

Mondäne Wienerwaldvilla - Eleganz, Privatsphäre und repräsentativer Luxus vereint



Ansicht vom Garten aus

Objektnummer: 95381

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	247,00 m ²
Nutzfläche:	367,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	51,15 m ²
Kaufpreis:	1.960.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6



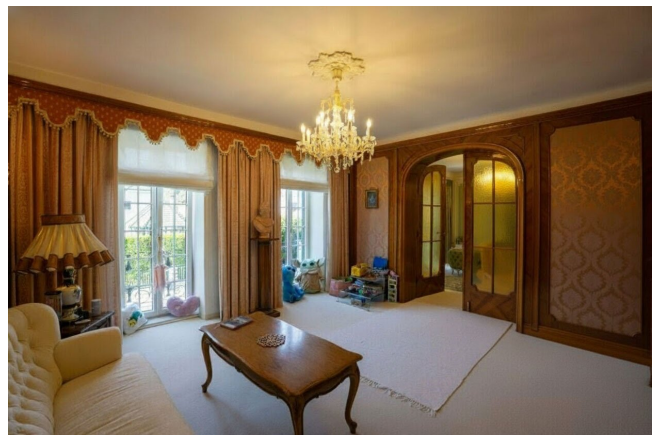






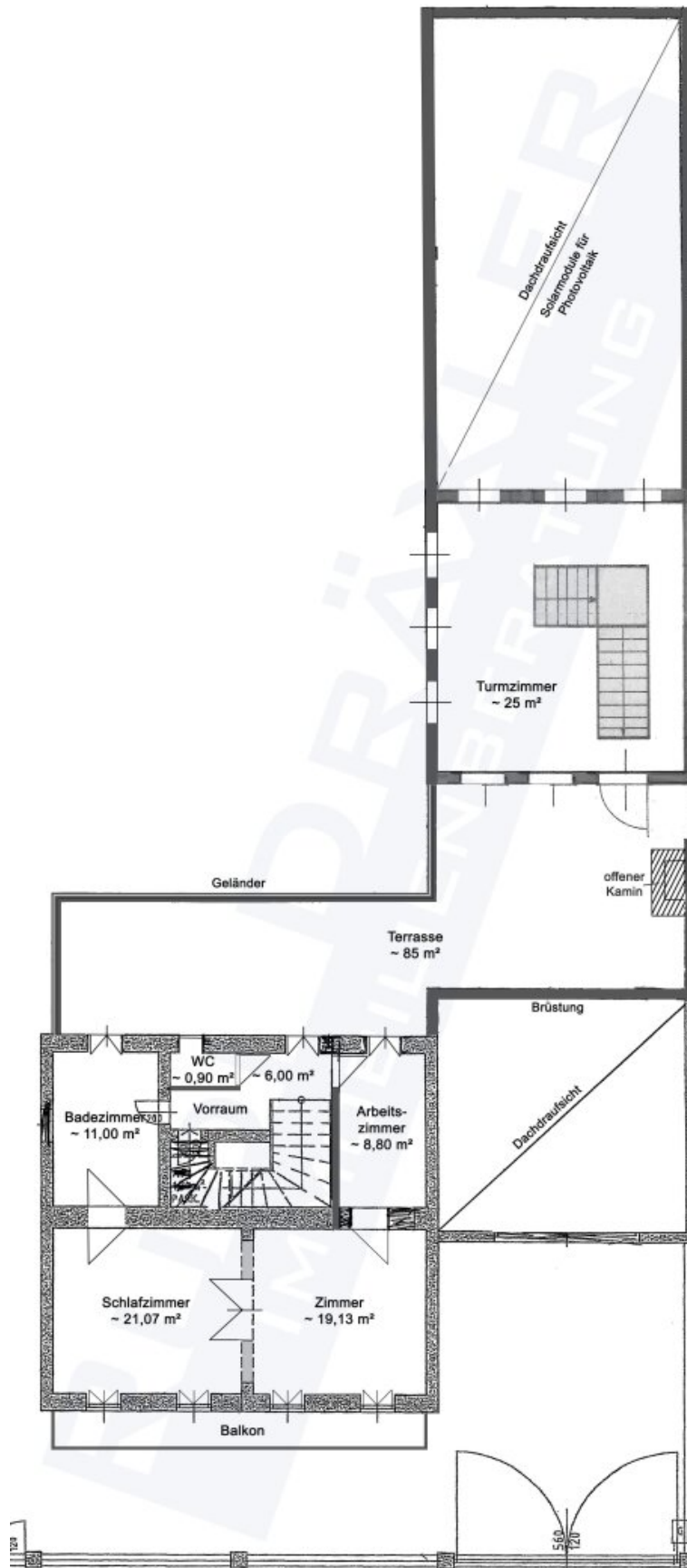


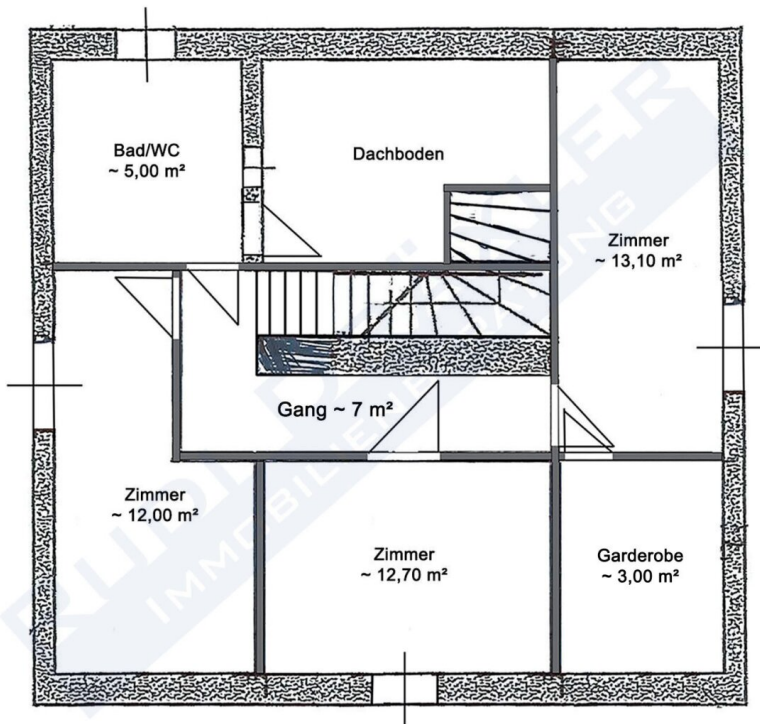












Objektbeschreibung

In ruhiger Lage unweit des Zentrums von Gablitz erwartet Sie diese außergewöhnliche Villa mit historischem Charme und eindrucksvoller Architektur. Einst Rückzugsort des Wiener Bürgertums zur Sommerfrische, vereint die Liegenschaft bis heute Eleganz, Großzügigkeit und eine besondere Aura.

Das Anwesen besticht durch seine repräsentative Erscheinung mit kaisergelber Fassade, Rundbogenfenstern, Stuckverzierungen, Walmdach und liebevoll erhaltenen Details. Ein großzügiger Innenhof sowie der parkähnliche Garten schaffen ideale Voraussetzungen für stilvolle Empfänge und private Rückzugsorte.

Im Inneren erwarten Sie ein beeindruckendes Foyer mit Glasveranda, ein Wohnbereich mit Bar, Esszimmer, Küche sowie zahlreiche geschmackvolle Räume mit historischen Elementen. Der private Bereich im 1. Stock bietet Schlafzimmer mit Salon, Bad und Arbeitszimmer, ergänzt durch weitere Zimmer im Dachgeschoß.

Ein besonderes Highlight ist die Schwimmhalle mit Gegenstromanlage und direktem Gartenbezug. Ergänzt wird das Angebot durch Sauna, Vinothek, großzügige Terrassenflächen und ein charmantes Turmzimmer.

Der uneinsehbare Garten mit großer Terrasse, Spielbereich und gemütlicher Gartenhütte bietet viel Raum für Erholung und gesellige Stunden.

Moderne Technik wie Pelletheizung (2022) und Photovoltaikanlage mit Speicher sorgen für nachhaltige Energieversorgung.

Perfekte Lage: ruhig im Grünen und dennoch fußläufig ins Ortszentrum, mit guter Anbindung Richtung Wien.

Ein einzigartiges Zuhause für Menschen mit Sinn für Stil, Geschichte und Lebensqualität.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap