++ Exklusiver Rückzugsort im Wienerwald – Großzügiges Grundstück, absolute Ruhe & grenzenlose Freiheit I MB IMMOBILIEN ++



Südansicht

Objektnummer: 4645

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höbersbachstaße
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	130,00 m²
Nutzfläche:	160,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	2.000,00 m²
Kaufpreis:	880.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien





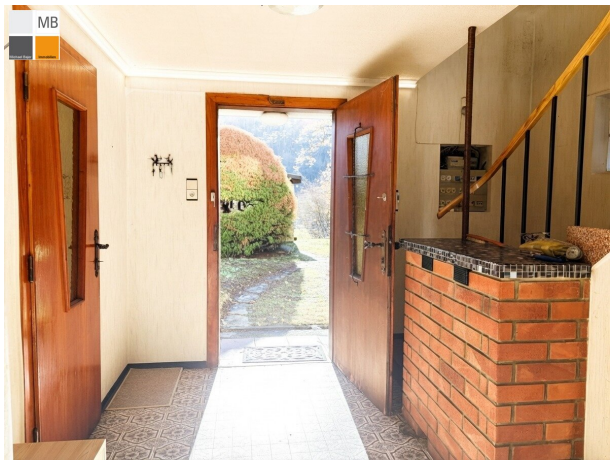




















































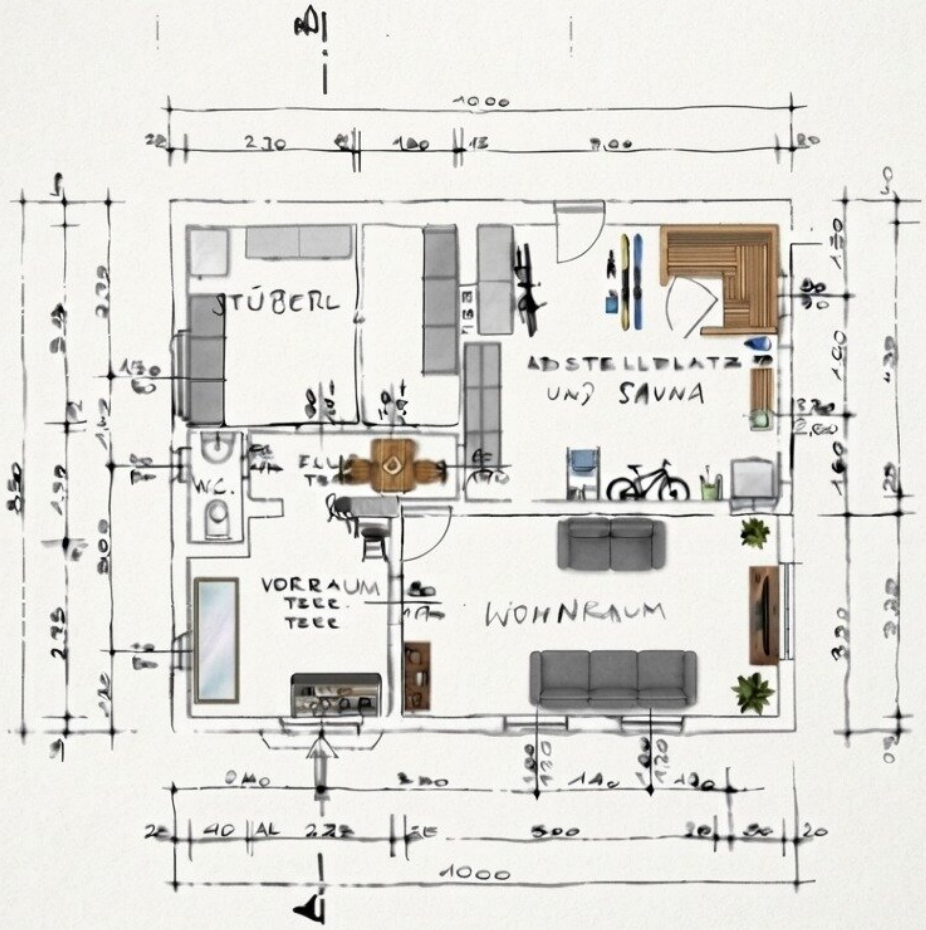


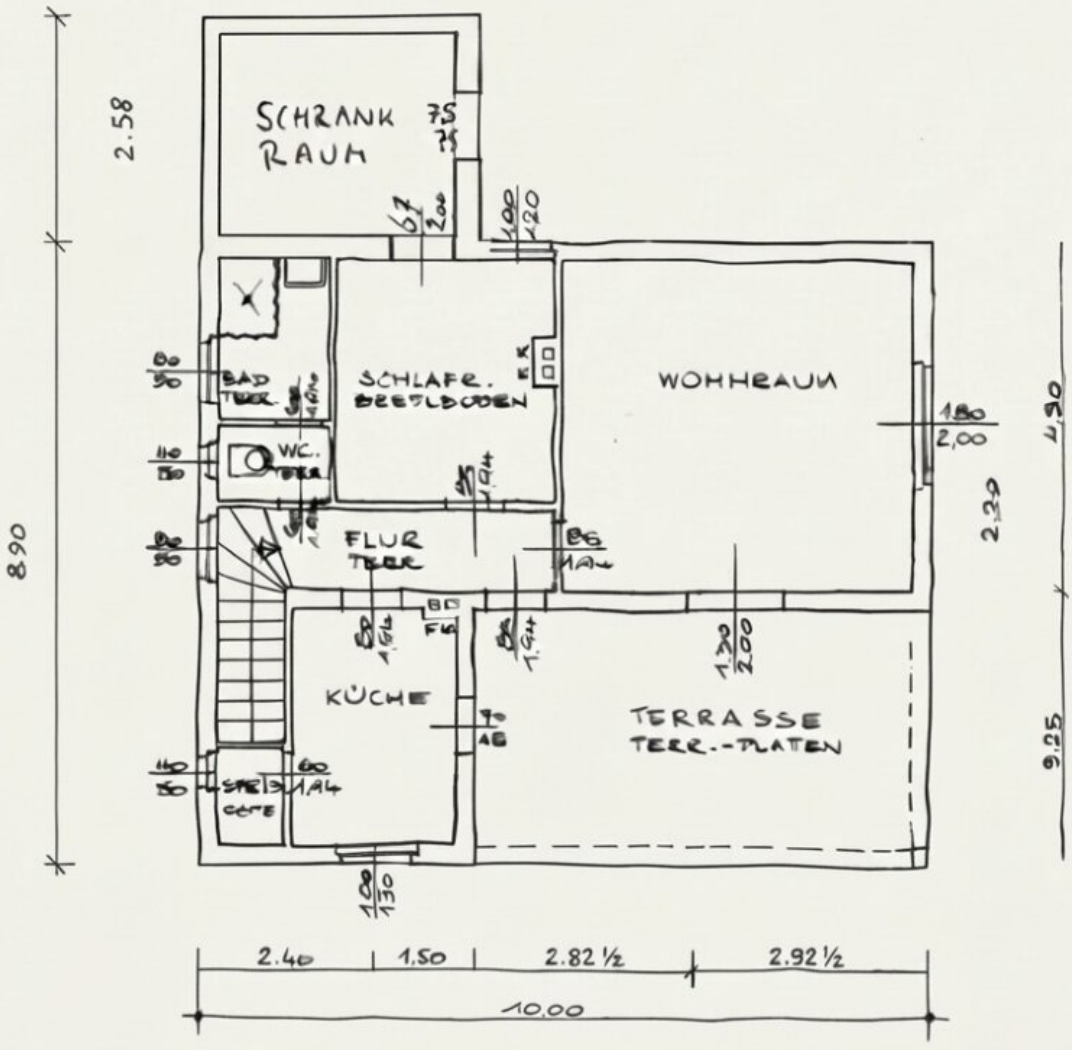




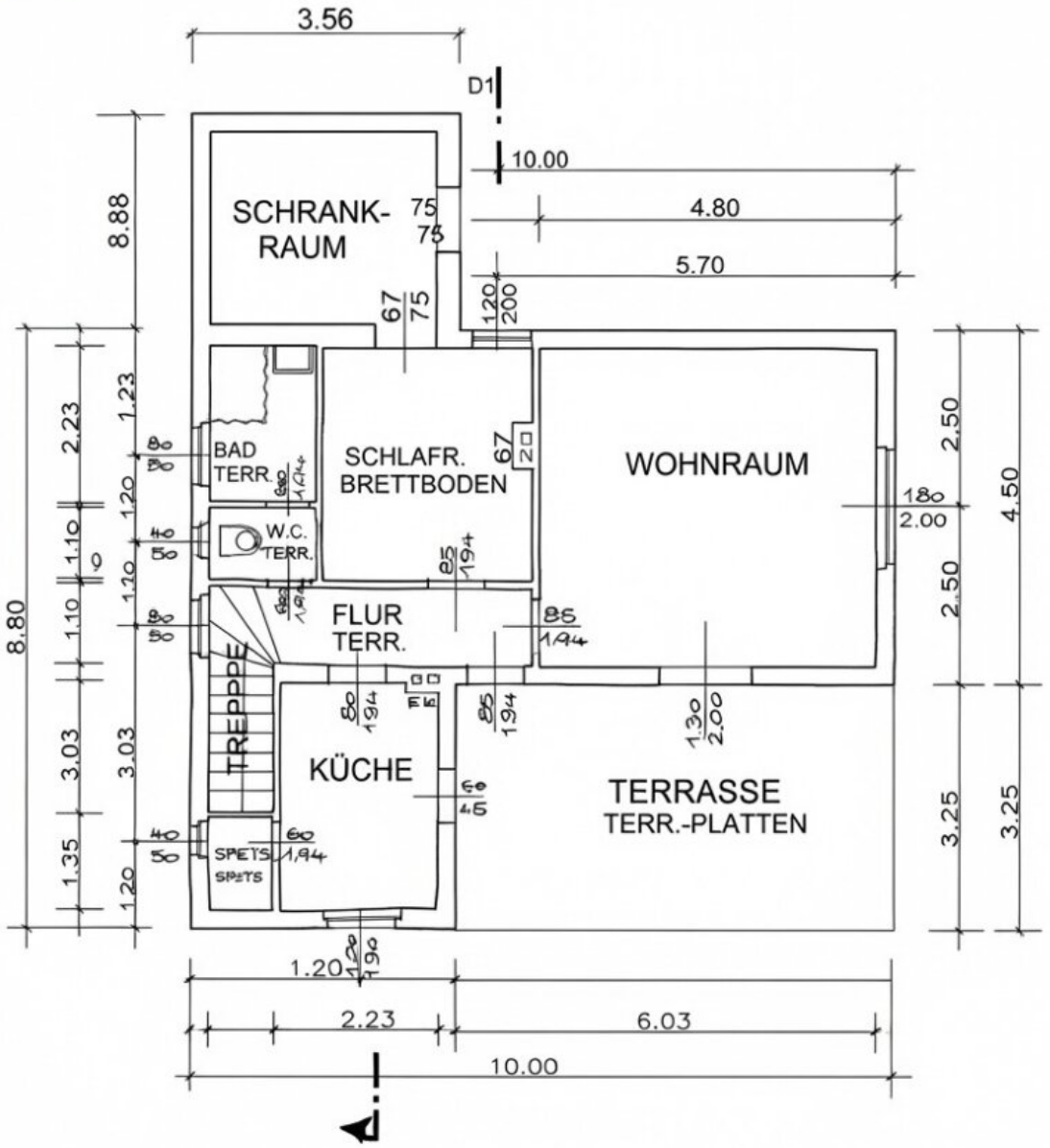



Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

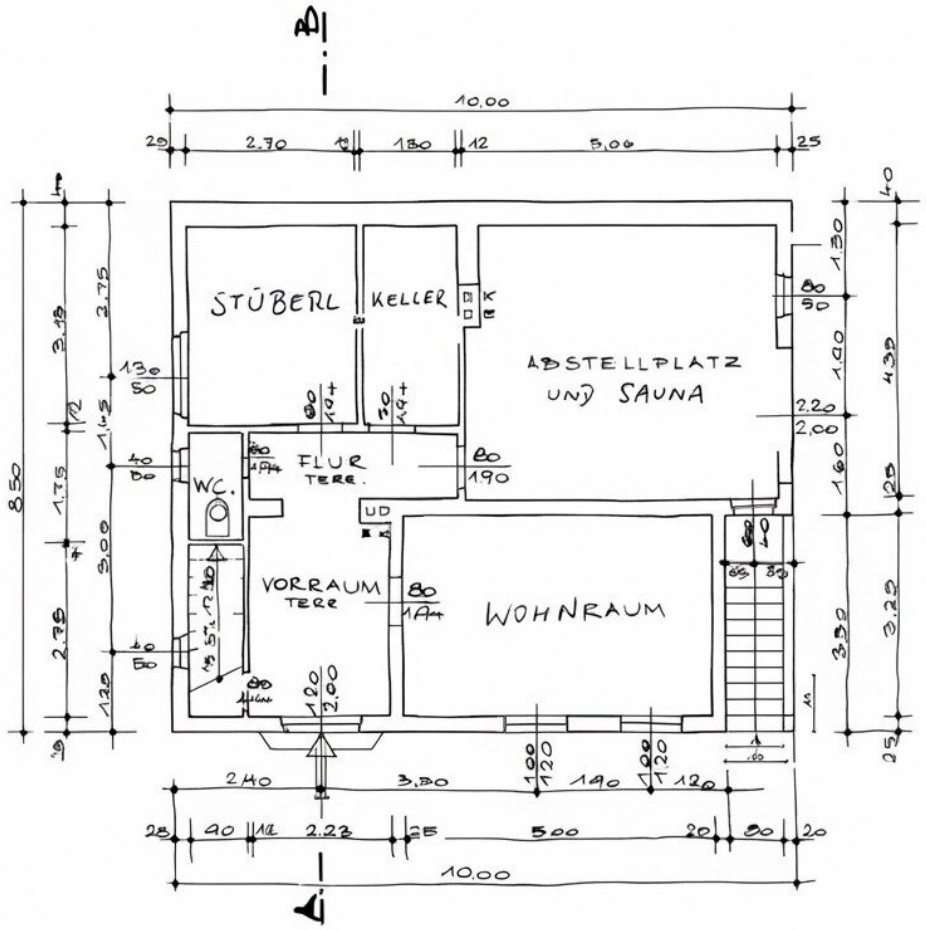

STÜBERL
ABSTELLPLATZ
UND SAUNA
WC.
VORRAUM
WOHNRAUM


SCHRANK RAUM
SCHLAFR. BEETLDOSEN
WOHNRAUM
BAD TÜR
WC. TÜR
FLUR TÜR
KÜCHE
TERRASSE TERR.-PLATTEN
2.58
8.90
4.30
2.30
9.25
2.40
1.50
2.82 ½
2.92 ½
10.00

1. STOCK


3.56
D1
10.00
4.80
5.70
SCHRANK-
RAUM
75
75
67
75
120
200
8.88
2.23
1.23
BAD
TERR.
SCHLAFR.
BRETTBODEN
67
WOHNRAUM
2.50
4.50
1.20
1.10
W.C.
TERR.
1.10
2.50
8.80
1.10
FLUR
TERR.
TREPPE
KÜCHE
TERRASSE
TERR.-PLATTEN
3.03
3.03
1.35
SPETS
SPETS
3.25
3.25
1.20
1.20
2.23
6.03
10.00

1. STOCK



ERDGESCHOSS

Objektbeschreibung

Wienerwaldhaus in kompletter Ruhelage mit traumhafter Aussicht & großem Eigengrund!

Wer von einem Zuhause im Grünen träumt, findet hier einen ganz besonderen Rückzugsort: In idyllischer Ruhelage von Gablitz befindet sich dieses Haus im Dornröschenschlaf, das vom nächsten Besitzer wachgerüttelt und modernisiert / erweitert werden sollte - auf einem großzügigen **2.300 m² großen Grundstück** mit unverbaubarem Südblick auf die vis a vis Hänge des Wienerwaldes.

Das sanierungsbedürftige Wohnhaus aus den 1960er Jahren begeistert mit seinem naturnahen Ambiente und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mittelpunkt des Hauses ist der gemütliche Wohnbereich mit **traditionellem Holz-Kachelofen**, der an kalten Tagen für behagliche Wärme sorgt. Große Glasflächen und die großzügige Terrasse holen die Natur direkt ins Haus und eröffnen einen herrlichen Ausblick ins Grüne.

Eine **Sauna im Erdgeschoß**, eine Garage mit Stromanschluss sowie ein vorhandener überdachter Treppenlift bieten zusätzlichen Komfort.

Das weitläufige Grundstück schafft ein Gefühl von Freiheit und Privatsphäre, wie man es nur selten findet. Ob Gartenliebhaber, Naturliebhaber oder Familien mit Platzbedarf – hier genießen Sie Ruhe, Sonne und Erholung direkt vor der Haustür.

Highlights:

- 2.300 m² Eigengrund im Bauland-Wohngebiet (26 m x 88 m)
- Wohnhaus mit viel Entwicklungspotenzial
- Südhang mit unverbaubarem Weitblick
- Großzügige Sonnenterrasse
- Holz-Kachelofen für gemütliche Wohnatmosphäre
- Sauna im Haus

- Garage
- Absolute Ruhelage in naturnaher Umgebung
- Wenige Minuten von Wien entfernt!
- überdachter Treppenaufgang mit Treppenlift

Lage:

Auf einem sonnigen Südhang in einer der schönsten Wohnlagen nahe Wien gelegen, vereint diese Immobilie naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit. Das Zentrum von Gablitz, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, die Wiener Stadtgrenze liegt nur rund 7 km entfernt.

Ein Haus für Menschen, die Ruhe, Natur und Lebensqualität schätzen und sich ihren Wohntraum im Wienerwald verwirklichen möchten.

? Rasch einen Termin vereinbaren und die einzigartige Lage dieser Immobilie spüren:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.750m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.250m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.250m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <750m
Bahnhof <4.750m
Straßenbahn <10.000m
Autobahnanschluss <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap