Familientraumhaus - wo Natur und Design vereint sind



Hausansicht

Objektnummer: 4215

Eine Immobilie von PR-IMMOBILIEN - REAL ESTATE Paunovic Radisa (Inh. & GF)

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	228,40 m²
Nutzfläche:	292,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 30,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.670.000,00 €
Betriebskosten:	94,00 €

Infos zu Preis:

Abfall: € 42,73 p.Q.;

Provisionsangabe:

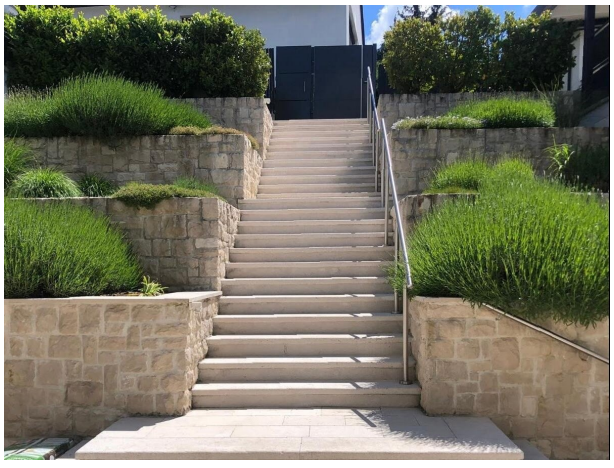
60.120,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

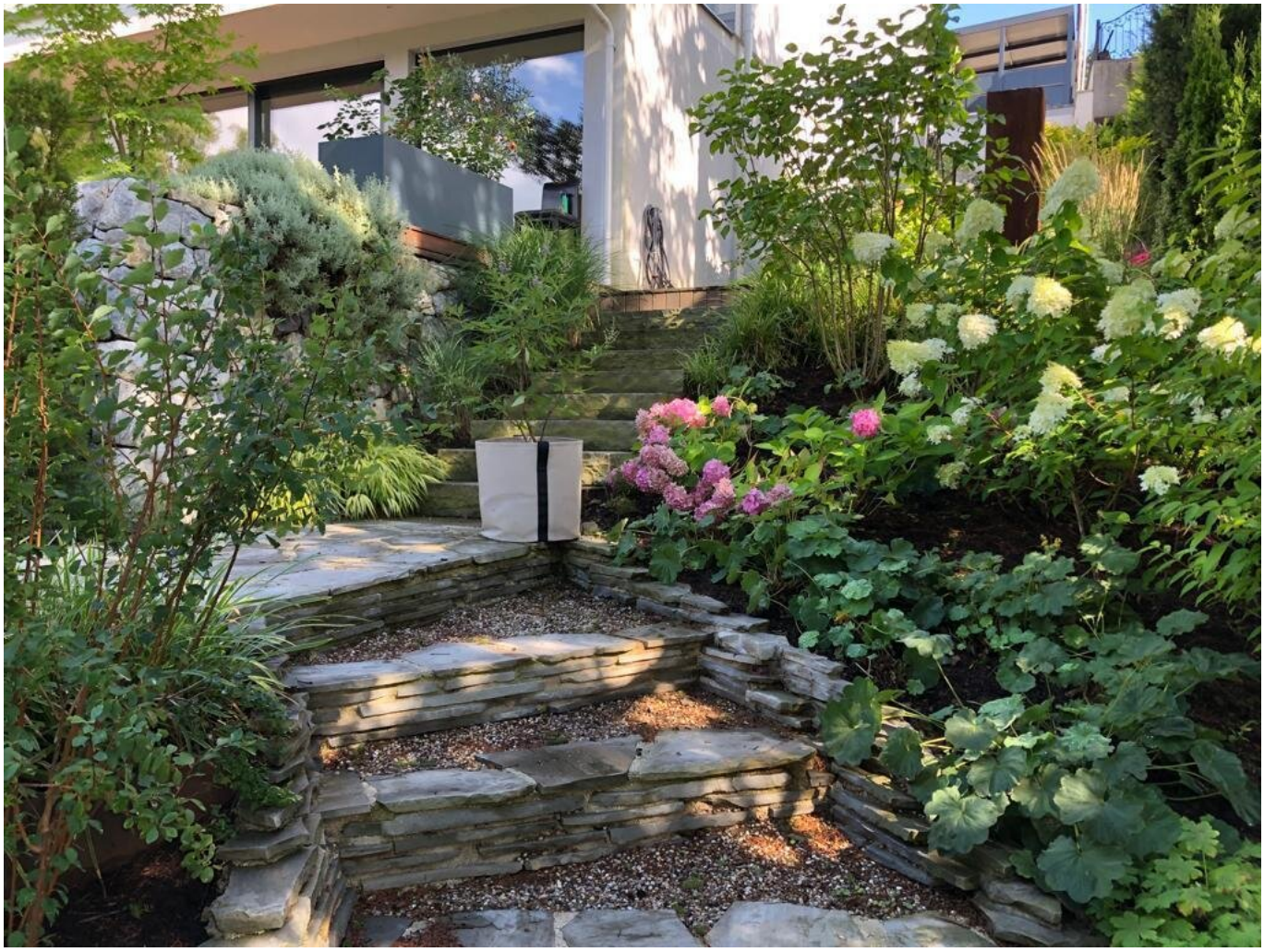


Mag. Svetlana Papadopoulos Piskorová

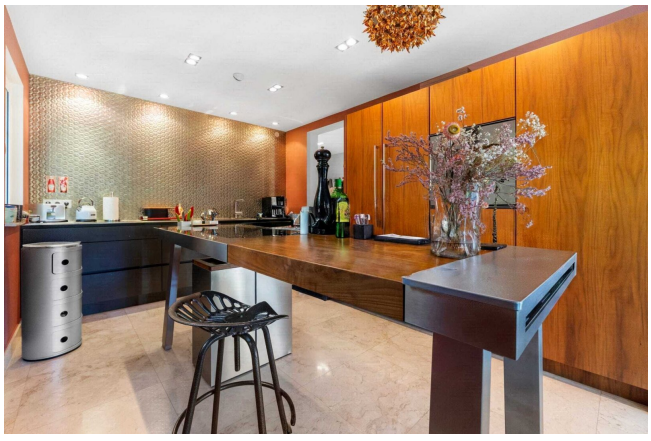








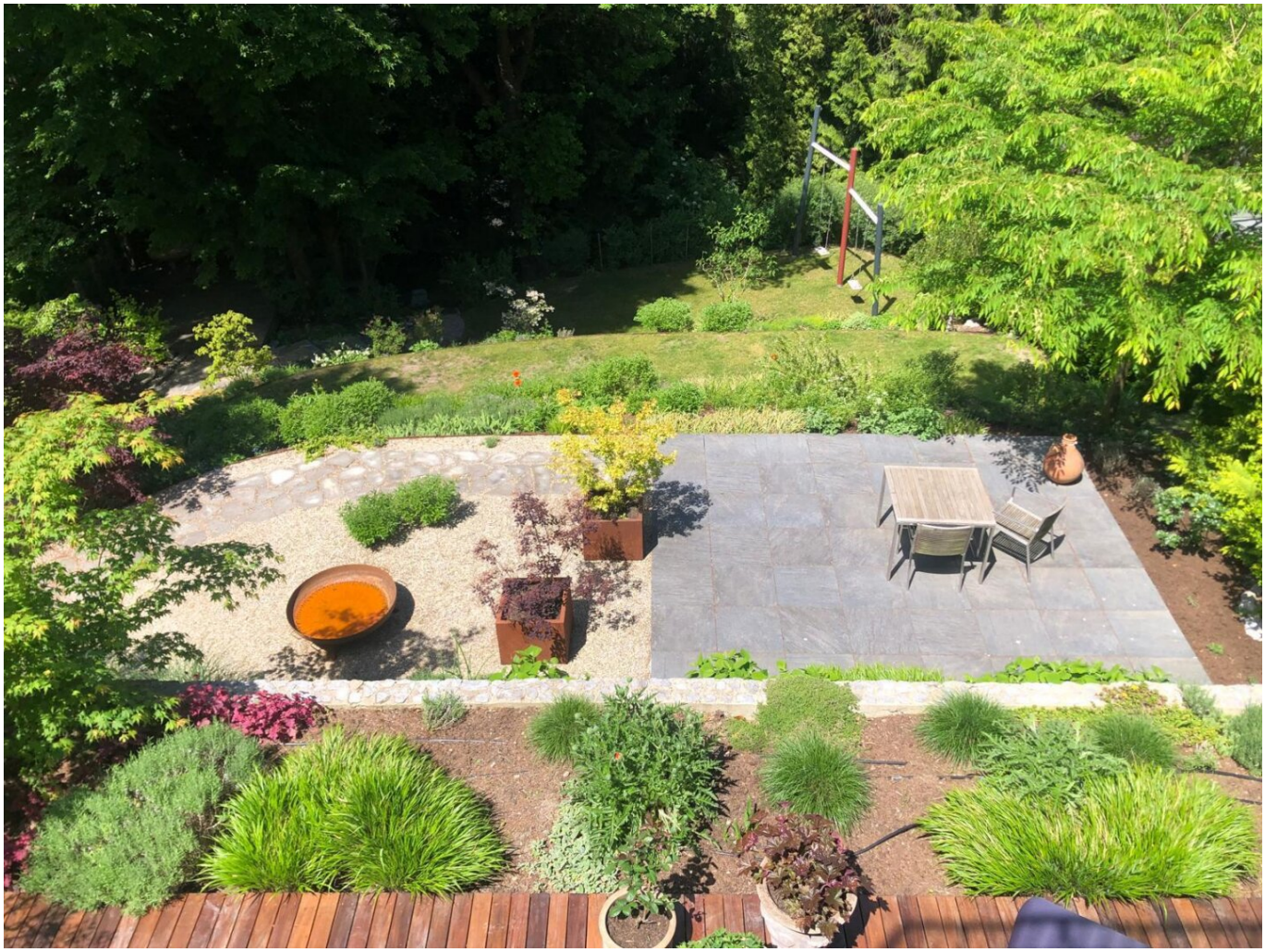















IMMOBILIEN
REAL ESTATE









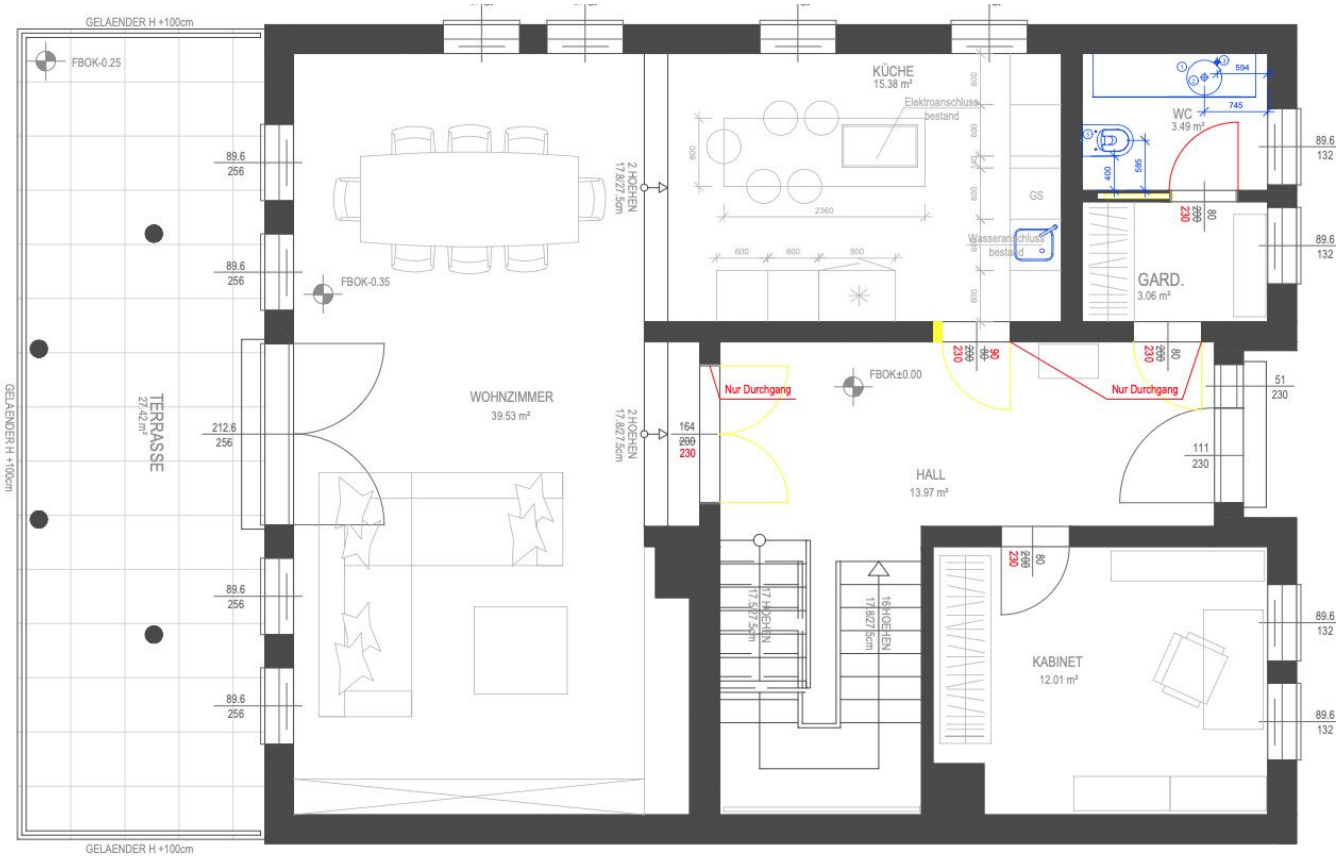


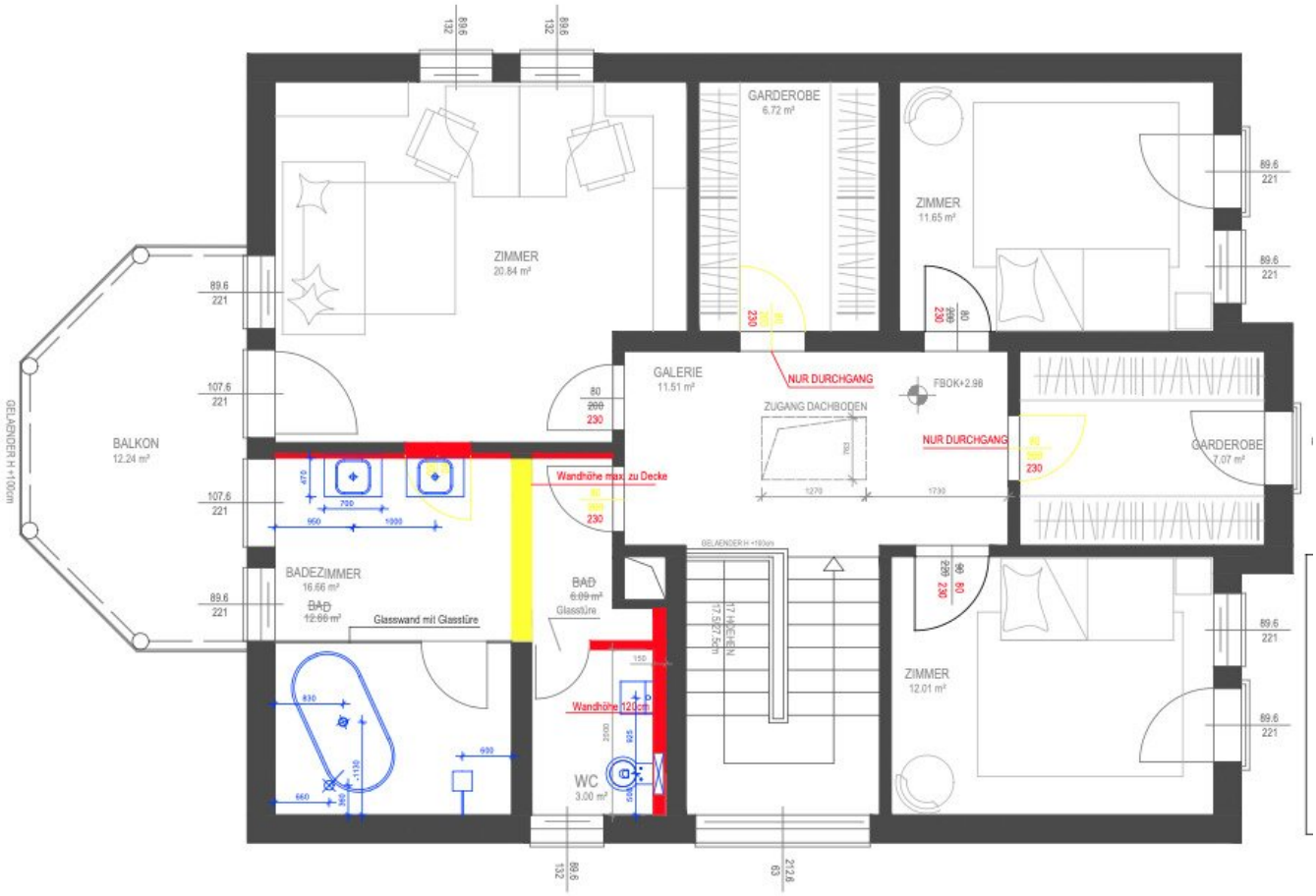


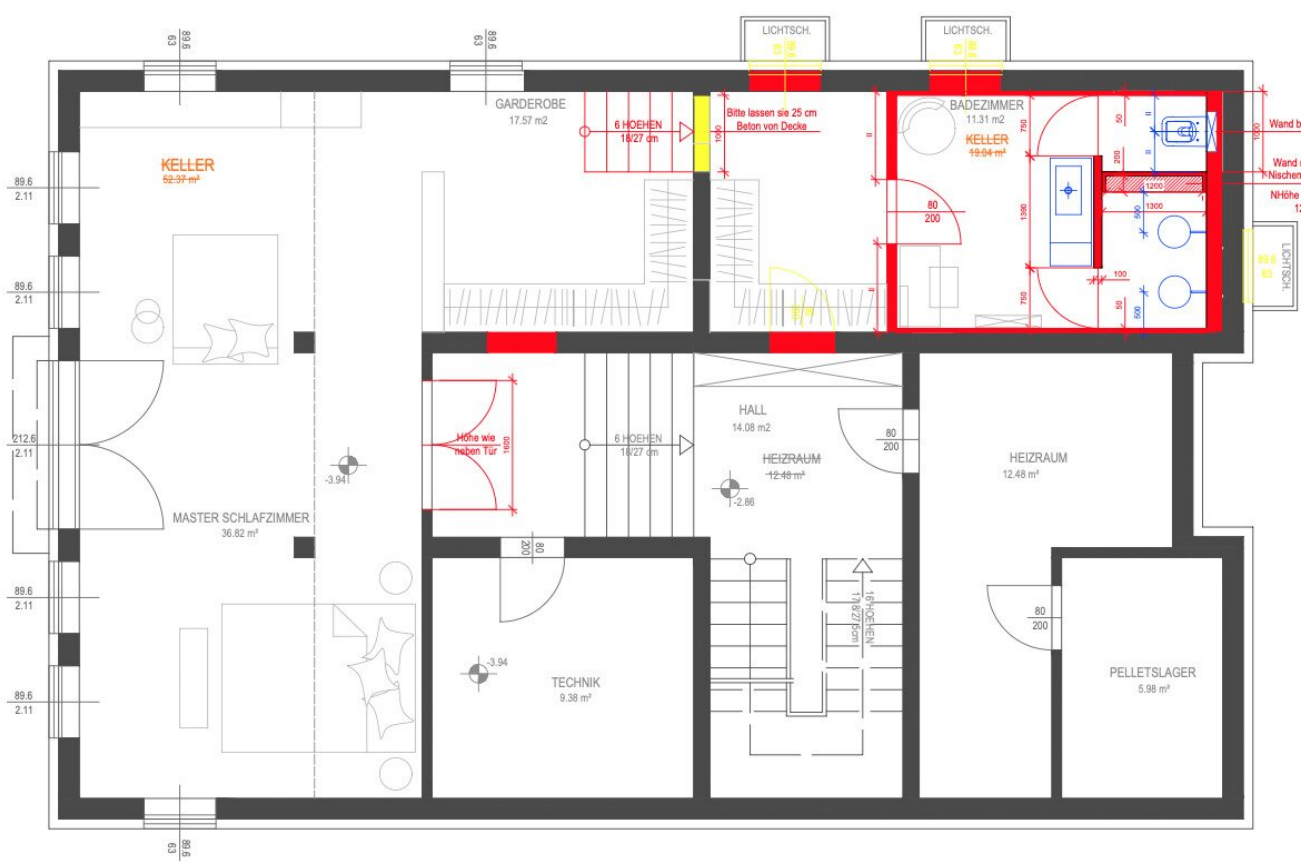





IMMOBILIEN
REAL ESTATE


GELAENDER H +100cm
FBOK-0.25
TERRASSE
27.42 m²
GELAENDER H +100cm
GELAENDER H +100cm
89.6
256
89.6
256
FBOK-0.35
212.6
256
89.6
256
89.6
256
WOHNZIMMER
39.53 m²
2 HOEHEN
17.8/27.5cm
2 HOEHEN
17.8/27.5cm
164
200
230
KÜCHE
15.38 m²
Elektroanschluss
bestand
2360
600
600
900
Wasseranschluss
bestand
GS
WC
3.49 m²
594
745
400
986
89.6
132
89.6
132
GARD.
3.06 m²
80
200
230
90
200
230
FBOK±0.00
Nur Durchgang
Nur Durchgang
80
200
230
51
230
111
230
HALL
13.97 m²
17 HOEHEN
17.5/27.5cm
16 HOEHEN
17.8/27.5cm
80
200
230
KABINET
12.01 m²
89.6
132
89.6
132


ZIMMER
20.84 m²
GARDEROBE
6.72 m²
ZIMMER
11.65 m²
BALKON
12.24 m²
GELAENDER H +100cm
GALERIE
11.51 m²
NUR DURCHGANG
ZUGANG DACHBODEN
FBOK+2.98
NUR DURCHGANG
GARDEROBE
7.07 m²
Wandhöhe max. zu Decke
BADEZIMMER
16.66 m²
BAD
12.66 m²
Glaswand mit Glastüre
BAD
6.09 m²
Glastüre
17 STEIGEN
Wandhöhe 120cm
WC
3.00 m²
ZIMMER
12.01 m²


KELLER
52.37 m²
GARDEROBE
17.57 m2
6 HOEHEN
16/27 cm
Bitte lassen sie 25 cm
Beton von Decke
BADEZIMMER
11.31 m2
KELLER
19.04 m²
LICHTSCH.
LICHTSCH.
LICHTSCH.
Wand b
Wand
Nischen
NHöhe
MASTER SCHLAFZIMMER
36.82 m²
Höhe wie
neben Tür
6 HOEHEN
16/27 cm
HALL
14.08 m2
HEIZRAUM
12.48 m²
HEIZRAUM
12.48 m²
TECHNIK
9.38 m²
6 HOEHEN
17/27cm
PELLETSLAGER
5.98 m²

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, in dem Familien leben, sich wohlfühlen, weiterentwickeln und täglich aufs Neue begeistern

Stellen Sie sich vor, die Kinder spielen im Garten, während Sie auf einer der drei Terrassen den Blick ins Grüne genießen...

Dieses Holzriegel-ELK-Haus (BJ 2013) bietet Ihrer Familie viel Raum: Auf rund 228,4 m² sind auf drei Ebenen folgende Räume untergebracht:

- 2 Kinderzimmer mit eigenen Garderobenräumen und einem außergewöhnlich großen Badezimmer (zwei Waschbecken, Wanne, WC)
- Spielzimmer
- Arbeitskabinett
- Gästetoilette und Garderobe im Vorraum
- Wohnzimmer mit Kaminofen, Essplatz und Ausgang auf eine der Terrassen
- Bulthaupt Küche mit Gaggenau- und Liebher-Geräten
- und eine absolut einzigartige Elternetage mit eigener Terrasse und Waldblick.

Diese Raumaufteilung bietet genug Platz für gemeinsame Zeit, Rückzug und alles, was zum Familienleben gehört. In der Einbauküche wird gemeinsam gekocht, während in den Kinderzimmern getrennt „gezockt“ wird. Am Esstisch kommen alle wieder zusammen. Zwei Bäder und drei WCs sorgen morgens und abends für mehr Entspannung. Zwei Carports mit einer E-Ladestation lassen Ihr Auto nicht im Regen stehen.

Zum Raumangebot kommt die Designausstattung (neu seit 2017), die dem Haus eine

persönliche Note verleiht. Besonders hohe, wandbündige Türrahmen und deckengroße Durchgänge lassen die Räume höher, größer und heller wirken. So bewegt man sich flüssig durch das Haus, ohne sich eingeengt oder isoliert zu fühlen. Gekonnt eingesetzte Muster und die Farbpalette des Wand- und Möbeldesigns unterstreichen den individuellen Charakter des Hauses.

Auch im Alltag ist vieles angenehm nah: Bus, Arzt, Apotheke, Schule und Kindergarten befinden sich in der Umgebung.

weitere Details:

- Fußbodenheizung

- Luftwärmepumpe für Lüftung und Raumklima (Fa. Nilan) in Kombination mit Warmwasseraufbereitung

- Pelletzofen für Heizung und Warmwasseraufbereitung

- Marmorfließen- und Parkettböden

- offene Holztreppe

- Technikräume (Heiz- u. Wirtschaftsraum, Abstellraum mit Hebewerk)

- bodentiefe Kunsstofffenster (im Wohnkeller mit Aluprofilen)

- gefplasterte Stellplätze mit eigener Tesla-Ladestation

- Zeltdach mit Dachziegeln

- Dachboden als Abstellaum nutzbar

- Gemeindeabgaben p. Q.: ca. € 281

- Wasserkosten f. 2027 p. Q.: € 125

- Strom p. Q: ca. € 173

- Hausversicherung p.M. : € 141

- Pellets p.a. derzeit: € 2.200

- weitere Servicekosten: nach Anfrage

Lage und Anbindung:

- **Ruhige Wohnlage.** Ruhige, ansteigende Nebengasse geprägt von Einfamilien- und Wohnhäusern und bietet ein entspanntes, familienfreundliches Umfeld abseits des großen Durchzugsverkehrs.

- **Natur vor der Haustür.** Durch die direkte Lage im Wienerwald starten Spazier-, Rad- und Waldwege für Ausflüge mit Kindern quasi direkt vor der eigenen Tür.

- **Kurze Wege im Alltag.** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und Treffpunkte im Ort (wie die direkt in der Gasse gelegene Hannbaumkirche) sind bequem zu Fuß erreichbar.

- **Gute Anbindung für Pendler.** Eltern profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Linzer Straße (B1) sowie der Nähe zu Wien und Purkersdorf für Arbeitswege und weiterführende Schulen.

Konditionen:

Kaufpreis - VB: € 1.670.000,00

Provision: 3 % vom Kaufpreis + 20 % MwSt.

Grundbuchseintragungskosten: 1,1 %

Grunderwerbssteuer: 3,5 %

Kaufvertragserrichtung inkl. Treuhand: i.d.R.: 1,5 % + 20 % MwSt. + Barauslagen + Beglaubigungen

Kontakt:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Wir senden Ihnen gerne weitere und detaillierte Beschreibungen, sowie Besichtigungstermine zu, sobald wir Ihre Anfrage erhalten haben.

Wir bitten Sie daher um eine Email Anfrage an: svetlana.piskorova@pr-immobilien.at

Dienstleistung für Anleger*innen:

Sie möchten nach Erwerb der Immobilie mit der Vermietung und eventuellen Fragen während des Mietverhältnisses nicht beschäftigt sein?

Wir stehen Ihnen mit einem Dienstleistungskonzept für Anleger*innen zur Verfügung. Gerne übermitteln wir Ihnen bei Bedarf die Unterlagen hierfür.

Finanzierung:

Sie suchen nach einer passenden Finanzierung für dieses Objekt?

Um Ihnen Ihre wertvolle Zeit und Ihr Geld zu sparen, stehen wir Ihnen auch hier tatkräftig zur Seite!

Gerne stehen wir Ihnen für ein unverbindliches und kostenloses Erstberatungsgespräch zur Verfügung!

Wir beraten Sie verlässlich und professionell und ersparen Sie sich Ihre kostbare Zeit mit unzähligen Bankterminen!

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 - https://pr-immobilien-real-estate.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap