

## **Familientraum am Wienerwald – Ein Zuhause zum Wohlfühlen in herrlicher Grünruhelage**



**Objektnummer: 95184**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                                     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 3003 Gablitz                             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 124,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                        |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                        |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 76,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 226,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,09                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 545.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

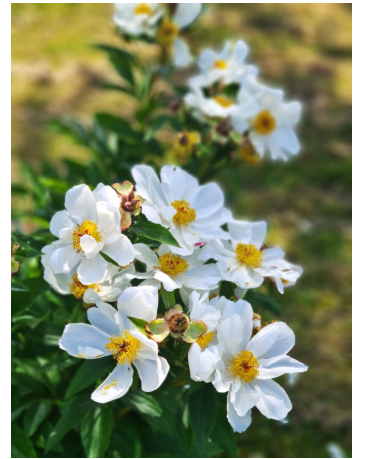


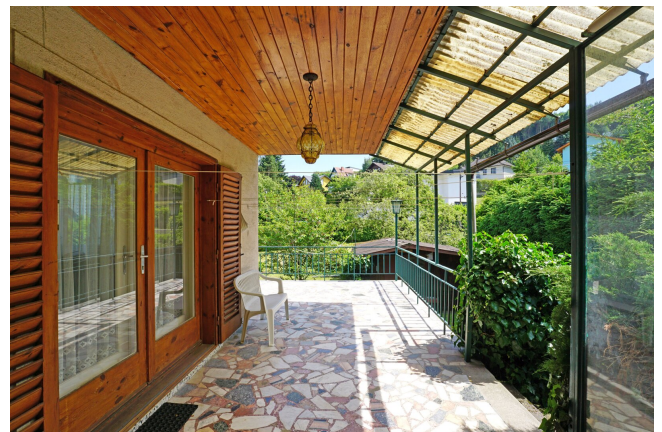
### Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T +43 1 577 44 34



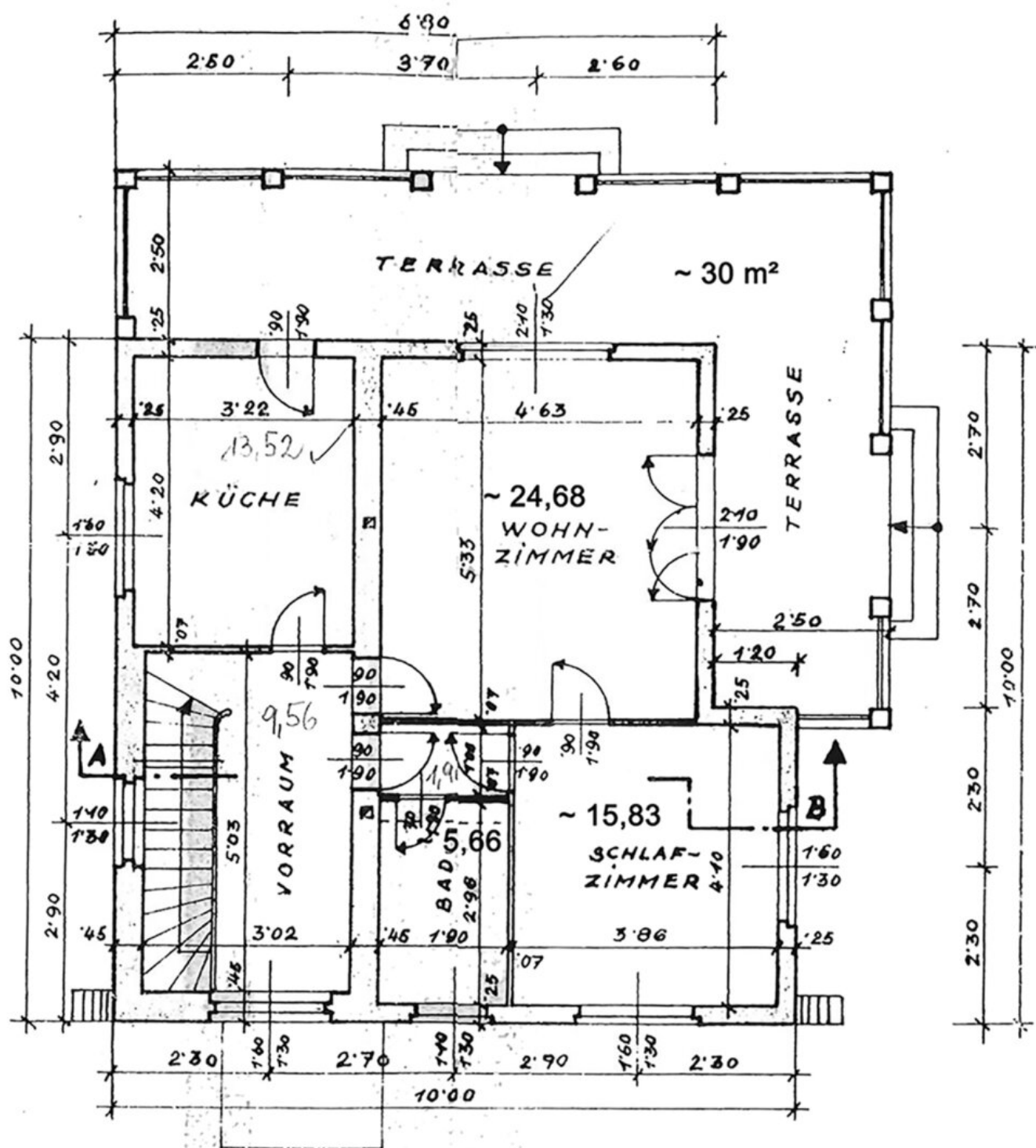


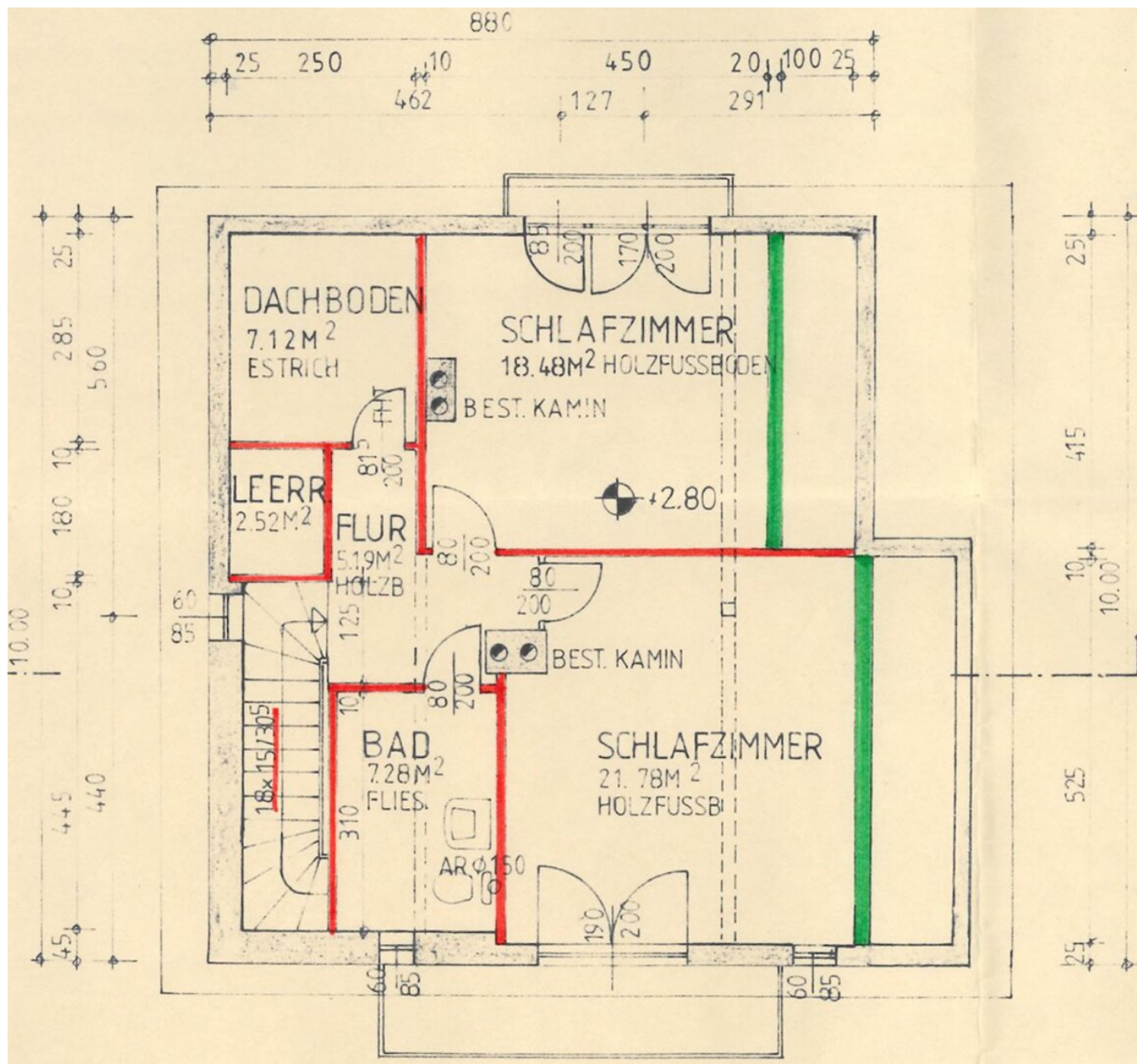


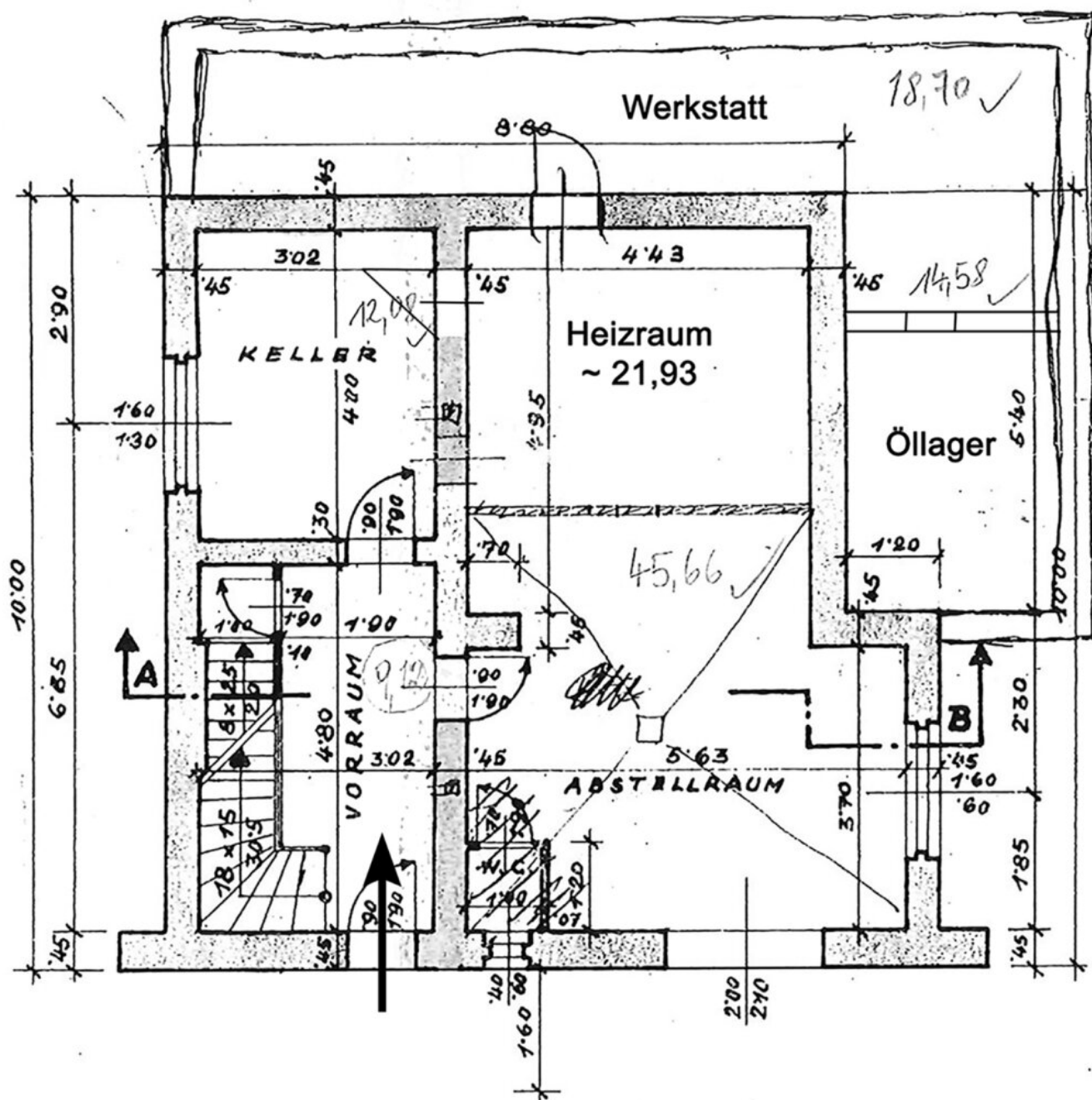












## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Wohnhaus befindet sich in idyllischer Ruhelage im Ortsteil Hauersteig an den östlichen Ausläufern des Troppbergs und bietet auf beiden Seiten traumhafte Ausblicke auf die grünen Hügel des umgebenden Wienerwalds. Die Liegenschaft punktet durch ihre herrliche Grünruhelage und den entzückenden Garten mit verschiedenen Obstbäumen und Naschsträuchern, die jedes Kinderherz höher schlagen lassen.

Die Baueinreichung für das Haus erfolgte im Jahre 1961, die Fertigstellung von Keller- und Erdgeschoß jedoch erst 1983 im Zuge des später bewilligten Dachgeschoßausbaus. Der Hauseingang liegt aufgrund der leichten Hanglage im Kellergeschoß, das sich in Garage, Eingangsbereich, Lagerkeller, Heizraum, Öllager und Werkstatt unterteilt. Die Werkstatt befindet sich unter der Terrasse und bietet auch einen direkten Zugang zum Garten.

Das Erdgeschoß unterteilt sich in Vorraum mit Stiegenaufgang, eine große und aufgrund ihrer Südostausrichtung lichtdurchflutete Küche, das danebenliegende Wohnzimmer, ein nach Nordwesten ausgerichtetes Zimmer und ein Badezimmer. Auf die ca. 30 m<sup>2</sup> große L-förmige Terrasse gelangt man sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus. Von der Terrasse führen einige Stufen hinunter in den gepflegten Garten. Die Westseite der Terrasse ist überdacht und bietet auch bei Regen einen trockenen und windgeschützten Platz.

Im Dachgeschoß verteilen sich, über einen zentralen Flur erschlossen, zwei großzügige Schlafzimmer, das eine knapp 22 m<sup>2</sup>, das andere fast 19 m<sup>2</sup> groß, beide mit Balkon, außerdem ein weiteres Badezimmer und ein Dachbodenraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus ist teilweise mit 3-fach bzw. 2-fach verglasten Kunststoffstofffenstern und teilweise noch mit alten Holzkastenfenstern ausgestattet, alle Fenster und ebenerdigen Terrassentüren außerdem mit Fensterläden. In den Wohnräumen sind Holzböden verlegt, Parkett im Erdgeschoß, Dielen im Dachgeschoß, ein PVC-Boden in der Küche, die Bäder sind verflies. Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen über einen Allesbrennerofen.

Das Ortszentrum von Gablitz bietet zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie Gemeindeamt, Volksschule, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe. Außerdem gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung, wie z.B. Tennishalle, Freibad, Fußballplatz und eine Mehrzweckhalle, wo diverse Hallensportarten für Jung und Alt angeboten werden. Der beliebte Radweg „Rund um den Troppberg“ rundet das Freizeitangebot ab. Eine Autobushaltestelle der Linie 448 befindet sich nur 450 m entfernt auf der Hauersteigstraße. Sowohl die Wiener Stadtgrenze als auch die Anschlussstelle Auhof der Westautobahn (A1) sind über die B1 in ca. 10 Autominuten erreichbar. Die Haltestelle Purkersdorf-Zentrum der Westbahnstrecke (Regionalzüge und Schnellbahn S50) ist in wenigen Autominuten zu erreichen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Universität <8.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

U-Bahn <10.000m

Straßenbahn <9.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap