Raum für Generationen – großzügiges Wohnen auf einer Ebene in Zentrumsnähe



Objektnummer: 95601

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1959
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	182,00 m²
Zimmer:	7
Terrassen:	1
Keller:	180,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,00
Kaufpreis:	935.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H ?+43 664 394 0880

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











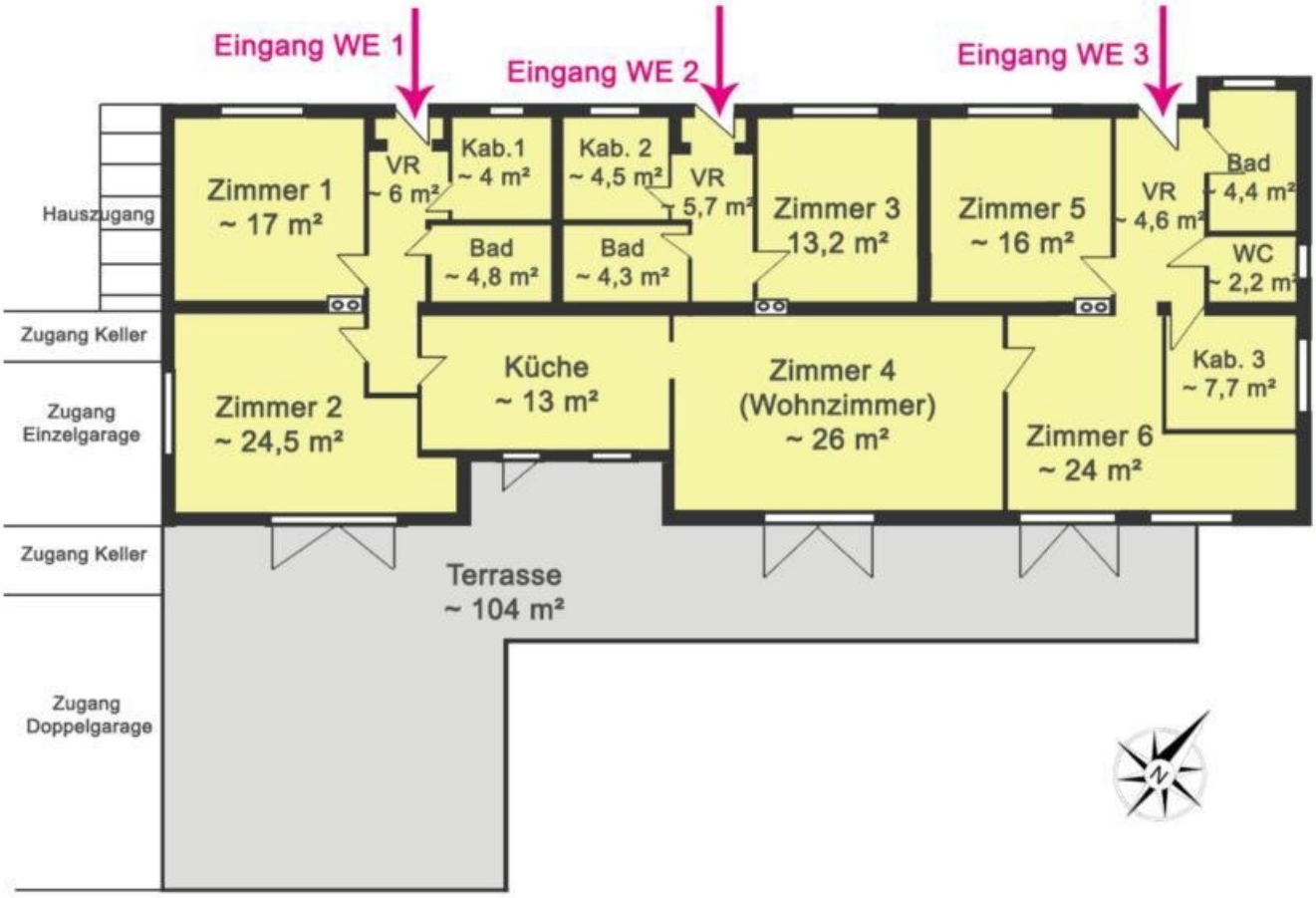







KI-bearbeitet




Eingang WE 1
Eingang WE 2
Eingang WE 3
Hauszugang
Zugang Keller
Zugang Einzelgarage
Zugang Keller
Zugang Doppelgarage
Zimmer 1
~ 17 m²
VR
~ 6 m²
Kab.1
~ 4 m²
Kab. 2
~ 4,5 m²
VR
~ 5,7 m²
Zimmer 3
13,2 m²
Zimmer 5
~ 16 m²
VR
~ 4,6 m²
Bad
~ 4,4 m²
WC
~ 2,2 m²
Bad
~ 4,8 m²
Bad
~ 4,3 m²
Zimmer 2
~ 24,5 m²
Küche
~ 13 m²
Zimmer 4
(Wohnzimmer)
~ 26 m²
Kab. 3
~ 7,7 m²
Zimmer 6
~ 24 m²
Terrasse
~ 104 m²


Waschküche
Keller
Keller
Keller
Einzelgarage
Öltank
Keller
Keller
Doppelgarage

Objektbeschreibung

In Ruhelage von Gablitz, eingebettet in eine grüne Hanglage mit gepflegtem Garten und schönem Altbaumbestand, präsentiert sich dieser großzügige, südostseitig ausgerichtete Bungalow mit außergewöhnlichem Potenzial.

Das ursprünglich ca. 1959 errichtete und laufend instand gehaltene Haus bietet über **182 m² Wohnfläche auf einer Ebene**. Durch Umbauarbeiten entstanden drei Wohneinheiten mit jeweils separaten Eingängen, die derzeit miteinander verbunden sind. Damit eignet sich die Liegenschaft hervorragend als Mehrgenerationenhaus, für mehrere Familien oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Die Wohnfläche umfasst drei Wohneinheiten mit insgesamt sechs Zimmern, drei Kabinetten, einer Küche mit Siemens-Markengeräten, drei Bädern und einem separaten WC. Von den hellen, südostseitigen Räumen gelangt man direkt auf die großzügige, über die gesamte Hausseite verlaufende Terrasse mit herrlichem Blick in den Wienerwald.

Das vollunterkellerte Gebäude bietet zusätzliche vielseitig nutzbare Flächen mit Waschküche, Technikraum, Tankraum und traditionellem Erdkeller. Eine Doppelgarage sowie eine zusätzliche Einzelgarage mit elektrischem Tor sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten. Ein eigener Brunnen steht zur Gartenbewässerung zur Verfügung.

Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur: Das Gablitzer Ortszentrum mit Nahversorgern, Schulen, Kindergarten, Ärzten und Apotheke liegt rund 1,1 km entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, die Bahnhaltestelle Purkersdorf Zentrum ist in wenigen Autominuten erreichbar. Auch das Shopping Center Auhof liegt nur rund 8 km entfernt.

Ein Haus mit außergewöhnlicher Flexibilität, großzügigem Raumangebot und herrlichem Wienerwaldblick – ideal für alle, die Ruhe, Natur und vielseitige Wohnmöglichkeiten schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap