

**NEUER PREIS/GABLITZ: Sommer im Grünen - Platz für die ganze Familie!**



Haus\_Frontansicht

**Objektnummer: 1609/46365**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

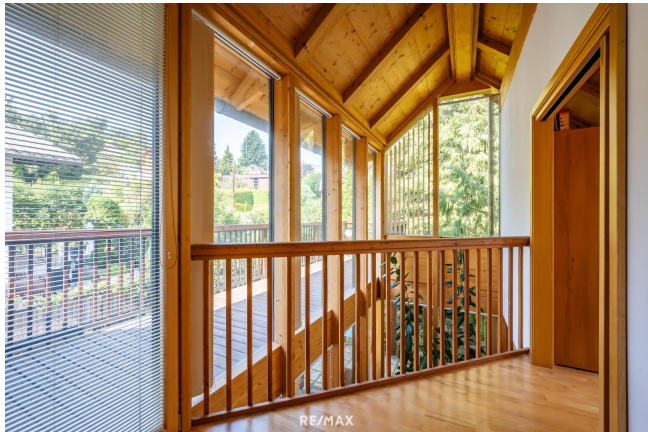
<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	76,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 169,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,03
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>USt.:</b>	6,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

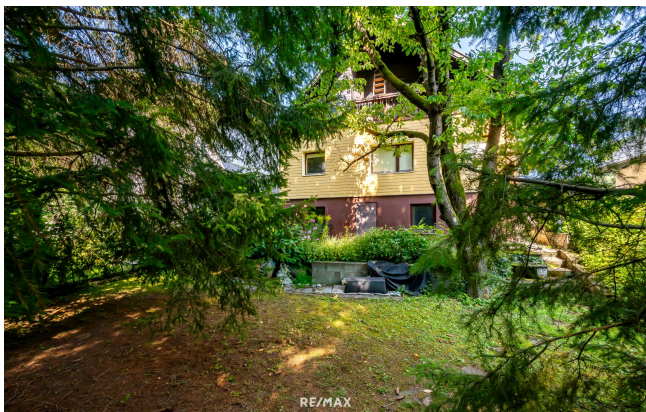
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

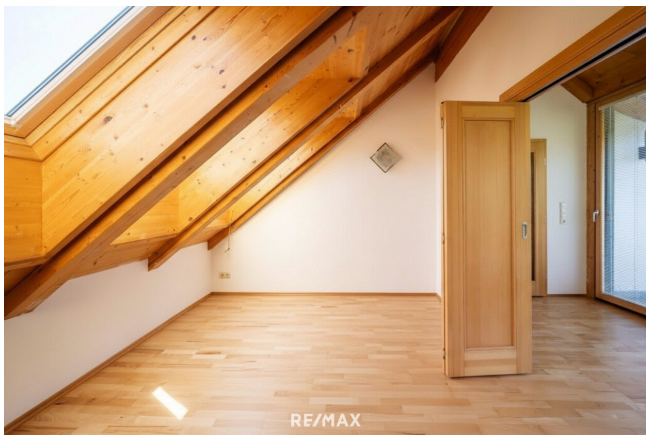


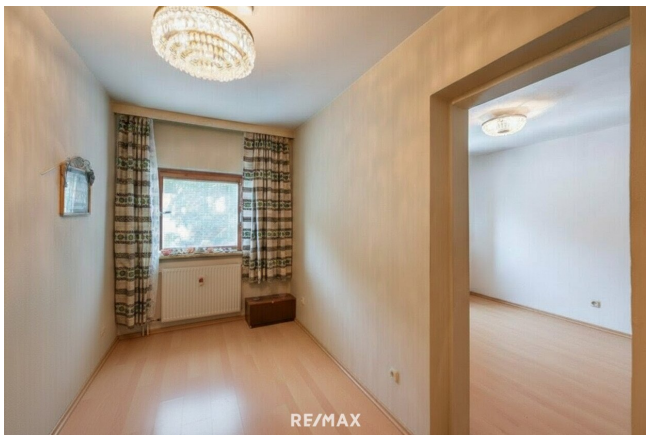
**Dr. Brigitte Molnar**

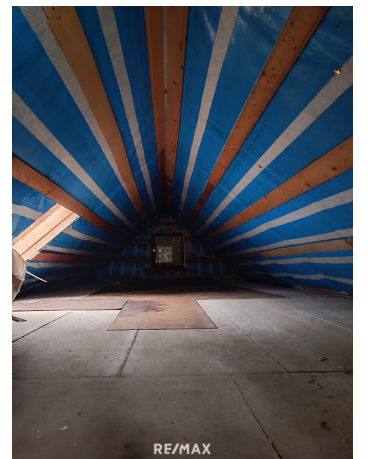


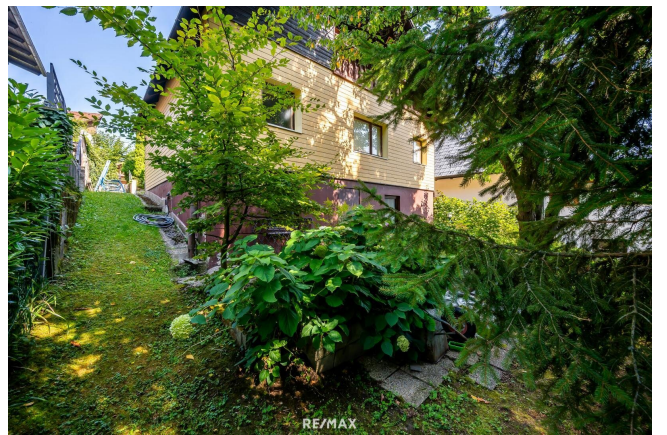












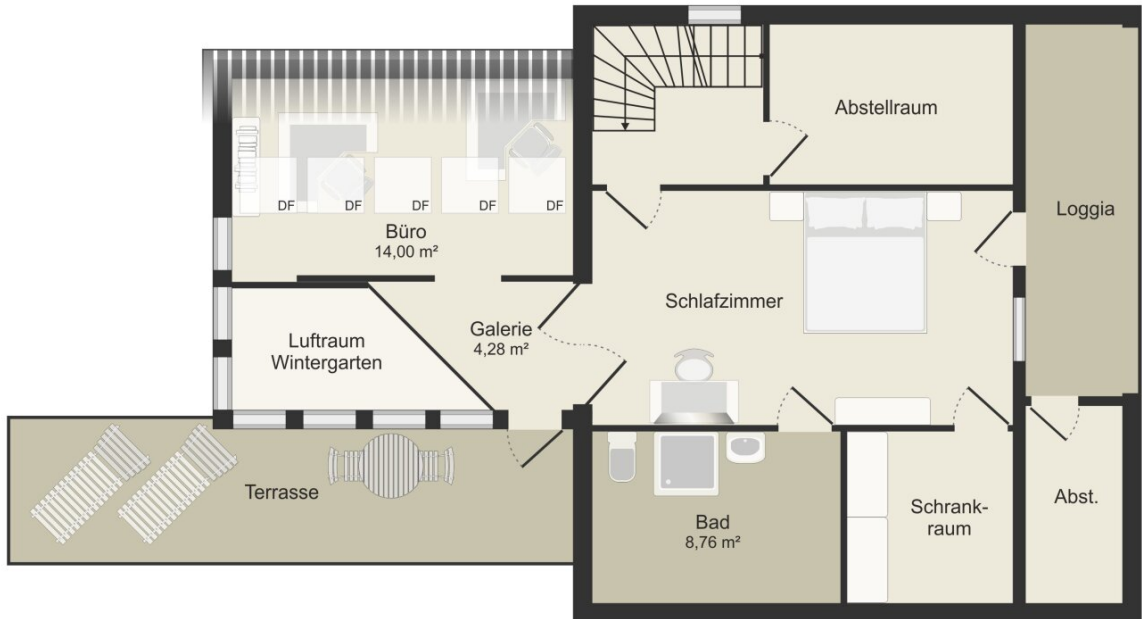




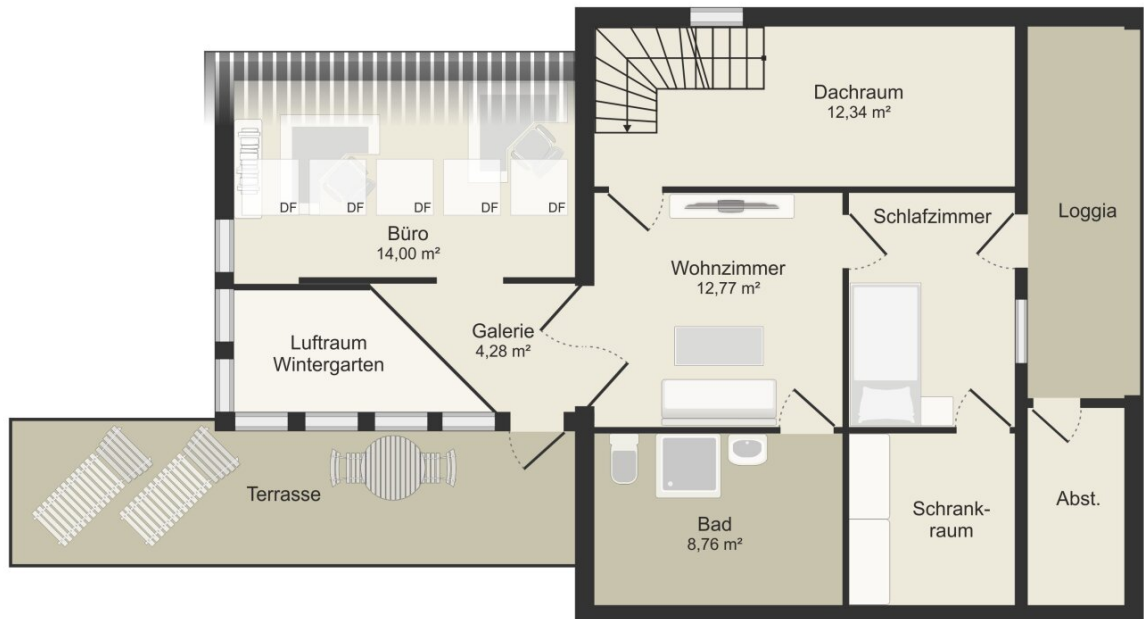
Erdgeschoss



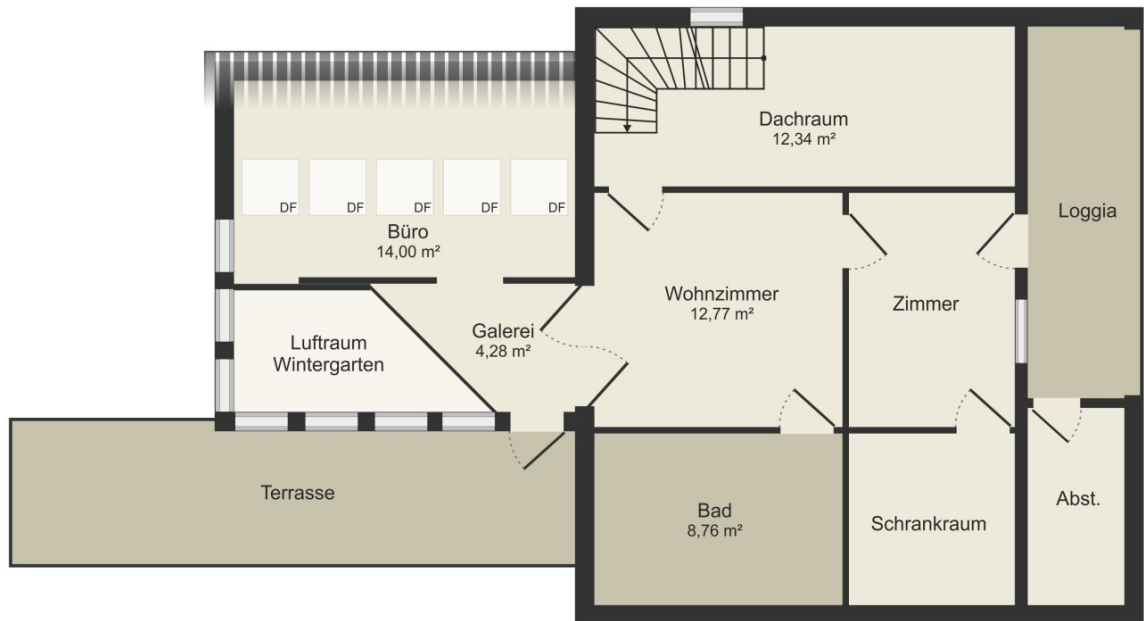
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

### **OPEN HOUSE am Dienstag, 7. April 2026.**

Vereinbaren Sie hier Ihren individuellen Wunsch-Termin:

<https://www.remax.at/de/im/brigitte-molnar-p329349/1609-46365#terminanfrage-messages>

Falls Sie am 7.4. keine Zeit haben, schreiben Sie mir bitte eine Email: [b.molnar@results.at](mailto:b.molnar@results.at), und wir finden einen anderen Termin!

Ich freue mich auf Sie und Ihr Interesse.

Zum Verkauf/Mietkauf\* (Details siehe unten) steht ein ganz besonderes Haus in Gablitz, Eitlergasse 13 – ein Ort mit Seele, gewachsen über Jahrzehnte, getragen von Sorgfalt, Hingabe und einem feinen Gespür für Lebensqualität.

Ein Haus, das nicht nur Raum bietet – sondern Möglichkeiten für individuelle Gestaltung.

Für Familien, für Visionen, für ein Leben im Grünen, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

Was Sie hier erwartet:

- ein solides Fundament mit Charakter,
- ein liebevoll gepflegtes Zuhause,
- ein architektonisch durchdachter, moderner Wohnbereich,
- eine Lage, die Ruhe und Anbindung harmonisch verbindet

– und all das zu einem außergewöhnlich attraktiven Preis.

Dieses Haus erzählt zwei Geschichten:

Der ursprüngliche Teil (1960 und 1970) strahlt Beständigkeit und Potenzial aus – ideal für alle, die gestalten und Werte erhalten möchten. Der Zubau aus 2013 hingegen begeistert mit

Offenheit, Licht und moderner Architektur: hohe Räume, eine Galerie, großzügige Glasflächen und zwei Terrassen, die den Blick weit ins Grüne schweifen lässt - Platz genug für ein Leben zu zweit.

Der Garten wird schnell zum Lieblingsplatz: Kinder spielen, Sommertage vergehen wie im Flug, und am Rand des Grundstücks begleitet ein sanft plätschernder Bach (2 Meter tiefer gelegt) die ruhigen Momente des Alltags.

Im großzügigen Keller finden sich nicht nur praktische Flächen, sondern auch ein klassischer Erdkeller – perfekt für Vorräte, Wein oder einfach ein Stück gelebte Tradition.

Was dieses Haus besonders macht, ist seine leise, fast selbstverständliche Verbindung zur Natur:

Ein eigener Brunnen, ein Holzofen für behagliche Wärme und der Erdkeller stehen für eine ursprüngliche, unabhängige Lebensweise. Hier lässt sich Nachhaltigkeit nicht nur denken, sondern tatsächlich leben – im Einklang mit dem, was schon da ist.

Und dennoch müssen Sie auf nichts verzichten: Moderne Anschlüsse (Strom, Wasser etc.) und eine Gasheizung sorgen für Komfort und Alltagstauglichkeit.

Auf rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 7,5 Zimmern entfaltet sich ein Zuhause, das mit seinen Aufgaben wachsen darf – ob als großzügiges Einfamilienhaus, Mehrgenerationenlösung oder mit Raum für Arbeit und Leben unter einem Dach.

Mit einem Angebotspreis von 459.000 Euro eröffnet sich hier eine seltene Gelegenheit: viel Raum, viel Grün, viel Potenzial – in einer der gefragtsten Wohnlagen rund um Wien.

Ob Sie sofort loslegen oder Schritt für Schritt sanieren & entwickeln – dieses Haus gibt Ihnen die Freiheit dazu.

Und vielleicht genau den Ort, an dem etwas ganz Neues beginnt.

PS: Bzgl. Mietkauf-Konditionen: Anzahlung mind. 100.000 EUR, Laufzeit bis zu 10 Jahren. Rest nach Vereinbarung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

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

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.500m  
Bahnhof <3.500m  
Straßenbahn <9.500m  
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap