GABLITZ | Familienhit - Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage | ZELLMANN IMMOBILIEN



Objektnummer: 26704

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,93 m²
Nutzfläche:	214,88 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	382,00 m²
Keller:	54,25 m²
Heizwärmebedarf:	E 158,60 kWh / m² * a
Kaufpreis:	476.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Christian Theussl

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.


ZELLMANN
IMMOBILIEN



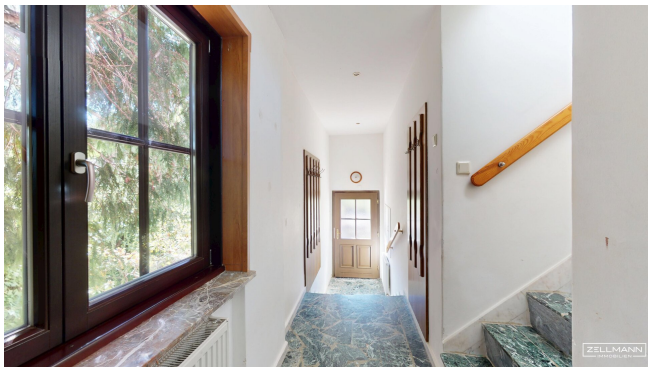

















KONTAKT
Wir verkaufen oder vermieten
auch Ihre Immobilie professionell,
transparent und persönlich!
Vertrauen. Service. Qualität.









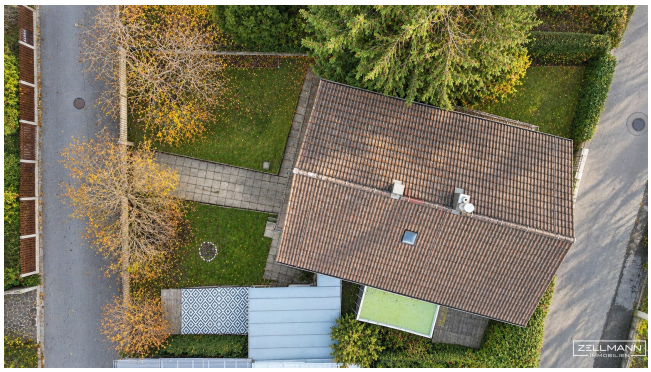





360°
VIRTUELLE TOUR
360° Touren in 4K und Objektvideos auf www.zellmann.at
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!


DON'T HURRY
ZELLMANN
IMMOBILIEN


ZELLMANN

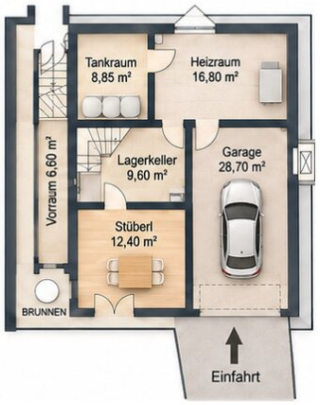

ZELLMANN

ZELLMANN IMMOBILIEN | VERTRAUEN. SERVICE. QUALITÄT.

GRUNDRISSPLÄNE

Einfamilienhaus | Gablitz

EINFAMILIENHAUS
MIT GARTEN







FLÄCHENÜBERSICHT

Wohnfläche EG + OG	**ca. 131,93 m²**
Garten-/Kellergeschoss	**ca. 82,95 m²**
davon Stüberl	**ca. 12,40 m²**
davon Garage	**ca. 28,70 m²**
Wohn- und Nutzfläche gesamt Inkl. Keller und Garage	**ca. 214,88 m²**

AUSSENBEREICH

Grundstück	**487 m²**
Garten lt. Grundbuch	**382 m²**
Terrasse EG	**ca. 18,90 m²**
Terrasse/Balkon OG	**ca. 10,40 m²**

HIGHLIGHTS

- ✓ Fünf Zimmer auf zwei Wohnebenen
- ✓ Zwei Tageslichtbäder mit WC
- ✓ Wohnküche mit Essplatz
- ✓ Kachelofen im Wohnzimmer
- ✓ Gartenstüberl mit eigenem Ausgang
- ✓ Garage direkt im Haus

GARTEN-/KELLERGESCHOSS

01	Stüberl	12,40 m²
02	Garage	28,70 m²
03	Heizraum	16,80 m²
04	Lagerkeller	9,60 m²
05	Tankraum	8,85 m²
06	Vorratsraum	6,60 m²
Gesamt ca.		**82,95 m²**

ERDGESCHOSS

01	Wohnzimmer	27,00 m²
02	Zimmer	11,30 m²
03	Wohnküche	12,10 m²
04	Vorraum	7,03 m²
05	Bad/WC	3,90 m²
06	Windfang	8,00 m²
Gesamt ca.		**69,33 m²**

OBERGESCHOSS

01	Zimmer 1	27,30 m²
02	Zimmer 2	15,00 m²
03	Zimmer 3	12,10 m²
04	Vorraum	4,30 m²
05	Bad/WC	3,90 m²
Gesamt ca.		**62,60 m²**

Schematische Darstellung, nicht maßstabsgetreu. Möblierung zur Illustration. Maß- und Flächenangaben ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit Garten, zwei Terrassen und Kachelofen in ruhiger Gablitzer Wohnlage mit viel individuellem Potenzial

Ein weißer Kachelofen im Wohnzimmer, ein Essplatz am Küchenfenster und der Blick vom Balkon in die Baumkronen prägen dieses Gablitzer Einfamilienhaus. Das 1961 errichtete Haus steht auf einem **487 m² großen Grundstück** in einer ruhigen, von Gärten und Einfamilienhäusern geprägten Wohngegend und wurde über die Jahre laufend auf Stand gehalten. Die **ca. 131,93 m² Wohnfläche** verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss. Beide Etagen verfügen über ein eigenes Badezimmer mit Fenster und WC sowie über eine Terrasse. Zusätzlich steht im Gartengeschoss ein ca. 12,40 m² großes Stüberl mit direktem Ausgang ins Freie zur Verfügung. Ein Nutzkeller sowie eine Einzelgarage im Keller runde das Platzangebot ab. Eine Gartenhütte bietet zusätzlich Platz für eine Werkstatt und/oder Lagerfläche für Gartengeräte.

QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Grundstück:** 487 m², davon 382 m² Garten und 105 m² Baufläche (Gebäude)
- **Wohnfläche:** ca. 131,93 m², davon ca. 69,33 m² im Erdgeschoss und ca. 62,60 m² im Obergeschoss
- **GessamtNutzfläche:** ca. 214,88 m² Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss
- **Raumangebot:** 5 Zimmer, separate Wohnküche und 2 Tageslichtbäder mit Badewanne und WC
- **Außenflächen:** Terrasse im Erdgeschoss mit ca. 18,90 m² und Terrasse/Balkon im Obergeschoss mit ca. 10,40 m²
- **Garten-/Kellergeschoss:** ca. 82,95 m² einschließlich Gartenstüberl, Garage, Technik- und Lagerräumen, Garage
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung, 2019/2020 modernisiert, sowie Kachelofen im Wohnzimmer

- **Zustand:** gepflegt, mit leichtem Renovierungsbedarf, insbesondere in den beiden Bädern sowie diversen Schönheitsoptmierungen (Ausmalen, evtl. Tausch vereinzelter Bodenbeläge etc.)

WOHNEN UND RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss: Vom Windfang mit ca. 8 m² gelangt man in den ca. 7,03 m² großen Vorraum. Im rund 27 m² großen Wohnzimmer fällt das Tageslicht durch die Sprossenfenster auf den Parkettboden. Der Kachelofen mit seinen hellen Reliefkacheln gibt dem Raum seinen Charakter. Die separate Wohnküche mit ca. 12,10 m² bietet neben der Küchenzeile Platz für einen Esstisch. Ein ca. 11,30 m² großes Zimmer und das ca. 3,90 m² große Bad mit WC ermöglichen es, auch den Schlafbereich auf dieser Ebene einzurichten. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,58 m.

Obergeschoss: Alle drei Zimmer sind vom ca. 4,30 m² großen Vorraum aus separat erreichbar. Das größte Zimmer misst ca. 27,30 m². Mit seinem Fischgrätparkett, Fenstern an zwei Seiten und einer verglasten Tür zur Terrasse eignet es sich auch als zweites Wohnzimmer. Die beiden weiteren Zimmer mit ca. 15 m² und ca. 12,10 m² bieten Platz zum Schlafen, Spielen oder Arbeiten. Hinzu kommt ein ca. 3,90 m² großes Bad mit WC. Die Raumhöhe beträgt ca. 2,51 m.

Mehrgenerationenwohnen. Das eigene Bad auf jeder Etage und die separat begehbaren Zimmer erleichtern es, zwei Generationen private Bereiche unter einem Dach zu geben. Die vorhandene Küche liegt im Erdgeschoss. Es wäre möglich mit relativ wenig Aufwand zwei eigenständige Wohneinheiten zu schaffen.

AUSSTATTUNG UND ERHALTUNGSZUSTAND

Das Haus wurde über die Jahre instand gehalten. Dach und Fenster wurden erneuert, an einem Teil der Fenster wurden Außenrollläden nachgerüstet. Die Gas-Zentralheizung verteilt die Wärme über Heizkörper. Im Wohnzimmer steht mit dem Kachelofen eine zusätzliche Heizmöglichkeit zur Verfügung. Das Haus präsentiert sich gepflegt, weist jedoch **leichten Renovierungsbedarf** auf. Vor allem die beiden Badezimmer sind in ihrer Ausstattung und Fliesengestaltung in die Jahre gekommen. In einzelnen Räumen zeigen auch Wände und Bodenbeläge Gebrauchsspuren. Wie umfangreich die Auffrischung ausfällt, hängt vom persönlichen Geschmack und vom gewünschten Standard ab – von kleineren Maler- und Ausbesserungsarbeiten bis zu einer zeitgemäßen Neugestaltung der Bäder. **Der Modernisierungsbedarf wurde bei der Preisfindung bereits teilweise berücksichtigt.**

GARTEN, TERRASSEN UND NEBENFLÄCHEN

Bäume und eingewachsene Sträucher gliedern den nord-/ostseitig orientierten Garten. Befestigte Wege führen entlang des Hauses, eine Gartenhütte ergänzt die Rasenflächen. Die Terrasse im Erdgeschoss verläuft über Eck an der Fassade. Auf der oberen Ebene führt der Weg vom großen Zimmer direkt auf den Balkon mit Blick über die umliegenden Gärten. Das Gartenstüberl eignet sich durch seinen eigenen Ausgang besonders als Hobbyraum. Die **ca. 28,70 m² große Garage** ist direkt ins Haus integriert. Auf derselben Ebene befinden sich der Heizraum mit ca. 16,80 m², ein Lagerkeller mit ca. 9,60 m², ein Tankraum mit ca. 8,85 m² und ein Vorratsraum mit ca. 6,60 m².

LAGE UND INFRASTRUKTUR

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend von Gablitz im Wienerwald am Hauersteig. In der Umgebung bieten sich Spaziergänge, Wanderungen und Radtouren an. Für den Alltag stehen im Ort Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, medizinische Versorgung, Kindergärten und eine Volksschule zur Verfügung. Eine Bushaltestelle ist zu Fuß in 3-5 Minuten erreichbar. Die Regionalbuslinie 451 verbindet Gablitz über Purkersdorf mit Wien-Hütteldorf. Dort bestehen Anschlüsse an die U4 und die Bahn. Mit dem Auto führt die Strecke über Purkersdorf und Auhof in die westlichen Wiener Bezirke.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.

Gerne stellen wir Ihnen weiterführende Unterlagen zur Liegenschaft zur Verfügung und informieren Sie persönlich über alle Objektdetails. Für Rückfragen und Terminvereinbarungen erreichen Sie uns telefonisch oder per E-Mail unter den angeführten Kontaktdaten. Bei ZELLMANN IMMOBILIEN stehen persönliche Beratung, Transparenz und Service im Mittelpunkt. Besichtigungen sind unverbindlich und finden in entspannter Atmosphäre statt. Auch nach Vertragsabschluss begleiten wir Sie bei den erforderlichen Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern.

Rechtliche Hinweise

Bitte prüfen Sie nach Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM-/WERBE-Ordner; Anfragen werden

üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden, bearbeitet. Die freiwillig bekannt gegebene Telefonnummer kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Hinweis zur Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und den vorliegenden Unterlagen; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf und Abweichungen bleiben vorbehalten; Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Die Provision trägt jene Partei, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

Transparenzhinweis – KI-gestützte Inhalte

Texte und Bildmaterialien können unter Einsatz KI-gestützter Technologien erstellt, bearbeitet oder optimiert worden sein. Sämtliche Inhalte werden von ZELLMANN IMMOBILIEN redaktionell geprüft und verantwortet. Visualisierungen und virtuelle Möblierungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Bestand abweichen. Maßgeblich sind der tatsächliche Zustand sowie die jeweiligen Vertrags- und Objektunterlagen.

Hinweis zum Energieausweis gemäß EAVG 2012

Die Angaben zum Energieausweis erfolgen auf Grundlage des jeweils vorliegenden Energieausweises. Die gesetzlich erforderlichen Energiekennzahlen werden – soweit anwendbar – im Inserat bzw. Exposé ausgewiesen. Der Energieausweis wird Interessenten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben rechtzeitig vor Abgabe einer Vertragserklärung zur Verfügung gestellt.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap