gymnasium befindet sich in Purkersdorf. Durch die Anbindung an die S-Bahn erreichen Sie Wien Hütteldorf und den Wiener Westbahnhof in wenigen Minuten.

Es hat auf 2 Ebenen eine gesamte Wohnfläche von ca. 110m² und bietet 4 Zimmer. Das Erdgeschoß wurde 2026 renoviert, wobei auf die Erhaltung des ursprünglichen Flairs großen Wert gelegt wurde. Der gepflegte Garten mit ca. 500m² hat eine herrliche Südlage, das Haus ist selbstverständlich ebenfalls nach Süden ausgerichet. Von der Terrasse aus blicken Sie auf den Gablitzer Kirchturm, der in der Nacht schön beleuchtet wird. Umfangreiche Wander- und Radwege befinden sich in umittelbarer Umgebung.

Über die Einfahrt und einen Vorgarten gelangen Sie zum Haus. Dem mehr als 11m² großen Eingangsbereich ist eine gemütliche Loggia vorgelagert, von welcher Sie aufgrund der Ausrichtung die Morgensonne genießen können. Das Vorzimmer bietet neben dem Abgang in das Kellergeschoss und dem Aufgang in das Dachgeschoss viel Platz für die Garderobe. Alle Zimmer dieser Ebene sind zentral begehbar. Die Küche ist im typischen Landhausstil mit einer zeitlosen Holzküche mit allen Geräten und mit einer gemütlichen Sitzecke mit großem Esstisch ausgestattet. Highlight ist das 25m² große Wohnzimmer mit dem Ausgang auf die sonnige, ca. 28m² große Terrasse und in den Garten. Der Garten wurde mit viel Liebe bepflanzt und gepflegt und ist natürlich begrenzt durch den idylisschen Gablitzbach. Komplettiert wird diese Wohnebene noch mit 2 geräumigen, vernünftig dimensionierten Zimmern und ein Badezimmer mit behindertengerechter Dusche mit Glaswand und Toilette. Das Dachgeschoss bietet einen zusätzlichen Raum mit ca. 25m², welcher vielseitig als Schlafzimmer, Ruheraum, Hobbyraum etc. genutzt werden kann.

Das Kellergeschoss wird für die Haustechnik, den Waschraum wie auch als zusätzlicher Stauraum optimal genutzt. Geheizt und warmwasserversorgt wird mit einer Ölheizung, welche mit einer Solaranlage für die Warmwasserbereitung energieeffizient ergänzt wurde.

Die Gesamtmiete inkl. Betriebskostenakonto beträgt € 1.790,--, die verbrauchsabhängigen Kosten (Strom, Wasser, Heizung, Telefon, Internet, etc.) sind separat direkt mit dem Versorger abzurechnen.

ANMERKUNG: Die auf den Bildern ersichtliche Garage ist NICHT Gegenstand der

Vermietung. Der zum Grundstück gehörende Bereich nach der Zufahrt und vor dem Haus bietet jedoch ausreichend Platz zum Parken.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at

Alle Informationen beruhen auf den Angaben des Abgebers.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap