

**"Ein Zuhause mit Gefühl – und einem Blick, der berührt" |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23972

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	272,13 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	140,00 m²
Kaufpreis:	995.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













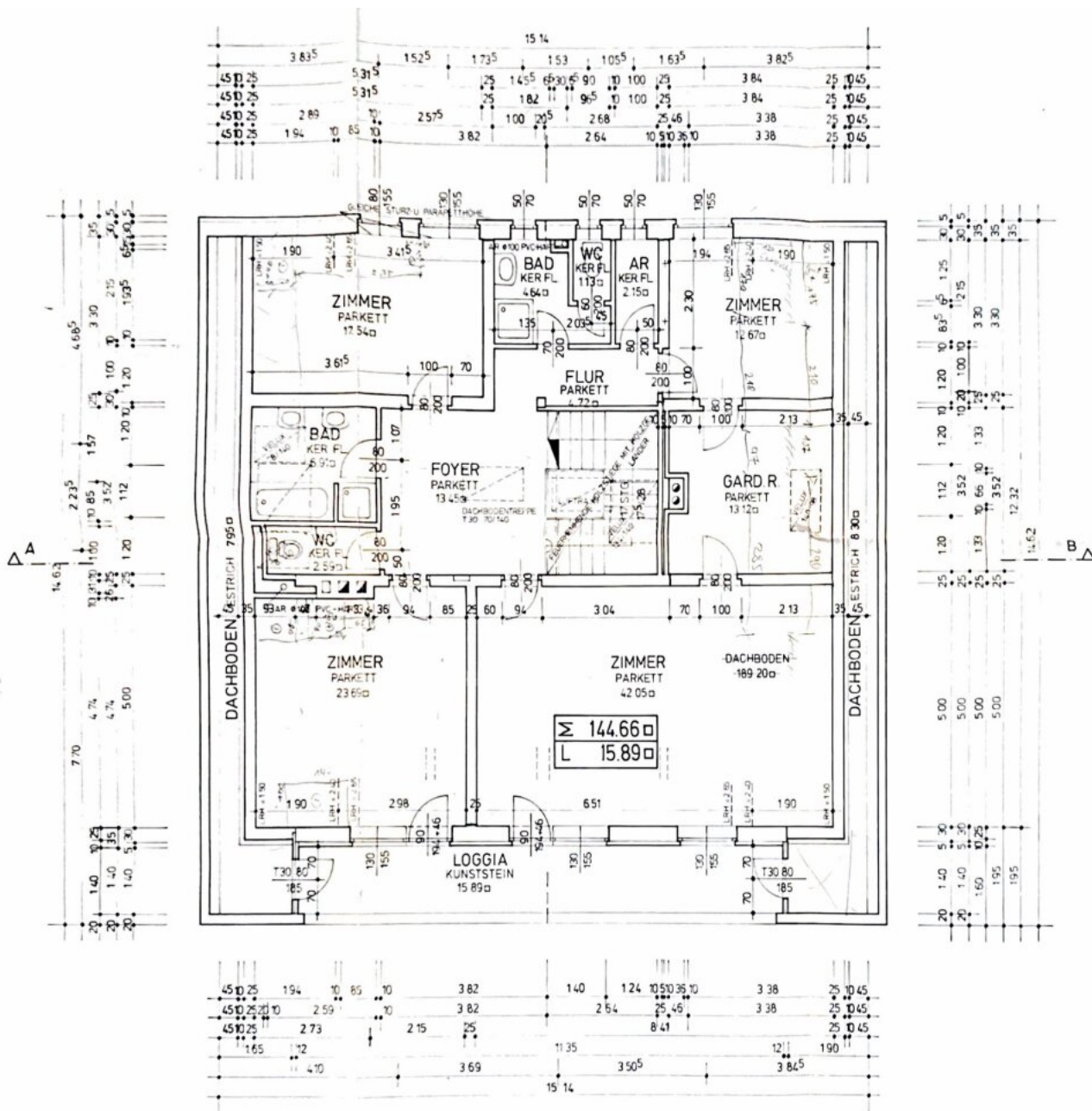










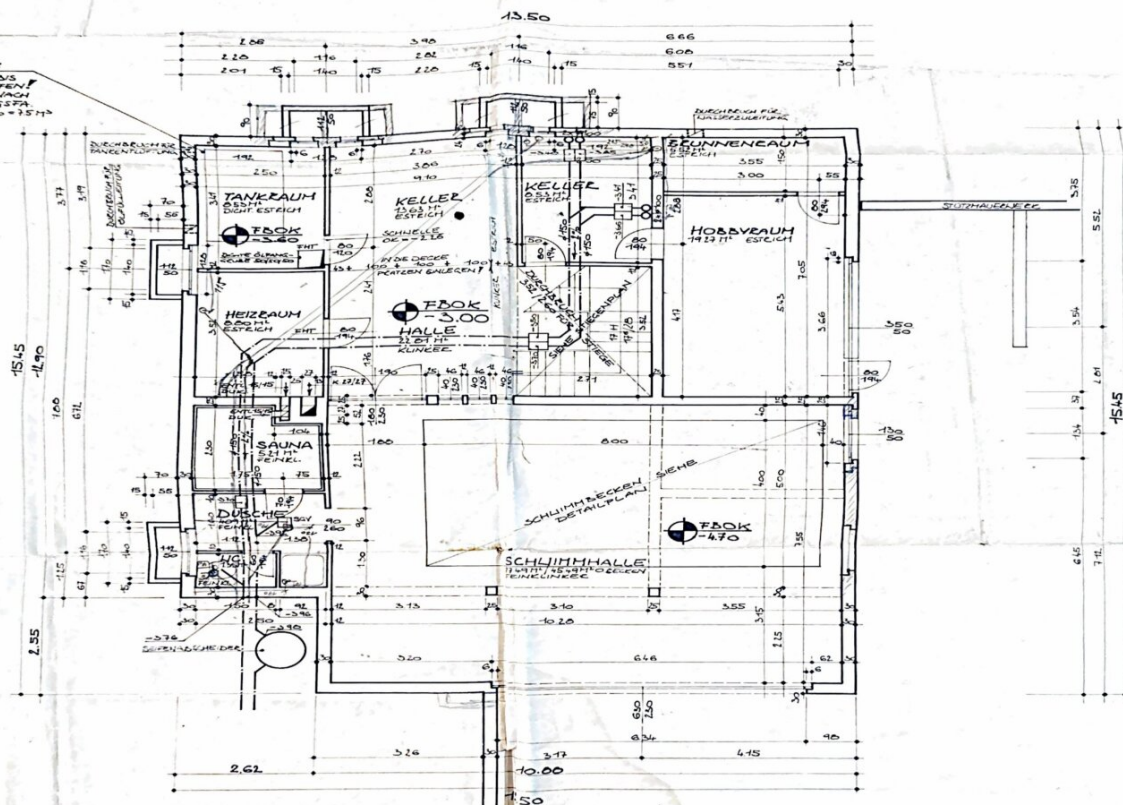


DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS M 1:50

TANKRAUM:
 LÄNGE VON 3.60 DS
 1.20 DS MIT GEGENSTAND
 TANKFUNDAMENTE NACH
 ANGABE DER HEIZUNGSFA
 TANK 150x250x100=15M



UNTERGESCHOSS M1:50

Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick – Großzügiges Familienhaus in Bestlage von Gablitz

Ein Haus, das verbindet: großzügiger Raum für die Familie, eine außergewöhnliche Lage am Waldrand und ein unverbaubarer Panoramablick über das Gablitzer Tal bis in den Wienerwald. Hier wohnen Sie mitten in der Natur – und dennoch stadtnah.

Die Highlights im Überblick

- **Wohnfläche gesamt:** ca. 272 m² (EG: ca. 130 m² | DG: ca. 142 m²)
- **Untergeschoss:** ca. 140 m² zusätzliche Nutzfläche mit Gartenzugang
- **Grundstück:** ca. 1.122 m²
- Sonnenterrasse & überdachte Loggia mit Fernblick
- 6 Zimmer, großzügige Wohn- und Essbereiche
- Riesiger Wohnsalon mit Panoramafenstern
- Gästezimmer mit eigenem Badezimmer im EG
- Zwei Badezimmer & zwei separate WCs im DG
- Indoor-Poolbereich (ca. 78 m², vorbereitet, Pool ca. 8 × 4 m)
- Doppelgarage
- Ruhige Gasse am Waldrand – absolute Privatsphäre

Lage & Umgebung

Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Gablitz – ruhig, grün und mit unverbaubarem Fernblick. Von Terrasse, Loggia und Wohnsalon eröffnet sich ein Ausblick, der vom Tal bis weit in den Wienerwald reicht. Ein Panorama, das je nach Tageszeit in warmes Morgen- oder goldenes Abendlicht getaucht wird.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Schulen, Kindergärten, Ärzte, Nahversorgung und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wien erreichen Sie mit dem Auto in rund 10 Minuten oder mit dem Bus in etwa 20 Minuten.

Das Haus

Das 1980 errichtete Gebäude überzeugt durch massive Bauweise, laufende Instandhaltung und viel Raum für individuelle Gestaltung.

Erdgeschoss

- Einladender Eingangsbereich mit großer Garderobe
- Helle Massivholztreppe über drei Etagen
- Separates Esszimmer
- Großzügiger Wohnsalon mit Zugang zur Terrasse und traumhaftem Ausblick
- Küche
- Gästezimmer mit eigenem Badezimmer
- Abstellraum & separates WC

Dachgeschoss

- Vier Schlafzimmer, teilweise mit Balkonzugang
- Überdachte Loggia
- Zwei Badezimmer (Dusche, eines zusätzlich mit Wanne)
- Zwei separate WCs
- Offene Galerie mit Wohnbereich
- 1992 hochwertig ausgebaut und wärmegeklämmt

Untergeschoss

- Direkt zum Garten geöffnet
- Vorbereitete Schwimmhalle mit Indoor-Pool (ca. 78 m²)
- Werkstatt mit Gartenzugang
- Heizraum mit 11.000 l Tank
- Spiel- oder Sportraum
- Brunnen mit eigener Quelle (14 m tief) zur Brauchwassernutzung
- Kleiner Erdkeller – ideal für Obst, Gemüse oder Wein

Ausstattung & Besonderheiten

- Böden: handgeschlagene Grafensteiner Ziegel, Parkett, Fliesen
- Holzfenster
- Drei Badezimmer & drei WCs
- Sonnenterrasse, gepflegter Garten, Doppelgarage
- Indoor-Pool mit großem Ausbaupotenzial
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

Ihr Vorteil

Dieses Haus bietet nicht nur eine hervorragende Bausubstanz und außergewöhnliche Lage, sondern auch viel Spielraum für Ihre persönliche Vision – ob moderne Neugestaltung, exklusiver Wellnessbereich oder großzügiges Familienrefugium.

Ein einzigartiges Angebot für alle, die Natur, Weitblick und Wohnkomfort verbinden möchten.

Rechtliche Hinweise

Bitte kontrollieren Sie auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da E-Mails manchmal dort landen können. Wir antworten in der Regel innerhalb weniger Stunden – auch am

Wochenende. Teilen Sie uns gerne Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie zusätzlich per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird unverbindlich und freibleibend angeboten. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers sowie dem vorliegenden Gutachten 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.

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](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.500m

Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap