

**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

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

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

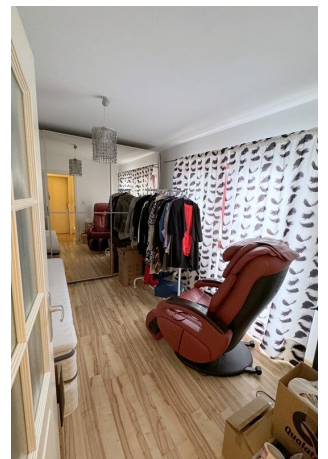




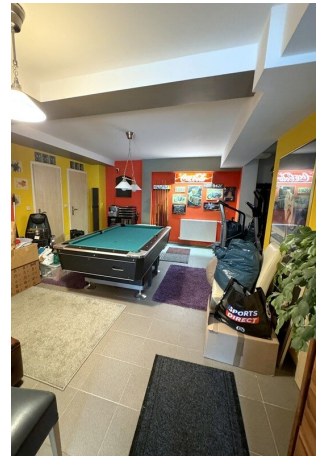


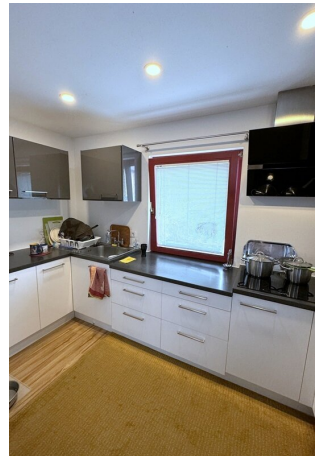




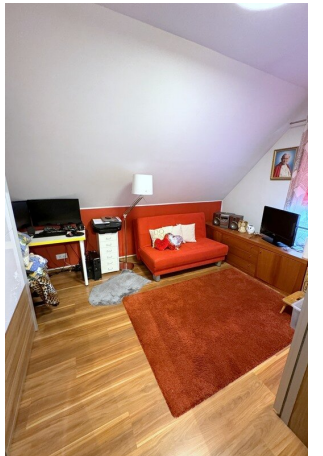






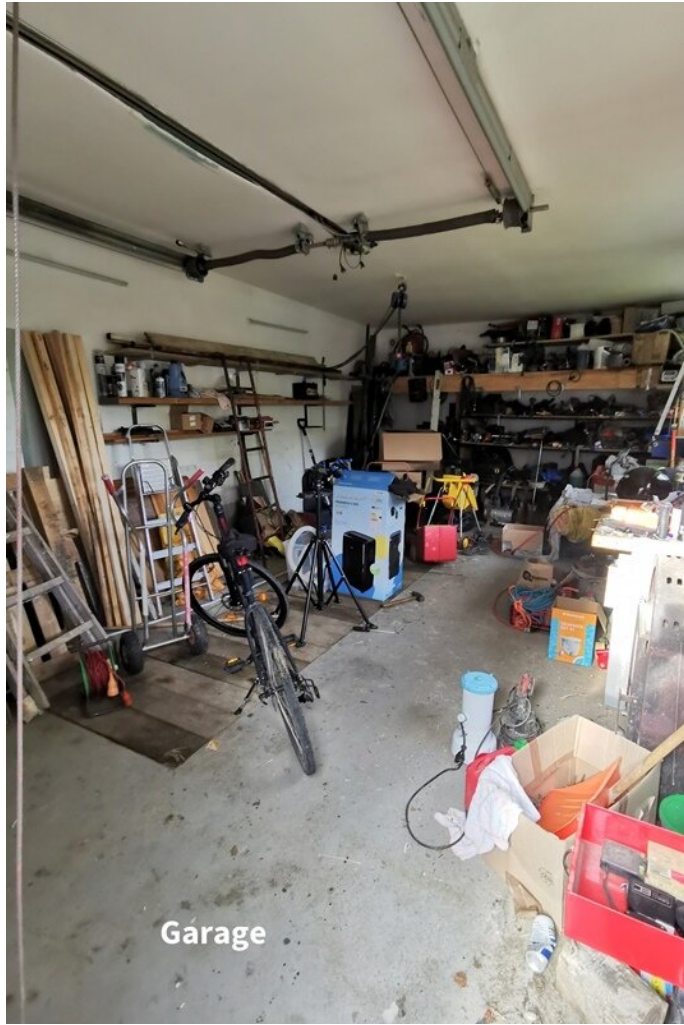












Garage



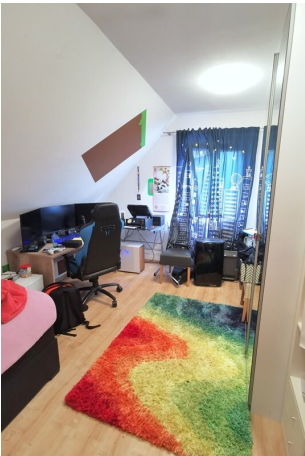
Technik



Untergeschoß









## EIN GUTES GEFÜHL: DIE RICHTIGE MAKLERIN

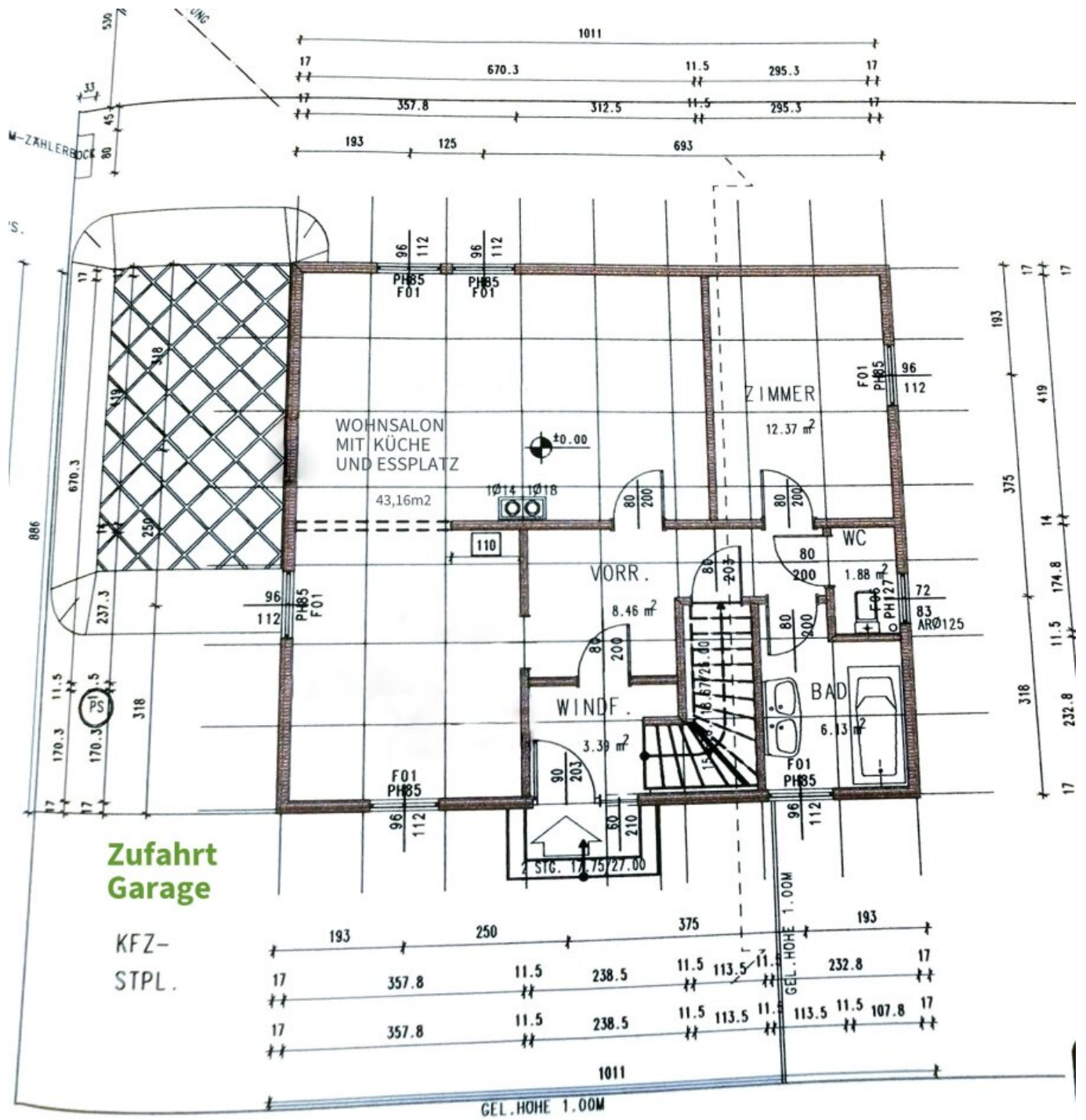
„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“

Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

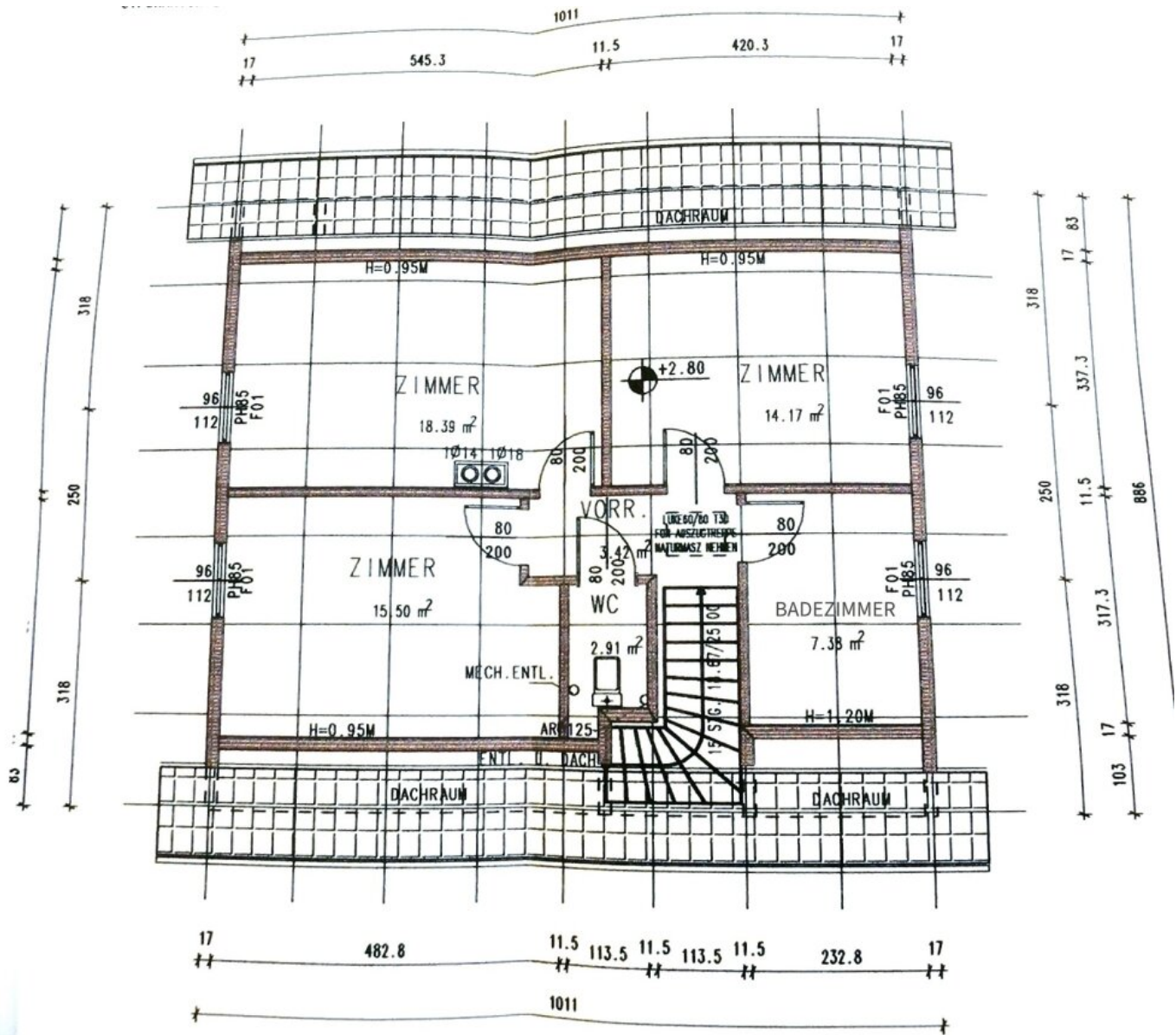
[www.moserimmobilien.at](http://www.moserimmobilien.at)





89.39 m<sup>2</sup> ERDGESCHOSS

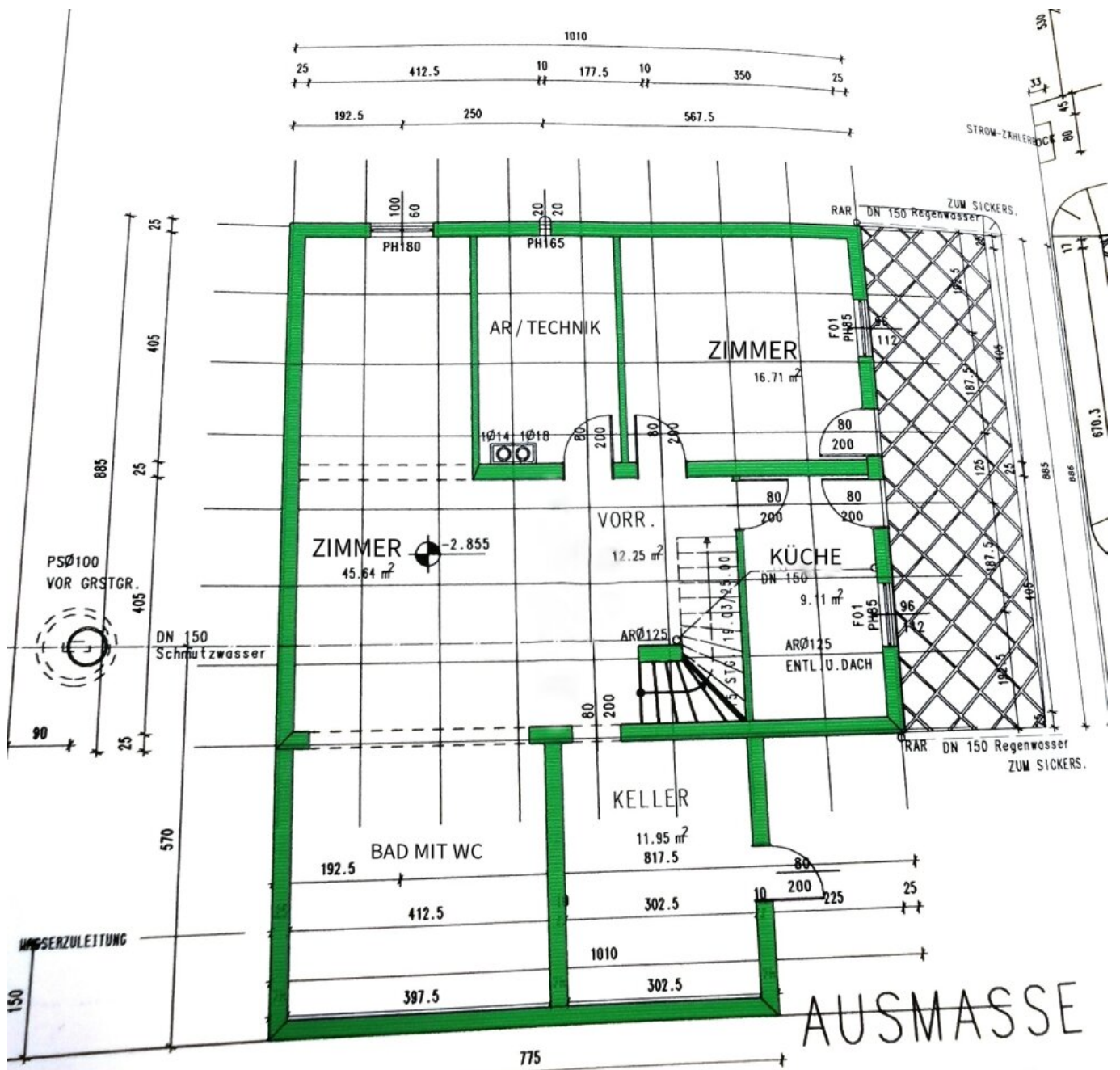
137 16 m<sup>2</sup>



# DACHGESCHOSS







AUSMASSE  
 KELLERGESCHOSS BEBAUTE FLÄCHE:  
 WOHNUTZFL. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzflächen auf drei Ebenen plus zwei Terrassen, Garage und Dachboden**

### **Erdgeschoß: ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

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

### **Obergeschoß: ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

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

### **Untergeschoß/Keller: ca. 103 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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,-**