

# **IDYLLISCHES EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN NAHE WIEN**



**Objektnummer: 7320/200**

**Eine Immobilie von WISION HOME GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	267,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	536,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	797.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Clemens Gamlich**

WISION HOME GmbH  
Graben 12/1-3  
1010 Wien

T +43 664 543 61 53







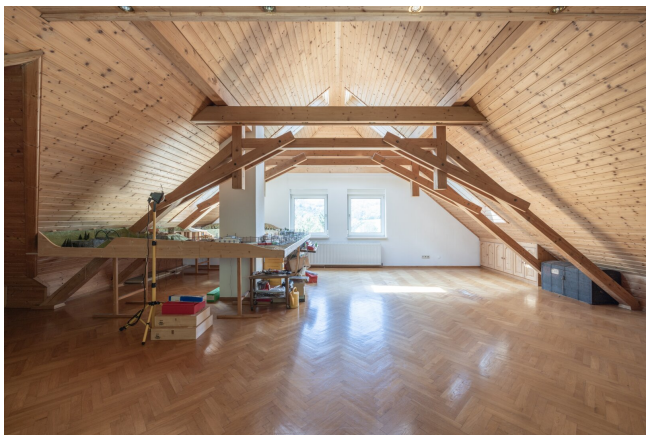
















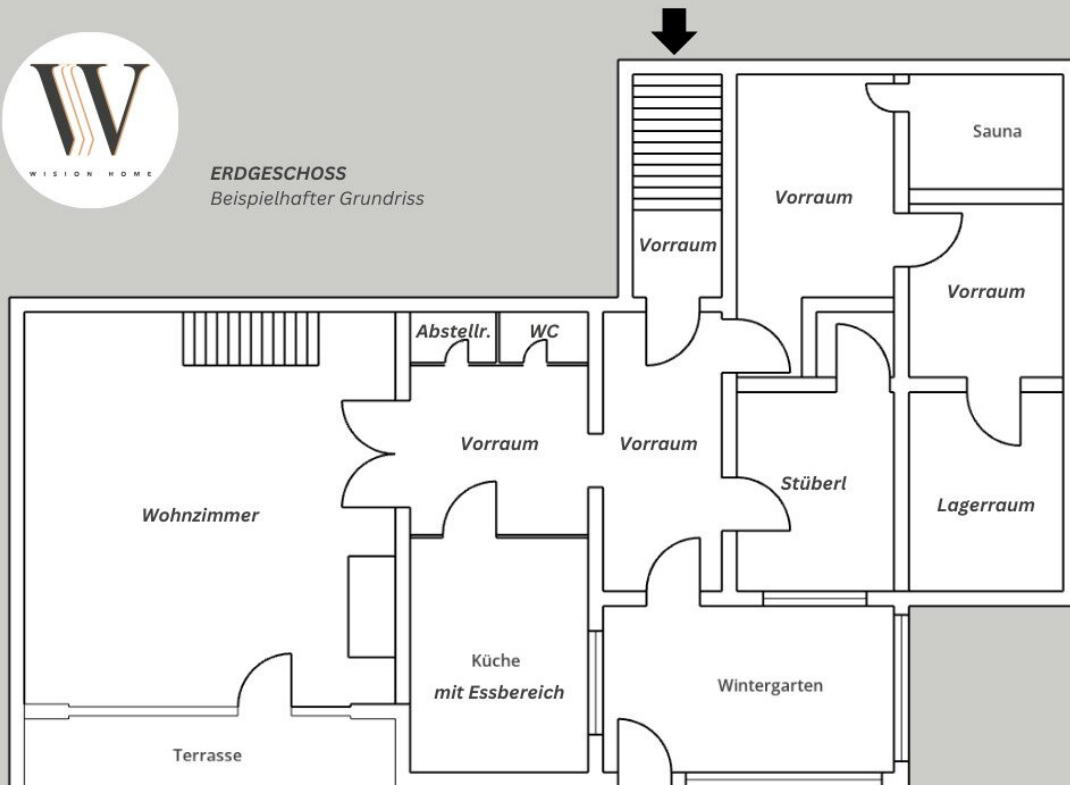








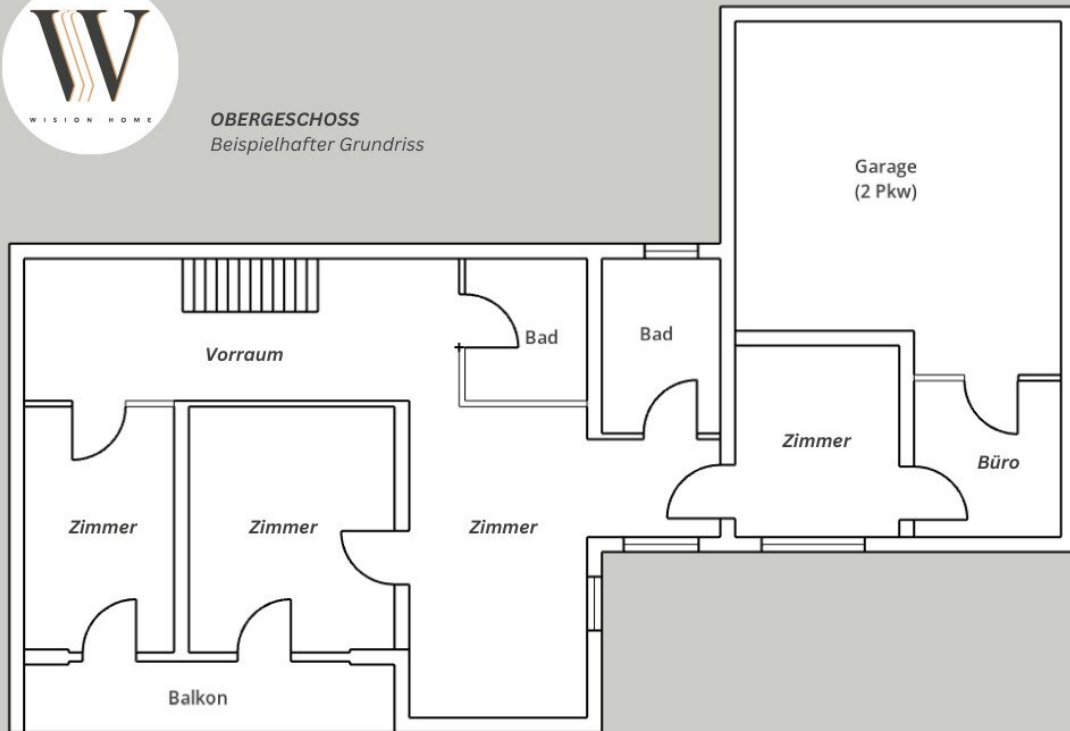
**ERDGESCHOSS**  
Beispielhafter Grundriss







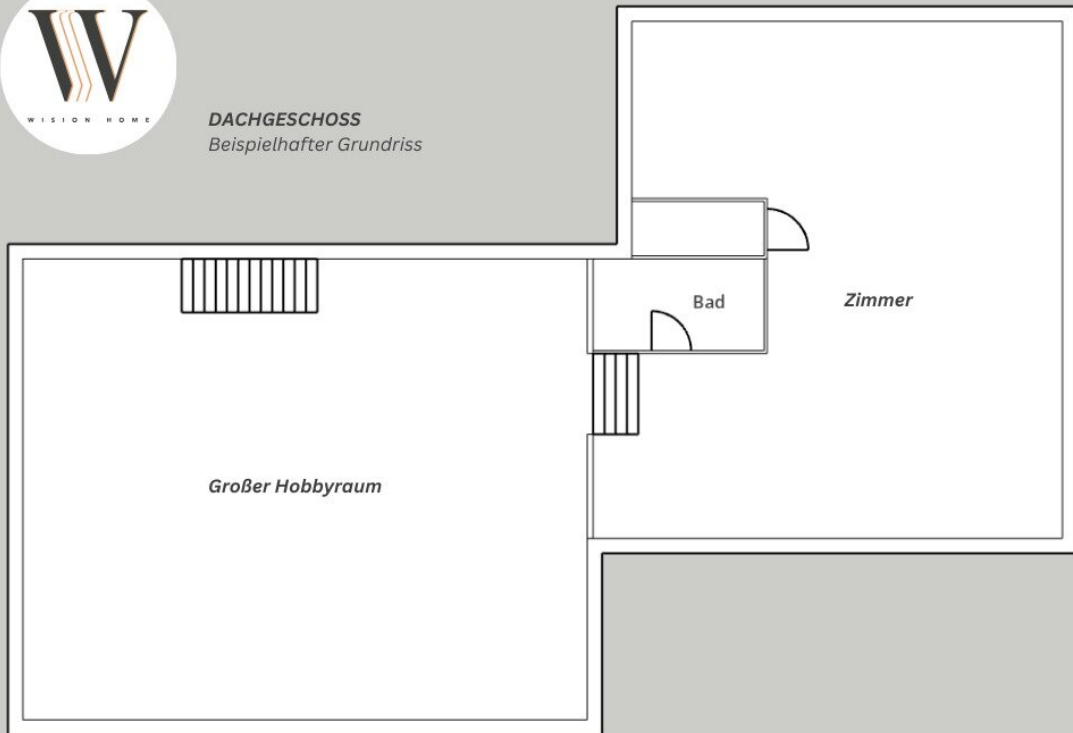
**OBERGESCHOSS**  
Beispielhafter Grundriss







**DACHGESCHOSS**  
Beispielhafter Grundriss



# Objektbeschreibung

## **ERHOLUNG VOR DEN TOREN WIENS.**

Zum Verkauf gelangt ein geräumiges ca. 267m<sup>2</sup> großes Einfamilienhaus mit großen Garten, 2x Garagenstellplätzen und einer Sauna in absoluter Grünruhelage in Gablitz nur 10 Autominuten von Wien entfernt.

Das Haus wurde 1972 gebaut und grenzt direkt an einen Wald an, der zu erholsamen Spaziergängen sowie Sportaktivitäten einlädt. Das Objekt besticht durch die schöne Grünruhelage, dem Weitblick sowie dem großzügigen Platzangebot. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Autobus-Linie 451, die Sie direkt nach Wien Hütteldorf (U4) bringt.

**Dieses schöne Haus erstreckt sich über 3 Etagen auf ca. 267m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:**

### **Erdgeschoß:**

- Eingangsbereich mit Treppe
- Vorzimmer
- WC
- Abstellraum
- separate Küche
- Wohnzimmer mit Kachelofen und Ausgang zur Terrasse
- Wintergarten



- Stüberl
- Technikraum
- Saunabereich mit Dusche
- Gartengeräteraum/Werkstatt

### **Obergeschoß:**

- Kinderzimmer mit Zugang zur Loggia
- Bad mit Dusch, WC und Waschbecken
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- kleines Wohnzimmer
- Bad mit Wanne, WC und Waschbecken
- Arbeitszimmer
- Zugang zur Garage (mit 2 Stellplätzen)

### **Dachgeschoß:**

- großer loftartiger Wohnraum

- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Bad mit Dusche

Das Haus verfügt über einen **großen schön begrünten Garten** mit **Terrasse, Grillstelle** sowie einen **Geräteschuppen**.

#### **Kosten:**

- **KP: EUR 797.000,-**
- **Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

#### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@wisionhome.at](mailto:clemens.gamlich@wisionhome.at).

Weitere Objekte auf: [www.wisionhome.at](http://www.wisionhome.at)

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 <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <5.000m  
U-Bahn <10.000m  
Straßenbahn <9.500m  
Autobahnanschluss <7.500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap