

**"Ein Zuhause mit Gefühl – und einem Blick, der berührt" |  
ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 23888**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|             |              |
|-------------|--------------|
| Art:        | Haus         |
| Land:       | Österreich   |
| PLZ/Ort:    | 3003 Gablitz |
| Baujahr:    | 1980         |
| Zustand:    | Gepflegt     |
| Alter:      | Neubau       |
| Wohnfläche: | 272,13 m²    |
| Zimmer:     | 7            |
| Bäder:      | 3            |
| WC:         | 3            |
| Balkone:    | 1            |
| Terrassen:  | 1            |
| Keller:     | 140,00 m²    |
| Kaufpreis:  | 995.000,00 € |

## Ihr Ansprechpartner



### Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

H +43 699 15 15 22 00

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













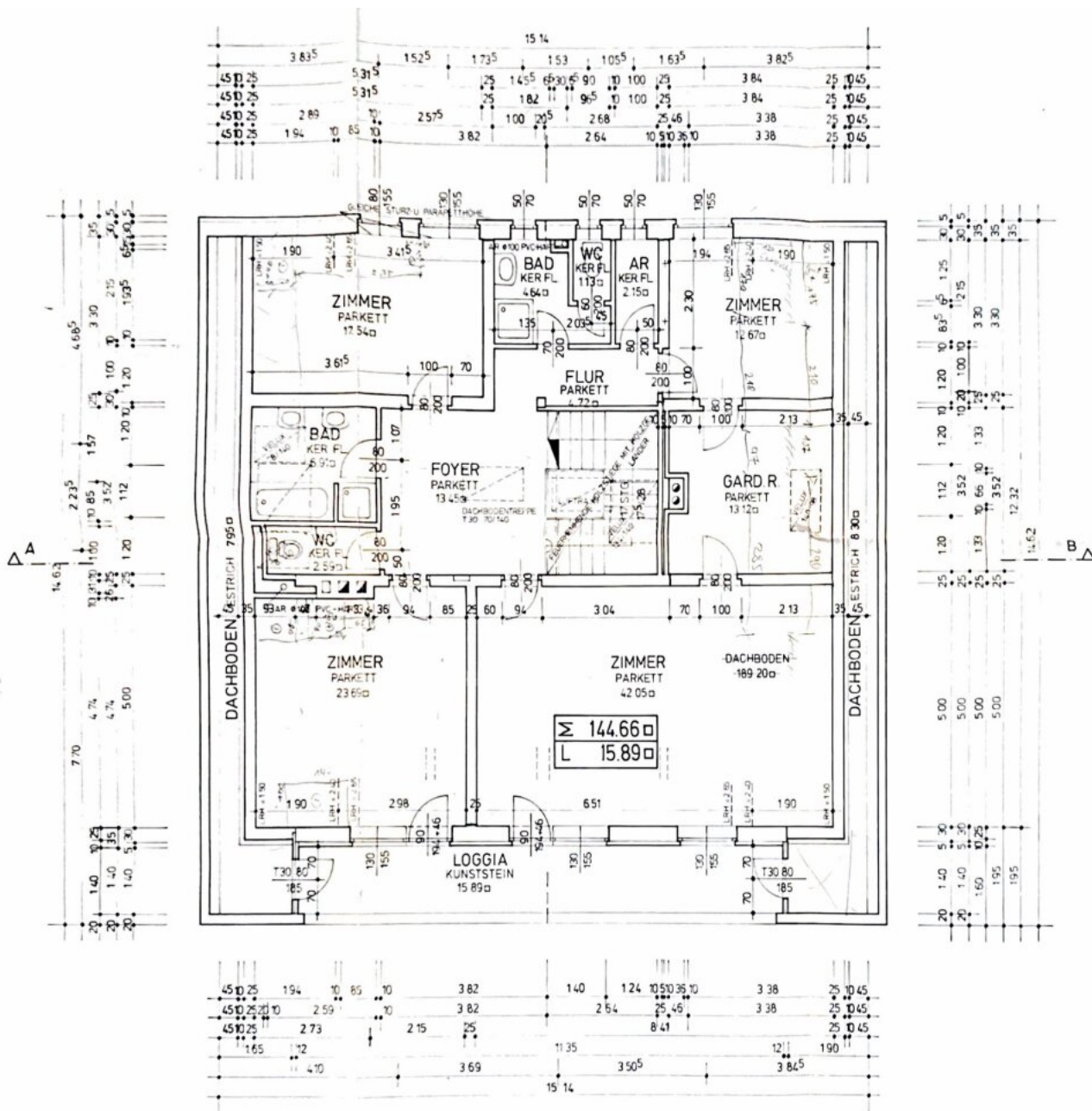




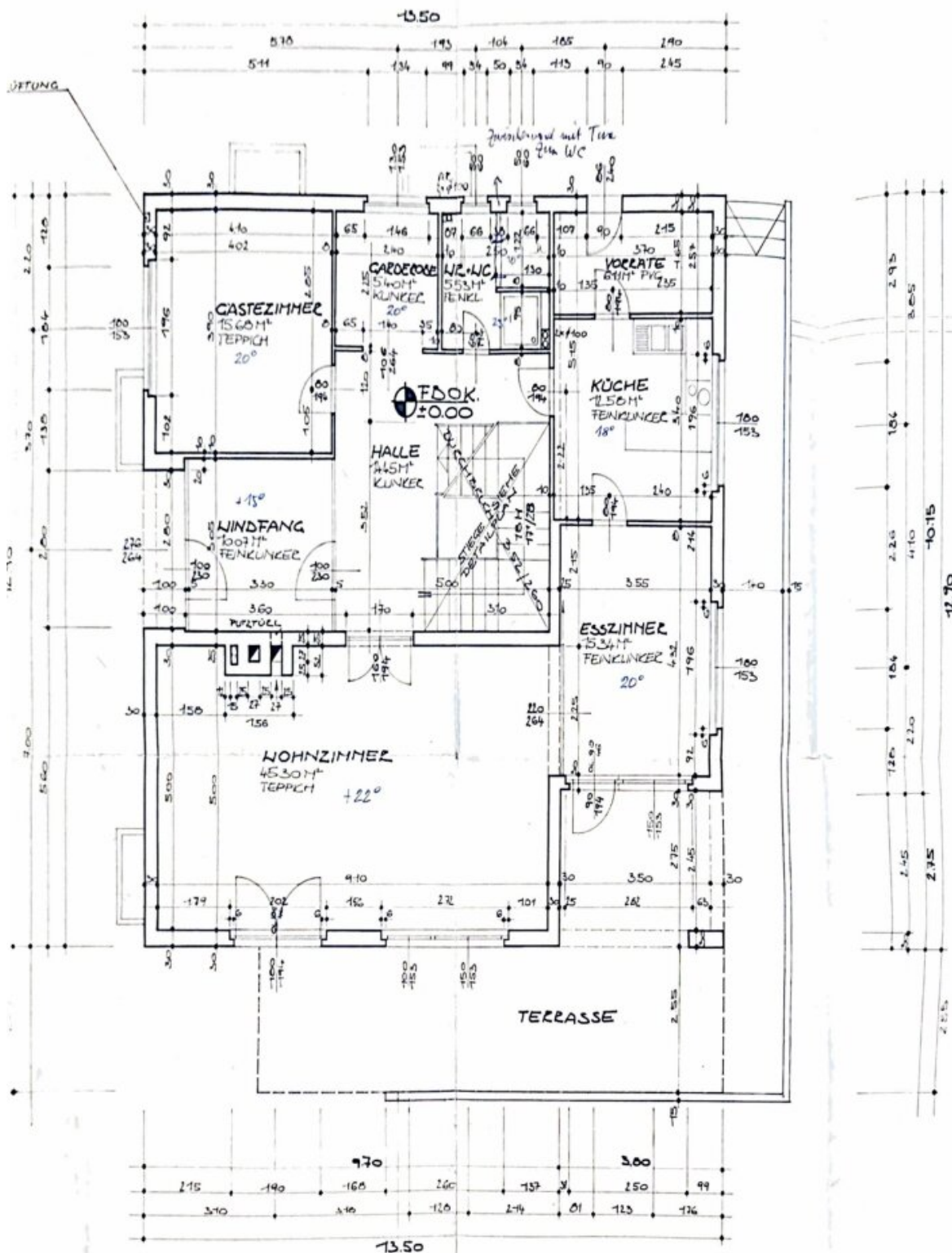






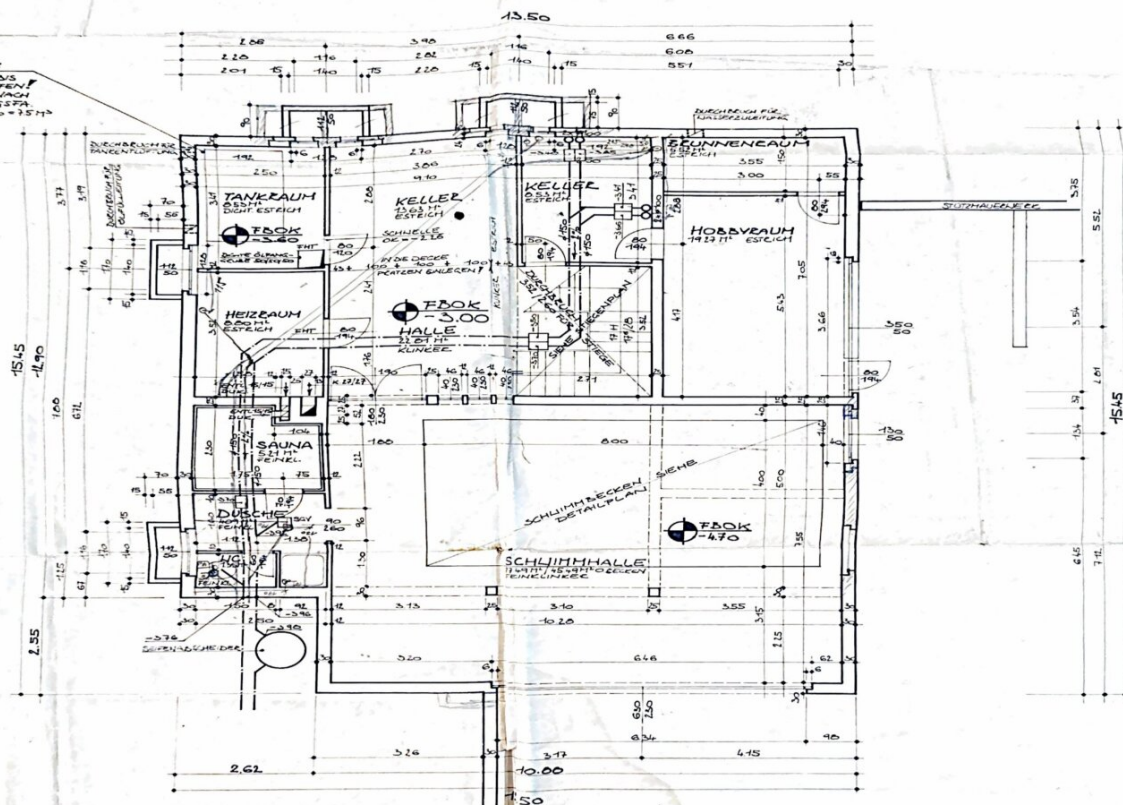


# DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS M 1:50

**TANKRAUM:**  
 LÄNGE VON 3.60 DS  
 1.18 DS MIT GEGENSTAND  
 TANKFUNDAMENTE NACH  
 ANGABE DER HEIZUNGSFA  
 TANK 150x250x100=15M



UNTERGESCHOSS M1:50

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Aussicht – Großzügiges Familienhaus in Toplage von Gablitz

*Ein Ort, an dem sich Lebensqualität, Natur und Weitblick vereinen.*

### Highlights der Immobilie

- **Wohnfläche gesamt:** ca. 272 m<sup>2</sup> (EG: ca. 130 m<sup>2</sup> | DG: ca. 142 m<sup>2</sup>)
- **Untergeschoss:** ca. 140 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche
- mit **ebenerdigem Ausgang in den Garten**
- **Grundstücksfläche:** ca. 1.122 m<sup>2</sup>
- **Terrasse mit Aussicht & überdachte Loggia**
- **6 Zimmer + großzügige Wohnbereiche** auf zwei Etagen
- **Äußerst großer Wohnsalon & separates Esszimmer im EG**
- **Zwei Badezimmer & zwei WCs im Dachgeschoss**
- **Gästezimmer mit eigenem Badezimmer im EG**
- **große Garderobe im Eingangsbereich**
- **Vorbereiteter Indoor-Schwimmingpool (fertig betonierte)**
- **Doppel Garage**

- **Einzigartige Lage mit spektakulärem Fernblick**

## **Lagebeschreibung**

**Diese Immobilie befindet sich in absoluter Traumlage von Gablitz.**

In einer ruhigen Gasse nahe dem Waldrand gelegen

**Das Besondere: Der unverbaubare Fernblick.**

Von fast allen Bereichen des Hauses – insbesondere von der großzügigen Terrasse, der Loggia und dem Wohnsalon – genießt man einen **atemberaubenden Panoramablick über das Gablitzer Tal und weit darüber hinaus auf den Wienerwald.**

**Die Sonnenstrahlen zeichnen je nach Tageszeit ein warmes Farbspiel über die Landschaft – von sanftem Morgenlicht bis zu goldenen Abendtönen.**

Dennoch ist die Infrastruktur hervorragend:

Kindergärten, Schulen, Ärzte, Supermärkte und Busverbindungen sind in unmittelbarer Nähe. Wien ist mit dem Auto in 10 Minuten oder Bus in rund 20 Minuten bequem erreichbar.

## **Das Haus**

Errichtet in massiver Bauweise (Lecca Hohlblock), präsentiert sich dieses Familienhaus großzügig, funktional und mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

**Das gesamte Objekt befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand.**

Es wurde über die Jahre laufend instand gehalten und befindet sich technisch wie optisch in sehr gutem Zustand – hier wurde stets mit Sorgfalt und Aufmerksamkeit gewirtschaftet.

- **Erdgeschoss:**

Einladender Eingangsbereich mit **Garderobe** im Windfang, zentraler heller Massiv-Eschenstiege über 3 Geschoße, **separates Esszimmer**, **äußerst großzügiger Wohnsalon mit traumhaftem Blick**, Küche, **Gästezimmer mit eigenem Badezimmer**, separates WC, Abstellraum, Zugang zur **Sonnenterrasse**.

- **Dachgeschoss:**

Vier Schlafzimmer, **überdachte Loggia**, zwei Badezimmer (z. B. jeweils mit Dusche und eines mit Wanne), zwei separate WCs, große Galerie bzw. offener Wohnbereich, durchgehender Balkon über drei Zimmer mit herrlicher Aussicht über das Tal und Wienerwald. Das Obergeschoss wurde erst 1992 ausgebaut und besteht innen aus Holzriegelwänden, Heraklith- und Rigipsplatten und ist zu den Außenwänden und zum Dach durch eingeblassene Zellstoffwolle (Isofloc) bestmöglich wärmegeklämt.

- **Untergeschoss:**

Das Untergeschoss ist teilweise ebenerdig angelegt und öffnet sich direkt zum Garten – insbesondere im Bereich der Werkstatt sowie der großzügigen, noch nicht ausgebauten Schwimmhalle. Letztere wurde mit einer Fläche von ca. 78 m<sup>2</sup> sowie zusätzlichen 13 m<sup>2</sup> für Nassräume geplant. Ein Indoor-Schwimmbecken aus Rohbeton (Maße: ca. 8 x 4 m) ist bereits vorhanden und bietet vielseitige Möglichkeiten für die individuelle Fertigstellung – etwa als exklusiver Wellnessbereich, Fitnesszone oder Hobbyraum mit direktem Gartenzugang.

Der ausgebaute hintere Bereich des Kellers umfasst das Heizhaus und einem Heizöltank (kann gut für die Lagerung z.B. Pellets verwendet werden - Kapazität: 11.000 l), einen Spiel- oder Sportraum, einen Nebenraum, einen Brunnenraum mit Ortswasserleitung, Windkessel für Brunnenwasser aus eigener Quelle (14 Meter tief) zur Brauchwassernutzung für WC's und Garten, sowie einen kleinen Erdkeller (ein Teil ohne Betonboden mit offenem Erdkontakt zur Lager und von Gemüse und Obst und auch als Weinkeller gut geeignet). Darüber hinaus steht eine geräumige Werkstatt mit ebenerdigem Zugang zum Garten zur Verfügung.

## Ausstattung & Technik

- **Böden:** Wohn- u. Essbereich und Eingangshalle: Grafensteiner handgeschlagene Ziegelplatten, (elegant, warm, sehr robust), Parkett, Fliesen
- **Fenster:** Holzfenster
- **Sanitärräume:** Drei Badezimmer & drei Toiletten
- **Außenbereich:** Sonnenterrasse, gepflegter Garten, Garage

## Besonderheiten

- Traumhafte Lage mit spektakulärem Fernblick
- Sehr gepflegter Zustand – laufend instand gehalten
- Riesiger Wohnsalon & separates Esszimmer
- Gästezimmer mit eigenem Bad
- Tageslichtkeller mit Gartenzugang
- Vorbereiteter Indoor-Pool
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Homeoffice, Wellness, Einliegerwohnung etc.)
- Naturverbundenes Wohnen – und trotzdem stadtnah
- Ruhige Gasse – maximale Privatsphäre

## Ein Haus mit Charakter – bereit für Ihre persönliche Note

Dieses charmante Familienhaus aus dem Baujahr **1980** begeistert mit **solider Substanz, gepflegtem Zustand** und einer **Lage, die ihresgleichen sucht**.

Es bietet nicht nur Raum zum Leben – sondern auch zur **Entfaltung Ihrer ganz persönlichen Wohnideen**.

Ob stilvolle Modernisierung, individuelle Gestaltung oder die Umsetzung eines ganz neuen Raumkonzepts:

**Dieses Haus gibt Ihnen den perfekten Rahmen, um Ihre eigene Vision vom Wohnen Wirklichkeit werden zu lassen.**

**Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit – und machen Sie aus diesem besonderen Ort Ihr Zuhause mit Weitblick.**

**Es handelt sich um einen überaus fair kalkulierten Kaufpreis, den die Verkäuferseite grundsätzlich als fixen Verkaufspreis betrachtet.**

Da e-mails leider manchmal in SPAM oder WERBE Ordnern landen, ersuchen wir Sie diese zu kontrollieren. Wir antworten in der Regel binnen weniger Stunden. Auch am Wochenende! Teilen Sie uns bitte auch Ihre Telefonnummer mit, da wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés verständigen können!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH**

Vertrauen. Service. Qualität.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **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