

Repräsentative Luxus-Villa in Gablitzer Bestlage



Objektnummer: 6885

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Garten:	1.194,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 151,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,74
Kaufpreis:	1.850.000,00 €
Provisionsangabe:	

66.600,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Erwin Sedlacek

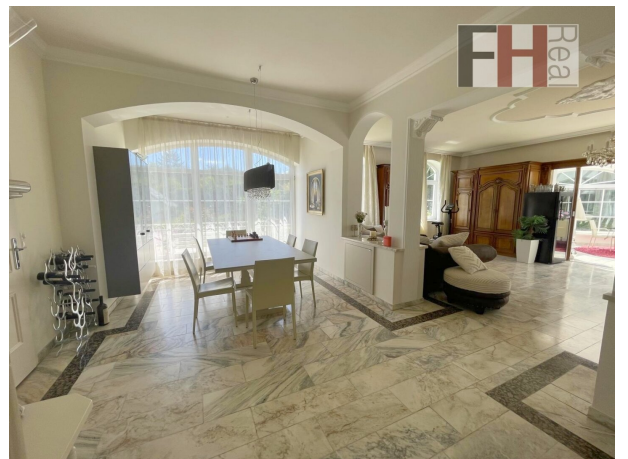
FH-Real GmbH
Hauptplatz 10/3
3002 Purkersdorf

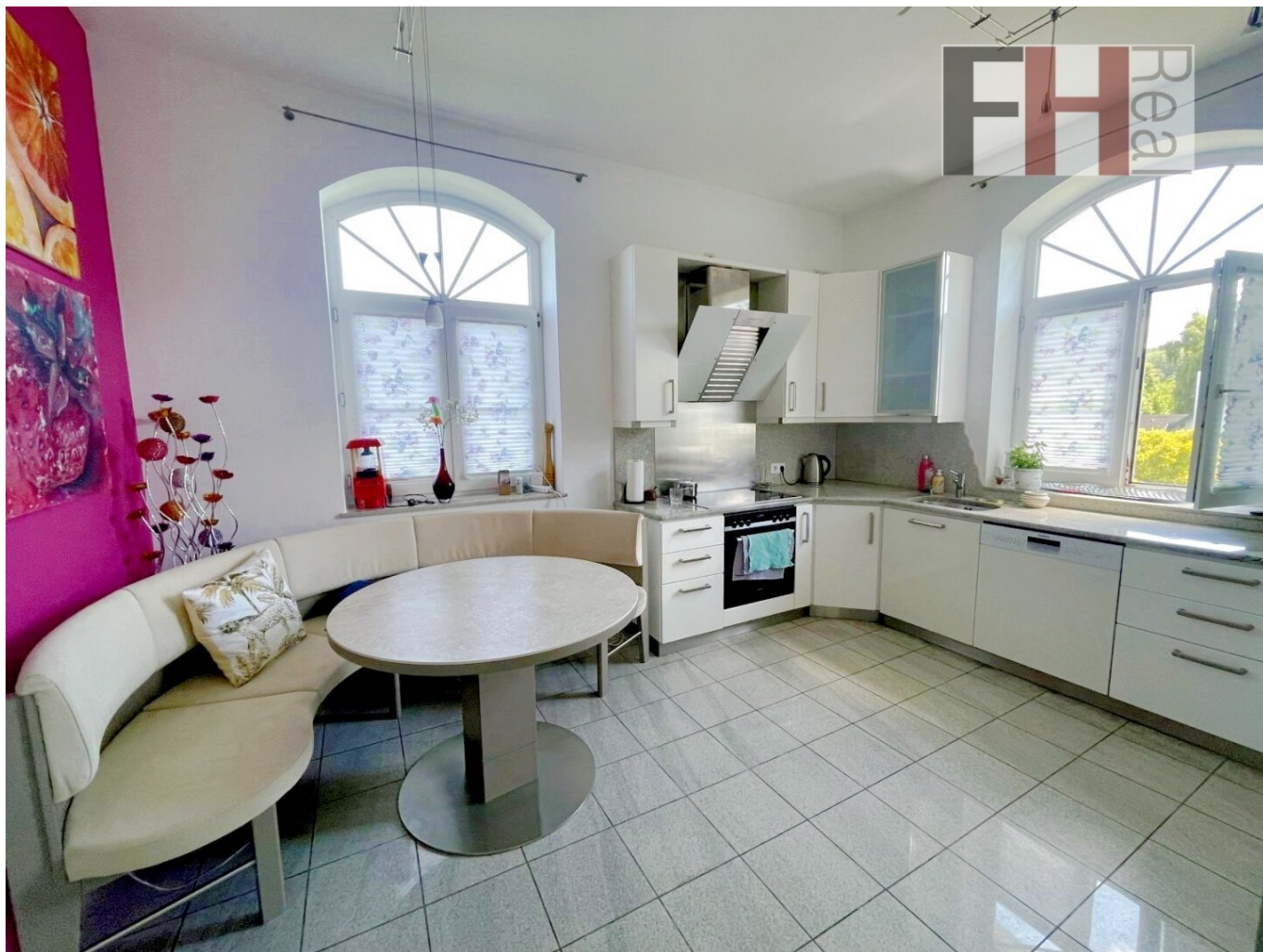
T +43 2231 61926
H +43 664 3483399

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



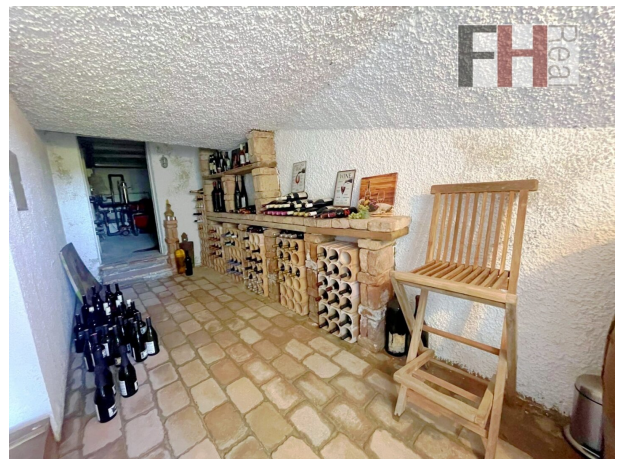












Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im eleganten Gablitzer Ortsteil Hochbuch in bester Lage mit Fernsicht und einer Ausrichtung nach Süden/Westen. Das 1464m² große, nahezu ebene Grundstück bietet jeden erdenklichen Komfort mit solarbeheiztem Pool, Weinkeller und einer großen überdachten Terrasse für Privatnutzung oder für angenehmen Stunden mit Ihren Gästen. Der Garten ist sehr gepflegt, schön bepflanzt und bietet auch im Sommer das eine oder andere schattige Plätzchen. Die exklusive Villa wurde im Jahr 1986 in idealer Position am Grundstück neu errichtet und immer wieder hochwertig modernisiert und energieeffizient optimiert. Der Grundriss ist sehr repräsentativ und nahezu perfekt geplant, die Großzügigkeit des Anwesens ist beeindruckend und sucht ihresgleichen. Die gesamte Wohnnutzfläche beträgt mehr als ca. 385m², die reine Wohnfläche ca. 245m². Geboten werden u.a. 5 gut dimensionierte Zimmer, 1 Küche, 2 Bäder, 2 Toiletten plus Nebenräume und eine südseitige Terrasse mit mehr als 40m².

Sie betreten die Villa ebenerdig durch eine elegante, solide Sicherheitstür und befinden sich gleich im Vorraum mit Blick in das mehr als 20m² große Entree mit lichtdurchflutendem exklusiven Stiegenaufgang, jener durch wenige Stiegen zum Livingroom führt. Selbstverständlich können Sie auch über die großzügige Doppelgarage in die Diele kommen. In weiterer Folge kommt man durch eine doppelflügelige Glastüre zum absoluten Highlight der Liegenschaft, in den ca.43m² großen offenen Wohnsalon, einem eleganten Speiseraum mit weißem Kachelofen, einem Kaminzimmer mit Büro und einer voll- und bestens ausgestatteten Küche mit Markengeräten inkl. einer gemütlichen Frühstücksecke. Etwas separiert aber mit offenem Durchgang, befinden sich auf dieser Ebene auch die weiteren Zimmer wie Schlafzimmer, Bekleideraum, eventuelles Kinderzimmer und ein großzügiges Bad mit Regendusche, Badewanne etc. ebenso mit einem direkten Zugang zur Terrasse und in weiterer Folge zum Pool. Komplettiert wird diese Etage noch mit einem weiteren Zimmer und einer separaten Toilette.

Auf der unteren Ebene, die Sie über eine spektakuläre Treppe von Entree im EG erreichen, gelangen Sie zum Saunaraum mit Dampf-Dusche mit Infrarot mit einem Platz zum Ruhen und Entspannen. Eine kleine Bar und ein separater Weinkeller lädt zur "Erholung" mit Freunden ein. Weiters befinden sich im Untergeschoss der Heizraum mit einer neuen Luftwärmepumpe, jene im Sommer kühlt und an kühlen Tagen eine angenehme Wärme über die Fußbodenheizung gibt. Weiters ein eigener Technikraum, ein "Golfzimmer", eine Speis und diverse Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Gartengeräte und sonstiges Allerlei.

Die Ausstattung und Technik der Villa lässt keine Wünsche offen: massiv errichtet in Ziegelbauweise mit Porotherm 38cm, Vollwärmeschutz, 3-fach verglaste Holz/Alu-Fenster und Türen mit Isolierglas, allesamt auf Sicherheitsniveau WK II, teilweise mit einbruchshemmender Folie, Alarmanlage, Fußbodenheizung in beiden Geschossen, einer große Markise für die Terrasse, elektrische Aussenjalousien mit Zeitschaltuhr, Insektenrollos, zur Gartenbewässerung ein Hausbrunnen und eine große Zisterne und vieles mehr.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Erwin Sedlacek, unter +43 664 348 3399** zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per E-Mail unter: **office@fh-real.at**

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposés mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis!

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
Krankenhaus <9.500m
Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <7.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <9.000m
Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap