

**„Wohnen im Einklang mit der Natur – Stilvolles Holzhaus  
in traumhafter Ruhelage auf unverbaubarem Grundstück“**



gemütliches Holzhaus

**Objektnummer: 1609/45585**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	382,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

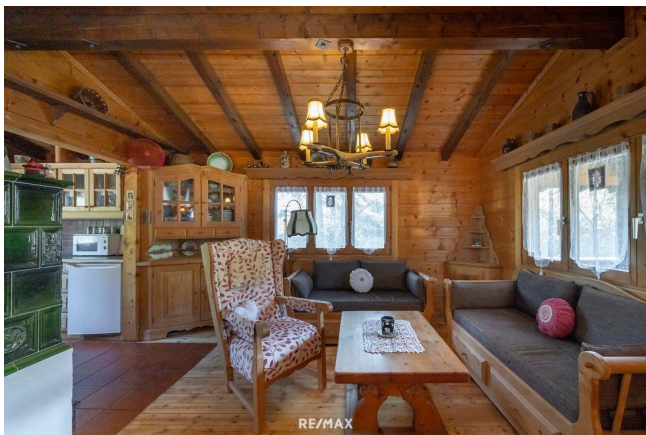
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

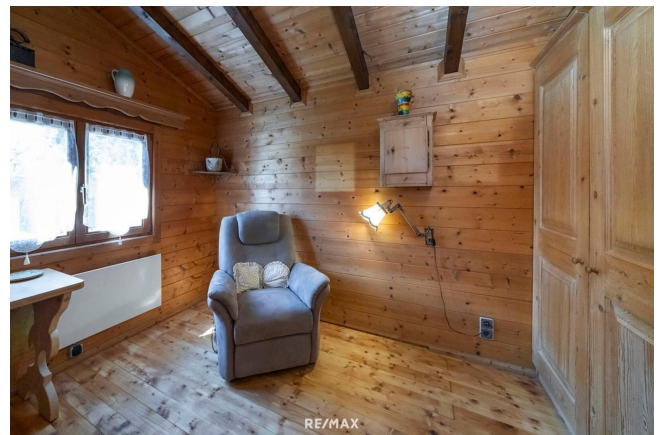
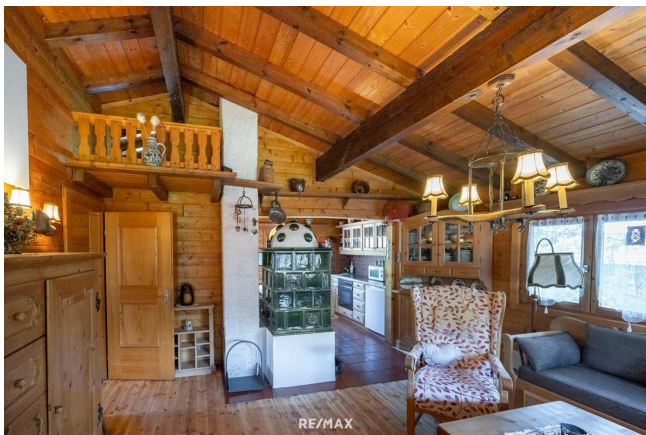
## Ihr Ansprechpartner

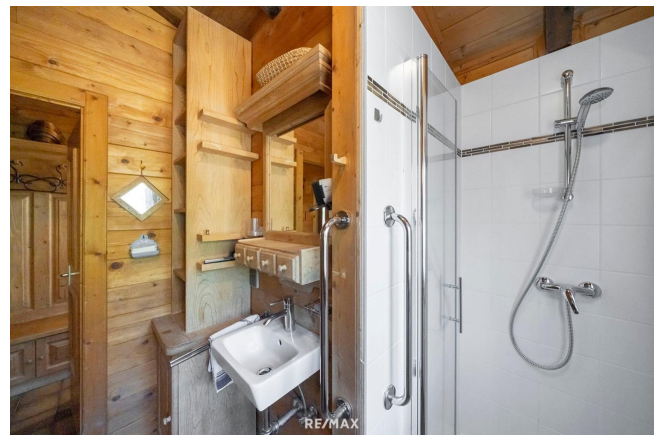
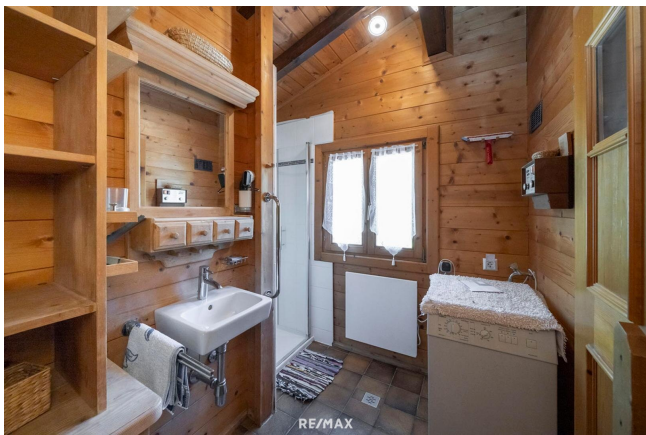


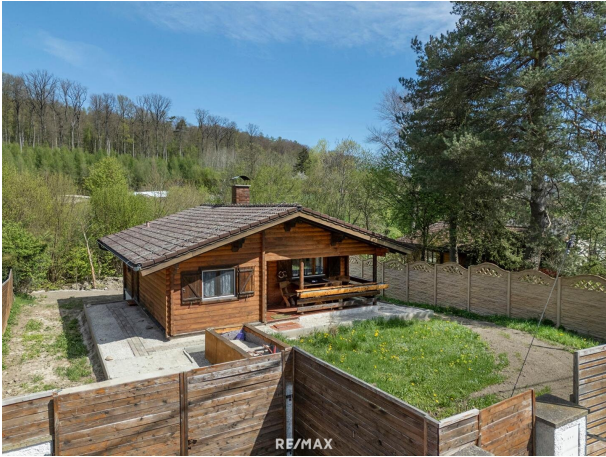
**Gerald Höchtel**

Premier Choix Property GmbH  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien











## Objektbeschreibung

Wohnen im Einklang mit der Natur – Stilvolles Holzhaus in traumhafter Ruhelage auf unverbaubarem Grundstück nur 15 Autominuten nach Wien

Wohnfläche: 51 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche: 501 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Schlafmöglichkeiten: Schlafzimmer + Schlafkoje für Kinder

Badezimmer: 1

Sauna: Ja

Heizung: Kachelofen & Infrarot-Heizung

Zustand: Sehr gepflegt

Lage: Absolute Ruhelage in einer grünen Umgebung

### FLÄCHENAUFSTELLUNG

Bad 4,31m<sup>2</sup>

Sauna 3,96m<sup>2</sup>

Küche 6,75m<sup>2</sup>

VR 4,16m<sup>2</sup>

AR 2,77m<sup>2</sup>

Wohnzimmer 19,27m<sup>2</sup>

Schlafzimmer 10m<sup>2</sup>

Gesamt 51,22m<sup>2</sup>

Terrasse 9,32m<sup>2</sup>

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Holzhaus vereint gemütlichen Wohnkomfort mit idealer Ruhelage – ideal als Rückzugsort oder stilvolles Ferienhaus. Mit einer Wohnfläche von etwa 51 m<sup>2</sup> bietet das Haus durchdachte Raumaufteilung und ein behagliches Ambiente.

Der helle Wohnbereich ist mit einem traditionellen Kachelofen ausgestattet, der nicht nur Wärme, sondern auch eine besondere Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird die Heizung durch eine moderne Infrarot-Heizung – effizient und angenehm.

Ein separates Schlafzimmer sowie eine liebevoll gestaltete Schlafkoje für Kinder machen das Haus auch für kleine Familien attraktiv. Das gepflegte Badezimmer und eine eigene Sauna sorgen für zusätzlichen Komfort und Erholung.

## Lage und Grundstück

Das 501 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt in absoluter Ruhelage und ist umgeben von grüner Natur. Die unverbaubare Umgebung garantiert langfristige Privatsphäre und Ausblick ins Grüne. Hier genießen Sie Erholung pur – fernab vom Trubel, aber dennoch gut erreichbar.

Ob als Hauptwohnsitz, Wochenendhaus oder als wertbeständige Investition in eine hohe Lebensqualität – dieses Holzhaus bietet viele Möglichkeiten.

## Besondere Merkmale

Gemütlicher Kachelofen & moderne Infrarot-Heizung

Eigene Sauna für entspannte Stunden

Liebevoll gepflegter Zustand – sofort bezugsbereit

Naturidylle in unverbaubarer Ruhelage

Ideal für Paare, kleine Familien oder Ruhesuchende

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap