

Modernes Doppelhaus am Südhang in sonniger Aussichtslage



Objektnummer: 6616

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,01 m ²
Nutzfläche:	173,10 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	183,03 m ²
Keller:	60,09 m ²
Heizwärmebedarf:	B 19,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,38
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	55,01 €
Sonstige Kosten:	95,00 €

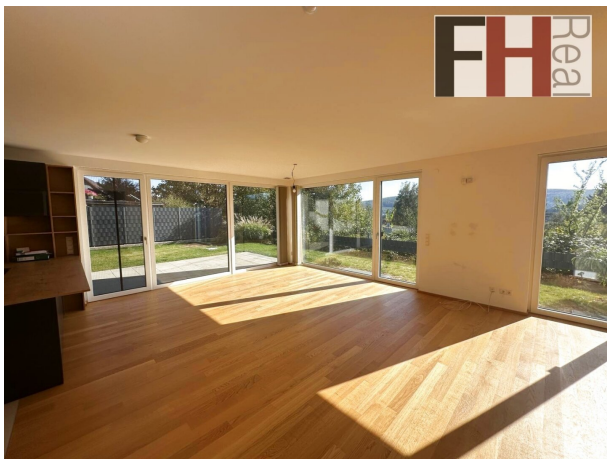
Ihr Ansprechpartner

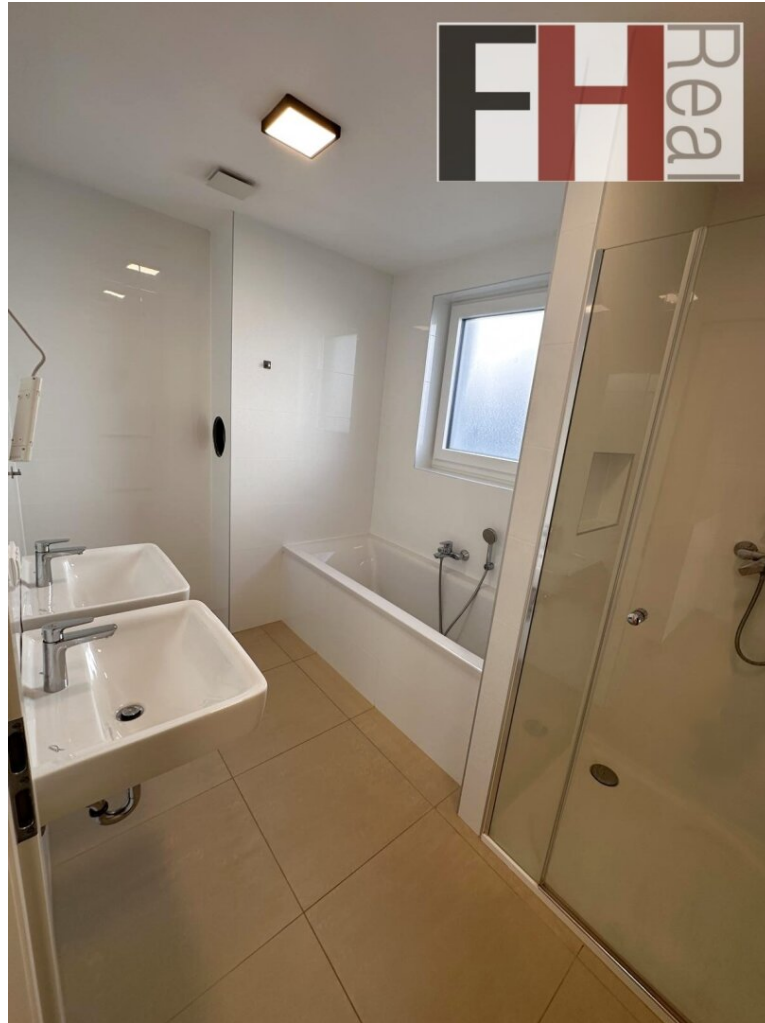


Mag. Michael Baumgarth

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926









Objektbeschreibung

Traumhafte Aussicht, viel Sonne und gediegener Wohnkomfort

Das Doppelhaus in gekuppelter Bauweise liegt auf einem lt. Grundbuch 326 m² großen Grundstück in der schönsten Gegend von Gablitz direkt an einem Südhang mit phantastischem Ausblick auf den Wienerwald. Durch die Südausrichtung ist viel Licht und direkte Sonneneinstrahlung vom Morgen bis zum Sonnenuntergang garantiert.

Das Haus wurde im Jahr 2021 fertiggestellt und vom renommierten Purkersdorfer Bauträger Rechberger Immobilien nach neuestem technischen Stand konzipiert und mit viel Sorgfalt und Liebe zum Detail umgesetzt.

Die gesamte Nutzfläche des Hauses beträgt inkl. dem Kellergeschoß ca. 173 m² und verteilt sich auf drei Wohnebenen.

Das Entree befindet sich im Erdgeschoß, in dem sich neben dem Vorzimmer auch der große und helle Wohnraum mit integrierter Wohnküche und ein Abstellraum mit einem Waschmaschinenanschluß befindet.

Der rund 48 m² großzügige, sehr repräsentative und lichtdurchflutete Wohnbereich mit offenem Küchenbereich ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die gegen eine noch zu definierende Investablöse den bisherigen Bewohnern abgelöst werden kann. Durch die umfangreiche südseitige Verglasung ist ein Leben in Licht und Sonne garantiert, ein Umstand der viel zum hochwertigen Wohnkomfort beiträgt.

Vom Wohnbereich erfolgt auch direkt der Zugang zur südostseitigen Hauptterrasse mit beieindruckendem Ausblick auf das Wienerwaldgebiet und direkter Sonneneinstrahlung von der Früh bis zum abendlichen Sonnenuntergang. Damit verschmilzt das ohnehin bereits sehr großzügige Wohnzimmer mit dem Garten und die Grenzen zwischen Haus und Außenbereich verschwimmen zu einer riesigen Wohnebene.

Ebenso befindet sich auf der gleichen Ebene noch eine Toilette mit Handwaschbecken.

Direkt vom Wohnbereich wird über eine Treppe sowohl das Obergeschoß als auch der Keller erschlossen.

Im Obergeschoß befinden sich drei komfortable Schlafzimmer, die genügend Platz für Familien oder auch die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach bieten. Selbstredend ist hier das gut ausgestattete Badezimmer mit 2 Waschtischen, Dusche und einer Badewanne zu finden. Die Toilette ist - wie in dieser Wohnkategorie obligatorisch - vom Bad getrennt als eigener Raum ausgeführt, beide Nasszellen werden durch eigene Fenster mit Frischluft

versorgt.

Das Kellergeschoß bietet auf knappen 49 m² durchgehender Fläche viel Potential für einen kleinen, eigenen Wellnessbereich oder Fitnessgeräte. Durch die vorhandenen Fenster erfolgt die Belichtung mit natürlichem Tageslicht, wodurch auch ein Heimbüro umsetzbar wäre. Für genügend Stauraum steht noch ein ca. 12 m² Technikraum zur Verfügung, der auch die gesamte Haustechnik beherbergt.

Die Fußböden auf den beiden Wohnebenen sind durchgehend mit wertigem Eichenparkett ausgestattet, nur die Nassräume, der Eingangsbereich und der Bereich des Küchenbodens sind aus Nässechutzgründen mit keramischen Belägen ausgeführt. Im Kellergeschoß wurde der Estrich mit einer Beschichtung versehen, die für maximale Pflegeleichtigkeit sorgt.

Aufgrund der rein südseitigen Ausrichtung ist den ganzen Tag über Sonnenlicht im Überfluß garantiert, ein helles wohliges Wohngefühl kann damit bis in die Abendstunden hinein genossen werden. Für die gärtnerische Verwirklichung durch eigene Blumen und eigenes Gemüse oder auch nur zum einfachen Genießen steht der trotz der perfekten Aussichtslage relativ uneinsehbare und vor allem ebene Gartenbereich zur Verfügung. Gäste können in den Garten auch durch ein eigenes Eingangstor direkt über den Zugangsbereich gelangen.

Das Haus selbst wurde im Jahr 2021 in Massivbauweise (Ziegel und Stahlbetonkonstruktion) als Niedrigenergiehaus neu erbaut und befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand. Der positive Eindruck der Massivbauweise wird durch eine großzügige Verglasung verstärkt und hinterläßt einen sehr modernen, architektonischen Eindruck. Die sehr sparsame Energiebilanz wird durch eine moderne Wärmepumpenheizung in Kombination mit dreifach verglasten Fenstern, einer 16 cm starken Wärmeschutzfassade und einer kontrollierten Wohnraumlüftung erreicht. Dementsprechend kann man den Energiebedarf des Hauses als besonders umweltbewußt und ressourcenschonend bezeichnen, ein Umstand der nicht nur das eigene Gewissen, sondern besonders auch das eigene Portemonnaie schont.

Nach einer 3 jährigen Vermietungsperiode wurde der Erstbezugsstandard durch den Verkäufer wieder komplett hergestellt, die von den Mietern eingebaute Küche kann auf Wunsch gegen direkt Ablöse noch übernommen werden.

Zusätzlich beinhaltet das Angebot noch zwei KFZ Stellplätze direkt am Vorplatz zur Straße.

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt natürlich für jede Menge Freizeit- und Sportaktivitäten ein, und das vor der Haustüre. Die Wiener Stadtgrenze ist mit dem Pkw in wenigen Minuten zu erreichen, mit dem Bus benötigen Sie ca. 20 min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Die nächste Busstation liegt nur einige Gehminuten entfernt an der Hauptstraße. Das Gablitzer Zentrum mit allen wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Cafe, Apotheke, Trafik, 2 Kindergärten, die Volksschule, Theater und Schwimmbad sind in nur wenigen Minuten auch fußläufig erreichbar. Das nächste Gymnasium

befindet sich in Purkersdorf. Mit der S-Bahn in Purkersdorf gelangt man in wenigen Minuten ebenfalls zum Bahnhof Hütteldorf oder auch nur kurz länger zum Wiener Westbahnhof mit Anschluß an die U3 und damit auf direktem Wege mittels öffentlichem Verkehrsmittel ohne Umsteigen direkt in die Wiener Innenbezirke.

Für Erholungsuchende bietet der unter strengem Naturschutz stehende Wienerwald zahlreiche Möglichkeiten für sportliche oder auch geruhssame Erholung. Ob Mountainbiken, Jogging oder besinnliche Spaziergänge- alle Aktivitäten lassen sich ohne weitere Umwege direkt von der eigenen Haustüre aus starten.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen Herr Mag. Michael Baumgarth werktags zwischen 08:00 und 18:00 gerne unter +43 664 554 1274 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at, alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers. Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <4.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap