

**10 Minuten Fahrzeit nach Wien I Klimatisierte Villa mit
Weitblick I Wellness, Fitnessraum & Kamin I Terrassen,
Balkon & Garten I Hochwertige Ausstattung**



Objektnummer: 15744

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	310,00 m ²
Nutzfläche:	505,65 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Garten:	760,00 m ²
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

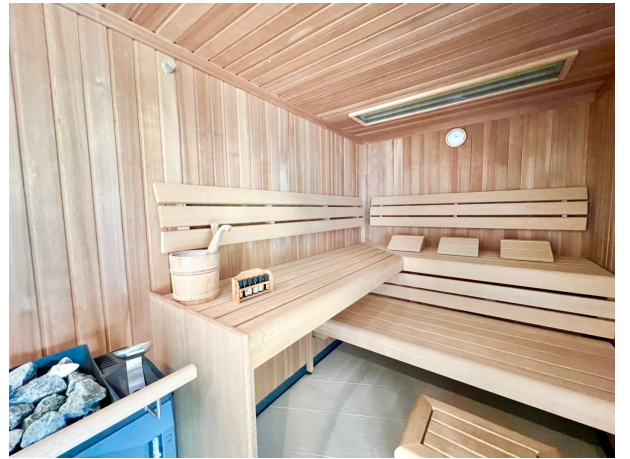


Michael Hellebrand

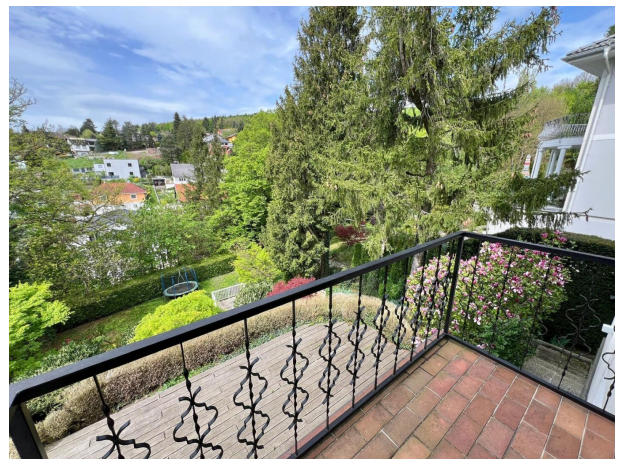
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

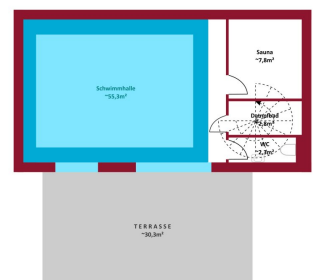
T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426

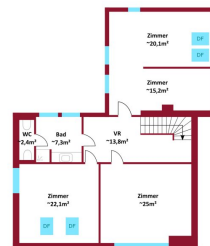
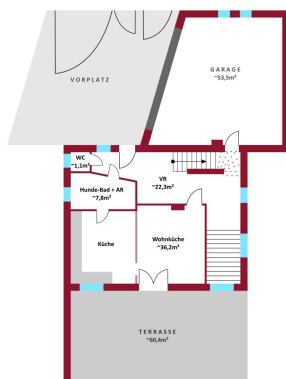
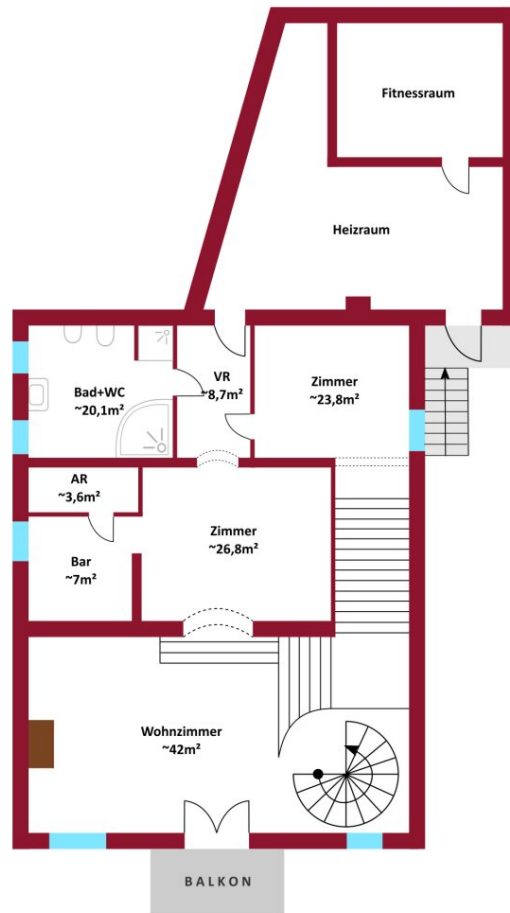


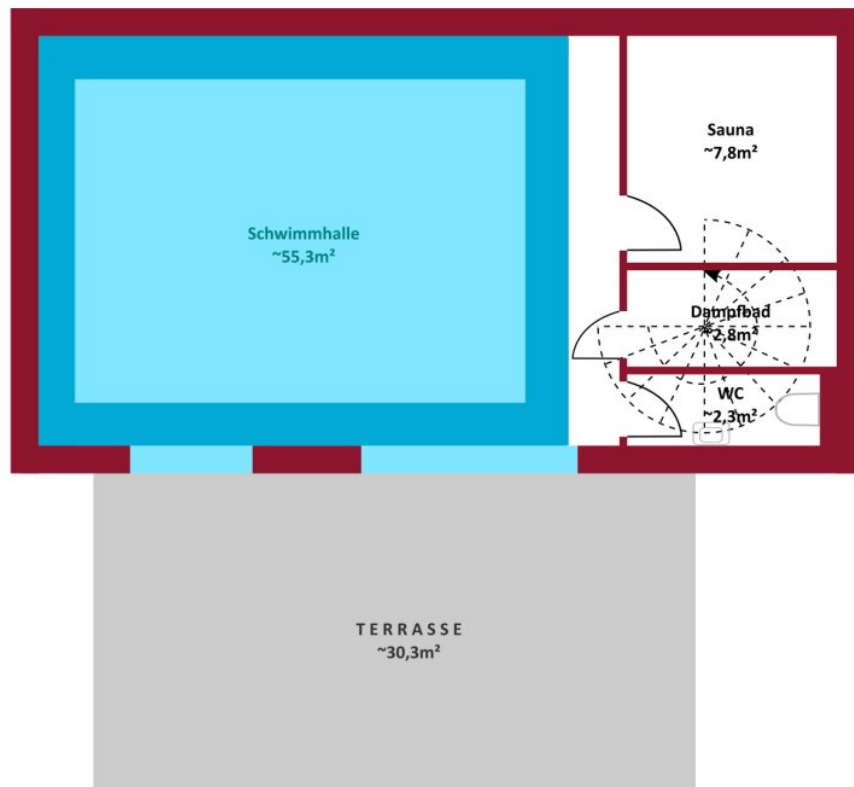


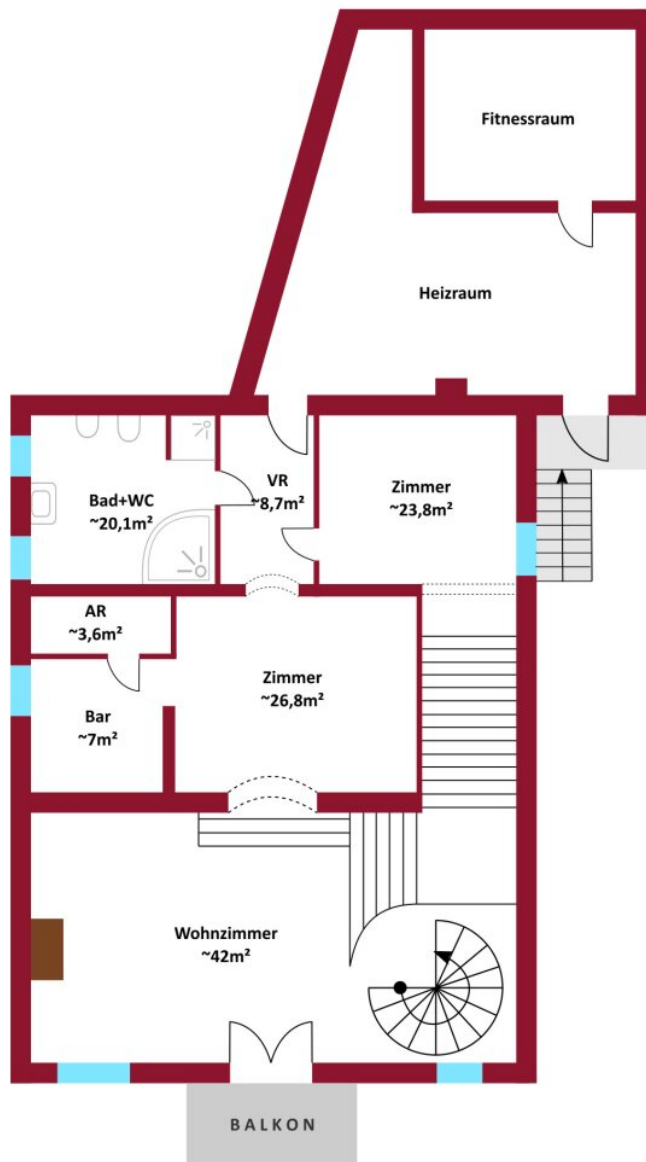


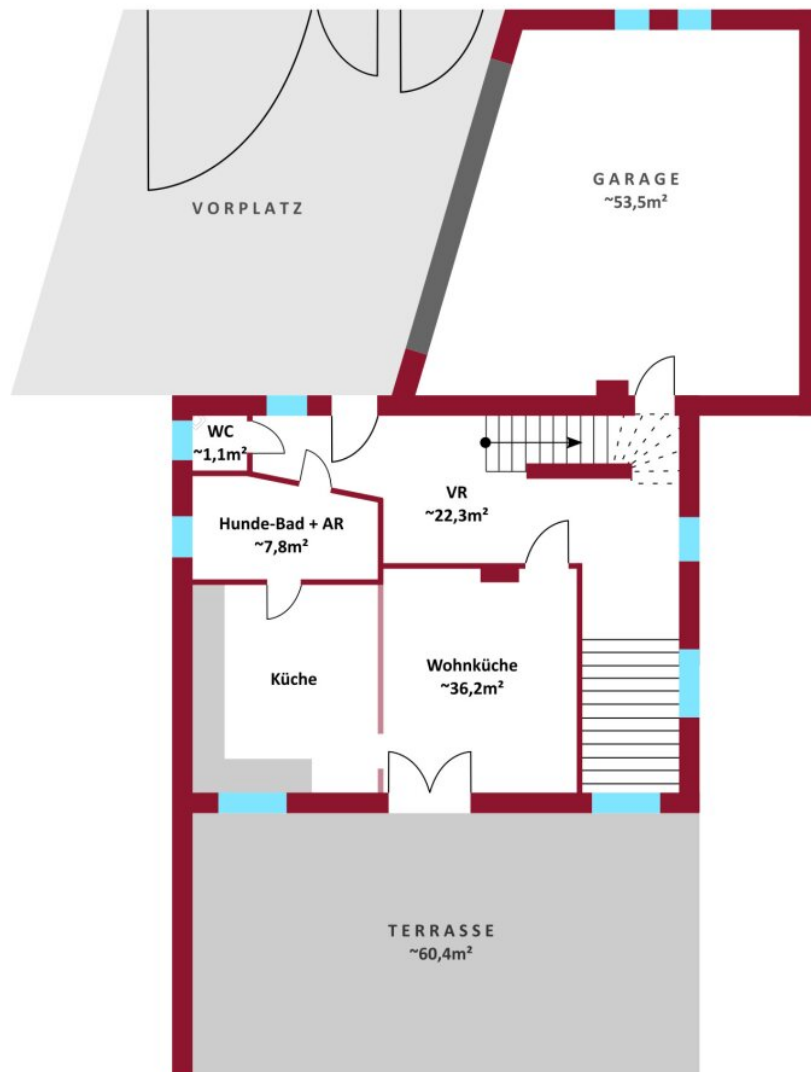


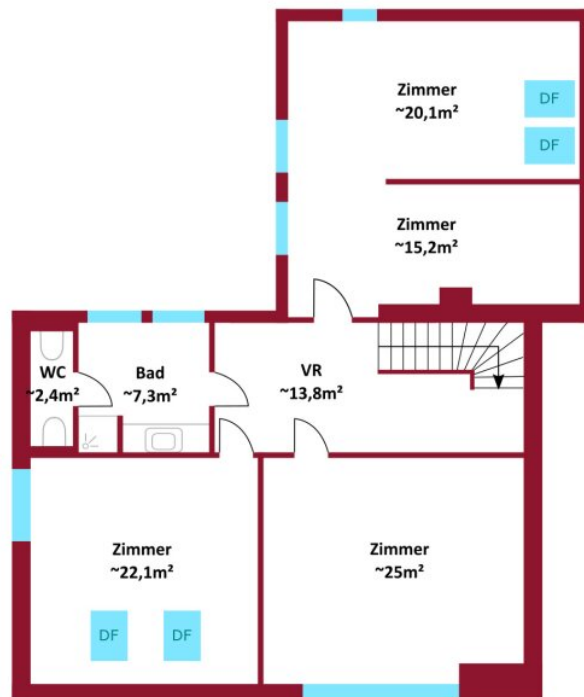












Objektbeschreibung

Diese edle Villa bietet auf rund 310 m² Wohnfläche ein durchdachtes Zuhause mit viel Platz für Familie, Gäste, Homeoffice und Erholung. Auf vier Ebenen verteilen sich insgesamt acht großzügige Räume, zwei Terrassen, ein Balkon sowie besondere Ausstattungsmerkmale wie eine private Schwimmhalle mit Sauna und direktem Zugang ins Freie, ein Heimkino mit Bar, ein Fitnessraum und ein maßgeschneidertes Hundebad im Erdgeschoss.

Das rund 1.000 m² große Grundstück liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend mit Weitblick und angenehmer Nachbarschaft. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag: Nahversorgung, Kindergarten und Schule sind bequem erreichbar. Auch Erholung kommt nicht zu kurz – mit Rad- und Wanderwegen sowie Naturflächen direkt vor der Haustür.

Die Schnellbahnstation ist schnell erreichbar – von dort aus ist man in weniger als zehn Minuten in Wien. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum in rund 35 bis 40 Minuten.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Gäste-WC, Abstellraum, Hundebad, offene Wohnküche mit hochwertigen Miele-Geräten und Zugang zur Terrasse

Obergeschoss: Drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Garderobe, zusätzlicher Abstellraum

1. Untergeschoss: Großes Wohnzimmer mit Kamin, Heimkino mit Bar, Gästezimmer, Bad mit Wanne, Dusche und WC, Fitnessraum, Balkon

2. Untergeschoss: Schwimmhalle mit Gegenstromanlage, Sauna, Dusche, direkter Ausgang zur Terrasse

Ausstattung & einige Highlights:

- **Voll klimatisiert** – angenehmes Raumklima in allen Bereichen
- **Wohnfläche ca. 310 m², Nutzfläche ca. 505 m²**
- **Gartenfläche ca. 760 m², Terrasse ca. 80 m², Balkon**

- **Edle Materialien** wie Parkett, Naturstein und Marmor
- **Fußboden- und Wandheizung, Zentralheizung**
- **Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten**
- **Fitnessraum**
- **Heimkino mit Bar**
- **Sauna & Schwimmhalle** mit Gegenstromanlage, Dusche und direktem Ausgang zur Terrasse
- **Maßgefertigtes Hundebad**
- **Abstellräume**
- **Alarmanlage & Kameraüberwachung**
- **4-fach-verglaste Fenster**
- **Garage mit ca. 50 m² & Werkstatt** – Platz für 2–3 Fahrzeuge

Lage & Umgebung:

- **Ruhige Wohngegend mit viel Grün, Weitblick und guter Nachbarschaft**

- Schnell erreichbare S-Bahn – unter 10 Minuten Fahrzeit nach Wien
- Ca. 35–40 Minuten mit dem Auto in die Wiener Innenstadt
- Nahversorgung, Kindergarten und Schule bequem erreichbar
- Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür: Radwege, Wanderwege, Natur

Kaufpreis:

€ 1.190.000,–

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 9934 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <8.500m

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap