

**GABLITZ | modernes Einfamilienhaus mit tollem Ausblick  
über Gablitz | Pool | luxuriöse Ausstattung | Bj 2024 |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



00 Titel

**Objektnummer: 25246**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	192,10 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	225,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	1.298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	131,82 €
<b>USt.:</b>	13,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

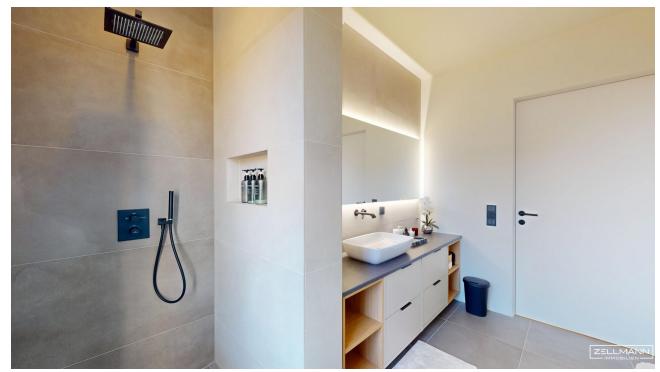
46.728,00 € inkl. 20% USt.

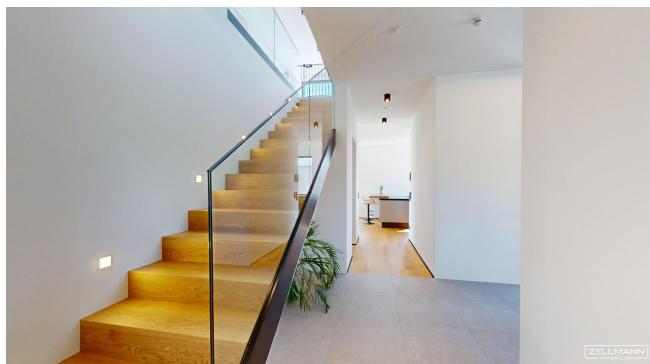
## Ihr Ansprechpartner

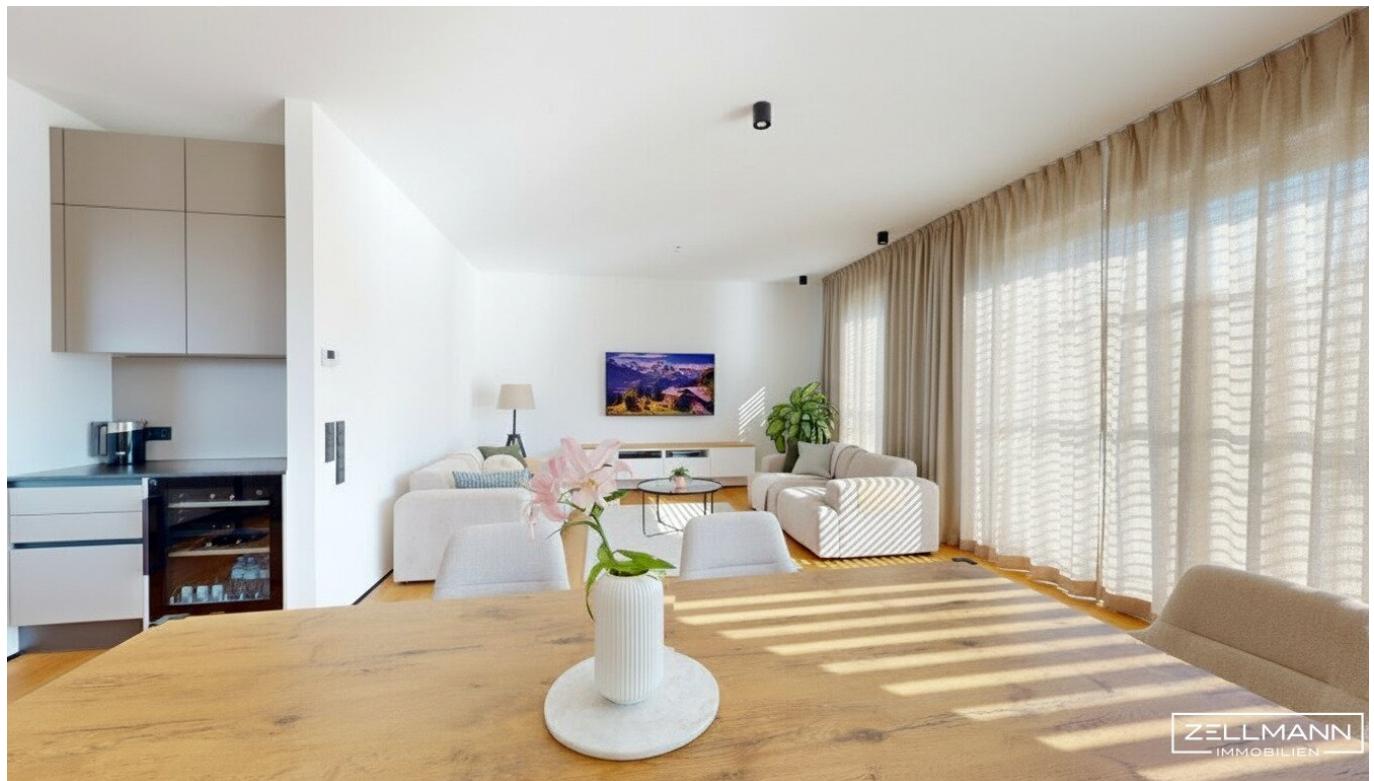


**Christian Theussl**





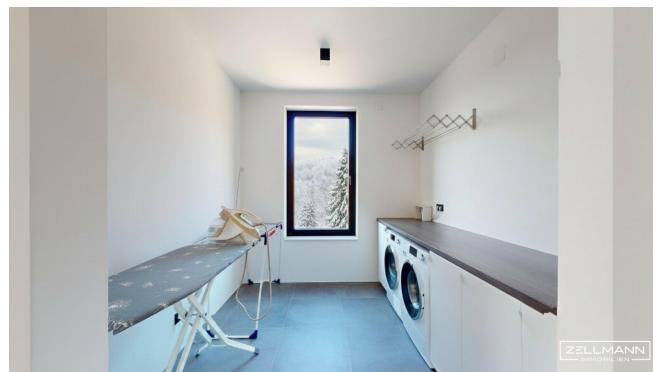




ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN  
KI-optimiert/bearbeitet

# Objektbeschreibung

**moderne Neubauvilla - genießen Sie die Ruhe und traumhafte Sonnenuntergänge mit Blick über Gablitz**

Real Vision Immobilien präsentiert eine tolle moderne Neubauvilla, welche **Mitte 2024 fertiggestellt** wurde. Die Besonderheit ist eine moderne Architektur in **Ziegelmassivbauweise**. Eine offene und luftige Raumaufteilung sowie eine atemberaubender Ausblick über Gablitz. Das **Grundstück ist 640 m<sup>2</sup> groß** und hat eine leichte Hanglage. Der Garten im hinteren Bereich wurde großteils eben angelegt, ein **Pool mit 8m x 4m x 1,5m** sowie 2 große Terrassen bieten in den sommerlichen Monaten Erholung pur. Bei den Aussenanlagen sind noch ein paar "Kleinigkeiten" individuell nach eigenem Geschmack und Bedürfnis fertig zu stellen.

## Fakten | Highlights | Ausstattung

- **5,5 Zimmer**
- **3 Bäder - 3 WC**
- **2 Wohnebenen (EG+OG)**
- **2,82 m Raumhöhe** im Erdgeschoss, **2,70 m** im Obergeschoss
- Garage mit Technik/Abstellraum & 2 Stellplätze vorm Haus
- **beheizter Swimmingpool 8m x 4m**
- große Terrasse(n)
- hochwertige Materialien, Holz/Alu Fenster (**Josko Fenster und Türen**)
- inkl. hochwertige **DAN Einbauküche** sowie **Miele Einbaugeräte**
- große Fensterelemente für ein offenes Wohngefühl
- überhohe **Innentüren (2,20m)**
- **1 Garage, 2 Stellplätze vorm Haus**
- **Gartenbewässerungsanlage**
- **Luftwärmepumpe**
- elektrische Markise 5 x 3,5m auf der Terrasse
- **Photovoltaik vorbereitet**
- **hochwertiger Feinstein in den 3 Bädern, Villeroy & Boch Armaturen und Keramik**
- uvm.

## Lage

Die Gemeinde Gablitz liegt zirka fünf Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze im Wienerwald in Niederösterreich. Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 18,17 km<sup>2</sup>. Davon sind 71,9 % bewaldet. 15 Minuten nach Wien (13/14 Bezirk), 10 Minuten zum Auhofcenter. Busverbindung zu Bahnhof Purkersdorf.

\*Unsere Bilder sind teilweise mit einer KI nachbearbeitet. Diese Bilder sind im unteren rechten Bildrand gesondert gekennzeichnet!

**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.

## **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