

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



Hausansicht südwestseitig

**Objektnummer: 95302**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand 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 m²
<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 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 43,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,77
<b>Kaufpreis:</b>	1.980.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

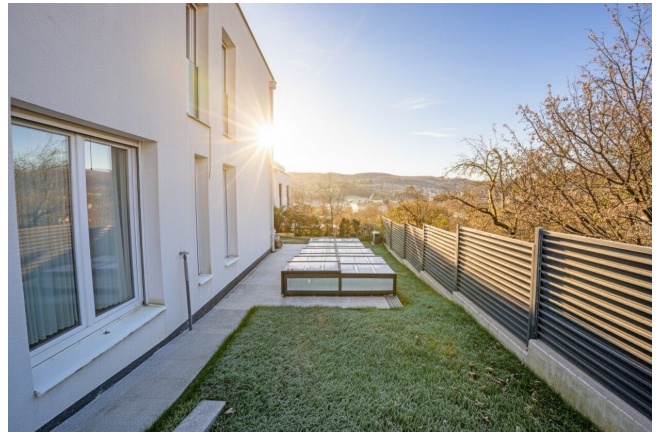
## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

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



















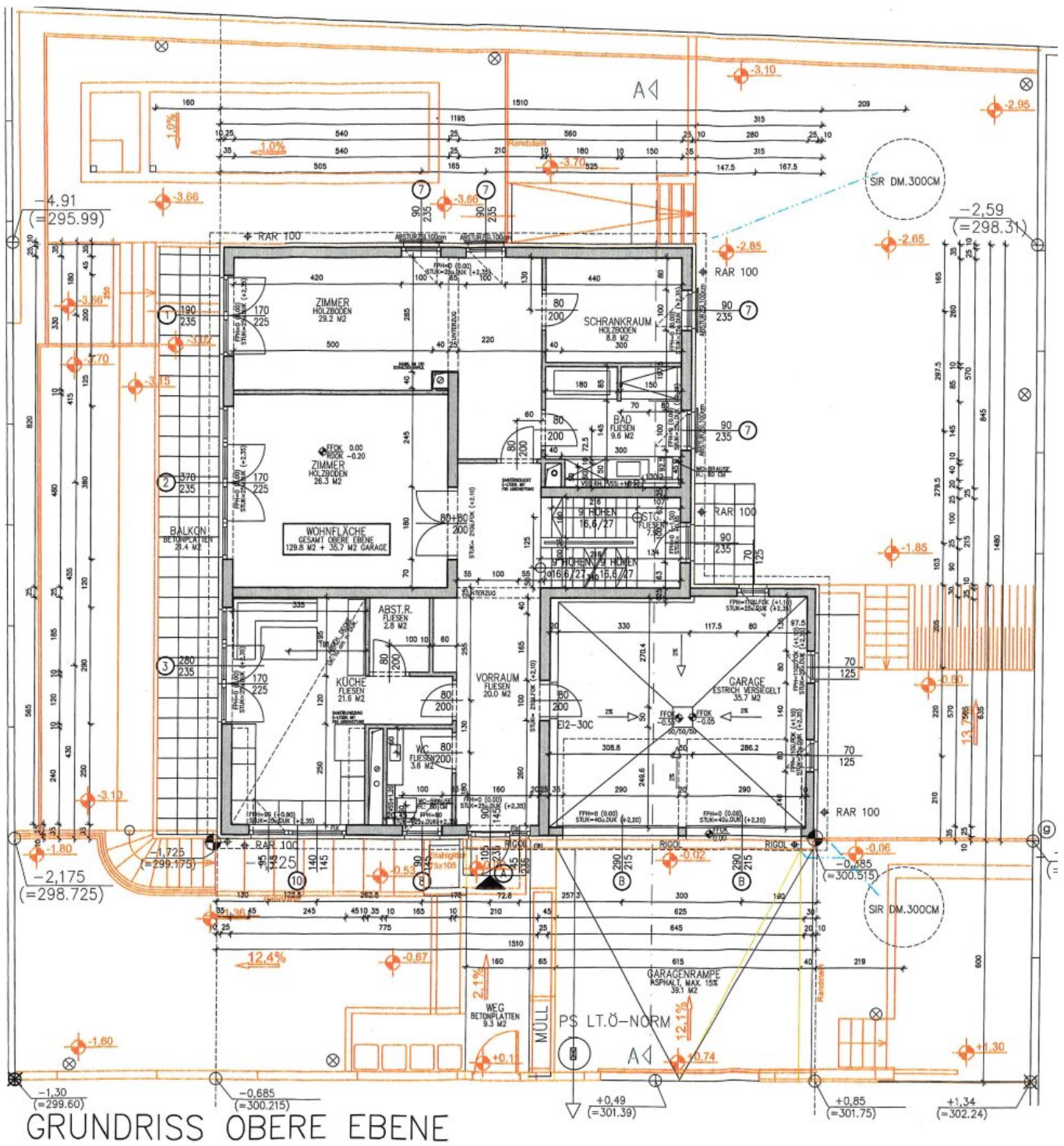


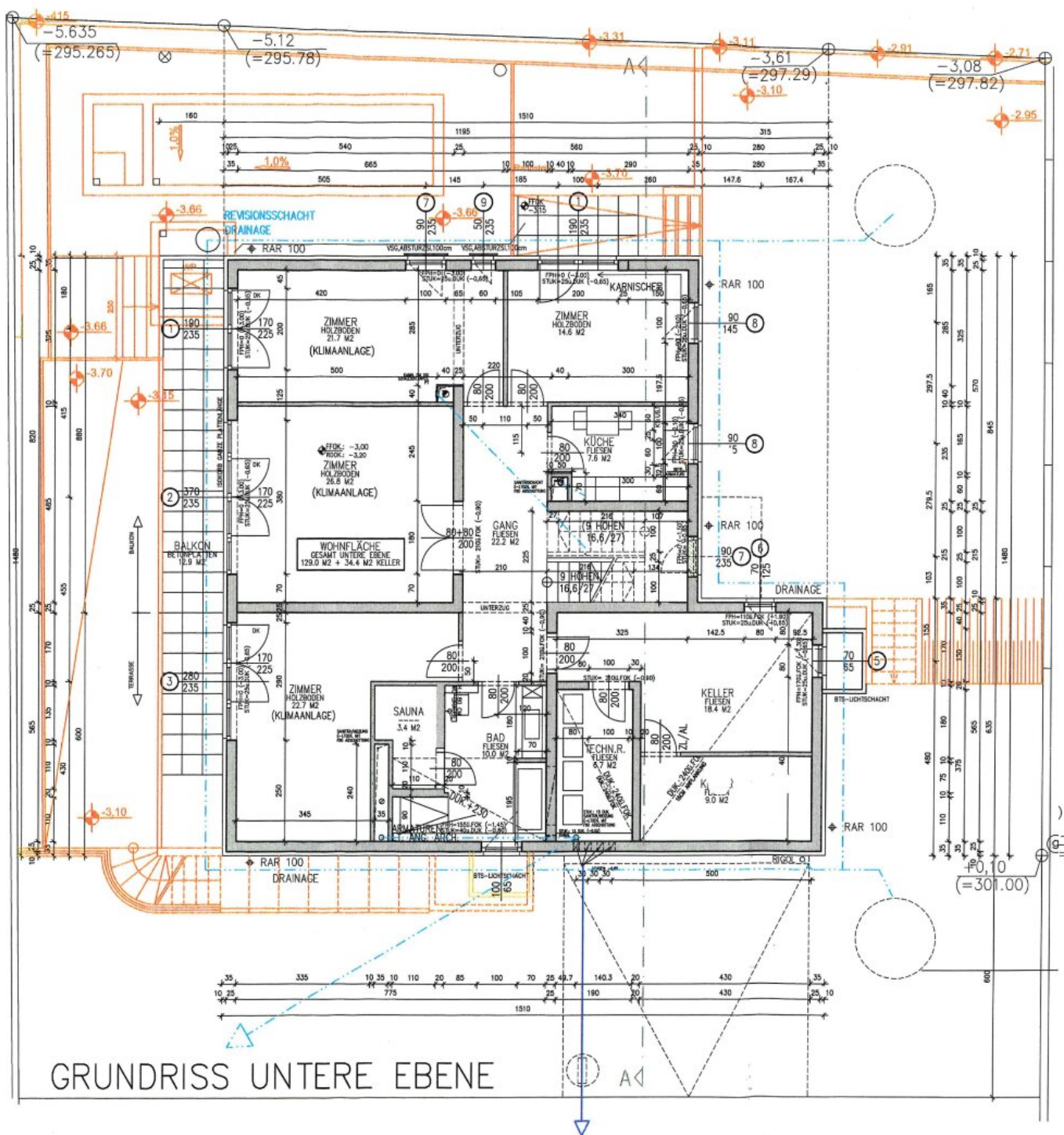
















# Objektbeschreibung

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 Außenjalousien
- 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