

**GABLITZ | Luftig. Exklusiv. Mit Raum zur Verwirklichung.  
Großzügige Villa auf 1.567 m<sup>2</sup> Grund – optional mit  
Waldgrundstück | ZELLMANN IMMOBILIEN**



001 Titel

**Objektnummer: 25404**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Villa         |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 3003 Gablitz         |
| Baujahr:                      | 1997                 |
| Zustand:                      | Gepflegt             |
| Möbliert:                     | Teil                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 368,48 m²            |
| Nutzfläche:                   | 560,68 m²            |
| Zimmer:                       | 8                    |
| Bäder:                        | 5                    |
| WC:                           | 5                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | C 72,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,06               |
| Kaufpreis:                    | 1.475.000,00 €       |
| Provisionsangabe:             |                      |

45.000,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlforgasse 8  
1230 Wien-Mauer



## Bitte beachten!

Es handelt sich bei diesem Angebot um **eine reale Liegenschaft**. Die dargestellten Bilder wurden mithilfe von KI optimiert und dienen ausschließlich der Veranschaulichung eines möglichen Zustands nach einer Renovierung. **Der angeführte Preis** berücksichtigt eine geschätzte Kalkulation **möglicher Renovierungs- bzw. Sanierungskosten** und soll das Entwicklungspotenzial der Immobilie beispielhaft darstellen.

Die dargestellten Renovierungsmaßnahmen sowie die angegebenen Kosten stellen unverbindliche Schätzwerte dar und sind nicht Bestandteil des Kaufvertrags.

Ziel ist es, eine möglichst anschauliche Vorstellung der möglichen zukünftigen Gestaltung zu vermitteln. Wir bitten Sie, bei Interesse die Objektbeschreibung sorgfältig durchzulesen.

Für weitere Informationen oder Detailfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

ZELLMANN  
IMMOBILIEN





„So könnte Ihr neues  
Zuhause mit wenigen  
Handgriffen aussehen!“

Christian und Victoria Theussl  
0676 / 907 67 80  
theussl@zellmann.at

ZELLMANN  
IMMOBILIEN

# KONTAKT



**Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!**



**Vertrauen. Service. Qualität.** ZELLMANN  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### Repräsentative Luxusvilla mit optional 8.000 m<sup>2</sup> Wald – Autarkie, Weitblick und Wienerwaldlage in Gablitz

**Bitte beachten Sie:** Wir sind ausschließlich mit der Vermittlung und dem Verkauf des Hauses bzw. Grundstücks beauftragt. Da die Liegenschaft einen gewissen Renovierungsbedarf aufweist, bieten wir Ihnen gerne unsere kostenlose Unterstützung sowie unser Know-how an um den Renovierungsaufwand in Umfang und Kosten einschätzbar zu machen. Auf Wunsch stellen wir Ihnen geeignete Ansprechpartner und entsprechende Kontaktdaten zur Verfügung. Die angeführten Investitionskosten sind Schätzwerte, die auf Erfahrungswerten basieren. Gerne können diese in ein konkretes, individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Angebot ausgearbeitet und umgesetzt werden. Wir verkaufen ausschließlich das Haus samt Grundstück zum angegebenen Kaufpreis.

**Kaufpreis Grundstück/Haus: € 1.250.000,-**

Kaufpreis Waldgrundstück 8.000 m<sup>2</sup>: € 50.000,-. (optional)

Geschätzte Investition für Renovierung: ca. € 200.000,- bis 250.000,-

### **Villa mit Pool · 1.567 m<sup>2</sup> Grundstück · 8.000 m<sup>2</sup> Mischwald optional · Energieunabhängiges Potenzial**

Repräsentativer Lebensstil und energetische Vorsorge schließen einander nicht aus – sie ergänzen sich in dieser außergewöhnlichen Villa in erhöhter Lage am Königswinkelberg in Gablitz. Mit freiem Blick auf den Wienerwald und einem direkt angrenzenden, **rund 8.000 m<sup>2</sup> großen Mischwald**, welcher zusätzlich gesondert erworben werden kann, bietet diese Liegenschaft eine seltene Kombination aus Privatsphäre, Naturverbundenheit und nachhaltigem Nutzungspotenzial.

Das im Jahr **1997** errichtete **Ziegelmassivhaus** mit Wärmedämmung und vollisoliertem Dach erstreckt sich über drei Ebenen und verfügt über eine **Gesamtnutzfläche** von ca. **560,68 m<sup>2</sup>**. Davon entfallen ca. **368,48 m<sup>2</sup>** auf **Wohnfläche** (Erd- und Obergeschoss) sowie ca. 192,20 m<sup>2</sup> auf Nutzfläche im Kellergeschoss. Insgesamt stehen **vier Badezimmer, fünf Abstellräume** sowie zahlreiche Nebenflächen zur Verfügung.

Großzügige Wohnbereiche, Wellness- und Freizeitflächen sowie das angrenzende Waldgrundstück schaffen ein außergewöhnliches Wohnensemble für anspruchsvolle Eigentümer.

### **Ausstattung & Highlights**

- Gesamtfläche ca. 560 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 369 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (KG) ca. 192 m<sup>2</sup>
- Grundstück 1.567 m<sup>2</sup> · zusätzlich ca. 8.000 m<sup>2</sup> Mischwald kann mit erworben werden
- 6 Schlafzimmer ( 2 mit eigenem Balkon)
- 4 Badezimmer · 5 WCs
- 5 Abstellräume
- 110 m<sup>2</sup> Wohnsalon mit Kachelofen, Bar und Billardbereich
- Zweiter Wohnbereich mit Galerie (ca. 48 m<sup>2</sup>)
- Wintergarten / Galerie über zwei Ebenen
- Überdachte Schwimmhalle mit 8 × 4 m Pool (solarbeheizt)
- Sauna mit Dampfbadfunktion · Whirlpool · Fitnessraum · Party-/Game-Room
- Klimatisierter Weinkeller
- 3 Garagen (2 elektrisch)
- 76 m<sup>2</sup> Terrasse · ca. 400 m<sup>2</sup> ebene Gartenfläche

- Holzofen, Gasheizung, Wärmepumpen-Fußbodenheizung
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- Alarmanlage & Videoüberwachung

### **Raumaufteilung**

*Erdgeschoss* – Gesamtfläche ca. 203 m<sup>2</sup>

Wohnraum 111,20 m<sup>2</sup> · Zimmer 21,21 m<sup>2</sup> · Küche 14,79 m<sup>2</sup> · Wintergarten 21,58 m<sup>2</sup> · Windfang 6,13 m<sup>2</sup> · Zimmer 17,98 m<sup>2</sup> · Abstellraum 4,34 m<sup>2</sup> · WC/Vorraum 5,88 m<sup>2</sup>

*Obergeschoss* – Gesamtfläche ca. 171,56 m<sup>2</sup>

Zentraler Wohnraum 47,81 m<sup>2</sup> · Zimmer 27,03 m<sup>2</sup> · Zimmer 20,57 m<sup>2</sup> · Zimmer 20,57 m<sup>2</sup> · Zimmer 16,43 m<sup>2</sup> · Küchennische 6,37 m<sup>2</sup> · Badezimmer mit Badewanne und WC 16,10 m<sup>2</sup> · Badezimmer mit Badewanne und WC 10,80 m<sup>2</sup> · Badezimmer mit Badewanne und WC 5,88 m<sup>2</sup>

*Kellergeschoss* – Gesamtfläche ca. 192,20 m<sup>2</sup>

Garage 1: 63,27 m<sup>2</sup> · Garage 2: 27,49 m<sup>2</sup> · Kellerraum 22,58 m<sup>2</sup> · Kellerraum 21,78 m<sup>2</sup> · Kellerraum 15,96 m<sup>2</sup> · Kellerraum 14,10 m<sup>2</sup> · Waschküche 11,52 m<sup>2</sup> · Heizraum 12,22 m<sup>2</sup> · Abstellraum 18,64 m<sup>2</sup> · Abstellraum 3,12 m<sup>2</sup> · Abstellraum 3,12 m<sup>2</sup> (Werkstatt · Heizraum · Waschküche · Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbadfunktion, Dusche und Whirlpool · Fitnessraum · Party-/Game-Room mit Kamin · Klimatisierter Weinkeller)

### **Renovierungsbedarf / Gesamtkaufpreis**

Das Haus ist rund 30 Jahre alt und wurde über die Jahre hinweg laufend gepflegt. Dennoch sind – dem Alter der Immobilie entsprechend – vor einem Einzug und der künftigen Nutzung Renovierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, um das Haus technisch wie optisch auf einen zeitgemäßen Standard zu bringen.

Die oben angeführte geschätzt / errechnete Investitionssumme beinhaltet insbesondere:

- Austausch sämtlicher Bodenbeläge durch neuen Parkett- und/oder Fliesenboden

- Erneuerung bzw. Sanierung der Badezimmer
- Neue Küche samt Geräten
- Neuer Innenanstrich/Maler und Spachtelarbeiten an Wänden und Decken
- Fassadenanstrich sowie Überarbeitung der Fensterrahmen
- Austausch der Dachfenster
- Überprüfung und ggf. Optimierung der Elektrik
- Terrassenbelag ausbessern bzw. erneuern
- Pool-Überdachung entfernen oder wieder funktionstüchtig machen
- Kleinere Instandhaltungsarbeiten

Die genannte Renovierungssumme stellt eine realistische Einschätzung auf Basis des aktuell visualisierten Zustandes dar und dient als Orientierungswert. Abhängig von Ihren individuellen Ausstattungswünschen, Materialqualitäten und gestalterischen Vorstellungen kann der tatsächliche Investitionsbedarf entsprechend niedriger oder höher ausfallen. Gerne stellen wir den Kontakt zu erfahrenen Fachfirmen her und begleiten Sie bei der Planung sowie Umsetzung. Auf Wunsch erhalten Sie zeitnah ein auf Ihre Bedürfnisse abgestimmtes Modernisierungskonzept inklusive konkreter Kostenschätzung.

**Hinweis:** Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Maklerhonorar sowie Kosten der Vertragserrichtung fallen ausschließlich auf den Kaufpreis für das Haus samt Grundstück an. Die geschätzten Renovierungskosten sind hiervon nicht betroffen.

#### **Lage**

Die Villa liegt am Nordostrand von Gablitz in ruhiger Aussichtslage mit unverbaubarem Blick über den Wienerwald. Das Ortszentrum ist rund 1 km entfernt. Schulen, Gastronomie,

Nahversorgung und medizinische Einrichtungen befinden sich im Ort, weiterführende Infrastruktur im nahegelegenen Purkersdorf. Wien-Auhof und Hütteldorf sind in kurzer Fahrzeit erreichbar. Der angrenzende Wienerwald bietet unmittelbaren Zugang zu Wander- und Freizeitmöglichkeiten.

## **Fazit**

Eine außergewöhnliche Liegenschaft für anspruchsvolle Käufer, die Repräsentation, Natur, Energieautarkie-Potenzial und großzügiges Wohnen vereinen möchten. Villa und Wald eröffnen eine seltene Kombination aus Luxus, Sicherheit und nachhaltiger Perspektive.

Hinweis: Villa und Wald befinden sich im Eigentum zweier Familienmitglieder und können gemeinsam oder getrennt erworben werden.

\*Die dargestellten Bilder basieren auf den originalen Räumlichkeiten der Immobilie, wurden jedoch mittels KI-gestützter Visualisierung behutsam aufbereitet, um einen möglichen Zustand nach einer Renovierung darzustellen. Sie dienen der Veranschaulichung des Entwicklungspotenzials und sollen eine stilistische Orientierung bieten.

**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](#)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden

können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.000m  
Straßenbahn <8.500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap