

**Um nur € 599.000,- Ihr Wienerwald-Domizil mit 7 Zimmern,
Garten, Pool, Garage und 2 Terrassen**



Objektnummer: 711

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1999
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	240,00 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	84,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293







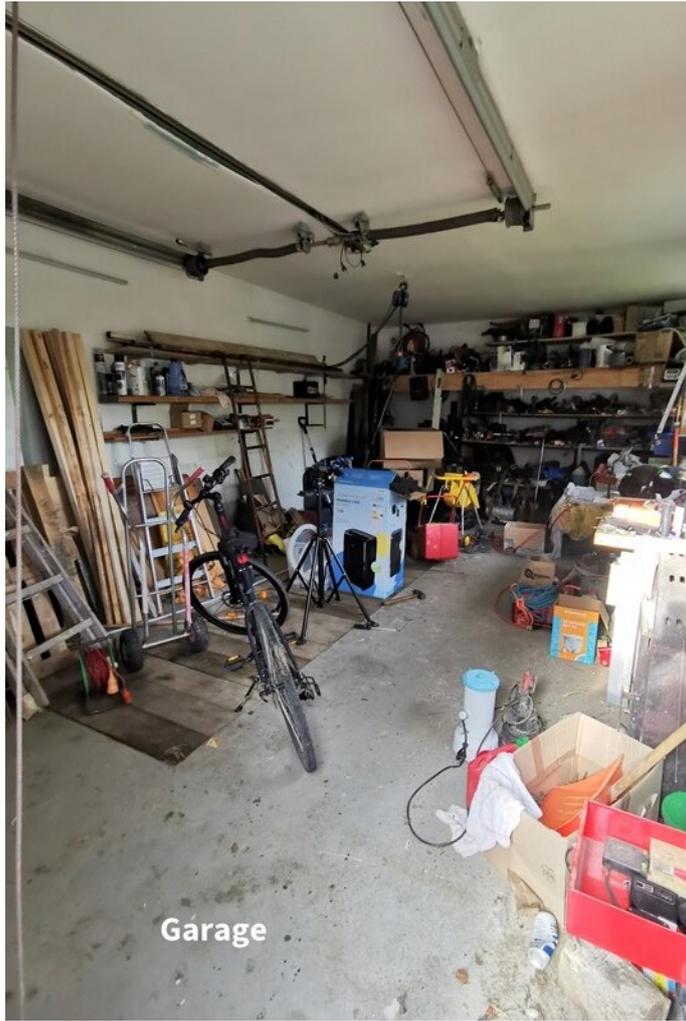












Garage



Technik



Untergeschoß







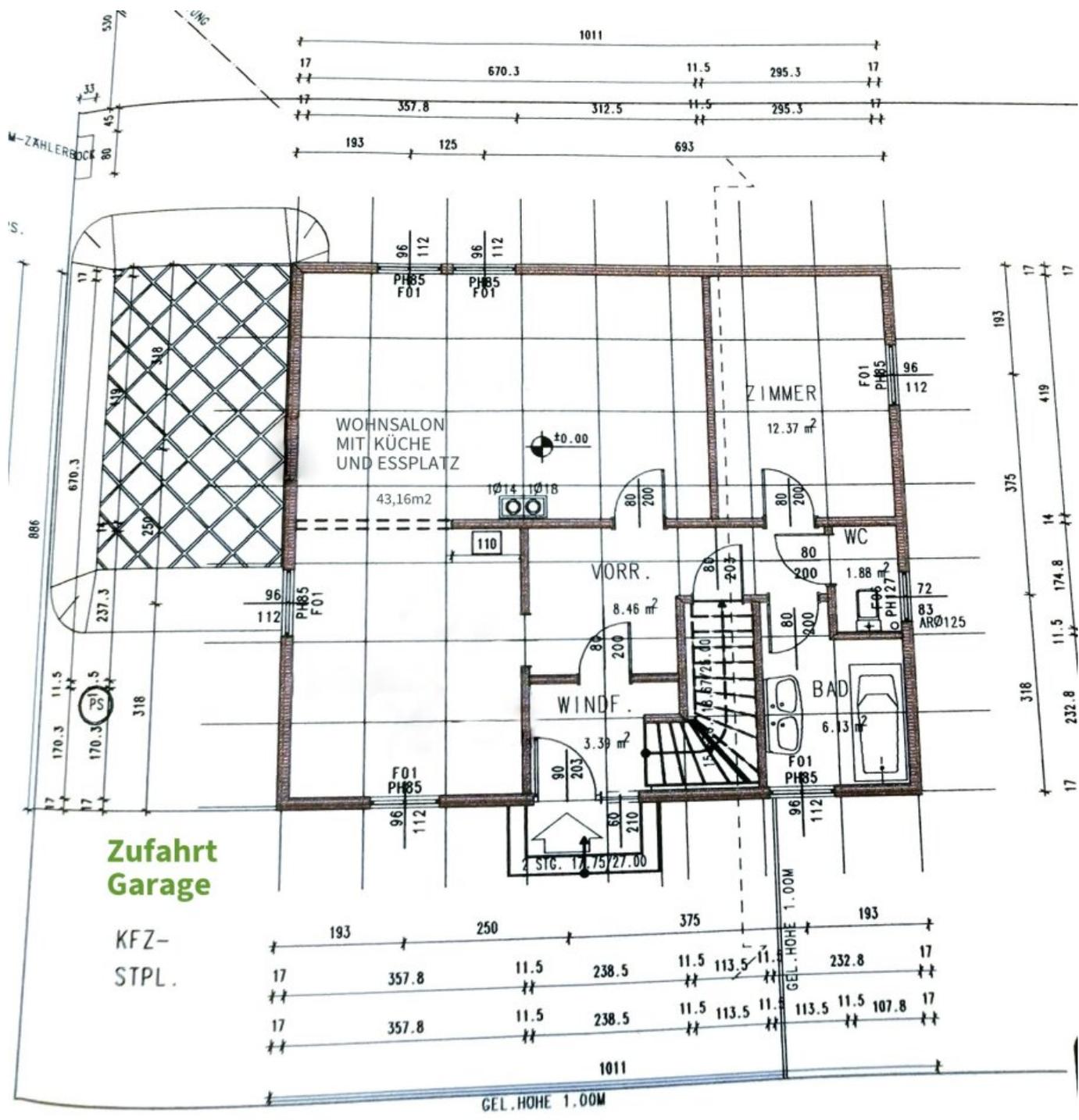
EIN GUTES GEFÜHL: DIE RICHTIGE MAKLERIN

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“

Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

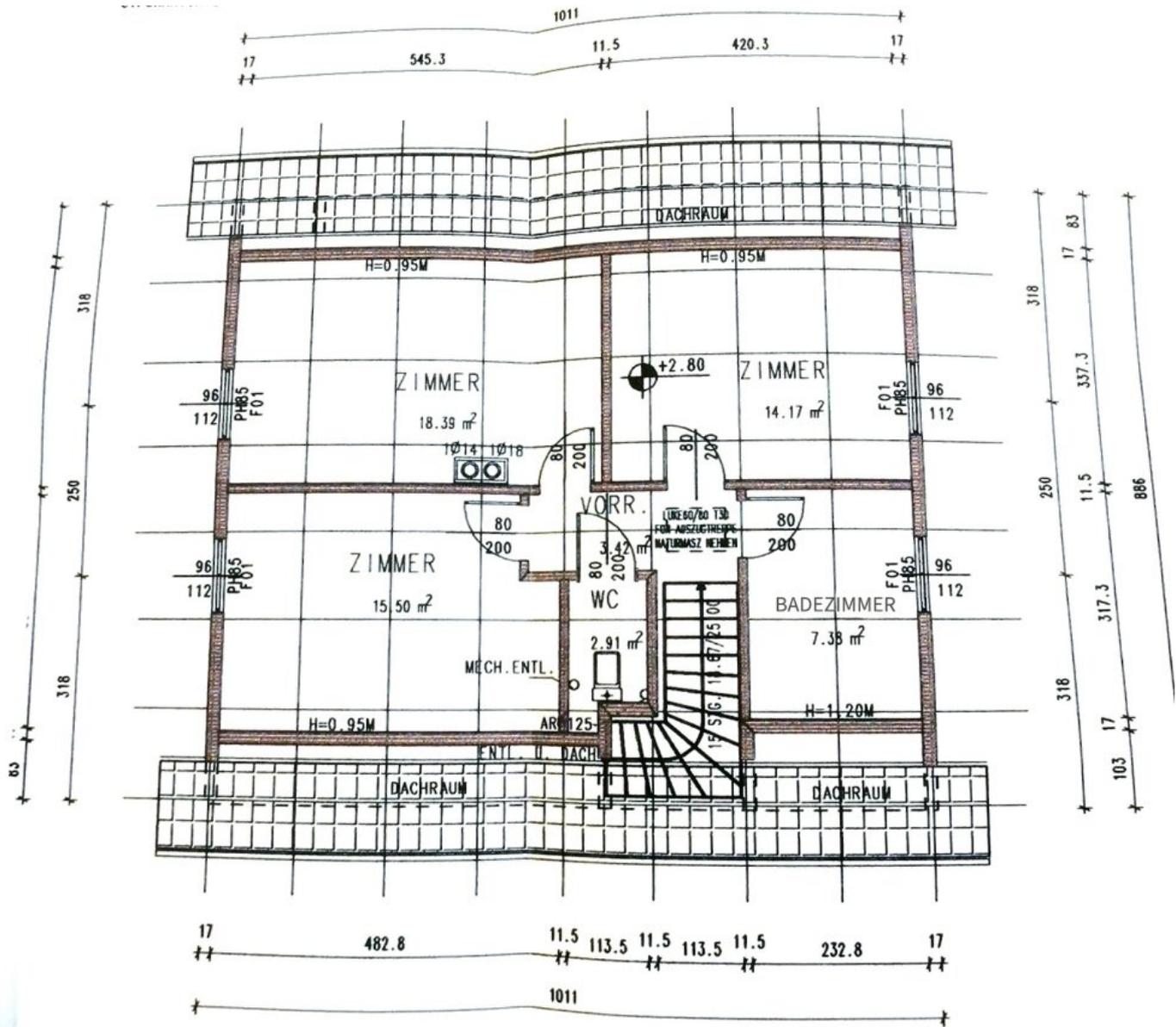
0664/3418784

www.moserimmobilien.at



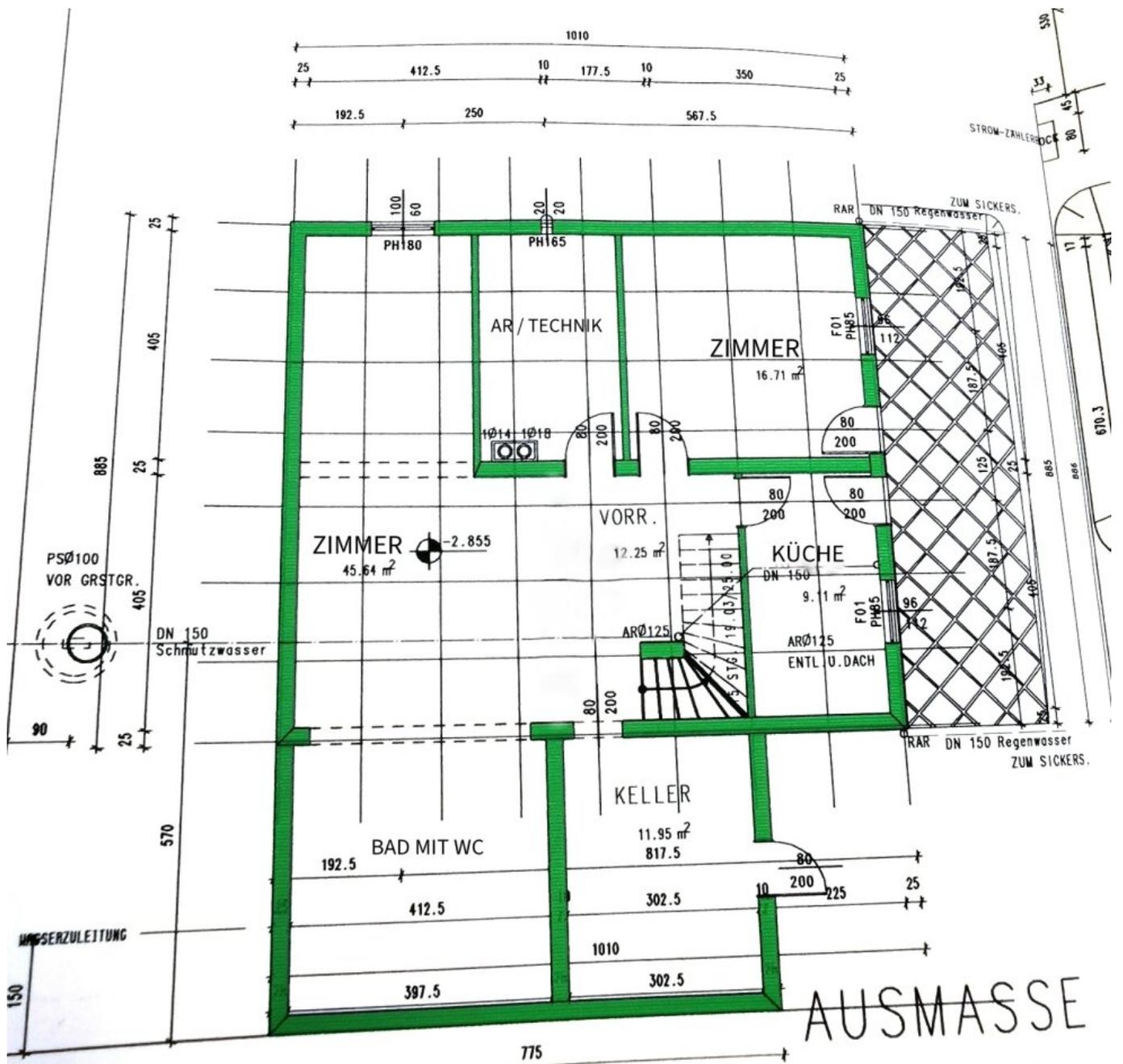
89.39 m² ERDGESCHOSS

137 16 m²



DACHGESCHOSS





AUSMASSE
 KELLERGESCHOSS BEBAUTE FLÄCHE:
 WOHNNUTZFL. LT. W

Objektbeschreibung

3002 Gablitz, Schöffelgasse

Hier schreiben Sie Familiengeschichte: Dieses Wienerwald-Domizil sorgt für unvergessliche Momente und Erinnerungen für Eltern und Kinder

Sie wachen auf in einem modernen, stilvollen Zuhause, umgeben von der beruhigenden Natur des Wienerwalds. Dieser großzügige, modernisierte Familienwohnsitz bietet alles, was Sie sich für Ihre Familie wünschen. Mit etwa 240 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Ebenen, ist genug Platz für jedes Familienmitglied.

Perfekte Lage für Natur- und Freizeitliebhaber

Direkt vor Ihrer Haustür beginnt der Wienerwald, ideal für Wanderungen und Abenteuer in der freien Natur. Genießen Sie entspannte Wochenenden auf den großzügigen Terrassen, beim Spielen im eigenen Pool oder bei einer Wander- oder Fahrradtour durch die malerische Umgebung. Hier können Ihre Kinder unbeschwert aufwachsen und die Natur entdecken.

Familienfreundliches Zuhause

Das Haus besticht durch helle, freundliche Räume und eine offene Küche, die zum gemeinsamen Kochen einlädt. Die hochwertige Ausstattung und die liebevollen Details machen dieses Haus zu einem behaglichen Rückzugsort, an dem sich Ihre Familie sofort zuhause fühlt.

Optimale Infrastruktur

Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Natur und urbanem Komfort.

Machen Sie diesen idyllischen Ort zu Ihrem neuen Lebensmittelpunkt und schaffen Sie

unvergessliche Erinnerungen mit Ihrer Familie.

BJ 1999/2015, modernisiert und top-gepflegt - HWB 84

Ca. 240 m² Wohn-/Nutzflächen auf drei Ebenen plus zwei Terrassen, Garage und Dachboden

Erdgeschoß: ca. 75 m² Wohnfläche:

Eingang über die sonnige Süd/Ost-Aussichtsterrasse, Windfang, Vorraum/Diele, großer Wohnsalon mit offener Komplett-Küche und Essplatz, (Schlaf-) Zimmer, Badezimmer mit Wanne, begehrter Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, extra WC mit Waschbecken

Obergeschoß: ca. 62 m² Wohnfläche:

Vorraum/Diele mit Dachbodenaufgang, drei großzügige (Schlaf-) Zimmer, Badezimmer mit Waschbecken und riesiger Whirlpool-Badewanne, extra WC mit Waschbecken

Untergeschoß/Keller: ca. 103 m² Wohn-/Nutzfläche:

Großer Raum zur besonderen Verwendung (Hobbyraum, Partyraum, Ordination, Praxis, Werkstatt...) mit Küchenzeile und Ausgang auf die gedeckte Terrasse und in den Garten, ein Zimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Abstellraum mit Haustechnik, Stauraum, Kellerraum mit Ausgang in den Garten

Gedämmter Dachboden

Technik/Anschlüsse: Strom, Solaranlage für Warmwasser, Zentralheizung mit Gas, Ortswasser, Kanal, Internetanschluss

Ca. 535 m² sonniges, größtenteils ebenes Grundstück mit pflegeleichtem Garten, Pool, Gartenhaus und großzügiger Garage

Highlights:

- Ruhelage mit Wienerwald-Nähe im begehrtesten Teil von Wien-West Umgebung
- hochwertig ausgestattet, gut durchdacht und immer modernisiert

- viel Stauraum und Platz für Hobbies und Fitness im UG (ebenso perfekt für das Arbeiten zu Hause, Praxis oder Büro)
- drei Badezimmer von höchster Qualität
- Süd-Ost Terrasse (EG) mit Fernblick zum Entspannen
- Gartenoase mit überdachte Nord-Ost Terrasse (UG), Pool und Gartenhaus
- guter Energieausweis dank Wärmedämmung und zeitgemäßer Ausstattung
- nur 250m zur nächsten Busstation
- 3 Autominuten ins Gablitzer Zentrum, 3 Autominuten ins Purkersdorfer Zentrum – sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen sowie umfassende Infrastruktur für Jung und Alt in angenehmer Reichweite
- 8 Autominuten zum Auhof-Center (1140 Wien) und zur West-Autobahnauffahrt

Kaufpreis: € 599.000,-