

# **Bereit für das nächste Kapitel: Solides Einfamilienhaus mit Perspektive**



**Objektnummer: 7271**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	197,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	216,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Garten:</b>	517,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 237,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,56
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

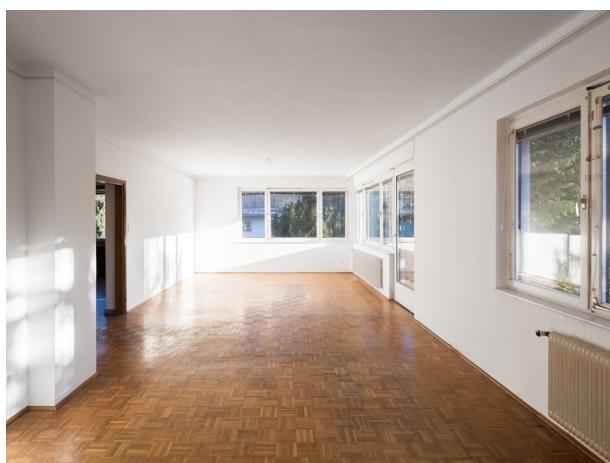
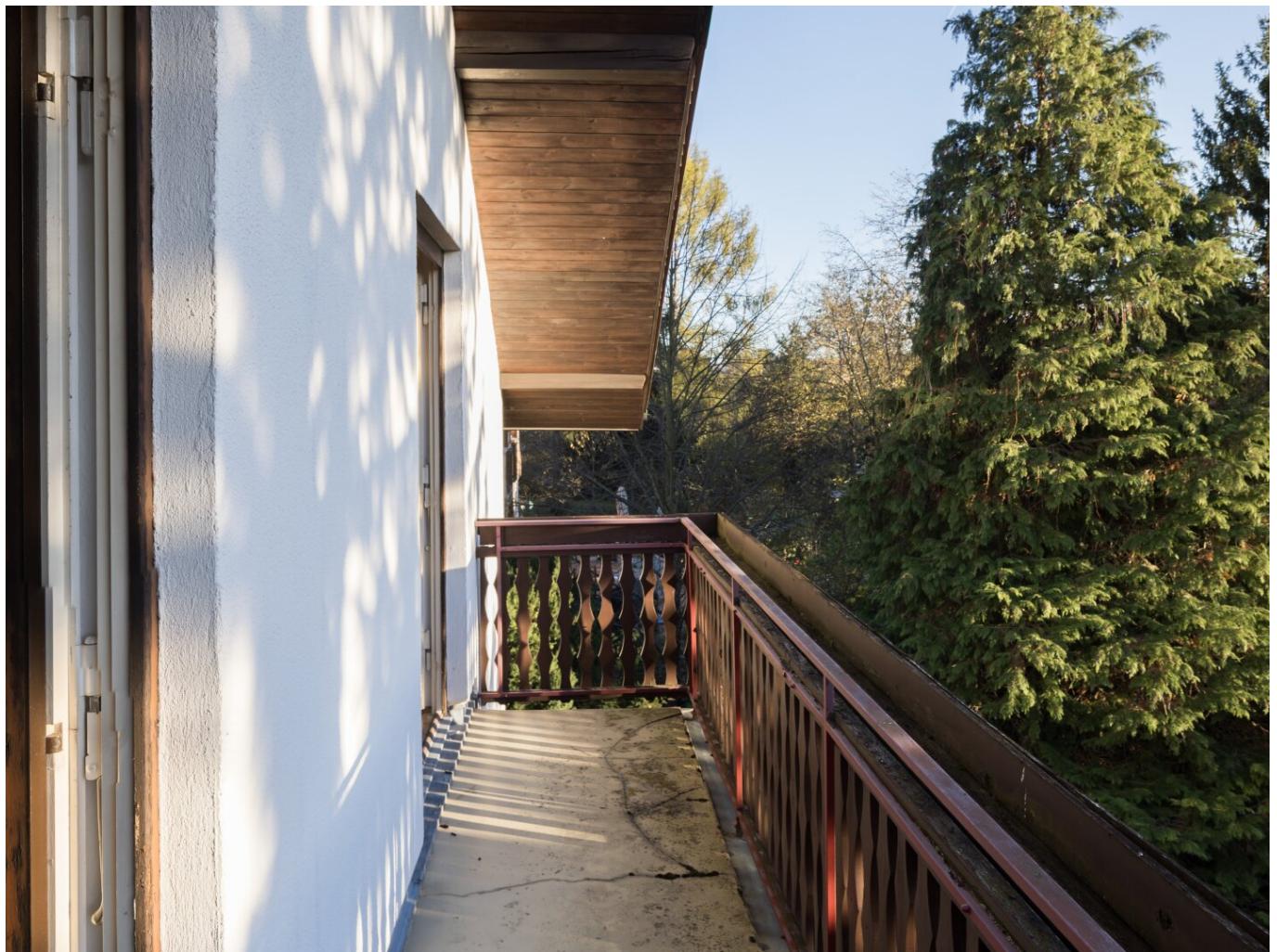
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

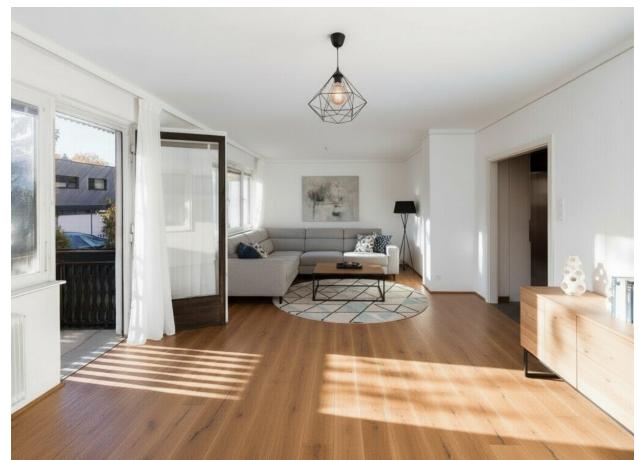
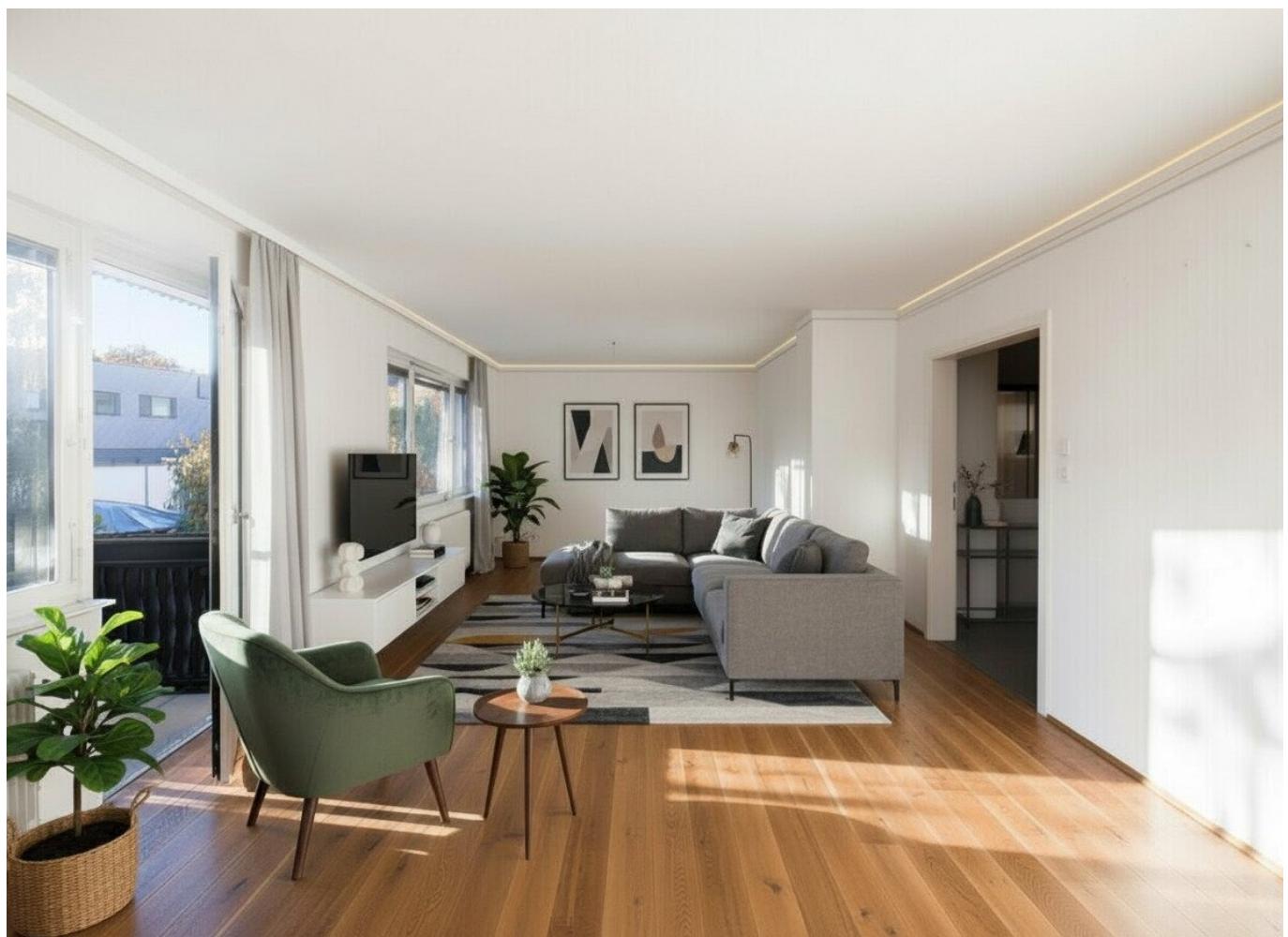
## Ihr Ansprechpartner

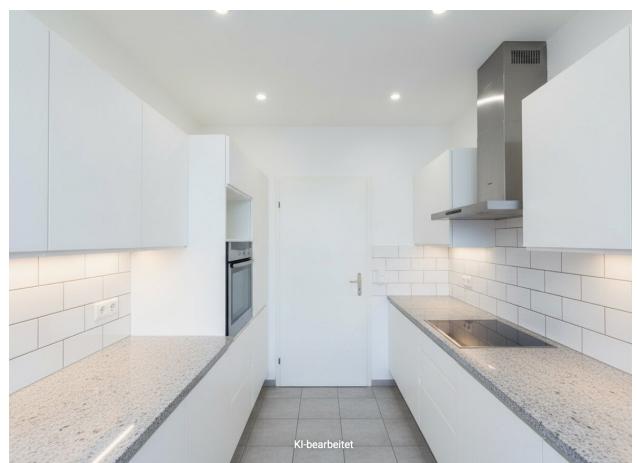


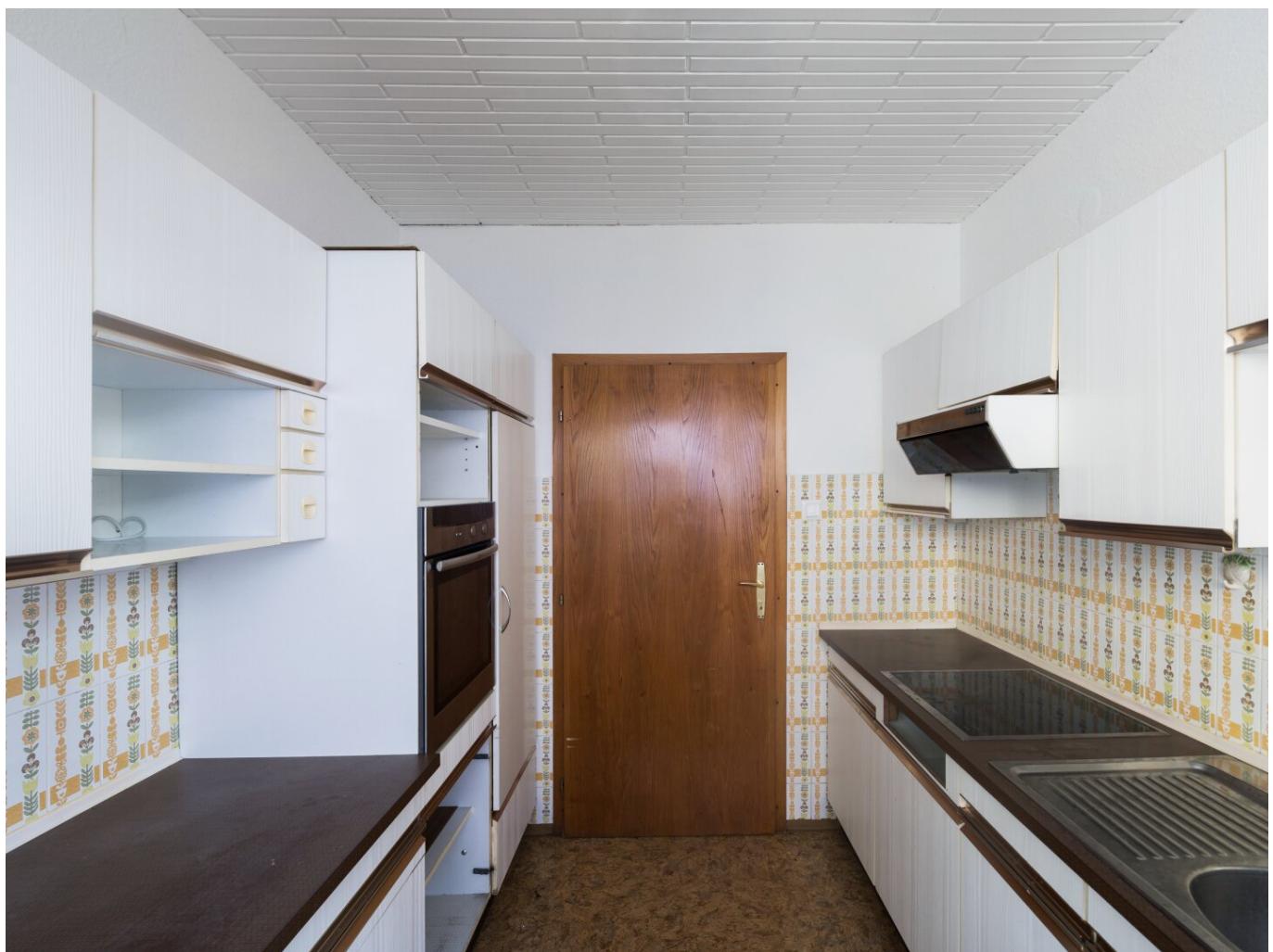
### Sabrina Ritter

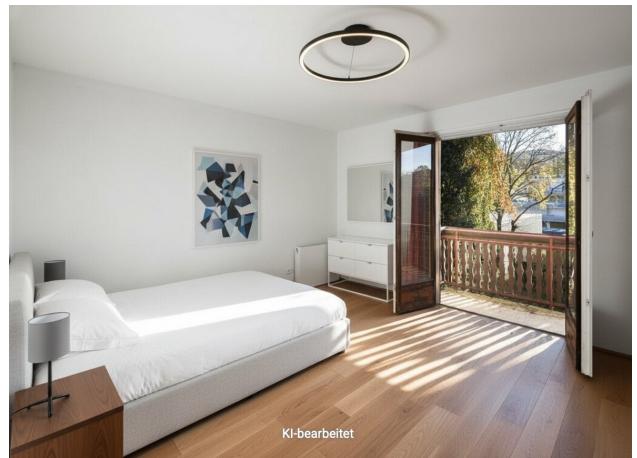
Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

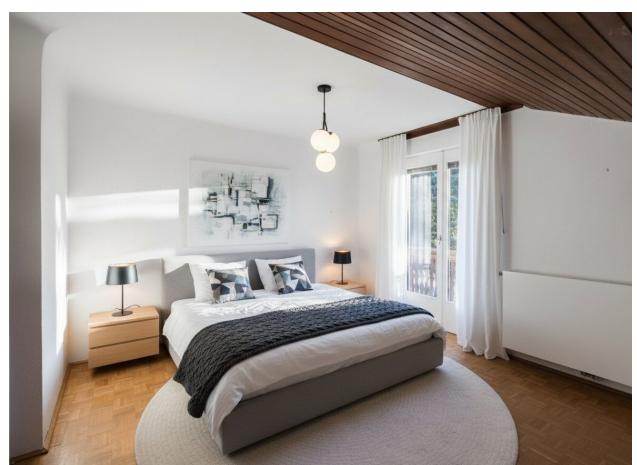


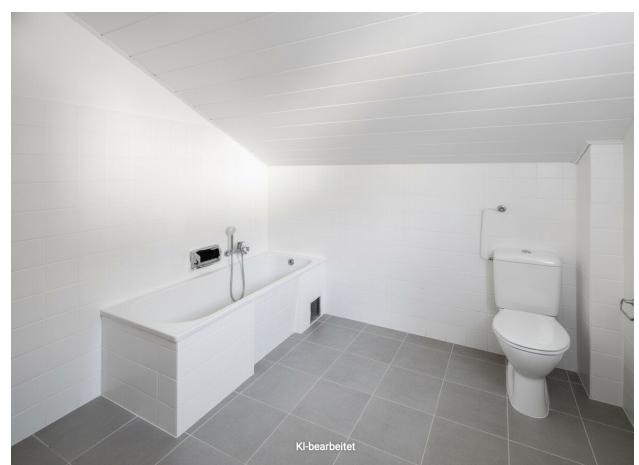








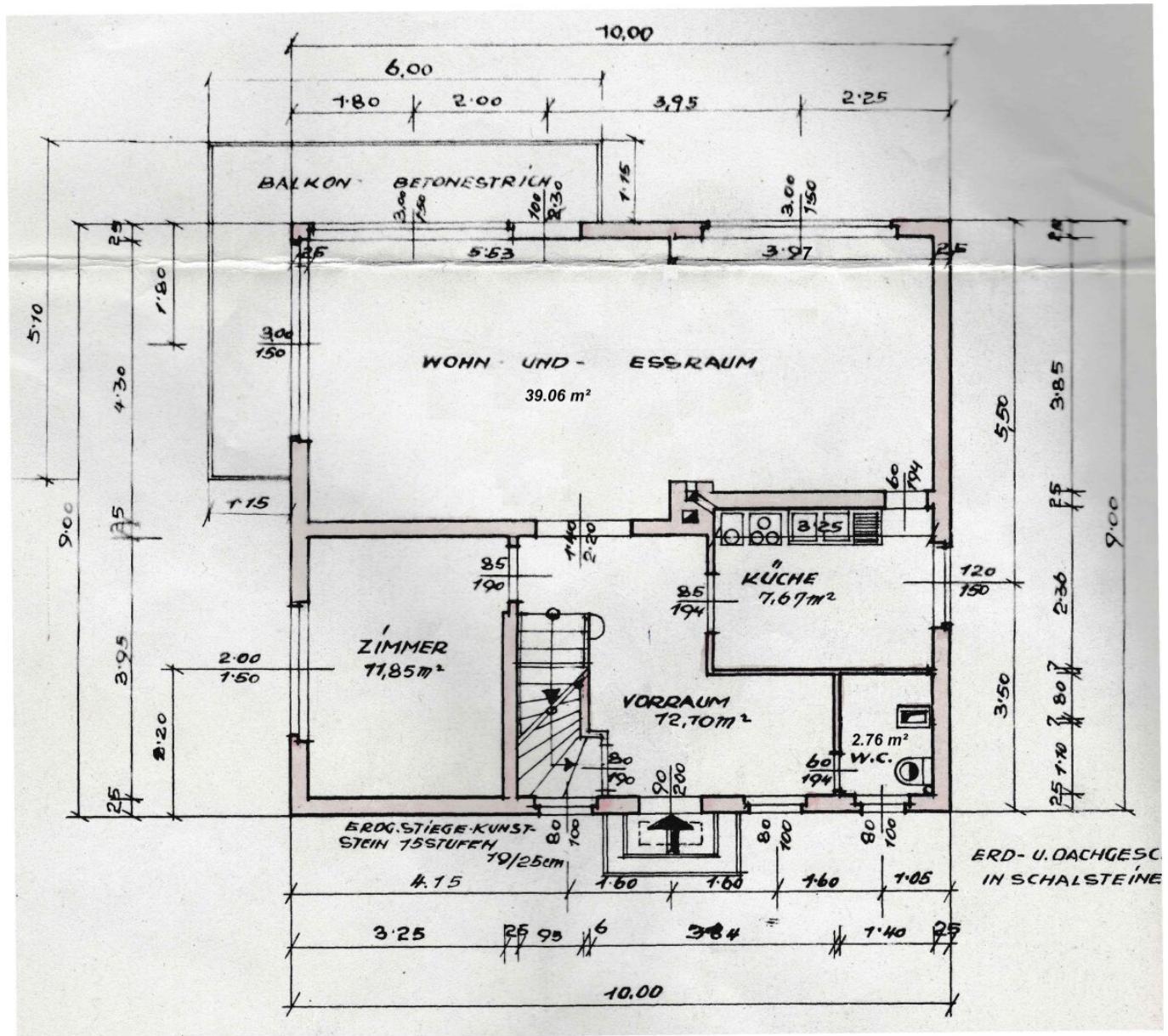


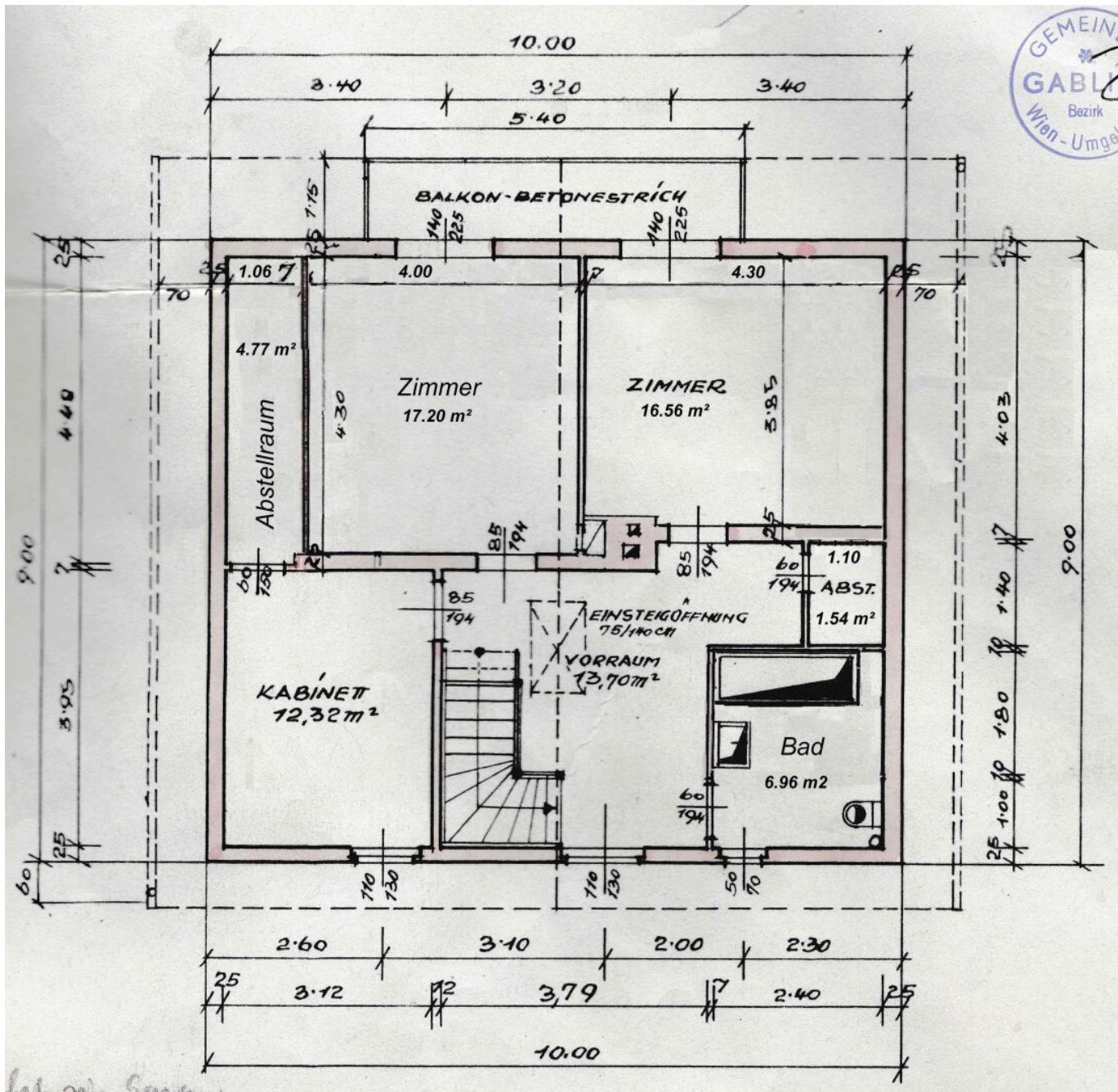


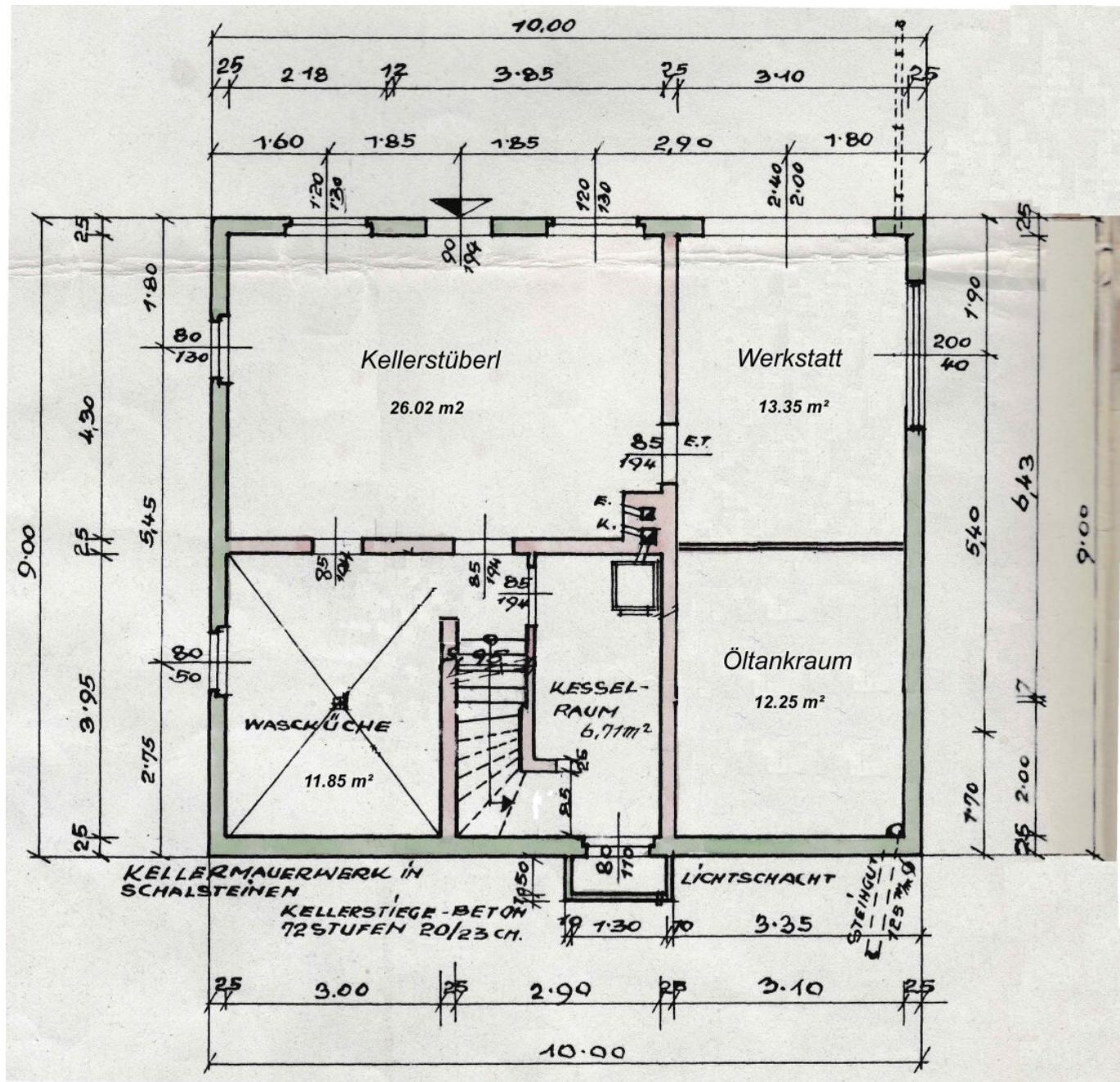












# Objektbeschreibung

Dieses voll unterkellerte Einfamilienhaus wurde seinerzeit mit Bedacht und Dauerhaftigkeit errichtet. Die Zonen sind großzügig angelegt, der Grundriss erlaubt sowohl eine klassische Familiennutzung als auch die behutsame Modernisierung in ein elegantes Wohnhaus mit modernem Komfort.

## / Raumabfolge

### **EG ( ca. 73,44 m<sup>2</sup>)**

- Vorzimmer ( 12,10 m<sup>2</sup>)
- WC ( 2,76 m<sup>2</sup>)
- Küche ( 7,67 m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer mit Balkon ( 39,06 m<sup>2</sup>)
- Office / Gästezimmer ( 11,85 m<sup>2</sup>)

### **OG ( ca. 73,05 m<sup>2</sup>)**

- Vorzimmer ( 13,7 m<sup>2</sup>) mit Balkon
- Bad mit WC ( 6,96 m<sup>2</sup>)
- ein Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe ( 12,32 + 4,77 m<sup>2</sup>)
- zwei weitere Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon ( 17,2 + 16,56 m<sup>2</sup>)
- Abstellraum ( 1,54 m<sup>2</sup>)

### **UG ( 70,17 m<sup>2</sup>)**

- Kellerstüberl / 2. Wohnzimmer ( 26,02 m<sup>2</sup>)
- Werkstatt / Zimmer / Hobby-Raum ( 13,35 m<sup>2</sup>)
- Wirtschaftsraum / 2. Bad mit Dusche ( 11,85 m<sup>2</sup>)
- Öltankraum ( 12,25 m<sup>2</sup>)
- Kesselraum ( 6,7m<sup>2</sup>)

Das helle Wohnzimmer (Südwestorientierung) bietet einen Zugang zum Balkon und somit einen schönen Gartenblick. Je nach Adaptierung, stehen 4-5 Schlafzimmer zur Verfügung, drei davon mit Zugang zu Balkon bzw. Terrasse. Sämtliche Räumlichkeiten sind durch die Ost-/Süd-/Westorientierung sehr gut belichtet und hell. Durch den zweiten Eingang im Untergeschoß besteht die Möglichkeit das Haus in zwei Wohneinheiten zu teilen.

Eine Garage ist direkt an das Haus angebunden und bietet nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch Stauraum für Garten- oder Handwerksgeräte.

Ein weiterer Lagerkeller ist vom Garten aus begehbar.

### **/ Zustand und Potential**

In den Wohn- und Schlafräumlichkeiten befindet sich ein Parkettboden auf Estrich mit Trittschalldämmung, der Boden in den Nassräumen, sowie im Kellerstüberl ist verfliest. Auf den Balkonen befindet sich ein bemalter Estrich, die Terrassen sind mit Steinplatten belegt. Dächer, tragende Wände und Grundstruktur präsentieren sich mit soliden Merkmalen.

Haustechnik und Oberflächen sind modernisierungsbedürftig. Für Käufer mit Sinn für nachhaltige Sanierung eröffnet sich die Chance, historische Proportionen mit zeitgemäßer Technik zu verbinden. Möglich sind u. a. die Öffnung einzelner Raumachsen für ein großzügigeres Wohngefühl, hochwertige Nassraumsanierungen, sowie die Integration effizienter Energietechnik.

### **/ Monatliche Kosten**

Die Gemeindeabgaben betragen quartalsweise EUR 355,59,--.

### **/ Lage**

Das Haus liegt in einer angesehenen, ruhigen Wohnlage in der Wienerwald-Region Gablitz. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und vereinzelten Villen, umgeben von altem Baumbestand, Feldern und kleineren Waldparzellen — kurze Spazierwege führen in naturnahe Rückzugsorte. Die Lage bietet eine behagliche Balance zwischen ländlicher Stille und der unmittelbaren Nähe zur Grundversorgung, sowie Fachmarktzentren und ein Shopping Center in 5-10 Autominuten Entfernung. Zwei Volksschulen sind fünf Autominuten entfernt, zwei Kindergärten, sowie diverse Vereine befinden sich ebenso in der Ortschaft.

### **/ Besonderheiten**

- Regionale Freizeitanbindung: Spazier- und Wanderwege, Reit- und Radwege in der näheren Umgebung; kleinere Naherholungsgebiete erreichen Sie ohne innerstädtische Verkehrsbelastung.
- Lokales Gemeindeleben: traditionelle Veranstaltungen, Markttage und kulturbetonte Initiativen prägen die Nachbarschaft
- Mit relativ überschaubarem Eingriff lassen sich moderne Standards (Energie, Bad, Küche) einbinden
- Gute Belichtung aus allen Himmelsrichtungen, besonders nachmittags sehr stimmungsvoller Garten

### **/ Kompakt**

- Baujahr: 1965
- Nutzfläche: ca. 216 m<sup>2</sup>
- Grundstück: privater Garten (pflegeleicht bis naturnah zu gestalten)
- Nutzung: Einfamilienhaus
- Warmwasserversorgung und Heizung: zentral mittels Gasbrennwertkessel (BJ 2020)

Hinweis/ Disclaimer: Die Möbel sind digital und mit KI erstellt worden.

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
Straßenbahn <10.000m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap