

**Familienwohntraum mit Naturpool, Sauna und genialem  
Panoramablick unweit Gablitzer Zentrum**



gartenseitige Hausansicht mit Naturpool

**Objektnummer: 4493**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	212,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

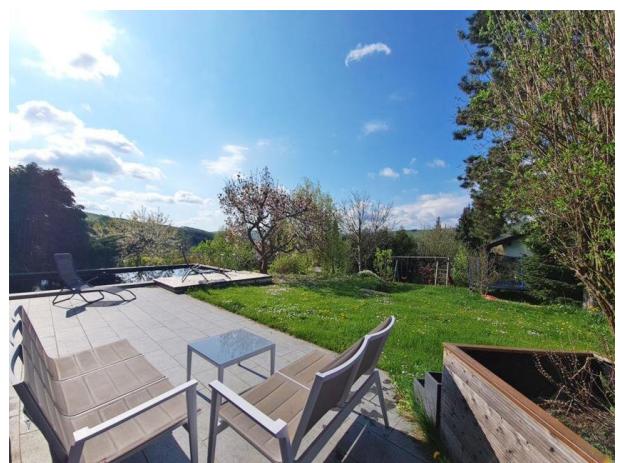
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6

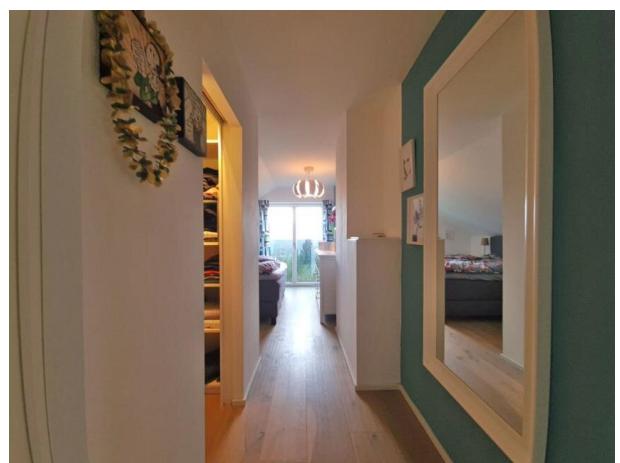




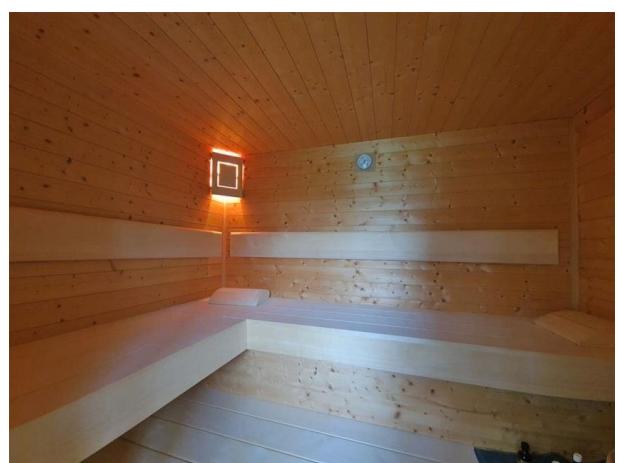


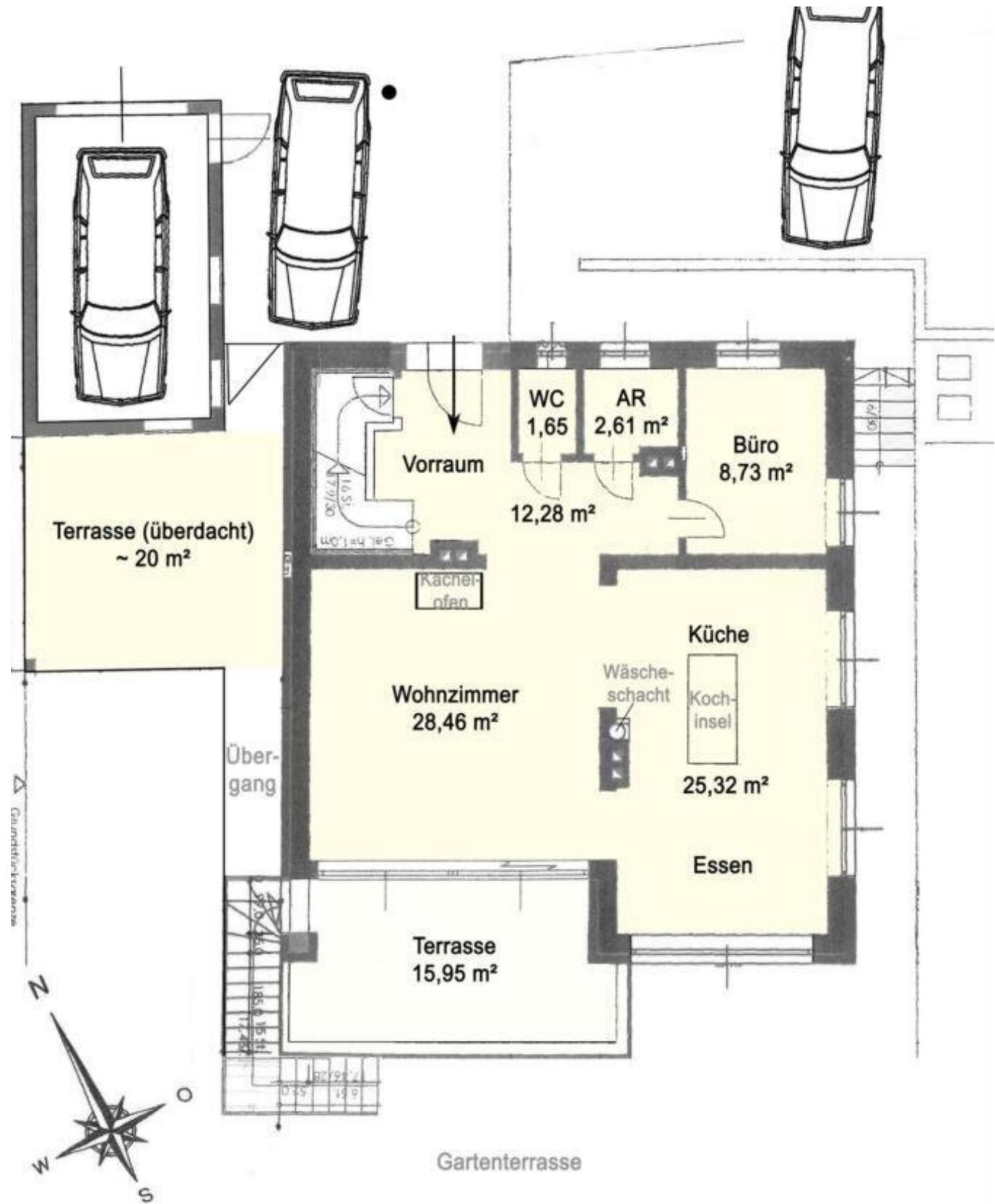


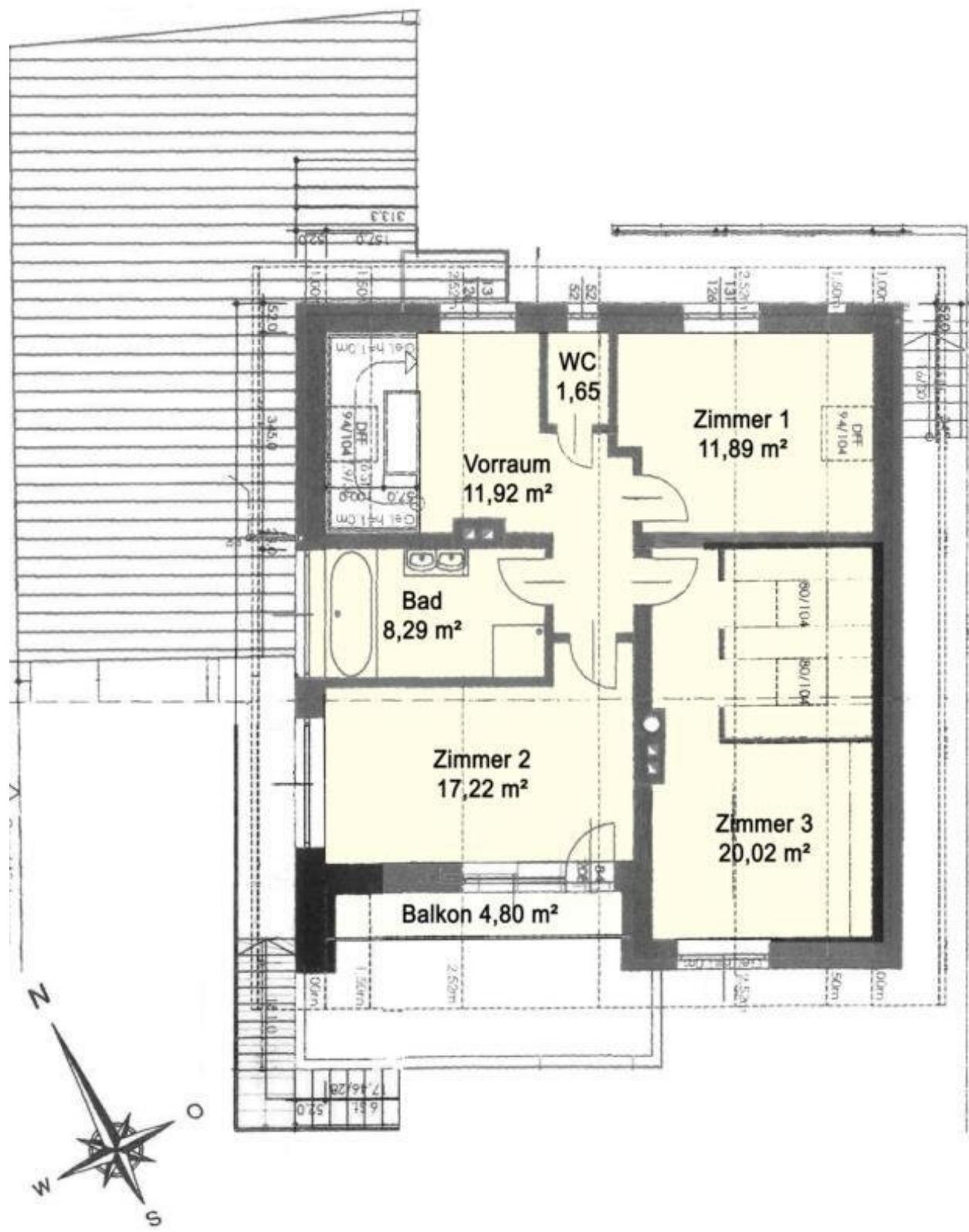


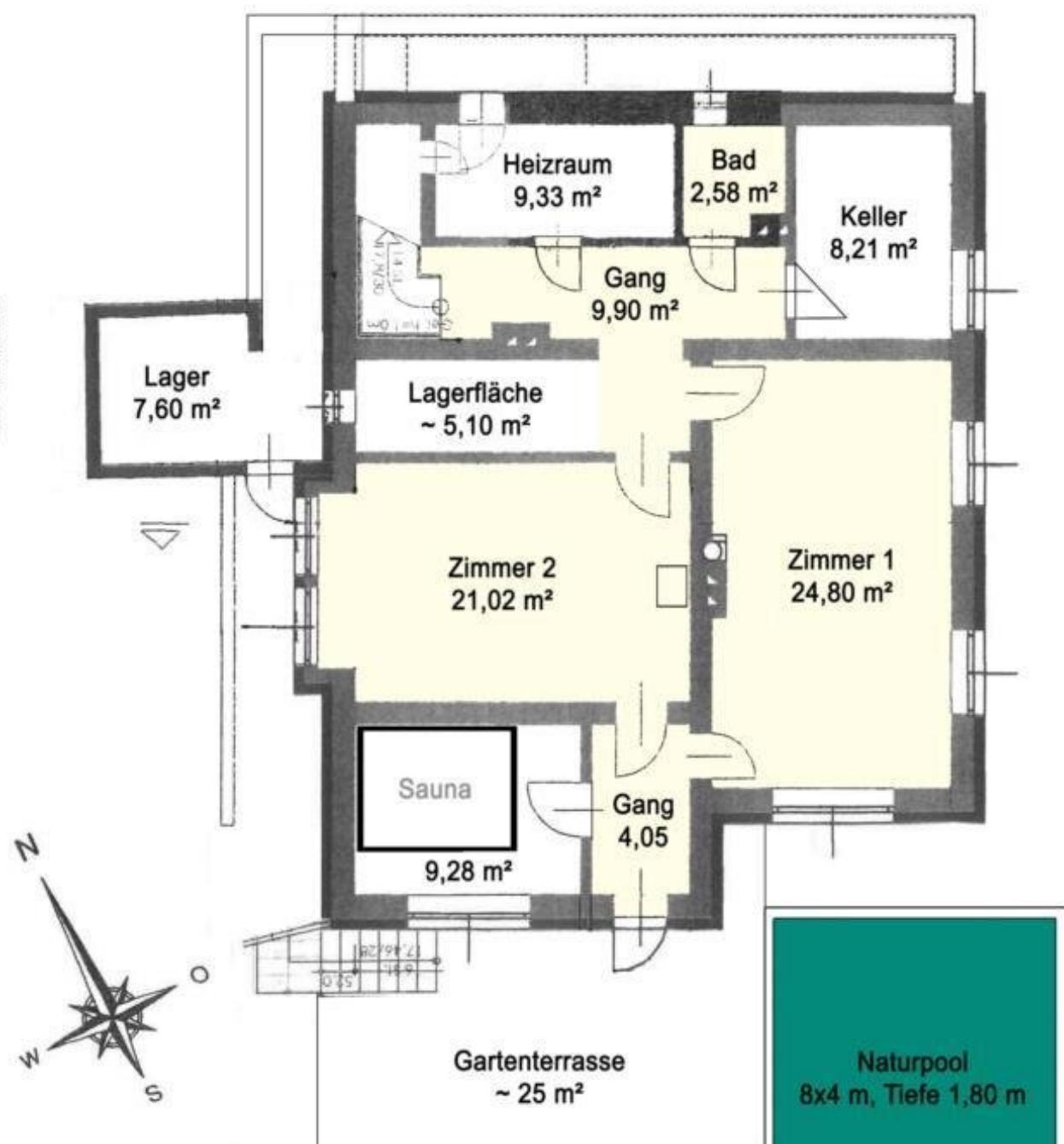












# Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in Gehdistanz zum Ortszentrum in einer der begehrtesten Wohngegenden von Gablitz. Es liegt leicht hanglagig auf einem nach Südwesten ausgerichteten Grundstück und punktet mit einem traumhaftem Panoramablick über das Gablitzer Gemeindegebiet hinweg auf die bewaldeten Hügel des umgebenden Wienerwalds.

Die Wohnfläche von ca. 212 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen. Das Erdgeschoß mit dem Hauseingang liegt auf Straßenniveau und wird dominiert von dem offenen Wohn-Küchenbereich mit Ausgang auf die vorgelagerte Terrasse sowie einem Übergang auf eine weitere, überdachte Terrasse. Weiters gibt es, über den zentralen Vorraum erschlossen, ein Büro, ein WC und einen Abstellraum. Das Dachgeschoß unterteilt sich in einen zentralen Vorraum, drei Zimmer sowie in das große Familienbad und ein separates WC. Im Gartengeschoß sind nicht nur Heizraum und Keller untergebracht, sondern auch zwei große Wohnräume, ein Duschbad sowie die Sauna und ein Ausgang direkt auf die Terrasse und in den Garten.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie etwa das Gemeindeamt, diverse Nahversorger, Volksschule und Kindergarten sowie Ärzte und Gastronomiebetriebe sind auch zu Fuß schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur 500 m von der Liegenschaft entfernt. Den Bahnhof Purkersdorf Zentrum mit Park+Ride Anlage erreicht man mit dem Auto in wenigen Minuten. Gablitz verfügt über ein großes Angebot an Sport- und Freizeitanlagen wie Tennishalle, Freibad, Fußballplatz und eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <8.500m

### 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