

**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

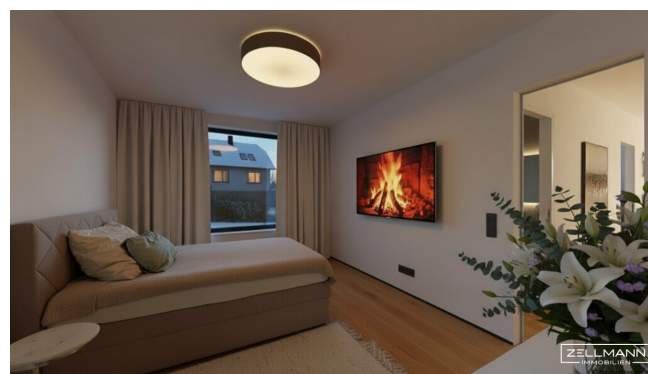
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,10 m²
Nutzfläche:	225,10 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.298.000,00 €
Betriebskosten:	131,82 €
USt.:	13,18 €
Provisionsangabe:	

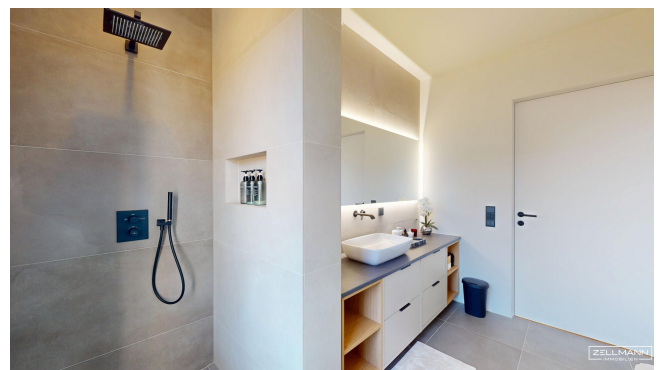
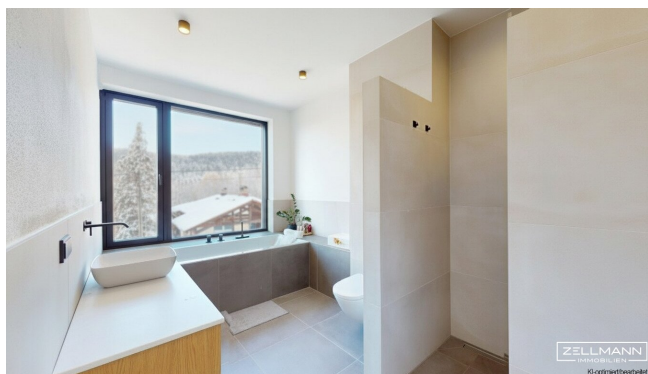
46.728,00 € inkl. 20% USt.

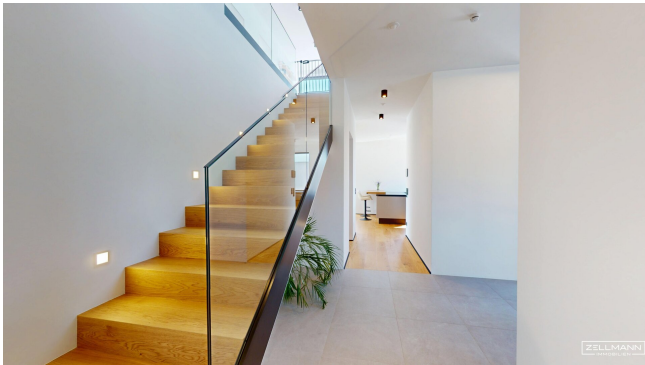
Ihr Ansprechpartner

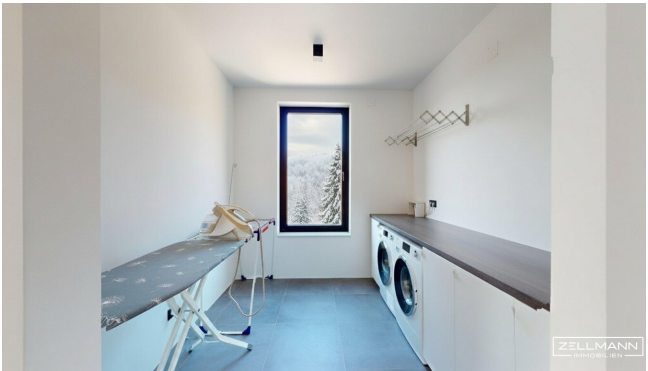


Christian Theussl











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 m² 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 km². 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