

"Traumhaus mit herrlichem Ausblick"



01 Einfamilienhaus in Gablitz

Objektnummer: 1626_26944

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	ca. 2011
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	190,00 m ²
Nutzfläche:	252,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.050.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

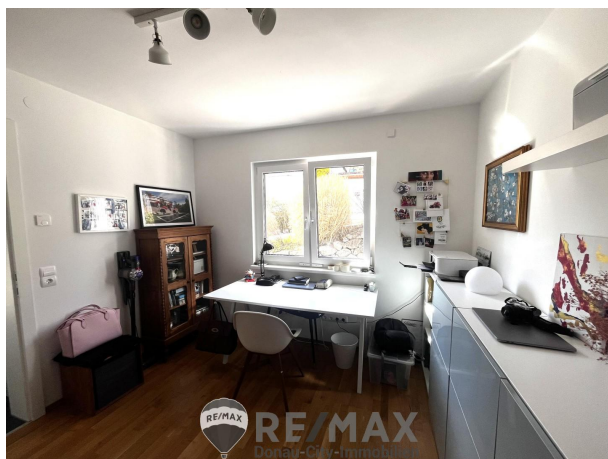


Gerald Hinker

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

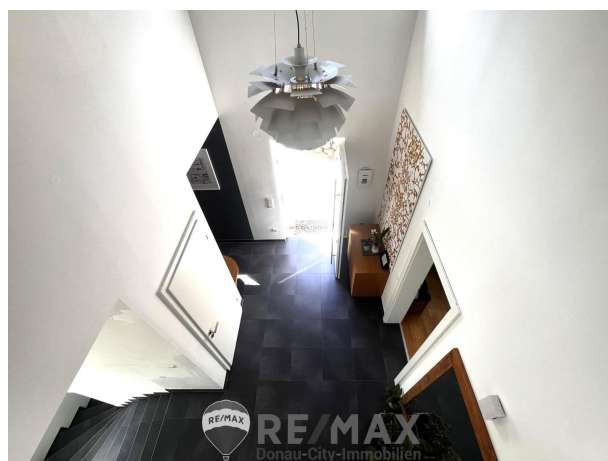


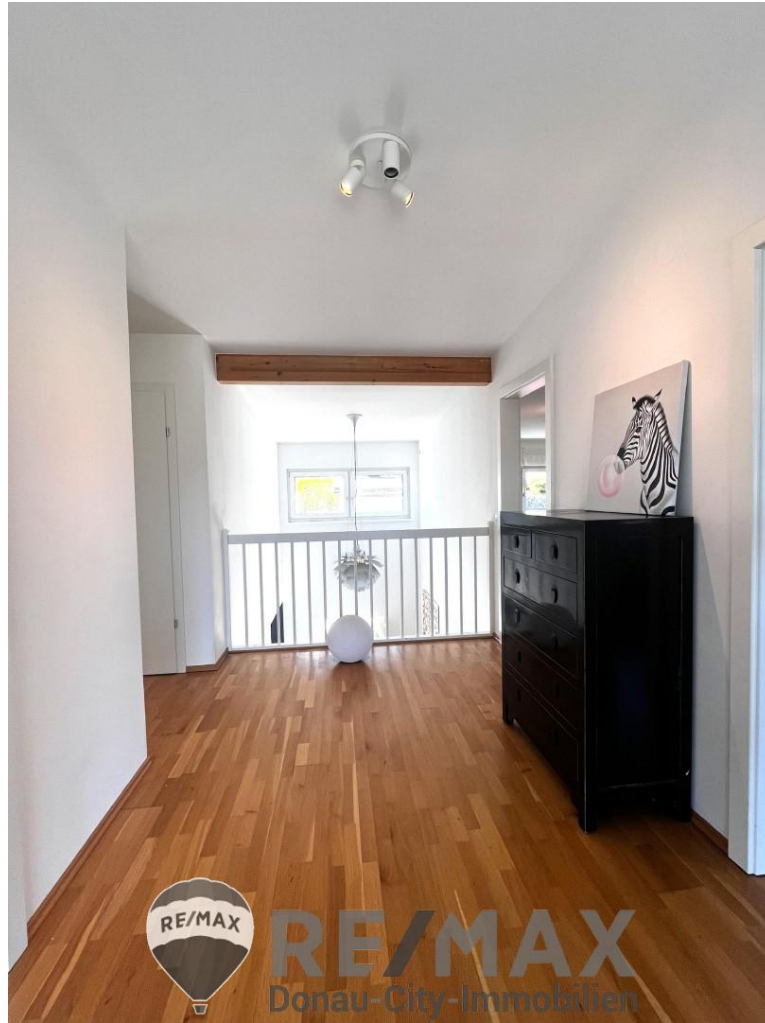


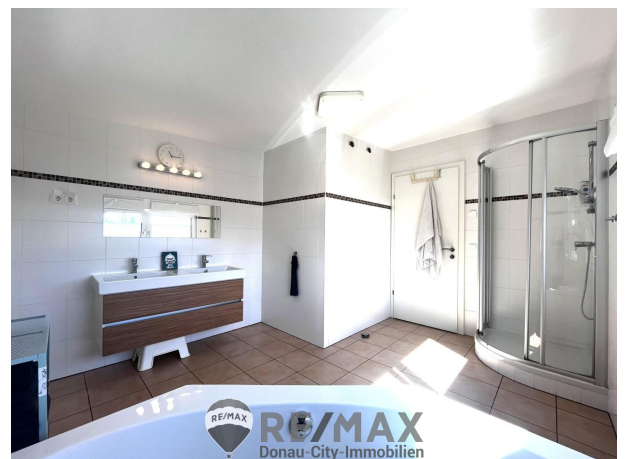


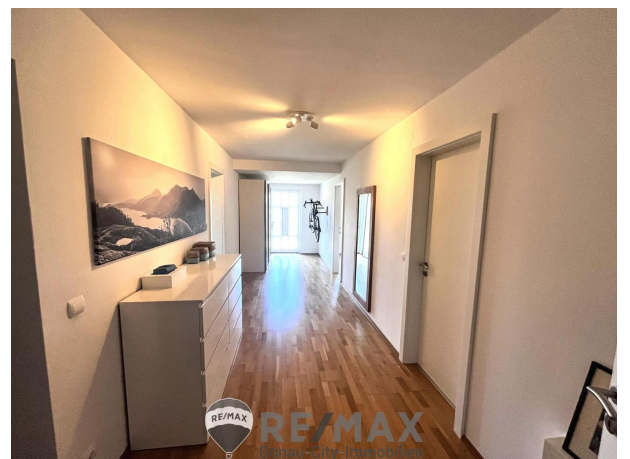


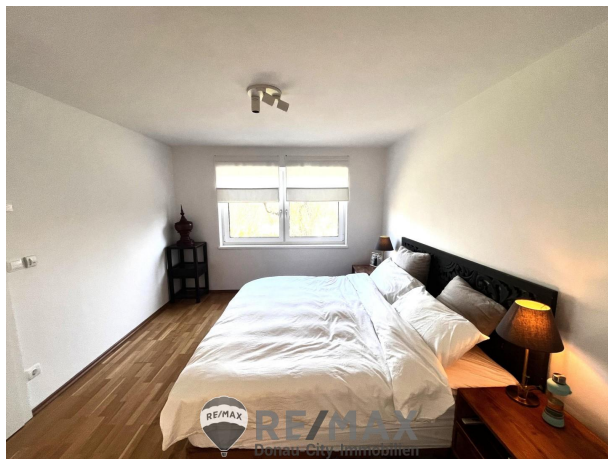


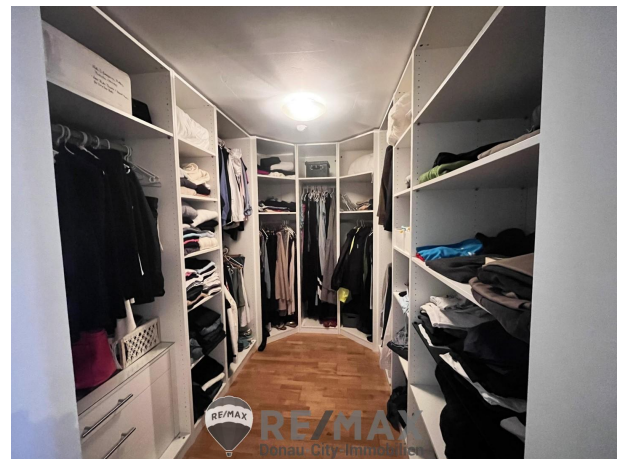
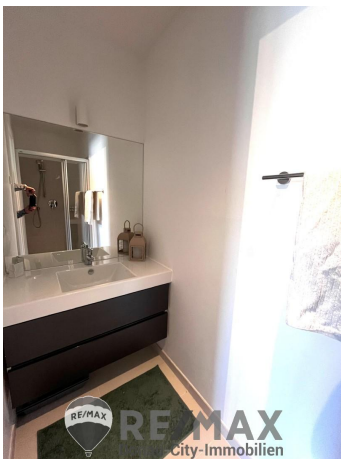




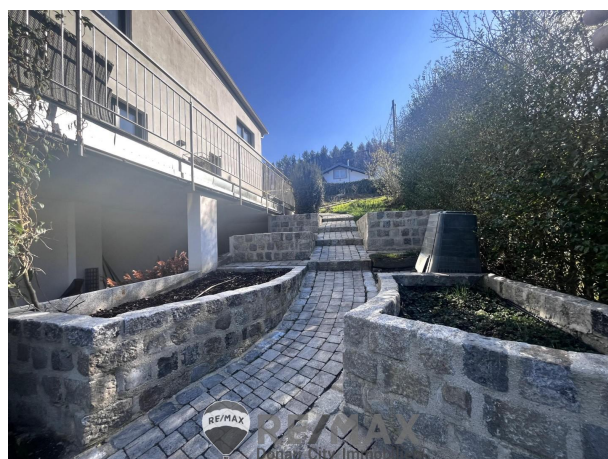






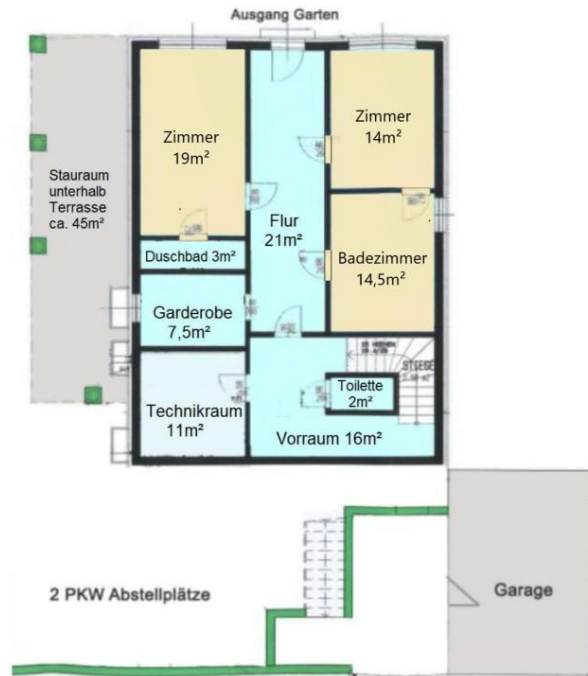




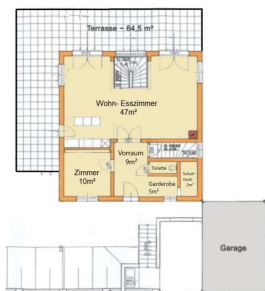








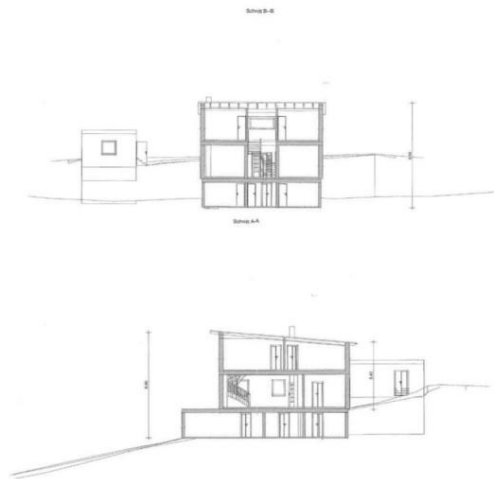
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Traumhaftes Einfamilienhaus mit herrlichem Ausblick in den Wienerwald und sonnigem Grundstück in Gablitz"

Dieses 2011 nach modernem und ökologischem Standard erbaute Einfamilienhaus befindet sich in gesuchter Lage in Gablitz und bietet die optimale Symbiose aus Wohlbehagen und biologischem Hausbau mit besten Materialien in durchdachter Bauweise.

[Besuchen Sie den virtuellen 360 Grad Rundgang](#)

Über den straßenseitigen Vorgarten gelangt man in den Eingangsbereich im EG mit Garderobe und eigenem Schuhschrankraum. Nebenan befindet sich die Gästetoilette. Linker Hand gelangen Sie in das Büro mit Sicht in den Vorgartenbereich. Geradeaus befindet sich der Wohnbereich mit offener Breitschopf Küche, ausgestattet mit Miele Geräten. Unmittelbar davon befindet sich der gemütliche Essbereich. Auf der anderen Seite des Wohnzimmers finden Sie den klassischen Bereich zum Verweilen am Kamin, zum Plaudern oder zum Relaxen am Sofa mit TV-Anschluss, welcher vis a vis, hinter dem zentralen Stiegenaufgang in das Obergeschoss platziert ist. Auf die 64m² große Terrasse mit einem unbeschreiblich schönen und atemberaubenden Ausblick in den Wienerwald gelangen Sie direkt vom Essbereich sowie aus dem Wohnbereich.

Im Obergeschoss des Hauses befinden sich 3 etwa gleich großzügige Zimmer und das Bad mit Eckwanne, Dusche und natürlich einem Doppelwaschtisch sowie einer separaten Toilette nebenan, welche allesamt über den großen Vorraum zentral begehbar sind. Von der Galerie im Obergeschoss blickt man direkt in den geräumigen Bereich des Vorraums im Erdgeschoss.

Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich über den breiten und zentralen Flur erreichbar ein Vorraum mit separater Toilette, der Technikraum, welcher die automatische Wohnraumbelüftung, die Wärmepumpe und bereits vorbereitet alle Verkabelungen für eine PV-Anlage bietet.

Am Ende des Flurs befindet sich ein weiteres Schlafzimmer mit großzügigem und direkt angeschlossenem Badezimmer, natürlich ebenfalls mit Wanne und Dusche sowie Doppelwaschtisch ausgestattet und zusätzlich die vorbereitete Verkabelung für einen eigenen Saunabereich, welcher gerne noch aufgeschlossen werden kann. Über den Flur vis a vis befindet sich ein weiteres Zimmer mit kleinem Badezimmer integriert, welches mit Dusche ausgestattet ist und bestens als Einlegerwohnung für ein Aupair oder als Gästezimmer dienen kann. Gegenüber des großen Badezimmers befindet sich eine geräumige begehbare Garderobe. Am Ende des Flurs gelangt man in den Gartenbereich, welcher das Untergeschoss autark vom oberen Eingangsbereich erschließt und zugänglich macht.

Das Haus selbst wurde in bester Bauweise und gut durchdacht gestaltet und lässt in Bezug auf

Technik und Komfort keine Wünsche offen und verbreitet eine einzigartige Wohlfühl-Atmosphäre. Sämtliche Fenster verfügen über elektrische Jalousien und das Haus besitzt eine moderne Alarmanlage. Eine Garage mit ca. 20m² und 2 weitere Autoabstellplätze befinden sich direkt am Grundstück.

Dieses Objekt kommt durch den Umzug des Besitzers zum Verkauf und ist ein Geheimtipp für Menschen, die etwas Besonderes suchen und zu schätzen wissen.

Die Region rund um das Objekt besticht durch die Umgebung mit Natur und durch die Nähe zu Wien, welche in wenigen Autominuten erreichbar ist. Die hervorragende Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Kindergärten und Schulen sowie unzähligen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung lässt Sie nichts vermissen.

Erfüllen Sie sich Ihren Traum von luxuriösem Wohnen mit unschlagbarer Lebensqualität an einem der schönsten und begehrtesten Plätze im Westen von Wien.

Der Preis NUR € 1.050.000, --

Finanzierungsvorschlag von unserem Partner Realfinanz: Eigenmittel ca. € 232.000,--/monatlich € 3.950,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 48.7 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: A+
Energieeffizienzklasse: A+
Faktor Gesamtergebnis: 0.66