

**Solider Bungalow, perfekte Lage, guter Grundriss, großer Garten, schöner Pool!**



**Objektnummer: 6814**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	206,75 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	290,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	48,01 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	930.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



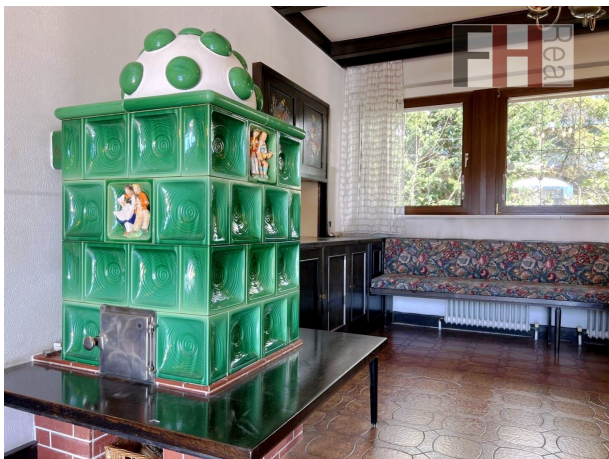
**Martin Fuchsbauer, MBA**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

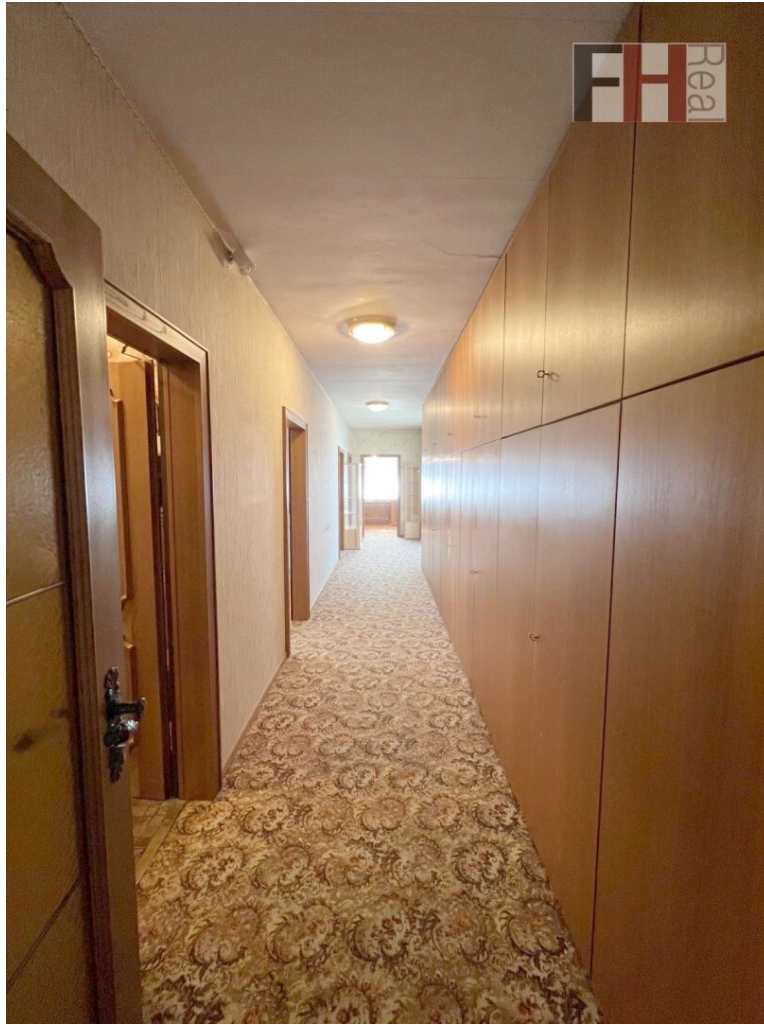










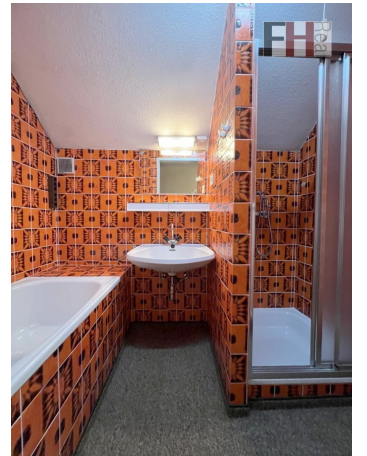


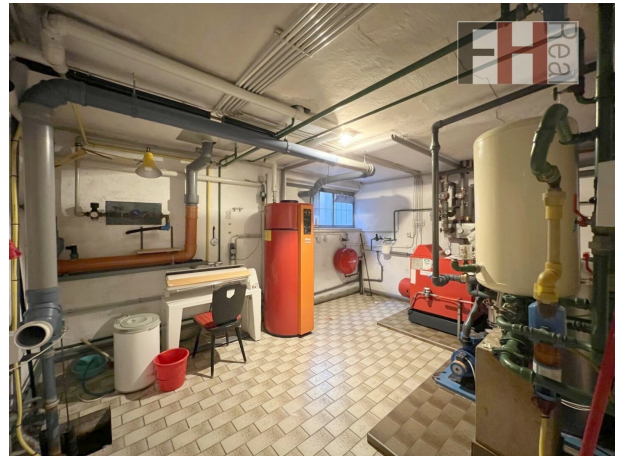


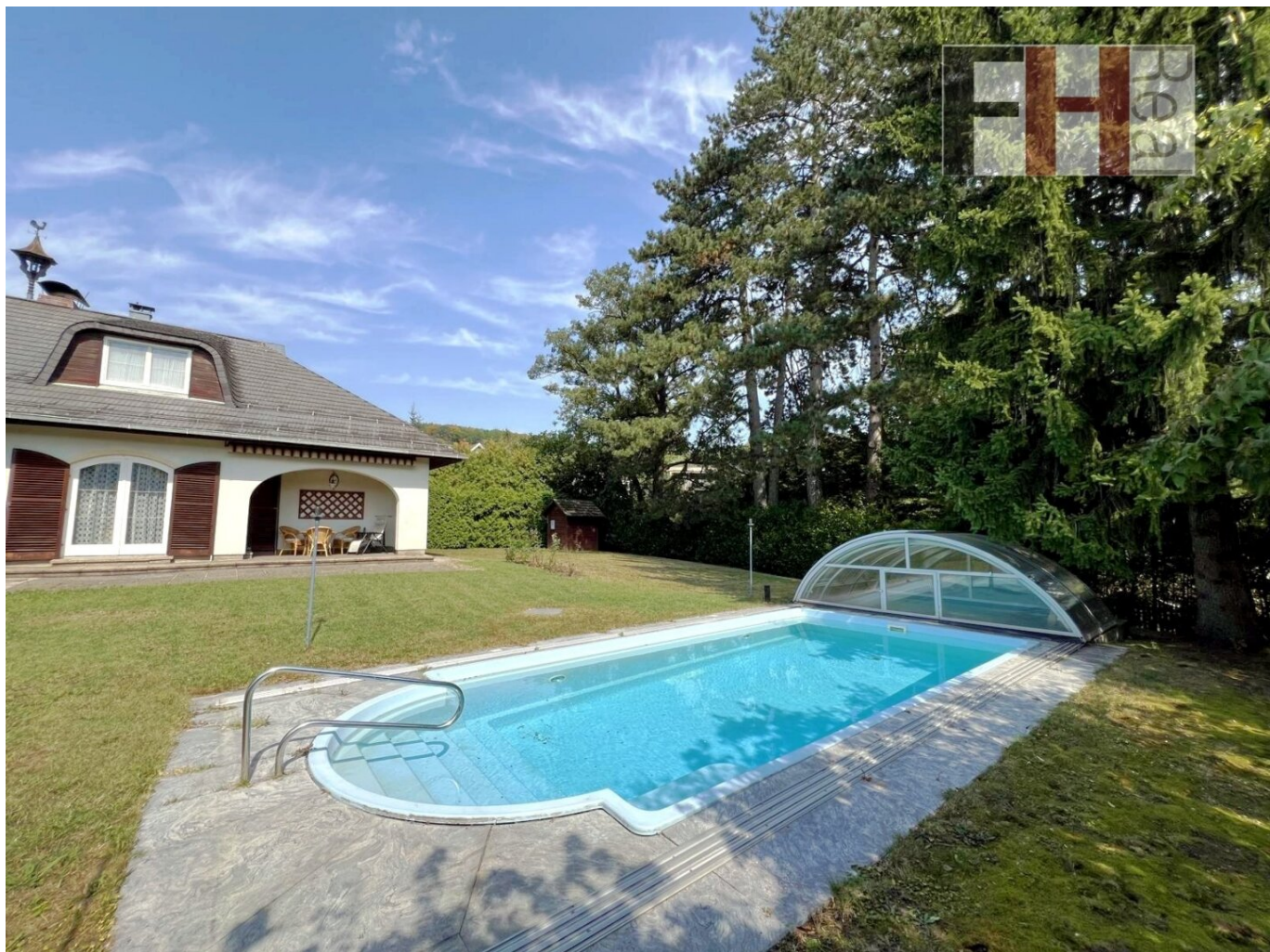












## Objektbeschreibung

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt zu einer Vielzahl an Freizeit- und Sportaktivitäten ein, und das vor der Haustüre. Sie erreichen Wien mit dem Pkw in wenigen Minuten, mit dem Bus benötigen Sie ca. 25 min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Durch die gute Lage des Grundstücks erreichen Sie das Zentrum von Gablitz bequem zu Fuß, das Zentrum von Purkersdorf ideal mit dem Rad oder auch mit dem Bus, da die nächste Bushaltestelle nur ca. 150m entfernt ist. Purkersdorf und Gablitz bieten alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Theater, Kindergärten und Schulen, Ärztezentren, Apotheken, Gastronomie, Trafiken, Banken. Durch die S-Bahn-Stationen in Purkersdorf haben sie auch eine hervorragende Anbindung zur U-Bahn U4 Wien Hütteldorf oder zum Wiener Westbahnhof.

Die Liegenschaft befindet sich auf einem zentrumsnahen Gablitzer Südhang und ist somit ideal ausgerichtet. Das mehr als 1227m<sup>2</sup> große und ebene Grundstück ist Bauland Wohngebiet, 2 WE, BK 6,5/8,5 mit offener Bauweise. Der Garten ist sehr gepflegt, schön bepflanzt, Altbaumbestände und ein anschaulicher Gartenpavillon bieten auch im Sommer das eine oder andere schattige Rückzugsplätzchen. Der Bungalow wurde 1970 am Grundstück perfekt positioniert und besonders hochwertig errichtet, ein echtes Juwel, für welches sich die notwendige Modernisierung absolut lohnt. Der Grundriss ist gut durchdacht, die gesamte Wohnnutzfläche beträgt mehr als 290m<sup>2</sup>, die reine Wohnfläche mehr als 206m<sup>2</sup>. Geboten werden u. a. 6, entsprechend dem Verwendungszweck dimensionierte Zimmer, 1 Küche, 2 Badezimmer mit Badewanne/Dusche und separierter Toilette, 1 Gäste-WC und 2 Garagen und eine Garage mit direktem Zugang in das Haus.

Sie betreten den L-förmig gebauten Bungalow über eine überdachte Südterrasse direkt über einen Windfang in den Vorraum mit viel Platz für die Garderobe. Zur rechten Hand gelangen Sie zu 3 von den 4 Schlafräumen und zu einem Kabinett, wobei der zentrale Vorraum durch einen zehntürigen Wandverbau/Schrank sehr viel Stauraum bietet und somit der Rest des Hauses sehr ganz nach Ihrem Geschmack und Bedürfnissen eingerichtet werden kann. Eines dieser Zimmer könnte durch die Zusammenlegung mit dem Kabinett auf knapp 19m<sup>2</sup> vergrößert werden. Zu Beginn dieses Traktes befindet sich noch das Badezimmer mit kleinem Vorraum und separierter Toilette.

Geradeaus vom Eingangsbereich erreichen Sie über einen weiteren zentralen Vorraum die Küche und das Gäste-WC, welches aufgrund der Größe auch zu einem weiteren Badezimmer umgebaut werden könnte. Das gediegene Wohnzimmer befindet sich gleich danach und bietet eine große Sitzecke und einen Kachelofen, welcher aufgrund des Stils ein besonderes, gemütliches Ambiente erzeugt. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie durch 2 Terrassentüren die besonders großzügige, teilweise überdachte, Terrasse und in weiterer Folge den Garten und den Outdoorpool mit Schwimmbadüberdeckung. Nach dem Wohnzimmer gelangen Sie in ein weiteres mehr als 22m<sup>2</sup> großes Zimmer, welches auch als großzügiger Masterbedroom

genutzt werden könnte. Das Dachgeschoss wurde teilausgebaut und bietet mit seinen 37m<sup>2</sup> eine eigene, kleine Wohnheit mit Badezimmer und Toilette, ideal als Bereich für die Jugend, Heimhilfe oder als Gästeeinheit. Weiters befindet sich auf dieser Ebene ein großzügiger Lagerraum mit Kühlung.

Das Haus wurde teilunterkellert und gliedert sich in einen Heizraum und Technikraum, den Tankraum wie auch eine Werkstatt.

Geheizt und warmwasserversorgt wird mit einer Ölheizung mit Radiatoren, ein Umstieg auf eine Gasheizung ist durch einen Gasanschluss problemlos möglich, die Kunststoffenster sind 2-fach verglast, die Garagen bieten Platz für 2 PKW. Für Sicherheit sorgt eine Alarmanlage, ein Treppenlift in den Keller wurde bereits als Altersvorsorge eingebaut.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at). Weiterführend steht Ihnen gerne Martin Fuchsbauer, MBA unter [+43 664 8163170](tel:+436648163170) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis.

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 <500m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**



Supermarkt <500m  
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 <9.000m  
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap