

# **IDYLLISCHES EINFAMILIENHAUS MIT GARTEN NAHE WIEN**



**Objektnummer: 1693/117**

**Eine Immobilie von ICONIA 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**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien

T +43 664 543 61 53







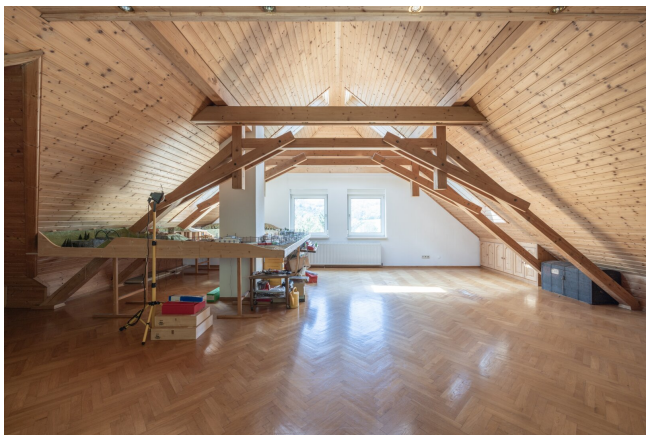
















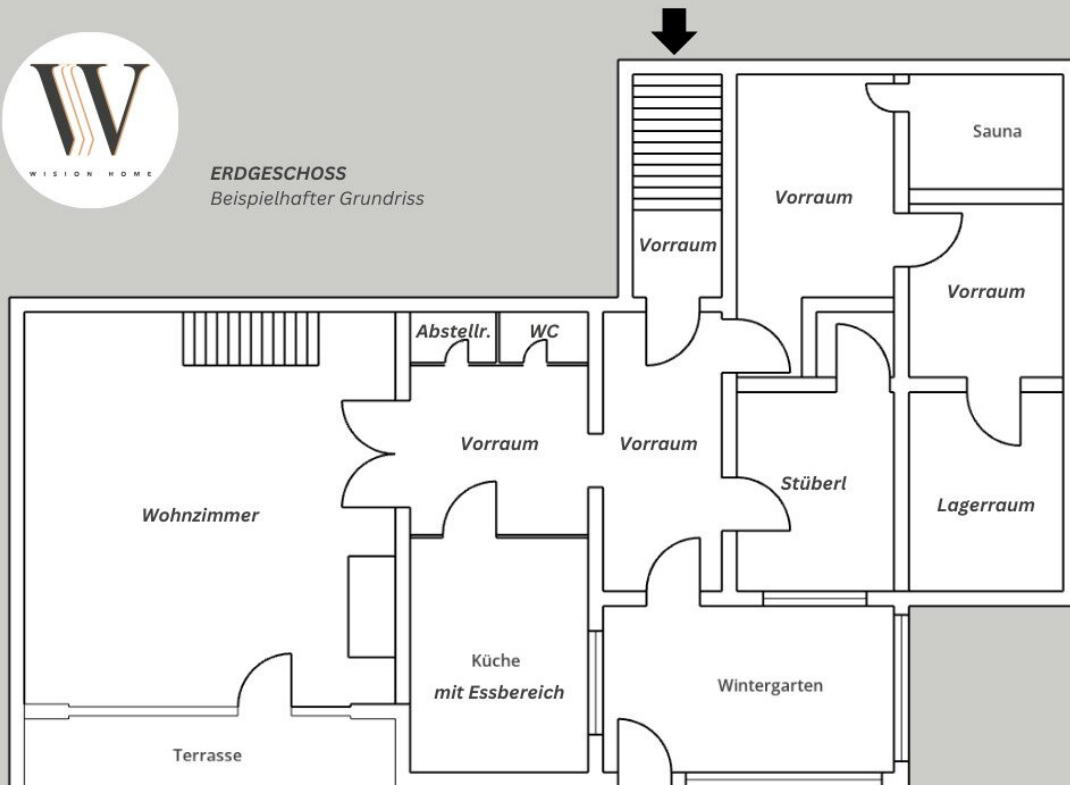








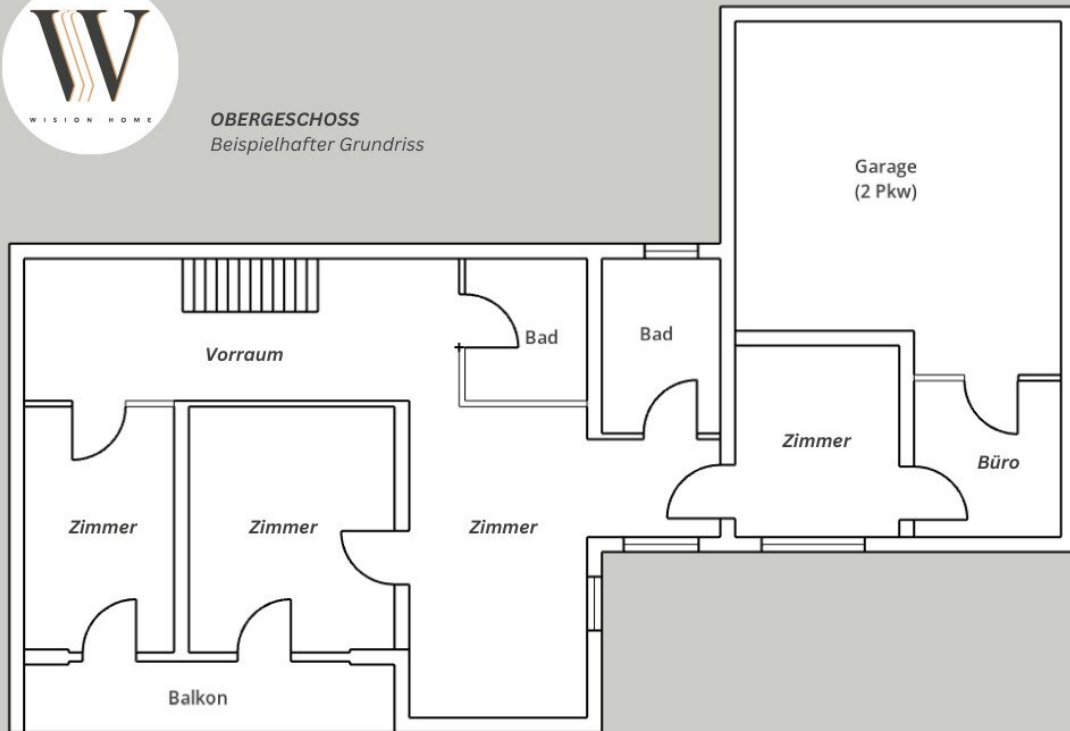
**ERDGESCHOSS**  
Beispielhafter Grundriss







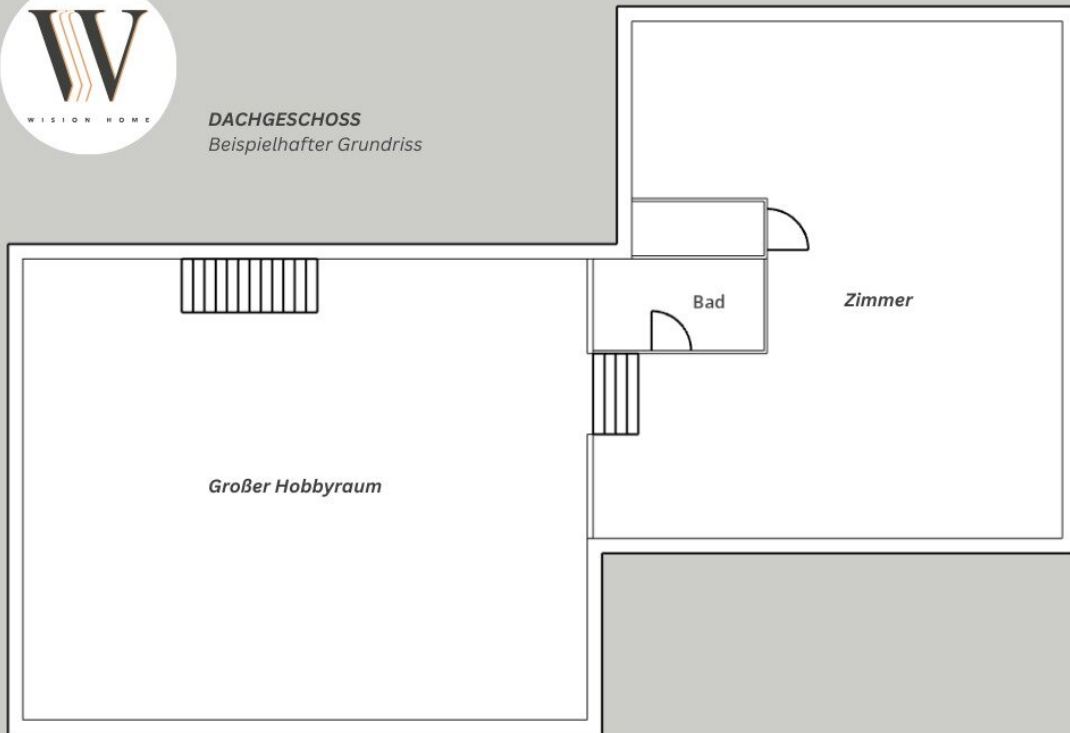
**OBERGESCHOSS**  
Beispielhafter Grundriss







**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 begrünnten 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@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.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