

"Exklusive Residenz mit Wald!"



01 Villa mit Wald Gablitz

Objektnummer: 1626_24286

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	ca. 1997
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	375,00 m ²
Nutzfläche:	540,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.410.000,00 €
Provisionsangabe:	

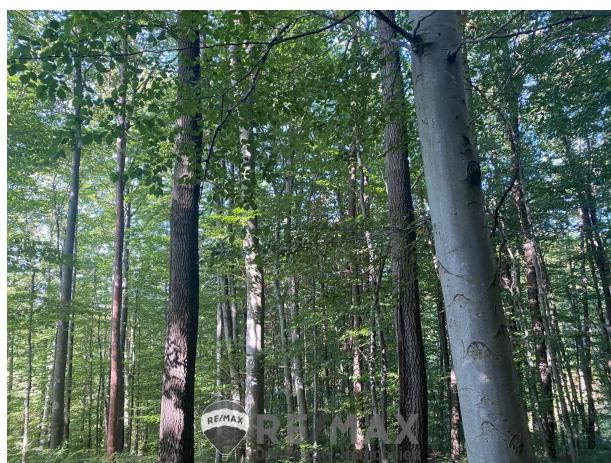
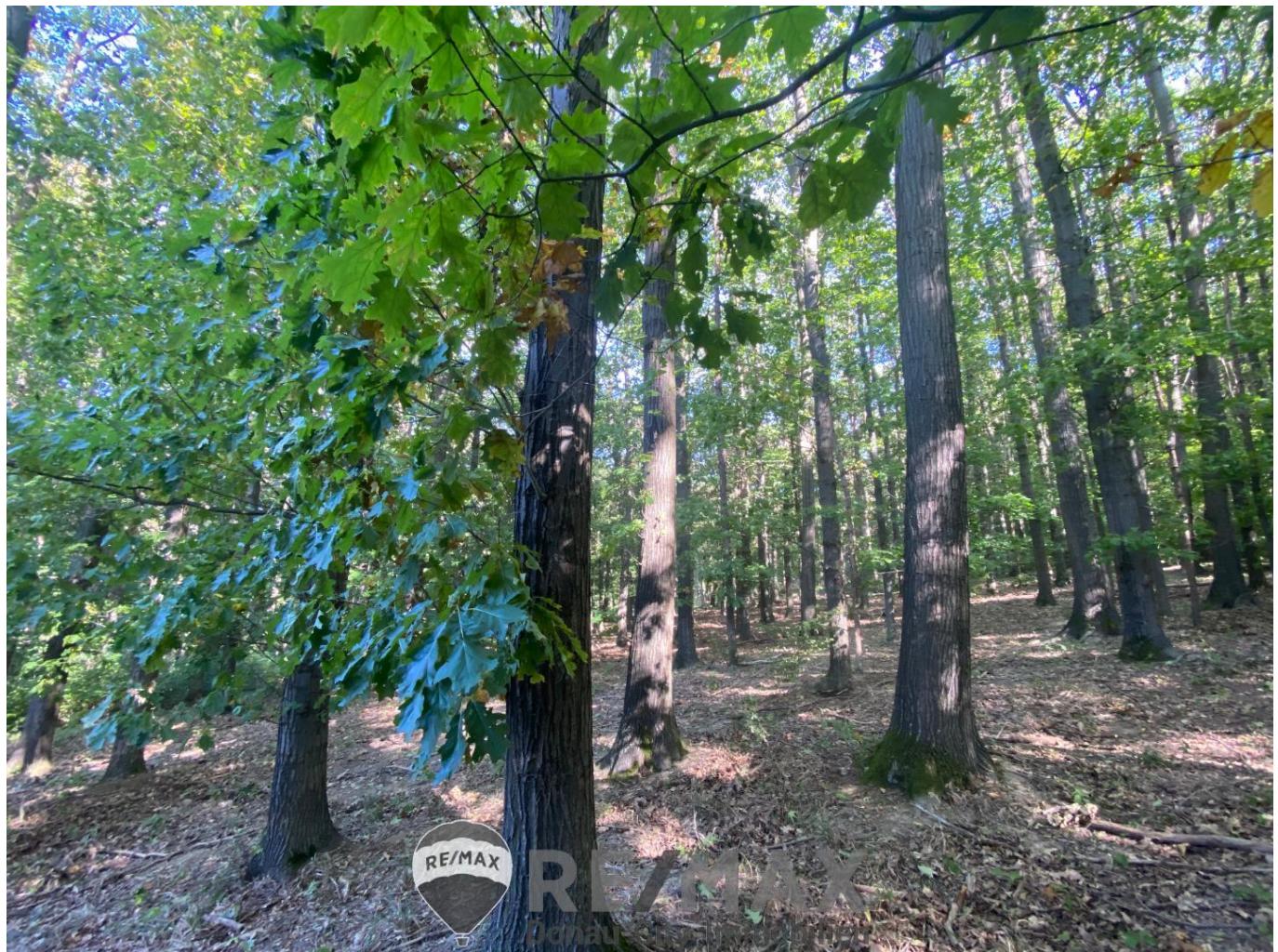
3.00 %

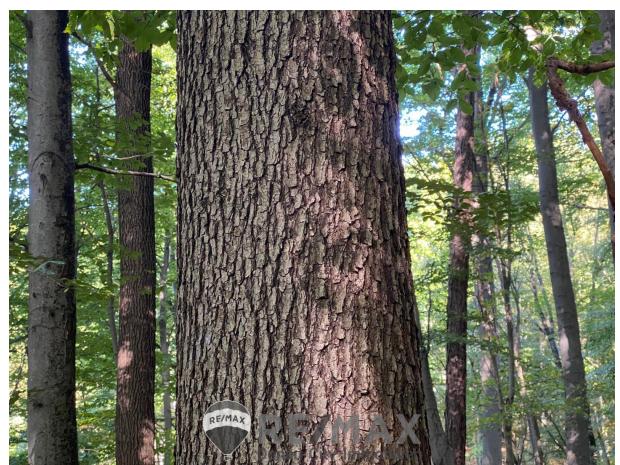
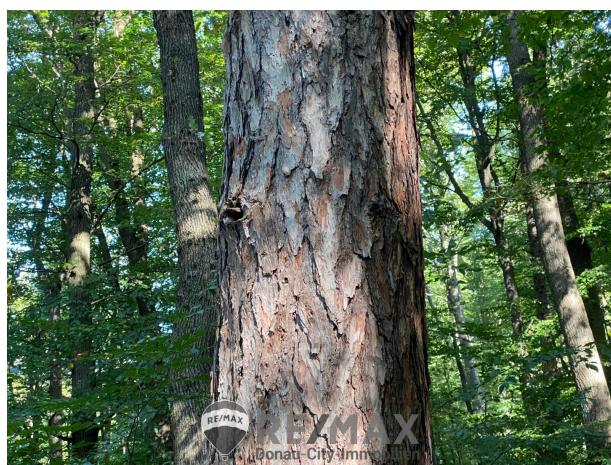
Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing. Herwig Tretter

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





RE/MAX
Donau-City-Immobilien



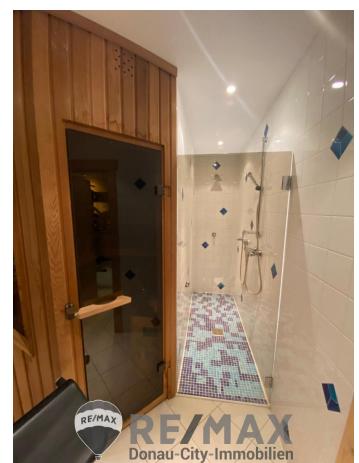
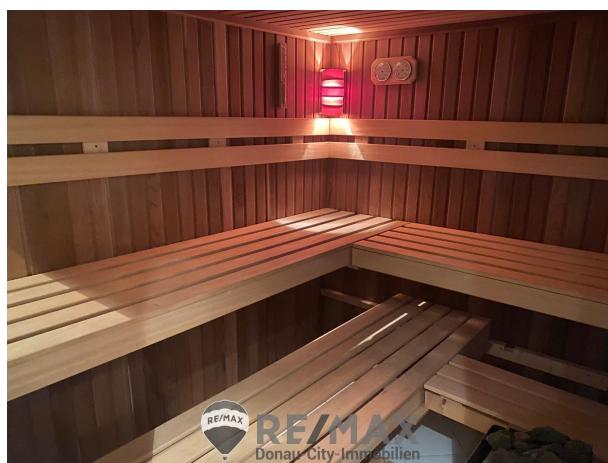
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



RE/MAX
Donau-City-Immobilien



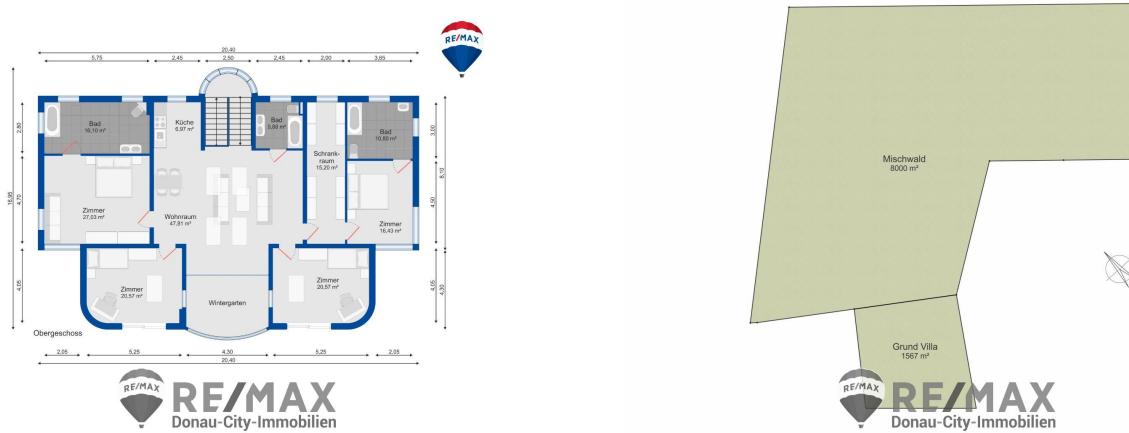
RE/MAX
Donau-City-Immobilien











RE/MAX Gebrauchtimmobilien

3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-
und Klimaanlagen



RE/MAX

Donau-City-Immobilien

 GENERALI

WIR FEIERN

25 Jahre
RE/MAX
Donau-City-Immobilien



ERFOLG DURCH VERTRAUEN !



RE/MAX
Donau-City-Immobilien

Objektbeschreibung

"Hier schlägt die Axt die Energiekrise!"

>>>[VIRTUELLE TOUR](#)

Repräsentativer Lebensstil und Kampfansage gegen die Energiekrise sind kein Widerspruch! Luxus und Vorsorge treffen sich gleichermaßen in dieser Villa in grandioser Lage mit Ausblick auf den Wienerwald und einem direkt angrenzenden 8.000m² großen Waldstück. Der schöne Mischwald liegt direkt am Nordostrand von Gablitz am Königswinkelberg und ist vom nahegelegenen Parkplatz leicht zu Fuß oder mit einem Fahrzeug über eine Forststraße der Bundesforste erreichbar. Der grob geschätzt etwa 60-90 Jahre alte gut gewachsene Baumbestand setzt sich aus ca. 40% Buche, ca. 30% Lärche und ca. 30% Weißeiche zusammen. Vor 20 Jahren hat die letzte Durchforstung stattgefunden, sodass genug brennbares Material ohne Bedenken entnommen werden kann.

Die Villa selbst verfügt über fast jeden erdenklichen Komfort und Luxus: - Einen 110 m² großen Wohnraum im Erdgeschoß mit Sitz- und Essbereich plus Kachelofen und Bar, sowie Billardtisch. Einen zweiten, ca. 47 m² großen Wohnraum im Obergeschoß mit Innenbalustraden, Raumhöhen bis unter den Dachfirst und großer Kochnische. 2 Arbeits- oder Schlafzimmer sowie die Hauptküche mit Speis finden sich im Erdgeschoß. Das Obergeschoß ist mit 4 Schlafzimmern (2 mit Balkon) sowie 3 Bäder und einem begehbaren Schrank ausgestattet. Ein prächtiger Wintergarten zieht sich über 2 Etagen bis hinauf zum Dach, durch Glaswände vom Wohnraum des jeweiligen Stockwerks von Erdgeschoß und Obergeschoß getrennt. Im Untergeschoß befinden sich eine Werkstatt, Heizraum, Waschküche, sowie Sauna mit Dampfbadfunktion und Dusche, Whirlpool, ein Fitnessraum (ohne Geräte) und ein Partyraum bzw. Game Room mit Kamin. Im stilvollen, klimatisierten Weinkeller kann man so manch edlen Tropfen genießen.

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

3 Garagen (2 mit elektr. Toren) mit Platz für insgesamt ca. 4 PKW sorgen auch für Wohlbefinden unserer vierbereiften Weggefährten. Die überdachte Schwimmhalle mit 8x4 m Pool und solarbeheiztem Wasser ist nicht nur in der warmen Jahreszeit, sondern auch in einigen Übergangsmonaten benutzbar.

Als Waldbesitzer kann man sich auf der ca. 76 m² großen Terrasse vom Schwingen der Axt erholen, oder auf der ca. 400 m² ebenen Rasenfläche bei Spiel und Sport Erholung suchen.

Alarmanlage und Videoüberwachung sind bei diesem herrschaftlichen Haus eine Selbstverständlichkeit.

Der Holzofen lässt sich mit ganzen Scheiten befeuern, daneben gibt es auch eine voll

funktionstüchtige Gasheizung. Die Schlafzimmer sind mit einer Zentralheizung ausgestattet, während die Wohnräume über eine wärmepumpenbetriebene Fußbodenheizung beheizbar sind. Eine Verkabelung vom Heizraum zum E-Verteiler für eine zukünftig zu beschaffende Photovoltaikanlage ist bereits vorhanden. Es gibt Internet und SAT-TV.

Das Haus selbst ist ein Ziegelmassivbau mit 20 cm Wärmedämmung (einige Stellen 10 cm), der Keller besteht aus Dichtbeton, das BRAMAC-Dach ist vollisoliert. Dieses 1567 m² große Fahnengrundstück ist über die befestigte Zufahrt erreichbar. Nur ca. 1 km ist man vom Gablitzer Dorfzentrum entfernt.

Gablitz selbst liegt in wunderschöner erholsamer Wienerwaldlage mit ausgedehnten Wander- und Fahrradwegen, die auch Einkehrmöglichkeiten bieten. Mehrere gute Restaurants, Volksschule, wie auch Gymnasium oder Neue Mittelschule finden sich in Gablitz bzw. dem nahegelegenen Purkersdorf. Auch der Bahnhof Purkersdorf, Hütteldorf, das große Einkaufszentrum Auhof in Wien sind nur wenige Autominuten entfernt bzw. über Busverbindungen erreichbar.

Vielfältige Unterhaltungs- und Ausflugsmöglichkeit bietet die etwa 30 min. entfernte Gartenstadt Tulln mit vielen Ausstellungen und der Schiffsanlegestelle an der Donau.

ACHTUNG: Villa und Wald gehören jeweils einem anderen Eigentümer aus einer Familie, was mit jedem von beiden einen Kaufvertragsabschluss bedeutet. Unabhängig voneinander kann auch nur die Villa oder der Wald allein erworben werden.

Alle Angaben von den Eigentümern.

Der Preis NUR € 1.410.000,--

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätigAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 72.2
edarf: kWh/(m²a)
Klasse Heizw C
ärmebedarf:
Faktor Gesa 1.06
mtenergieeffi
zienz:
Klasse C
Faktor Gesa
mtenergieeffi
zienz: