# GABLITZ | 2024 - Exklusive Neubauvilla mit Panoramablick – traumhafte Ruhelage & hochwertige Ausstattung | ZELLMANN IMMOBILIEN



**Objektnummer: 26742**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Villa |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3003 Gablitz |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 191,55 m² |
| **Zimmer:** | 5,50 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 2 |
| **Garten:** | 299,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,66 |
| **Kaufpreis:** | 1.398.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 120,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

50.328,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Martin Verhunc**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8


ZELLMANN
IMMOBILIEN





# Hinweis zur Bilddarstellung:

Die Wohnung ist derzeit bewohnt und vollständig möbliert. Zum Schutz der Privatsphäre und auf Wunsch der Eigentümer wurden die Innenaufnahmen teilweise mittels KI bearbeitet. Die Räume werden sowohl in einer virtuell geräumten als auch in einer beispielhaft neu möblierten Variante dargestellt.

Die tatsächliche Raumaufteilung, Architektur und baulichen Gegebenheiten wurden dabei nicht verändert. Die Visualisierungen dienen ausschließlich der besseren Veranschaulichung des Raumangebots und möglicher Einrichtungskonzepte. Die dargestellte Möblierung entspricht nicht zwingend der tatsächlichen Ausstattung und ist nicht Bestandteil des Angebots.



Vertrauen. Service. Qualität.

ZELLMANN IMMOBILIEN






ZELLMANN
IMMOBILIEN









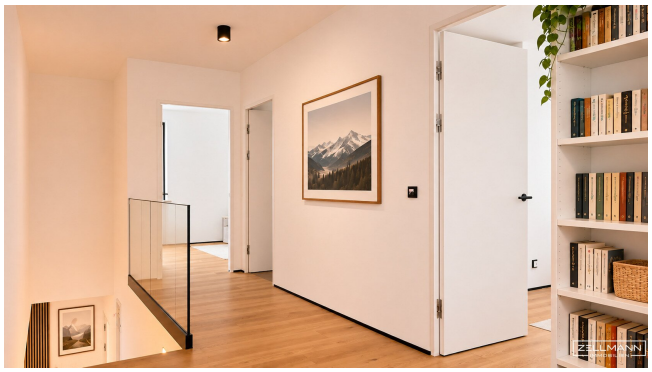



ZELLMANN
IMMOBILIEN






ZELLMANN
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## MODERNE NEUBAUVILLA MIT PANORAMABLICK – RUHE, WEITBLICK & SPEKTAKULÄRE SONNENUNTERGÄNGE ÜBER GABLITZ

In privilegierter, erhöhter Ruhelage von Gablitz präsentiert sich diese **2024 fertiggestellte Neubauvilla** als außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die moderne Architektur, hochwertige Ausführung und ein besonderes Wohngefühl miteinander verbinden möchten. Klare Linien, großzügige Glasflächen und eine offene Raumgestaltung treffen auf einen eindrucksvollen Panoramablick über Gablitz und die umliegende Wienerwaldlandschaft.

Die Villa wurde in **hochwertiger Ziegelmassivbauweise** errichtet und erstreckt sich über zwei Wohnebenen. Großzügige Raumhöhen von rund **2,82 m im Erdgeschoss und 2,70 m im Obergeschoss**, überhohe Innentüren sowie großformatige Fensterflächen schaffen ein außergewöhnlich offenes und lichtdurchflutetes Raumgefühl.

Auf dem rund **640 m² großen Grundstück** wurde trotz der erhöhten Hanglage ein großzügiger und größtenteils ebener Gartenbereich geschaffen. Zwei weitläufige Terrassen und der **beheizte Swimmingpool mit ca. 8 × 4 m** bilden gemeinsam einen privaten Außenbereich, der insbesondere in den Abendstunden mit eindrucksvollen Sonnenuntergängen begeistert.

Auch im Inneren setzt sich der hochwertige Anspruch konsequent fort: Eine exklusive **DAN-Einbauküche mit Miele-Geräten**, Holz-Alu-Fenster von JOSKO, hochwertige Sanitärausstattung von Villeroy & Boch sowie ein zeitgemäßes Energie- und Haustechnikkonzept unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie.

Die Villa ist **nach Absprache** mit etwa 6 Monate Vorlaufzeit beziehbar.

## QUICK READ – AUF EINEN BLICK

- **Immobilie:** moderne Neubauvilla
- **Fertigstellung:** 2024
- **Bauweise:** Ziegelmassivbauweise
- **Grundstück:** ca. 640 m²

- **Zimmer:** 5,5
- **Wohnebenen:** Erdgeschoss & Obergeschoss
- **Raumhöhe Erdgeschoss:** ca. 2,82 m
- **Raumhöhe Obergeschoss:** ca. 2,70 m
- **Bäder:** 3
- **WCs:** 3
- **Pool:** beheizt, ca. 8 × 4 m
- **Freiflächen:** 2 großzügige Terrassen & Garten
- **Fenster:** hochwertige JOSKO Holz-Alu-Fenster
- **Küche:** DAN-Einbauküche mit Miele-Geräten
- **Innentüren:** überhoch, ca. 2,20 m
- **Sanitärausstattung:** Villeroy & Boch
- **Heizung:** Luftwärmepumpe
- **Photovoltaik:** vorbereitet
- **Garage:** mit Technik-/Abstellraum

- **Stellplätze:** 2 zusätzliche Stellplätze vor dem Haus
- **Außenkomfort:** Gartenbewässerung & elektrische Markise
- **Besonderheit:** freier Panoramablick & eindrucksvolle Sonnenuntergänge
- **Verfügbarkeit:** nach Absprache beziehbar

## ARCHITEKTUR, LICHT UND RAUMGEFÜHL

Die Architektur der Villa folgt einer klaren und zeitlosen Formensprache. Großzügige Fensterflächen öffnen die Wohnräume zur Umgebung und holen den Panoramablick über Gablitz unmittelbar ins Haus.

Besonders prägend sind die außergewöhnlichen Raumhöhen. Mit rund **2,82 m im Erdgeschoss** und rund **2,70 m im Obergeschoss** entsteht ein spürbar großzügigeres Raumgefühl als bei konventionellen Neubauten. Überhohe Innentüren mit rund 2,20 m Höhe führen diese klare architektonische Linie konsequent fort.

Die offene Gestaltung, die großzügigen Sichtachsen und der hohe natürliche Lichteinfall verleihen den Räumen eine moderne, zugleich angenehm ruhige Atmosphäre. Innen- und Außenbereiche wurden dabei so angelegt, dass Garten, Terrassen und Aussicht zu einem wesentlichen Bestandteil des täglichen Wohnens werden.

## 5,5 ZIMMER AUF ZWEI WOHNEBENEN

Mit insgesamt **5,5 Zimmern auf Erd- und Obergeschoss** bietet die Villa ein vielseitiges Raumkonzept für Familien, Paare mit großzügigem Platzbedarf oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Die großzügigen Wohnbereiche bilden den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses, während die weiteren Zimmer individuelle Rückzugsmöglichkeiten schaffen. Drei Badezimmer und drei WCs gewährleisten auch bei mehreren Bewohnern oder Gästen hohen Komfort.

Die klare Trennung der beiden Wohnebenen ermöglicht eine angenehme Struktur zwischen gemeinschaftlichen Wohnbereichen und privaten Rückzugsräumen.

## KÜCHE UND HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Die hochwertige Ausstattung wurde bewusst auf die moderne Architektur des Hauses abgestimmt. Im Mittelpunkt steht die **DAN-Einbauküche mit hochwertigen Miele-Geräten**, die Funktionalität mit einem klaren, zeitgemäßen Erscheinungsbild verbindet.

In den Badezimmern kommen hochwertige Feinsteinzeugbeläge und Sanitärelemente von **Villeroy & Boch** zum Einsatz. Die JOSKO Holz-Alu-Fenster verbinden hochwertige Materialität mit zeitgemäßer Funktion und ergänzen den architektonischen Anspruch der Villa.

Überhohe Innentüren, großzügige Glasflächen und die sorgfältige Materialauswahl schaffen ein hochwertiges, zugleich zurückhaltendes Gesamtbild.

## POOL, TERRASSEN UND GARTEN – PRIVATER FREIRAUM MIT WEITBLICK

Ein wesentlicher Bestandteil des Wohnkonzeptes ist der großzügig angelegte Außenbereich. Trotz der erhöhten Hanglage verfügt die Villa über einen **größtenteils ebenen und sehr gut nutzbaren Garten**.

Im Mittelpunkt steht der **beheizte Swimmingpool mit rund 8 × 4 m**. Gemeinsam mit den beiden großzügigen Terrassen entsteht ein privater Freizeit- und Erholungsbereich, der während der warmen Monate zum erweiterten Wohnraum wird.

Eine Gartenbewässerungsanlage erleichtert die Pflege der Außenflächen, während eine elektrische Markise für komfortable Beschattung sorgt. Gleichzeitig bieten die Außenanlagen noch Raum für individuelle Gestaltung und persönliche Akzente.

Besonders eindrucksvoll ist die erhöhte Lage: Der freie Blick über Gablitz und die umliegende Landschaft sorgt für ein außergewöhnliches Panorama. In den Abendstunden werden die **spektakulären Sonnenuntergänge** zu einem besonderen Bestandteil des Wohngefühls.

## ENERGIE UND HAUSTECHNIK

Auch technisch entspricht die 2024 fertiggestellte Villa einem modernen Wohnkonzept. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine **Luftwärmepumpe**.

Darüber hinaus ist die Installation einer **Photovoltaikanlage bereits vorbereitet**. Damit bestehen gute Voraussetzungen, das Energiekonzept des Hauses künftig um eine eigene Stromerzeugung zu ergänzen.

Die Kombination aus moderner Gebäudetechnik, massiver Bauweise und zeitgemäßer Ausstattung trägt zu einem komfortablen und langfristig ausgerichteten Wohnstandard bei.

## GARAGE UND STELLPLÄTZE

Zum Haus gehört eine **Garage mit angeschlossenem Technik-/Abstellraum**. Dadurch stehen neben der geschützten Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug zusätzliche praktische Nebenflächen unmittelbar im Gebäude zur Verfügung.

Vor dem Haus befinden sich darüber hinaus **zwei weitere Stellplätze**. Damit bietet die Liegenschaft komfortable Parkmöglichkeiten auch für einen Haushalt mit mehreren Fahrzeugen beziehungsweise für Besucher.

## LAGE – WOHNEN ÜBER GABLITZ

Die Marktgemeinde **Gablitz** liegt unmittelbar westlich von Wien und zählt aufgrund ihrer Lage im Wienerwald zu den gefragten Wohnstandorten im Wiener Umland. Die Gemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der westlichen Wiener Bezirke.

Die Villa selbst befindet sich in **erhöhter und privilegierter Ruhelage**. Die besondere Position des Grundstücks eröffnet einen freien Blick über Gablitz und schafft gleichzeitig eine angenehme Distanz zum Alltagsgeschehen.

Die weitläufigen Wald- und Grüngebiete des Wienerwalds befinden sich unmittelbar im Umfeld und bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Spazieren, Wandern, Laufen und Radfahren. Damit verbindet die Lage einen hohen Erholungswert mit der Nähe zur Großstadt.

## INFRASTRUKTUR UND VERKEHRSANBINDUNG

Gablitz bietet eine gut entwickelte Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kindergarten, Schulen, medizinische Versorgung und weitere Einrichtungen befinden sich in der Gemeinde beziehungsweise im unmittelbar angrenzenden Purkersdorf.

Die Wiener Bezirke **Hietzing und Penzing** sind mit dem Auto rasch erreichbar. Auch das **Auhof Center** und die westliche Wiener Stadtgrenze liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Für die öffentliche Anbindung stehen Busverbindungen in Richtung **Purkersdorf** zur Verfügung. Über die dortigen Bahnverbindungen besteht Anschluss in Richtung Wien und in das westliche Wiener Umland.

Damit bietet der Standort eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen im Wienerwald und guter Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt.

## FÜR MENSCHEN, DIE RUHE UND MODERNES WOHNEN VERBINDEN MÖCHTEN

Diese Villa richtet sich an Käufer, die nicht nur ein modernes Haus suchen, sondern besonderen Wert auf **Privatsphäre, hochwertige Architektur und ein außergewöhnliches**

**Wohnumfeld** legen.

5,5 Zimmer, drei Badezimmer, großzügige Raumhöhen und hochwertige Ausstattung schaffen im Inneren ein komfortables Zuhause. Pool, Terrassen und der größtenteils ebene Garten erweitern das Wohnen nach außen.

Was diese Immobilie jedoch besonders prägt, ist ihre erhöhte Lage: Der freie Panoramablick und die eindrucksvollen Sonnenuntergänge verleihen dem Haus eine Atmosphäre, die sich nicht allein über Quadratmeter oder Ausstattung beschreiben lässt.

## UNSER RESÜMEE

Eine **moderne Neubauvilla in außergewöhnlicher Aussichtslage**, die hochwertige Architektur, zeitgemäße Technik und großzügige Außenbereiche zu einem stimmigen Gesamtbild verbindet.

Die Fertigstellung im Jahr 2024, Ziegelmassivbauweise, 5,5 Zimmer, drei Badezimmer, hochwertige Markenprodukte, Luftwärmepumpe und vorbereitete Photovoltaik schaffen einen modernen Wohnstandard. Der beheizte 8 × 4 m große Pool, zwei Terrassen und der großzügige Garten ergänzen das Haus um attraktive private Freiflächen.

Die besondere Qualität liegt jedoch in der Kombination aus **Ruhe, Weitblick und Nähe zu Wien**: erhöht über Gablitz wohnen, den Wienerwald unmittelbar vor der Haustüre haben und am Abend den Sonnenuntergang über der Landschaft genießen.

**Ein Zuhause für Menschen mit Anspruch. Modern. Ruhig. Hochwertig. Und mit einem Ausblick, der jeden Tag aufs Neue begeistert.**

**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

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 <1.000m

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 <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap