

**Neuwertiges Niedrigenergiehaus mit maximaler Flexibilität  
- Pool, Sauna und Dachterrasse inklusive!**



Hausansicht südwestseitig

**Objektnummer: 95302**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	2023
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	259,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	34,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

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







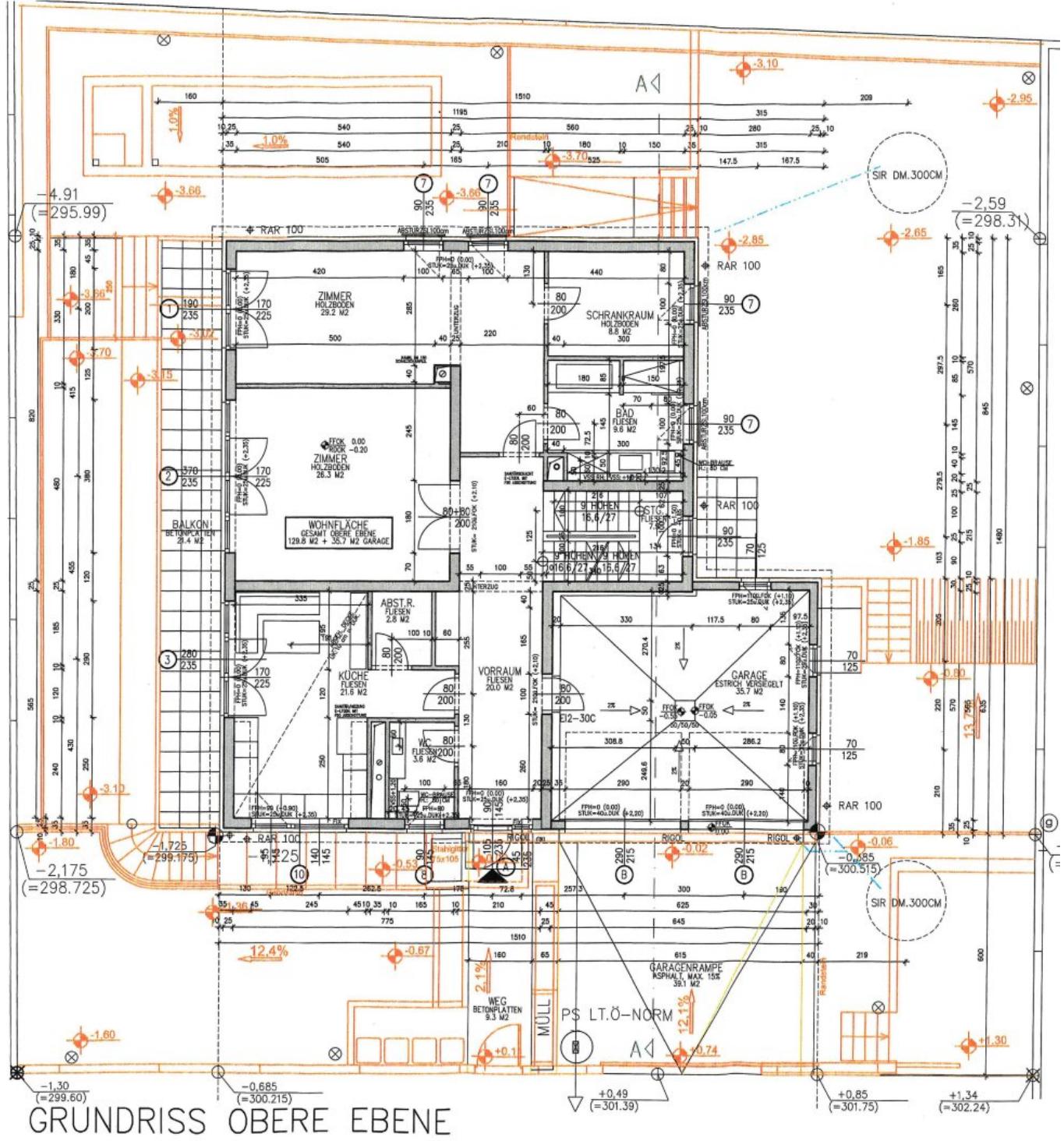


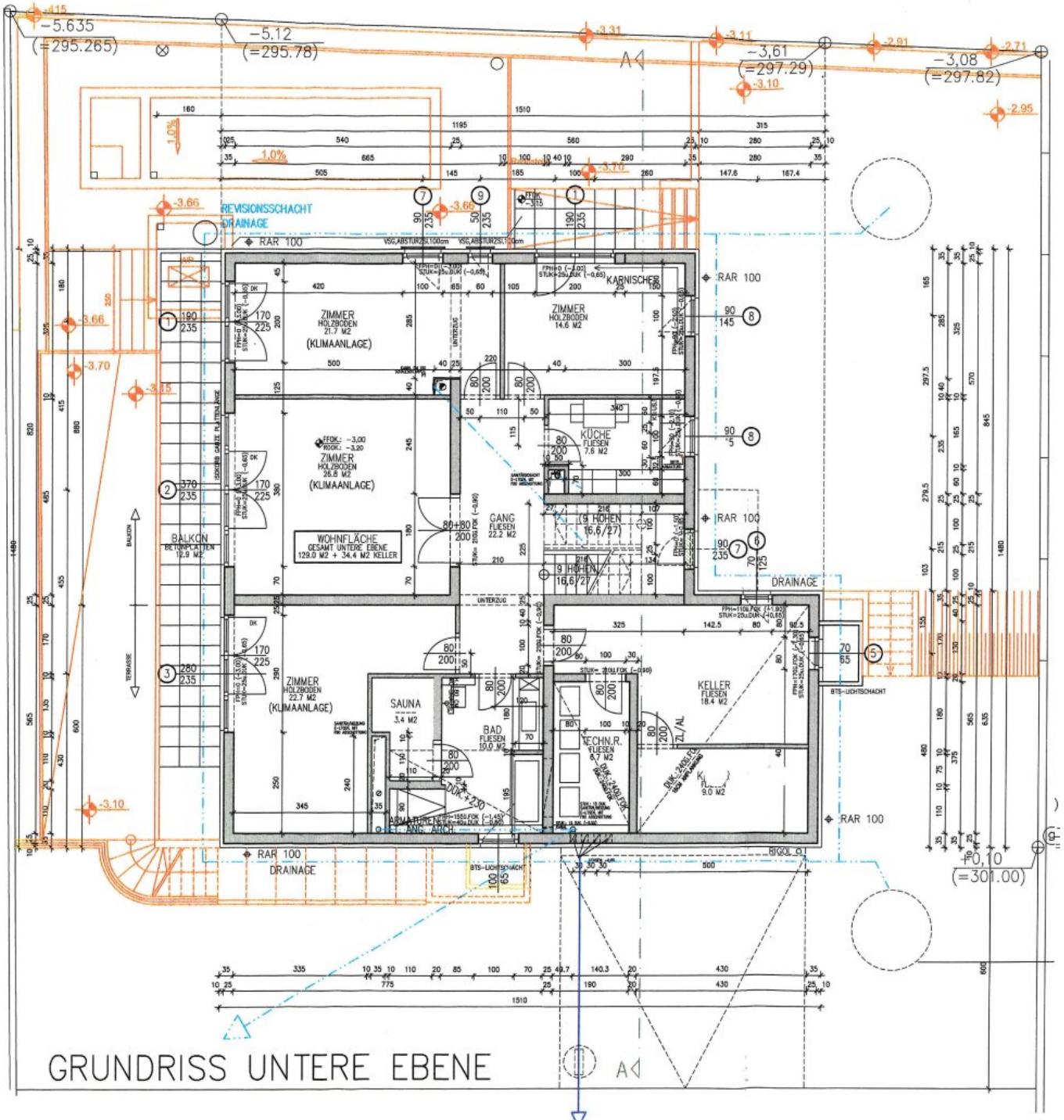


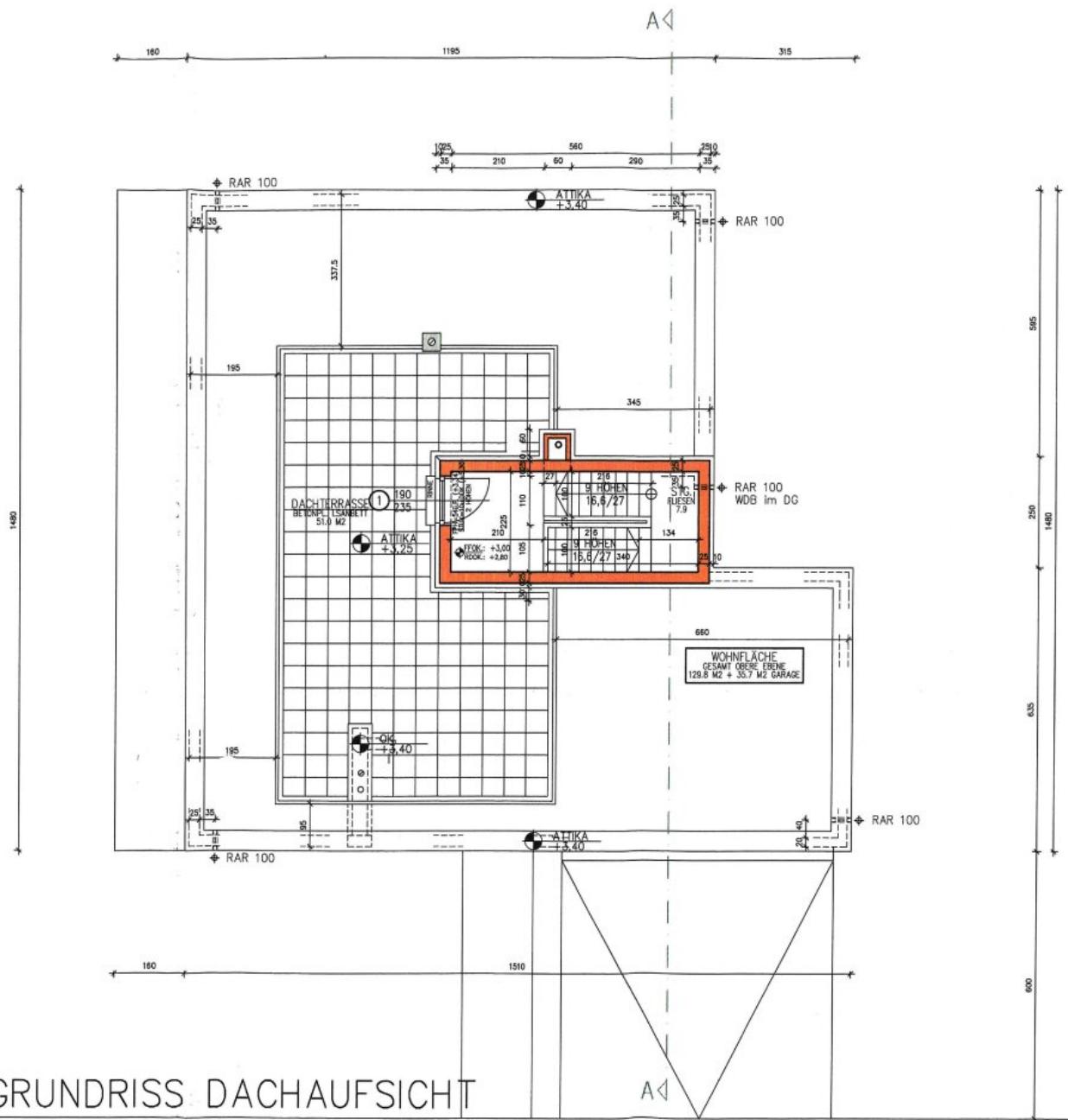












## GRUNDRISS DACHAUFSICHT

# Objektbeschreibung

Angeboten wird ein hochwertiges Baumeisterhaus (Baujahr 2023) in zentraler, ruhiger Lage von Gablitz. Das moderne Niedrigenergiehaus in Ziegelmassivbauweise bietet **ca. 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf **2 vollwertigen Ebenen**, die jeweils als eigene Wohneinheit genutzt werden können - ideal für **Aupair oder Pflegekraft, Mehrgenerationenwohnen oder Homeoffice**.

## Highlights

- 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche. | 2 separate Wohneinheiten (jeweils mit Küche & Bad)
- Beheizbarer Außenpool mit Abdeckung
- Große **Dachterrasse (51 m<sup>2</sup>)** mit Rundumblick
- Terrasse (Gartengeschoß) & Balkon (Obergeschoß) über die gesamte Südwestfassade
- Doppelgarage
- Ziegelmassiv + Wärmedämmung (Niedrigenergiehaus)
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrischen Außenjalosien
- Luftwärmepumpe + Klimageräte in allen Wohnräumen
- Kaminöfen auf beiden Ebenen
- Hochwertige Ausstattung: Eiche Parkettböden (Firma Daedelow), in den Bädern Laufen/Grohe/Geberit, bodengleiche Duschen
- **Gruber Sauna** im unteren Bad

## Raumkonzept

Obere Ebene (Straßenniveau): großzügige Wohnküche (voll ausgestattet) mit Abstellraum, Wohnzimmer mit Kaminofen, Schlafzimmer mit Bad "en Suite" und Schrankraum, Gästetoilette, Balkon, barrierefreier Zugang zur Doppelgarage.

Untere Ebene (Gartenniveau): eigenständige Wohneinheit mit Küche, großem Wellnessbad mit Sauna, Wohnzimmer mit Kaminofen, drei weiteren Zimmern, Terrasse mit direktem Gartenzugang.

## **Lage**

Ruhige, zentrale Lage im Ortskern von Gablitz – Nahversorgung und Infrastruktur bequem erreichbar. Purkersdorf in unmittelbarer Nähe.

**Sehr gute Wien-Anbindung:** Bus nach Hütteldorf/Auhofcenter ca. 20–30 min.

Wienerwald vor der Haustür – ideal für Wandern, Radfahren & Freizeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **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 <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap