

Moderner Familienwohnsitz in traumhafter Aussichtslage in Gablitz



Startfoto

Objektnummer: 95001

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	152,00 m ²
Nutzfläche:	249,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	10,71 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,66
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6







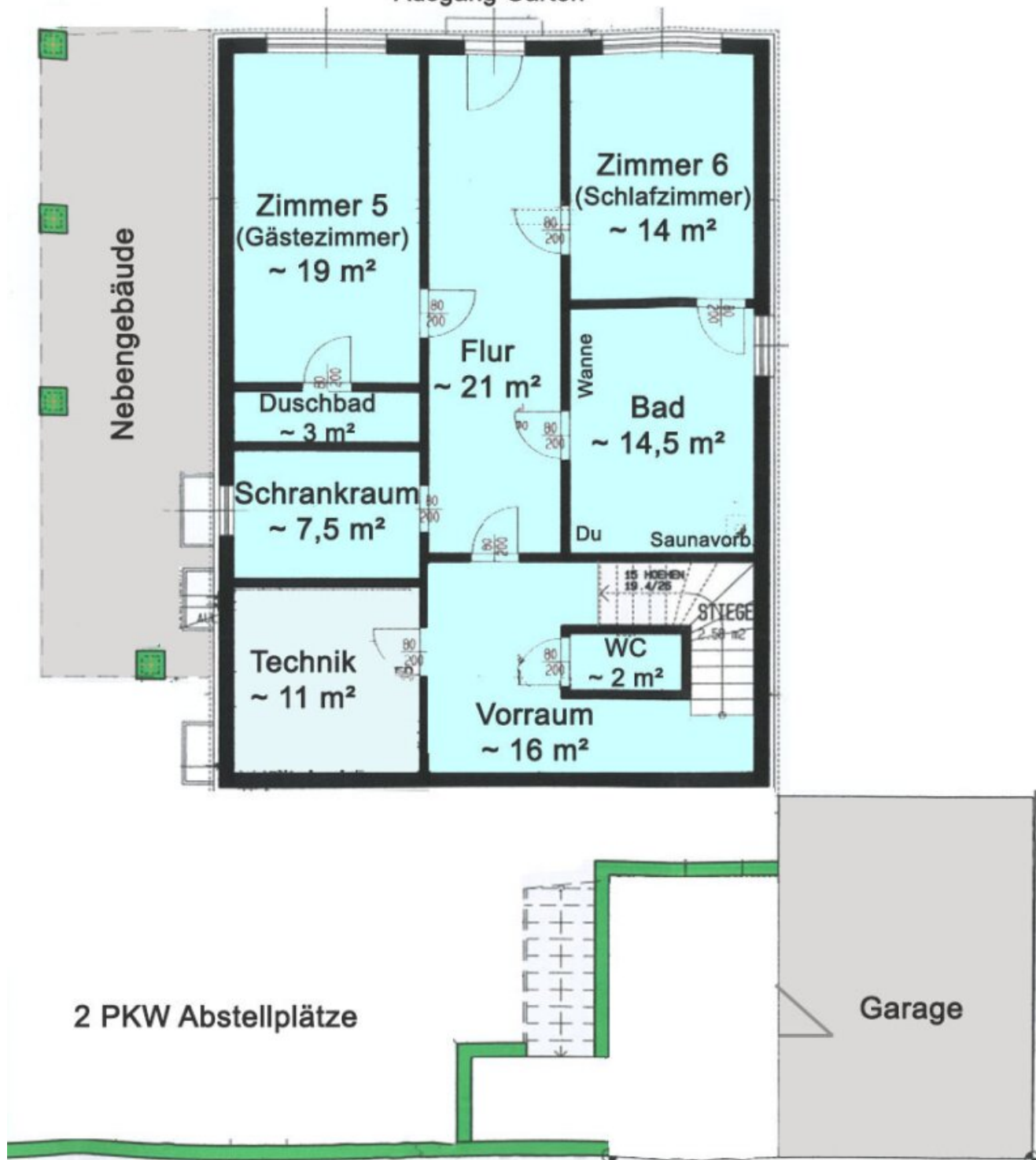


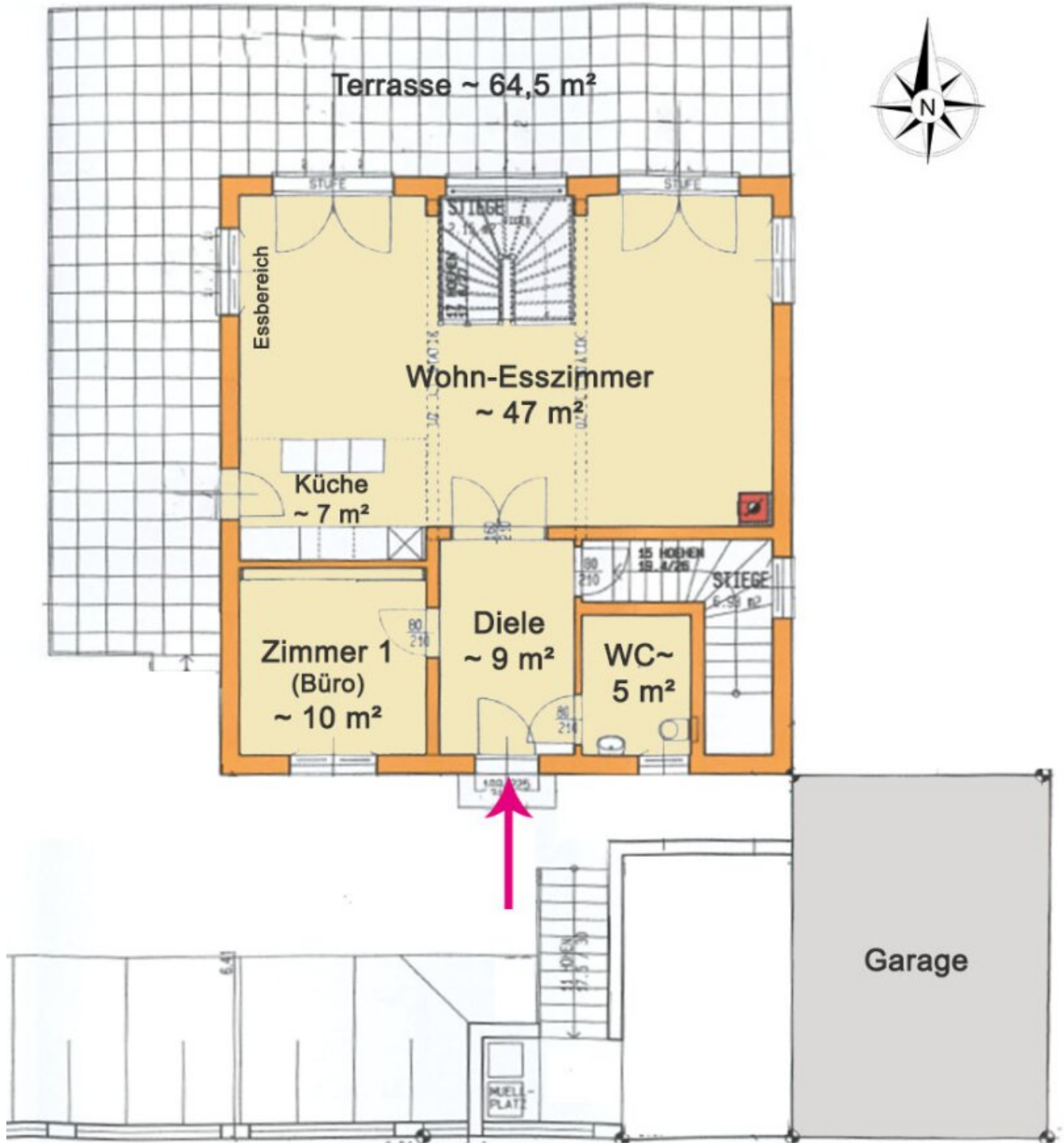


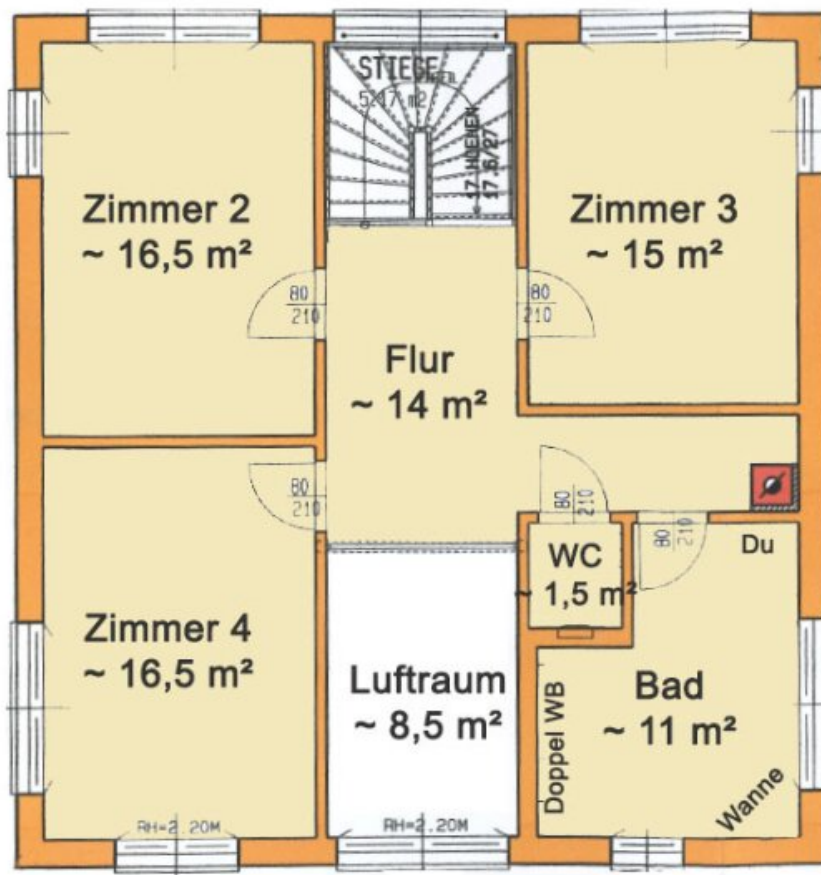




Ausgang Garten







Objektbeschreibung

Dieses in wunderschöner Aussichtslage liegende Einfamilienhaus wurde als ELK-Holzriegelbau in Niedrigenergiebauweise errichtet. Die sonnige, hanglagige Liegenschaft erstreckt sich von Süden nach Norden, der gepflegte Garten ist terrassiert angelegt und bietet einen traumhaften, unverbaubaren Panoramablick.

Das Gablitzer Ortszentrum mit Gemeindeamt, Nahversorgern, Volksschule, Kindergarten, Ärzten, Bank und Gastronomiebetrieben liegt rund 2 km entfernt. Die nächste Haltestelle der Buslinien 447 und 448 befinden sich etwa 500 m von der Liegenschaft entfernt.

Der Zugang erfolgt straßenseitig über das Gartentor in die zentrale Diele im Erdgeschoß. Hier stehen ein südseitiges Zimmer, ein separates WC und das mit ca. 47 m² große Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse und Traumausblick zur Verfügung. Ein besonderes Highlight ist die Breitschopf-Küche mit Miele bzw. Siemens Markengeräten, hochwertiger Arbeitsplatte aus Strasser-Stein und Ausgang auf die westliche Seite der Terrasse, die sich hervorragend zum gemütlichen Frühstück eignet.

Über eine Holzterrasse gelangt man in das Obergeschoß, wo sich die Schlafräume befinden. Drei helle, freundliche Zimmer, ein Bad mit Eckbadewanne, Doppelwaschbecken und Dusche, sowie ein separates WC werden geboten. Ein Luftraum nach Süden gerichtet, verleiht dem Geschoß viel Licht und Freundlichkeit.

Im voll ausgebauten, hellen und beheizten Wohnkeller mit Ausgang in den Garten ist eine eigene Wohneinheit mit Schlafzimmer, en suite Bad sowie einem Schrankraum eingerichtet. Im großzügigen Bad gibt es die Möglichkeit, eine Sauna zu installieren, die Anschlüsse sind bereits vorhanden. Weiters befinden sich vom zentralen Vorraum ausgehend ein Gästezimmer mit anschließendem Duschbad, ein separates WC sowie der Technikraum mit Waschmaschinenanschluss.

Eine Garage sowie zwei Autoabstellplätze direkt an der Liegenschaft stehen zur Verfügung. 2012 wurde zusätzlich ein Nebengebäude von ca. 29 m², das sich als Stauraum für Gartengeräte etc. eignet, zugebaut.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <3.500m

Geldautomat <4.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <10.000m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <9.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap