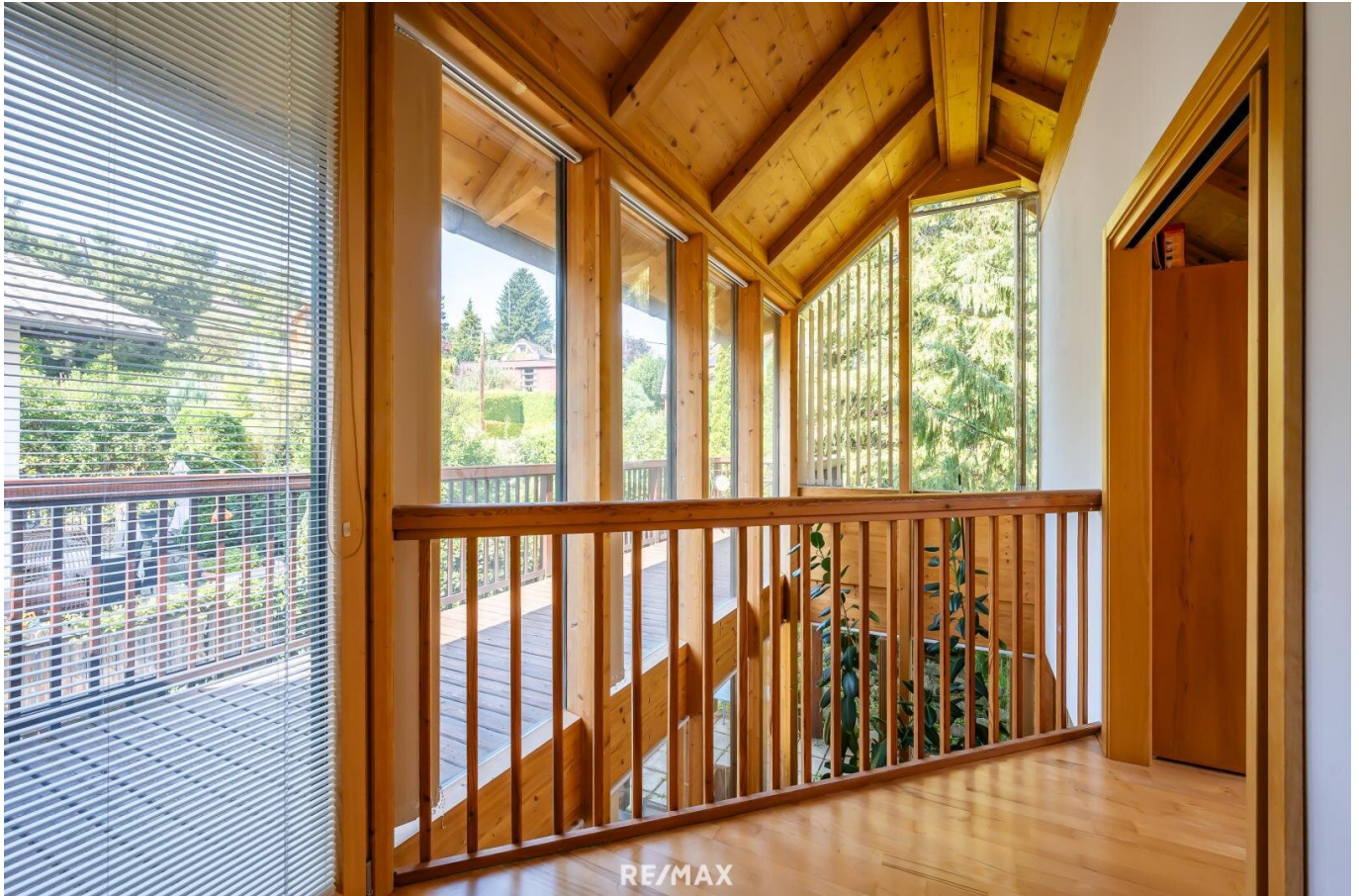


## **Viel Potenzial: Großzügiges Familienhaus vor den Toren Wiens**



Neubau

**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 m²
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m²
<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 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 169,20 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,03
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>USt.:</b>	6,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

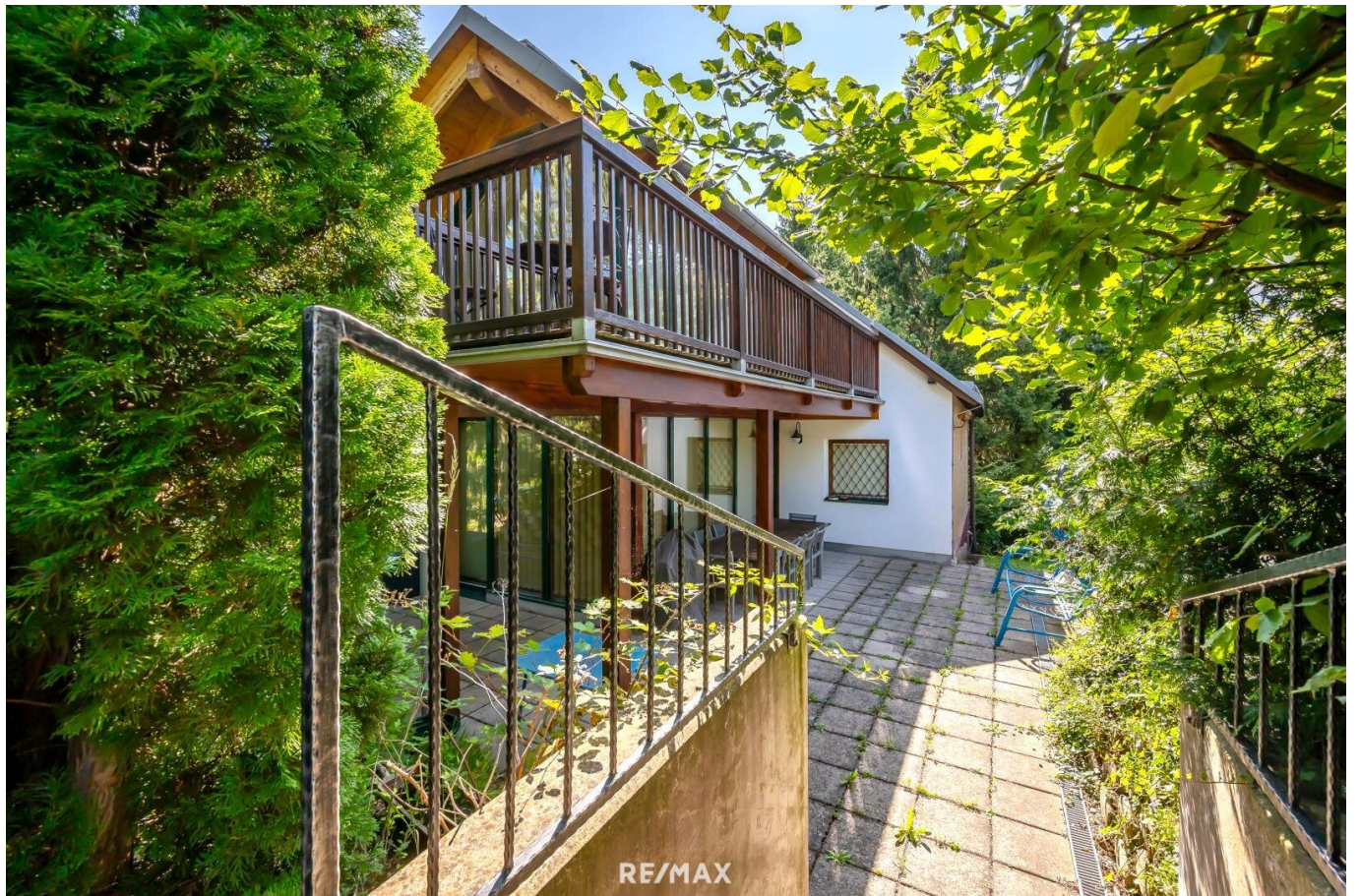
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

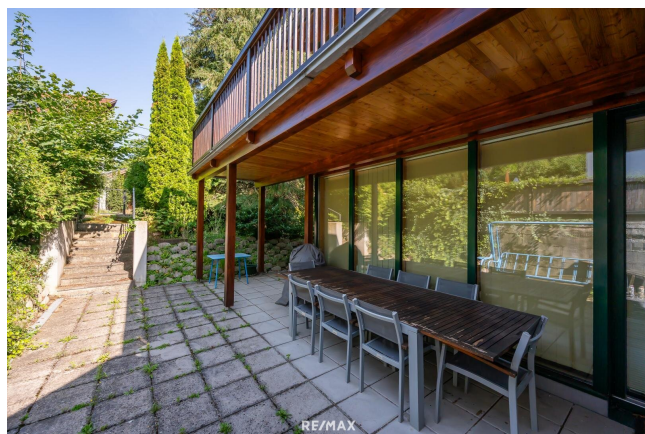
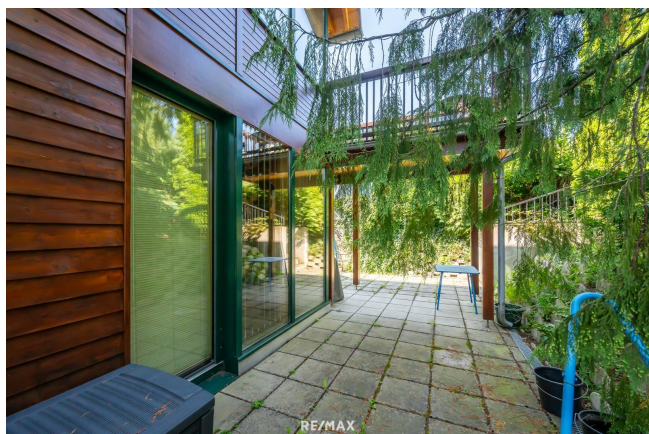


**Dr. Brigitte Molnar**





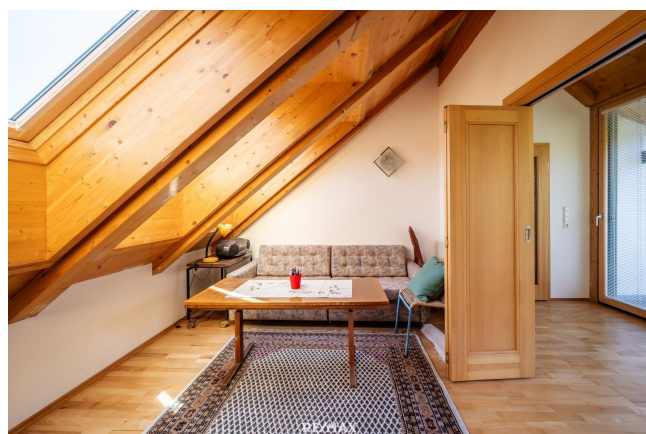






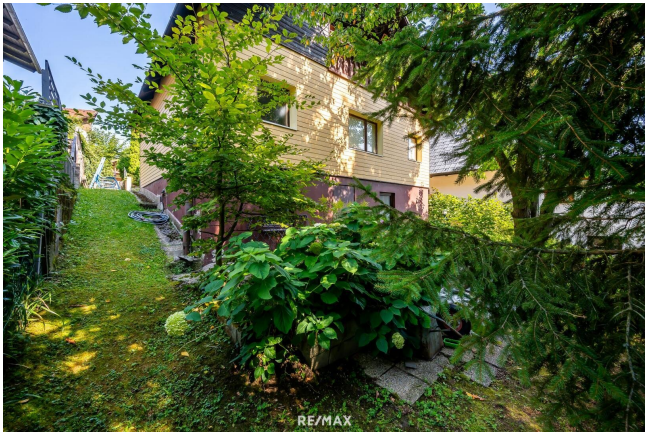
















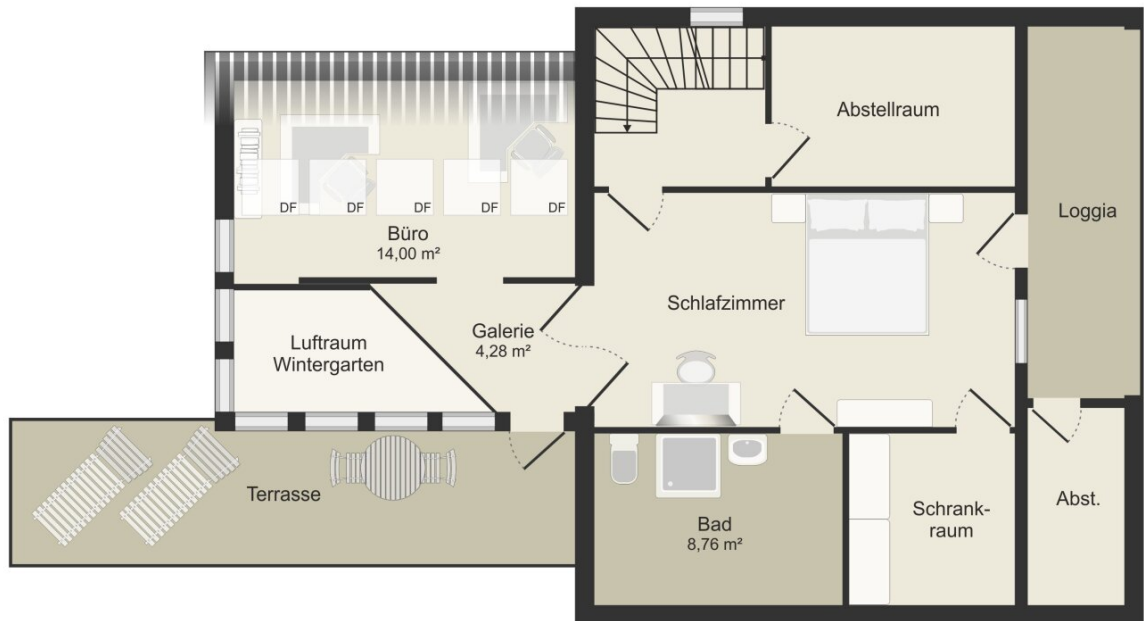
Erdgeschoss





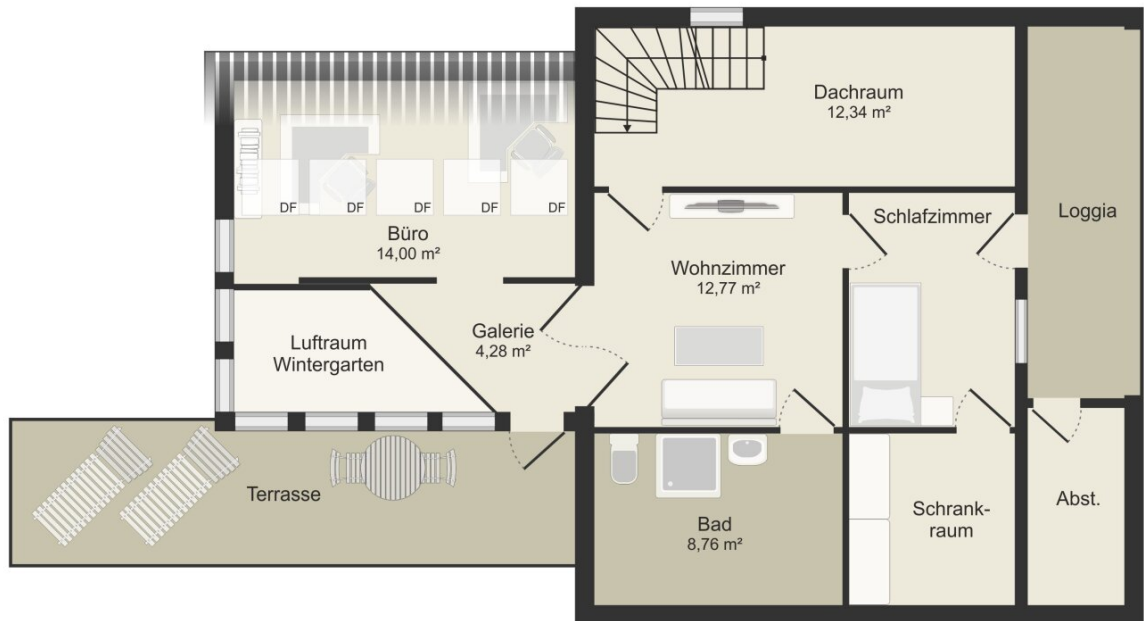
Erdgeschoss





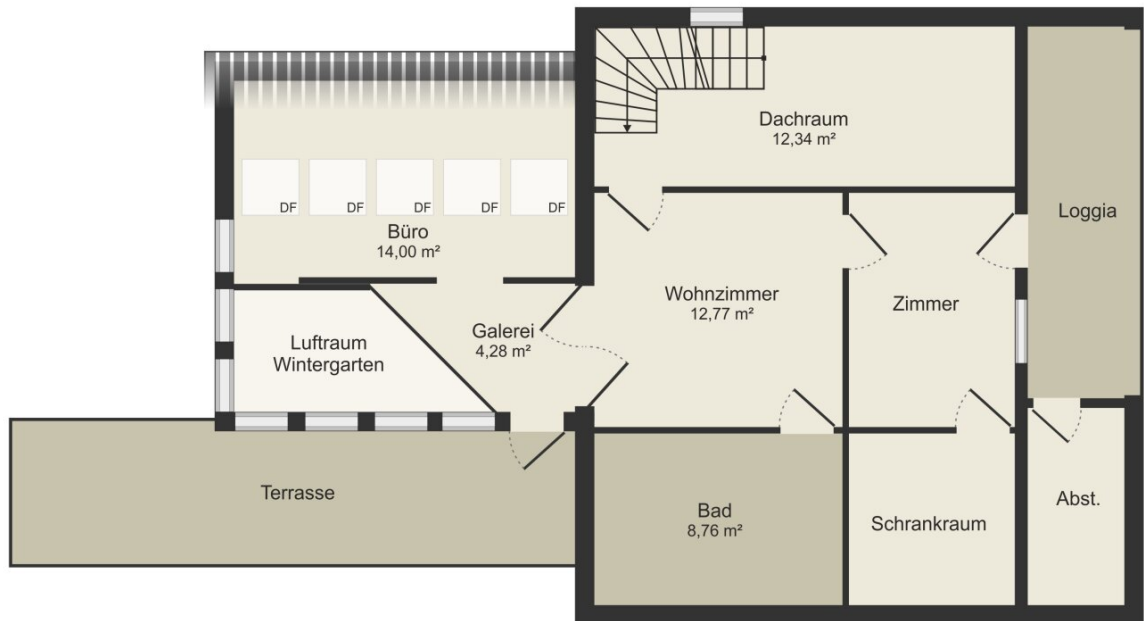
1. Obergeschoss





1. Obergeschoss





1. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Bitte buchen Sie hier unten Ihren Besichtigungstermin - Sollte der Termin für Sie nicht passen, schreiben Sie mir gerne eine Email:

b.molnar@remax-first.at

<https://www.remax.at/index.php?page=objekt&t=2&srid=33125732&s=1&id=342259&p=1&lang=de#terminanfrage-messages>

### **\*\*Objektübersicht\*\***

Zum Verkauf steht ein charmantes Haus in Gablitz, Eitlergasse 13. Dieses geräumige Gebäude (ursprünglich 1960, Um- und Zubau 2013) ist ein Hybrid mit viel Potential ein, zwei Familien: Wer den älteren Teil saniert, hat um einen sehr attraktiven Preis ein großes Familienhaus mit viel Platz, Sonne und Fernblick. Damit ist dieses Angebot in Wien-Umgebung unschlagbar gut und konkurrenzfähig.

Der neue Teil ist fertig zum Einziehen - wunderschön von einem Architekten geplant und gestaltet, mit viel Licht, großer Terrasse und Galerie.

Der Garten lädt zum Spielen und Abkühlen ein; an der Grundstücksgrenze plätschert ein tief gelegter Bach.

Der Keller ist groß und bietet im Sommer Schutz vor Hitze und Regen, inkl. Erdkeller für Vorratshaltung.

Kurzum: Das Haus bietet auf etwa 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche insgesamt 7,5 Zimmer . Mit einem attraktiven Angebotspreis von 499.000 Euro vereint diese Immobilie großzügige Wohnräume mit der Ruhe einer historischen Wohngegend.

Ob Sie den älteren Teil sofort renovieren oder erst nach und nach - das sowie die grundsätzliche Gestaltung bleiben ganz Ihnen überlassen.

### **\*\*Lagebeschreibung\*\***

Gablitz liegt malerisch am Rande des Wienerwalds und kombiniert ländliches Flair mit der Nähe zur Großstadt Wien. Die Eitlergasse verläuft durch ein ruhiges Wohnviertel, das durch seine gute Infrastruktur besticht. Öffentliche Verkehrsmittel sind leicht erreichbar – die Buslinien bieten Anbindungen, über die man in etwa 40 Minuten das Stadtzentrum Wiens erreicht. Einkäufe können bequem in den umliegenden Supermärkten erledigt werden.

Schulen und Kindergärten, wie auch Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung, zum Beispiel anschauliche Wanderwege, der örtliche Sportverein und ein Schwimmbad, sind in der näheren Umgebung vorhanden. Gablitz ist ein Wienerwaldjuwel vor den Toren Wien.

### **\*\*Gebäude- & Wohnungsbeschreibung\*\***

Dieses Haus zeigt sich in klassischem Stil und besticht durch seine solide Bauweise. Mit insgesamt 509 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bietet es viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die beiliegenden Grundrisse zeigen welche Nutzungs- und



Änderungsmöglichkeiten es geben kann. Nutzen Sie Ihre Phantasie und gestalten Sie Ihr Traum-Familienhaus in sehr attraktiver und gesuchter Wohnumgebung zu einem sehr konkurrenzfähigen Preis.

Die Aufteilung der Räumlichkeiten ist familienfreundlich und bietet Chancen für alle Wohnformen:

Genügend Platz für Homeoffice und Foodies /Gastgeber wie auch das Wohnen mit kleinen und größeren Kindern.

Die Wohnräume sind teils sehr lichtdurchflutet und bieten einen gemütlichen Charakter.

#### **\*\*Ausstattung im Detail\*\***

Die Ausstattung inkludiert moderne Annehmlichkeiten und bietet dennoch den Vorteil, sich individuell entfalten zu können. Die weitläufigen Terrassen bieten einen grandiosen Blick ins Grüne und die Möglichkeit, entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Ein gepflegter Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten lädt dazu ein, die warme Jahreszeit nach eigenen Vorstellungen zu genießen.

#### **\*\*Verfügbarkeit & Hinweise\*\***

Diese Immobilie ist ab sofort verfügbar und bereit für einen Einzug. Sollten weitere Informationen oder eine Besichtigung gewünscht sein, zögern Sie nicht, sich für eine Terminvereinbarung mit Brigitte Molnar in Verbindung zu setzen. Sie steht dir für alle Fragen zur Verfügung und führt gerne durch dieses einzigartige Zuhause mit viel Gestaltungsraum für individuelle Wünsche und Vorlieben.

BK Strom/Gas: ca. 250 EUR im Monat (bei Teilzeit-Nutzung) - das Haus wurde bis dato als Sommersitz verwendet.

Bitte buchen Sie hier unten Ihren Besichtigungstermin - Sollte der Termin für Sie nicht passen, schreiben Sie mir gerne eine Email:

b.molnar@remax-first.at

<https://www.remax.at/index.php?page=objekt&t=2&srid=33125732&s=1&id=342259&p=1&lang=de#terminanfrage-messages>

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