Repräsentative Wienerwald-Villa mit Traumpanorama, 2 Terrassen, Loggia & Garage



Objektnummer: 778

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	270,00 m²
Nutzfläche:	140,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	166,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	898.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

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

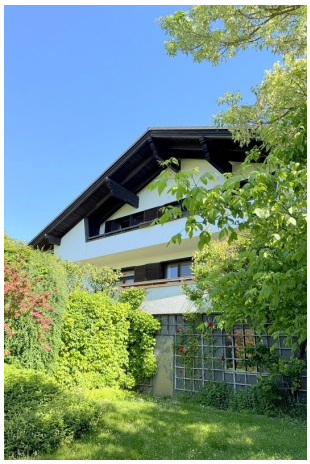
KI-FREIE FOTOS

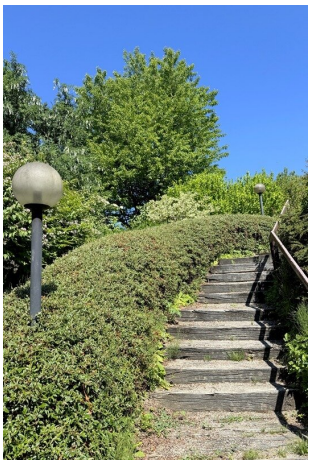






















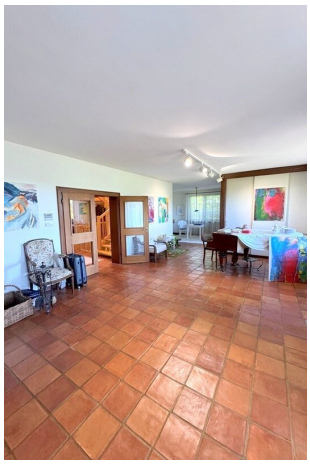


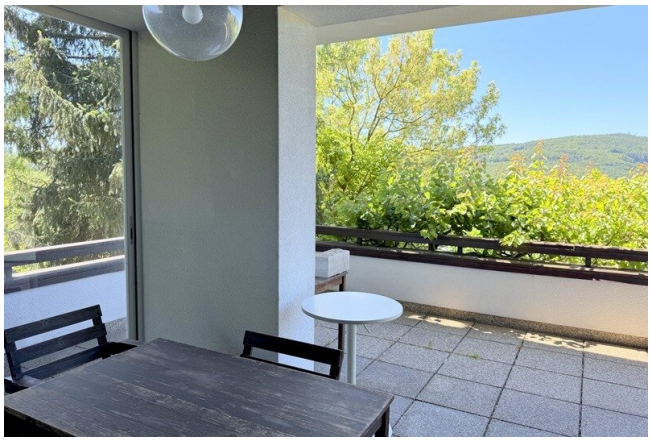






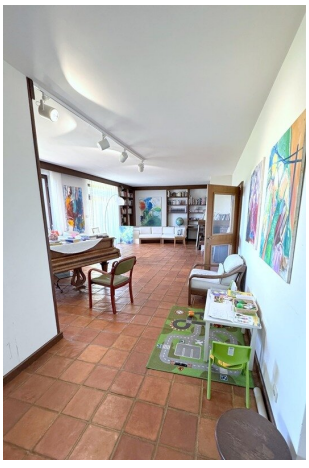









FEIGENKAFFEE
MEHL
BRÖSEL
ZUCKER
ESSIG
ÖEL

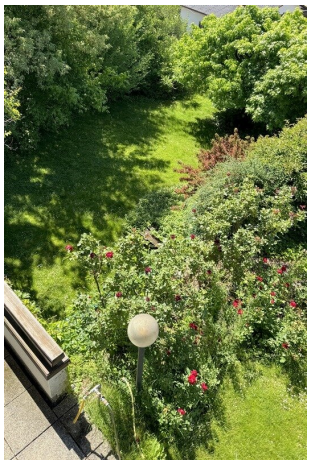












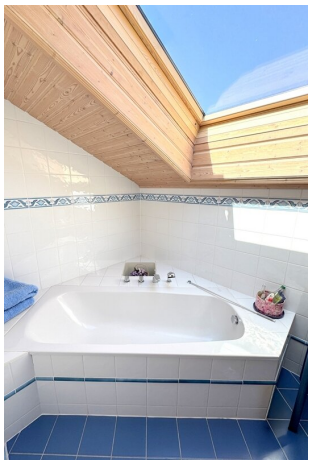








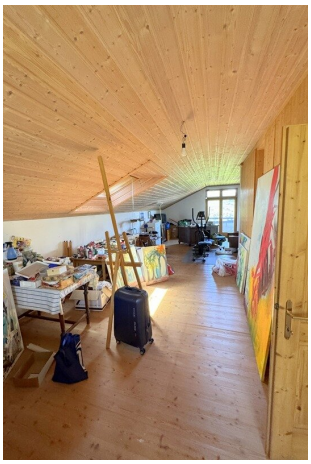






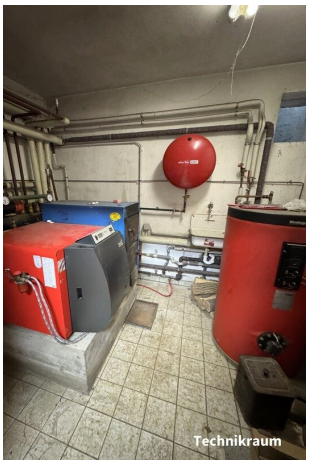


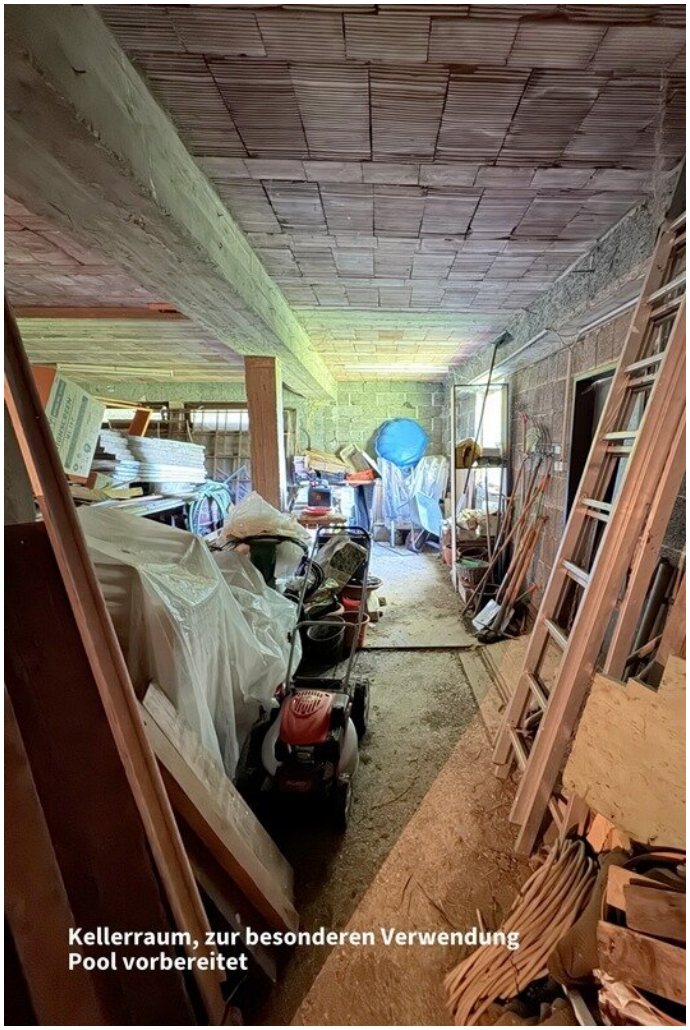


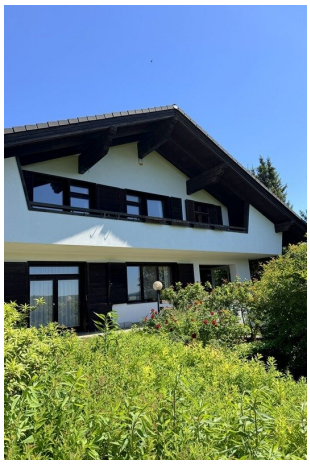



Werkstatt

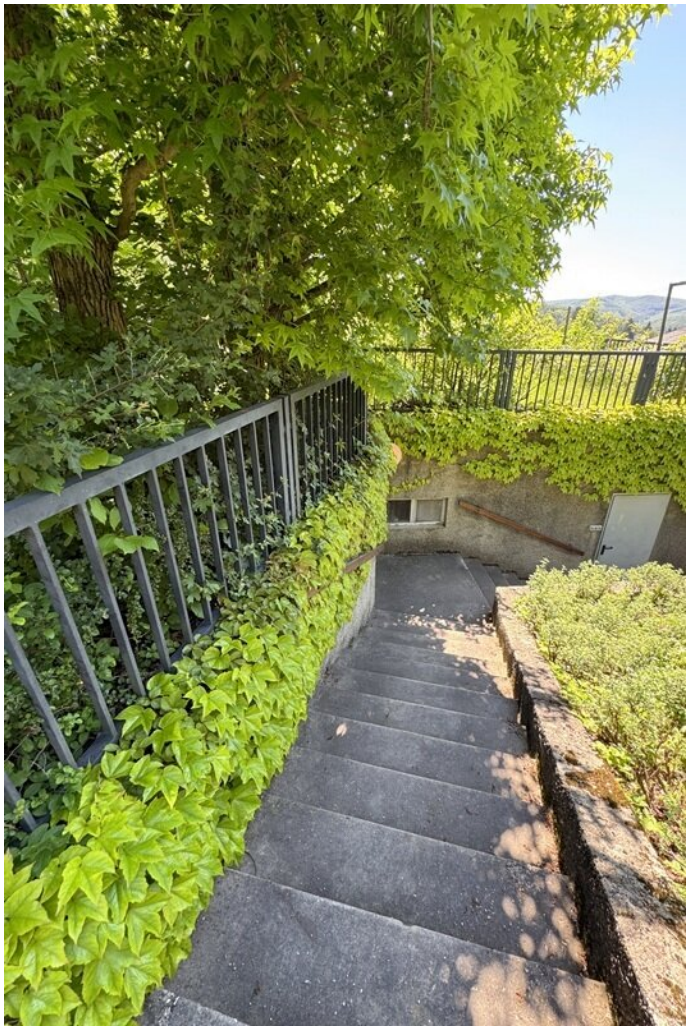

Hausbrunnen

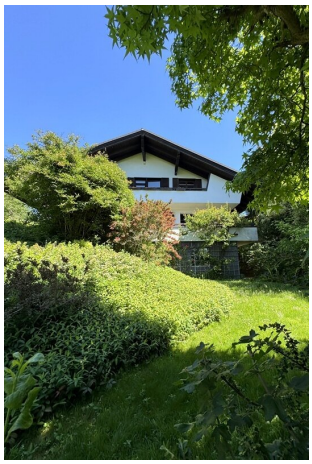

Technikraum


Kellerraum, zur besonderen Verwendung
Pool vorbereitet









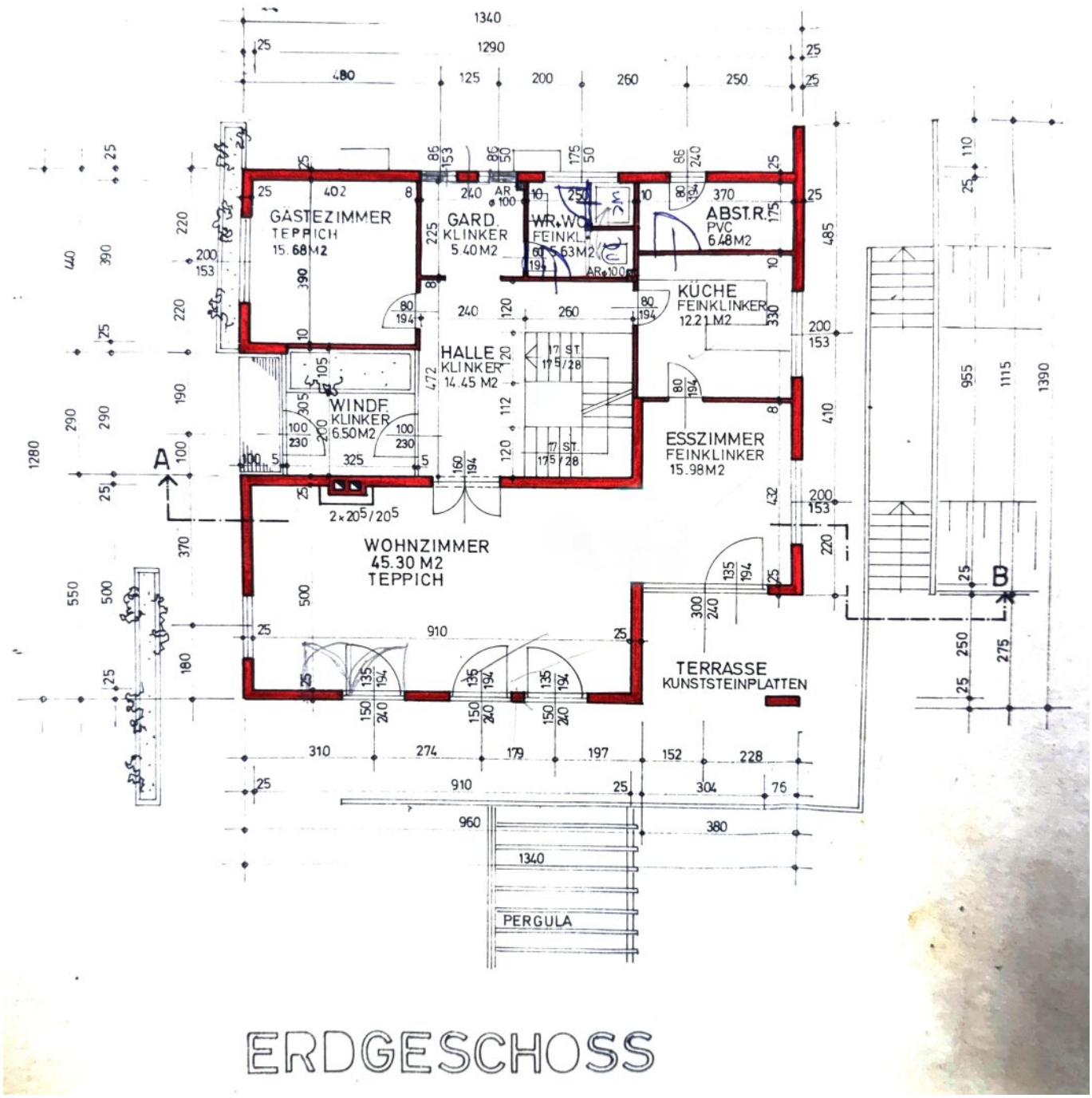


MOSER
IMMOBILIEN

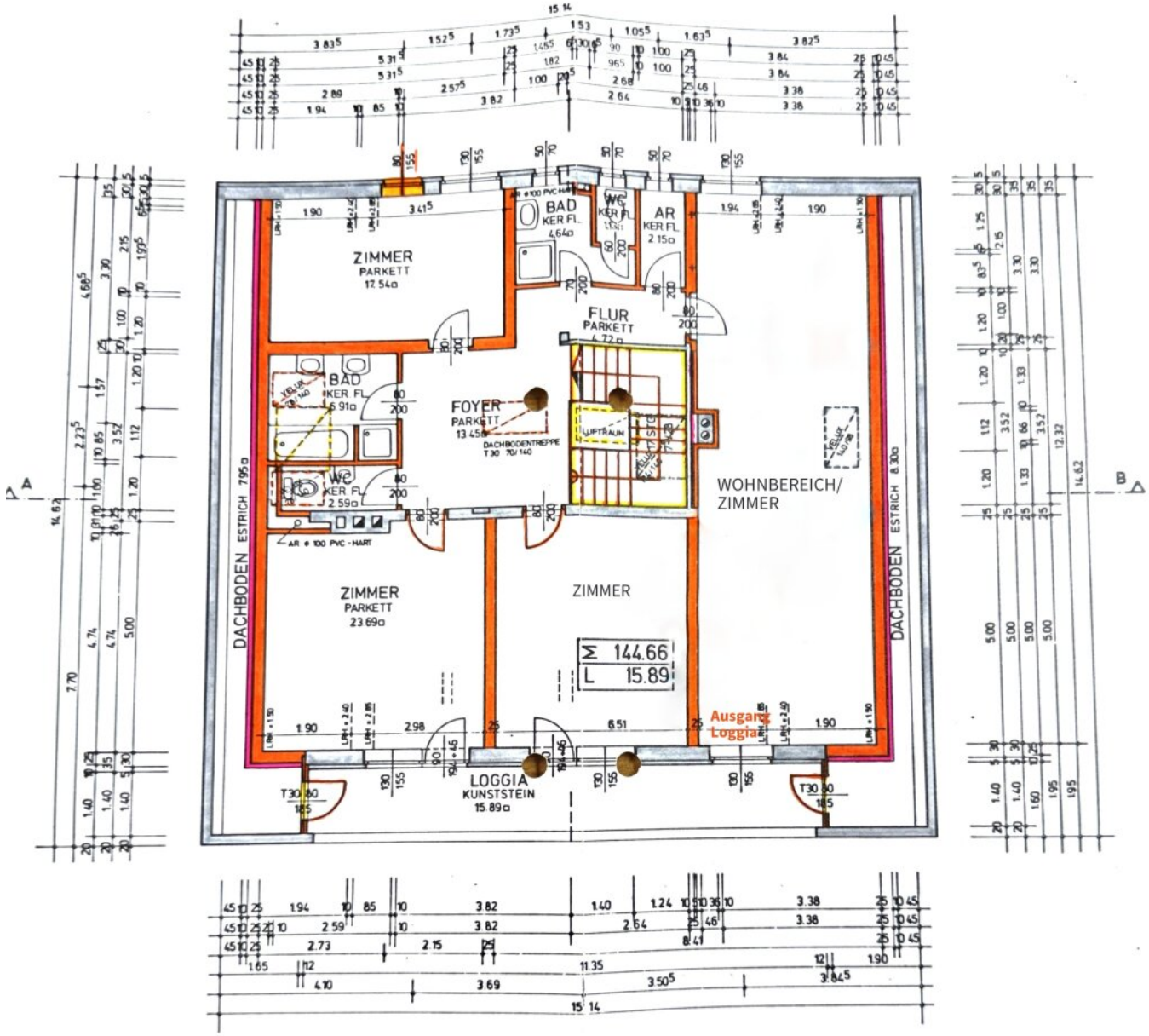
EIN GUTES GEFÜHL:
DIE RICHTIGE MAKLERIN

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt."
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784 www.moserimmobilien.at

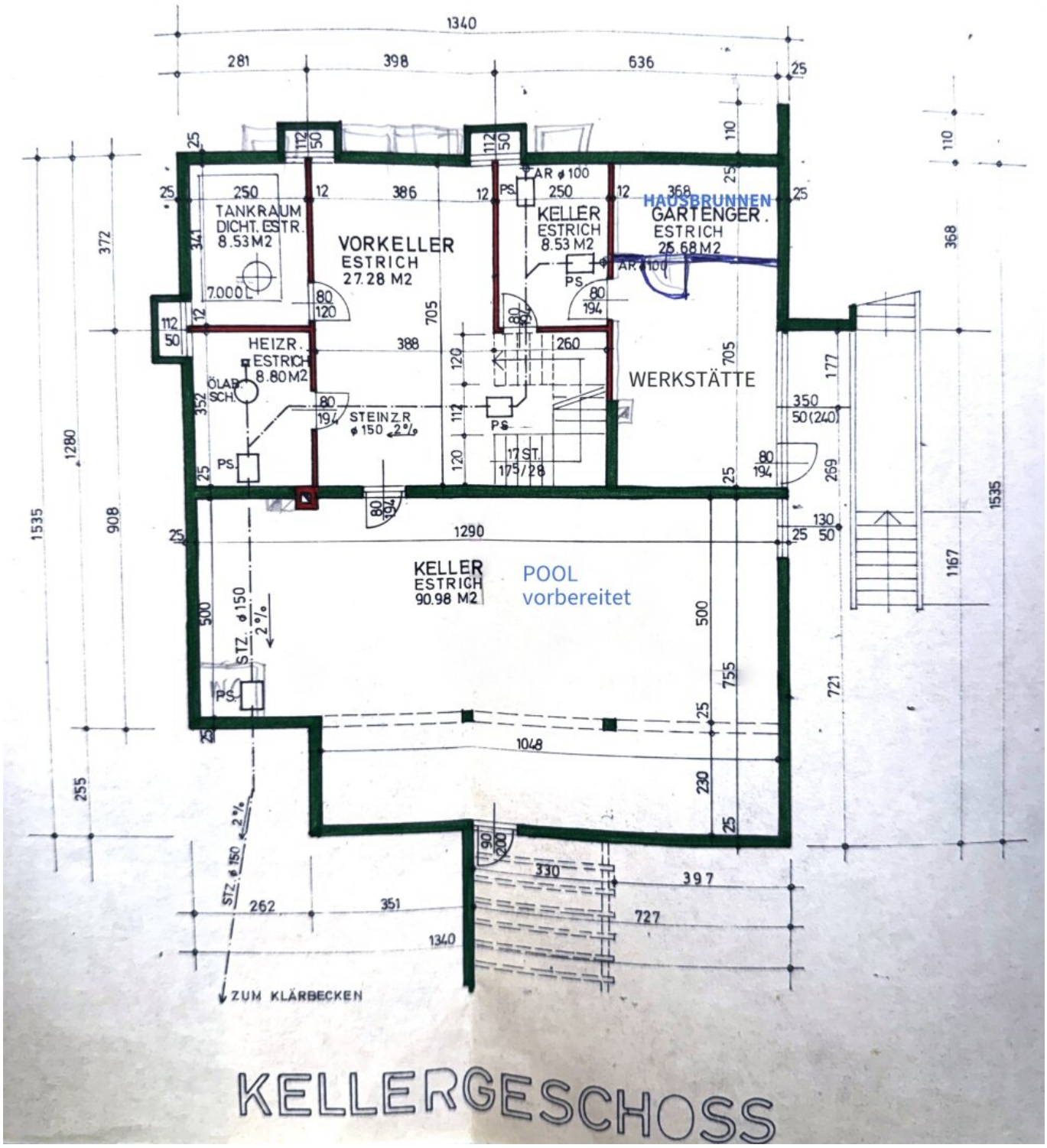


ERDGESCHOSS



SKIZZE

DACHGESCHOSSGRUNDRISS


1340
281
398
636
TANKRAUM
DICHT. ESTR.
8.53 M2
7.000 L
VORKELLER
ESTRICH
27.28 M2
HEIZR.
ESTRICH
8.80 M2
ÖLABSCH.
STEINZR
ø150 2%
KELLER
ESTRICH
8.53 M2
AR ø100
PS
HAUSBRUNNEN
GARTENGER.
ESTRICH
25.68 M2
WERKSTÄTTE
17 ST.
175/28
KELLER
ESTRICH
90.98 M2
POOL
vorbereitet
STZ. ø150
2%
1290
1048
330
397
727
262
351
1340
ZUM KLÄRBECKEN
KELLERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Direkt zur Website des Hauses: www.wienerwaldwohnsitz.at

3003 Gablitz

Beethovengasse

Großzügiger Wienerwald-Wohnsitz auf traumhaftem Gartengrundstück in einzigartiger, absolut ruhiger Panorama-Aussichtslage

BJ 1980/1992 – Massivbau, wärmegedämmt, teilrenoviert (Badezimmer, Toiletten)

HWB 166

Ca. 270m² Wohnfläche auf zwei Ebenen plus ca. 140m² Nutzfläche im UG und 2 Terrassen plus atemberaubende-Aussichtsloggia sowie Doppelgarage

Erdgeschoß (ca. 130m² Wohnfläche plus ca. 40m² Terrasse und 10m² Terrasse):

Windfang, Entrée/Diele, Wohnsalon mit Esszimmer, Küche, Speis, Schrankraum, Zimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum

Obergeschoß (ca. 140m² Wohnfläche plus ca. 15m² Aussichts-Loggia):

Diele, Gang, zwei Schlafzimmer mit Ausgang auf die Loggia, großer (Wohn-) Bereich ebenfalls mit Ausgang auf die Loggia, ein weiteres Zimmer, zwei Badezimmer, zwei WC, Abstellraum

Untergeschoß/Keller (ca. 140m² Nutzfläche):

Kellerräume, Technikraum, Heizraum/Öltankraum, Vorratsraum, Werkstätte, Hausbrunnen, großer Raum zur besonderen Verwendung (Indoor-Pool vorbereitet)

Technik/Anschlüsse:

Zentralheizung mit Öl, Kaminofen, Therme, Strom, Ortswasser, Kanal, Hausbrunnen

Dieses **Anwesen auf 1.112m² Grund** vereint absolute Privatsphäre mit einem Panorama, das Ihnen jeden Tag aufs Neue den Atem rauben wird. Der Blick schweift frei über das gesamte Tal bis weit in die unberührte Natur des Wienerwaldes – ein Logenplatz für Naturliebhaber. Die 41m² große Sonnenterrasse mit Teilüberdachung und die rückseitige (Frühstücks-) Terrasse garantieren entspannte Stunden zu jeder Tageszeit.

Highlights:

- repräsentativer Wohnsalon mit Essplatz
- drei schöne Freiflächen (2 Terrassen, Loggia) - zwei davon mit Traum-Aussicht
- geräumiger Wohnbereich auch im Obergeschoß (theoretisch sind hier Anschlüsse für eine zweite Küche vorhanden
- drei neuwertige Badezimmer und Toiletten
- Hobbyräume, Werkstätte und Raum zur besonderen Verwendung
- Doppelgarage am Fuße des Grundstücks (Zufahrt zum EG zum Ausladen möglich)
- terrassiertes Grundstück mit Sonnen- und Schattenplätzen

- weitläufiges Areal mit prächtigen Obstbäumen und Beerensträuchern - hier ernten Sie Ihr eigenes Bio-Obst.

- hauseigener 14 Meter tiefer Brunnen ermöglicht eine nachhaltige, kostengünstige Bewässerung Ihrer Obstsorten und Rasenflächen

- zentrumsnahe Versorgung mit Supermärkten, Geschäften des täglichen Bedarfs, Kindergarten, Schulen, Ärzten und diversen Dienstleistungen

- wenige Minuten zu Freizeit- und Sportaktivitäten wie Schwimmbad, Wanderwegen, Fahrradwegen, Spielplätzen, Tennisplatz und schönen Ausflugszielen

- kulinarische Highlights: vielfältige Gastronomie, Cafés, Bäckereien und Bauernmärkte der Umgebung

- öffentliche Anbindung durch Busstationen entlang der Linzerstraße und nur ca. 15 Minuten nach Wien Hütteldorf

- nur 9 Autominuten ins Auhofcenter zu Shopping, Gastronomie und Entertainment

…inmitten des Wienerwaldes erwartet Sie diese einzigartige Liegenschaft mit einem prachtvollen Panorama und viel Platz für Ihre Familie und Hobbies. Über 400m² Wohn-Nutzflächen bieten Entfaltungsmöglichkeiten und einen ansprechenden Raum zum Leben – auch für zwei Generationen unter einem Dach. In einer der begehrtesten Höhenlagen von Gablitz erwartet Sie hier ein Rückzugsort der Extraklasse…

Kaufpreis: € 898.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

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

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap