

**GABLITZ | modernes Einfamilienhaus mit tollem Ausblick
über Gablitz | Pool | luxuriöse Ausstattung | Bj 2024 |
ZELLMANN IMMOBILIEN**



00 Titel

Objektnummer: 25246

Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hamerlinggasse
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2024
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	192,10 m²
Nutzfläche:	225,10 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	300,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.298.000,00 €
Betriebskosten:	131,82 €
USt.:	13,18 €
Provisionsangabe:	

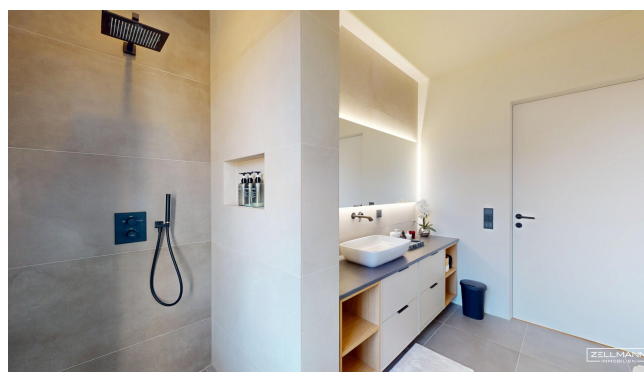
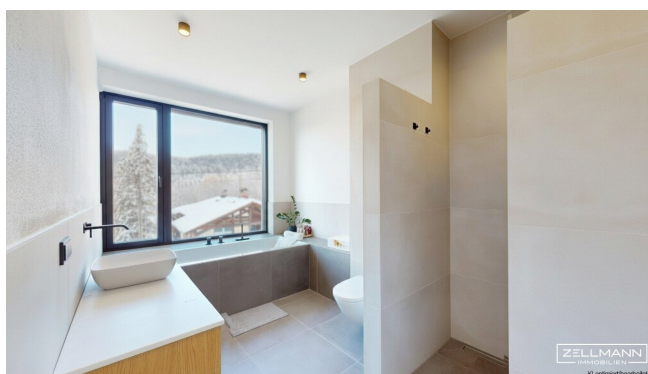
46.728,00 € inkl. 20% USt.

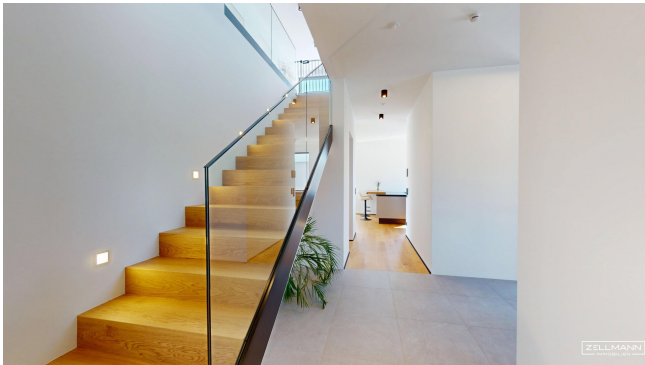
Ihr Ansprechpartner

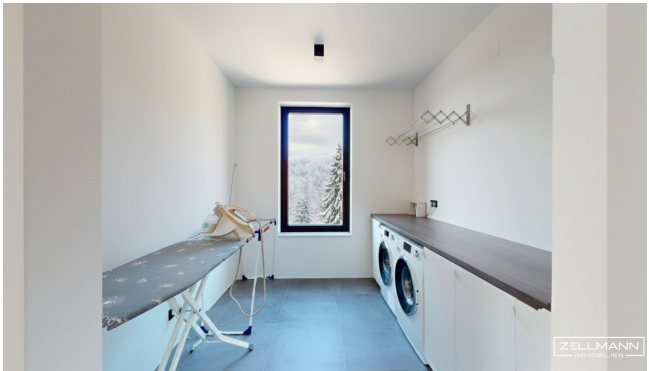


Christian Theussl











Objektbeschreibung

moderne Neubauvilla - genießen Sie die Ruhe und traumhafte Sonnenuntergänge mit Blick über Gablitz

Real Vision Immobilien präsentiert eine tolle moderne Neubauvilla, welche **Mitte 2024 fertiggestellt** wurde. Die Besonderheit ist eine moderne Architektur in **Ziegelmassivbauweise**. Eine offene und luftige Raumaufteilung sowie eine atemberaubender Ausblick über Gablitz. Das **Grundstück ist 640 m² groß** und hat eine leichte Hanglage. Der Garten im hinteren Bereich wurde großteils eben angelegt, ein **Pool mit 8m x 4m x 1,5m** sowie 2 große Terrassen bieten in den sommerlichen Monaten Erholung pur. Bei den Aussenanlagen sind noch ein paar "Kleinigkeiten" individuell nach eigenem Geschmack und Bedürfnis fertig zu stellen.

Fakten | Highlights | Ausstattung

- **5,5 Zimmer**
- **3 Bäder - 3 WC**
- **2 Wohnebenen (EG+OG)**
- **2,82 m Raumhöhe** im Erdgeschoss, **2,70 m** im Obergeschoss
- Garage mit Technik/Abstellraum & 2 Stellplätze vorm Haus
- **beheizter Swimmingpool 8m x 4m**
- große Terrasse(n)
- hochwertige Materialien, Holz/Alu Fenster (**Josko Fenster und Türen**)
- inkl. hochwertige **DAN Einbauküche** sowie **Miele Einbaugeräte**

- große Fensterelemente für ein offenes Wohngefühl
- überhohe **Innentüren (2,20m)**
- **1 Garage, 2 Stellplätze vorm Haus**
- **Gartenbewässerungsanlage**
- **Luftwärmepumpe**
- elektrische Markise 5 x 3,5m auf der Terrasse
- **Photovoltaik vorbereitet**
- **hochwertiger Feinstein in den 3 Bädern, Villeroy & Boch Armaturen und Keramik**
- uvm.

*Unsere Bilder sind teilweise mit einer KI nachbearbeitet. Diese Bilder sind im unteren rechten Bildrand gesondert gekennzeichnet!

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

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.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.250m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <750m

Universität <6.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.250m

Einkaufszentrum <4.750m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <7.500m

U-Bahn <7.750m

Bahnhof <2.750m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap