

"Modern renovierte Villa mit Garten"



1 Haus Ostseite a

Objektnummer: 1626_26872

Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	ca. 1984
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 158,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

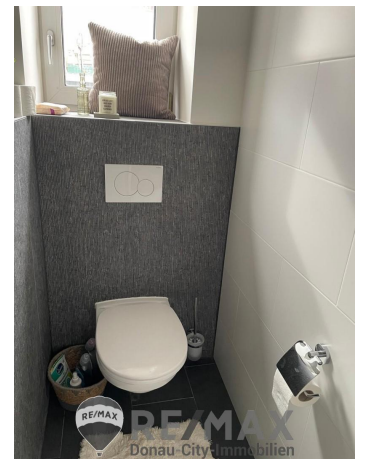


Dipl. Ing. Herwig Tretter

RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Hauptplatz 6-7/Top 1
3430 Tulln an der Donau

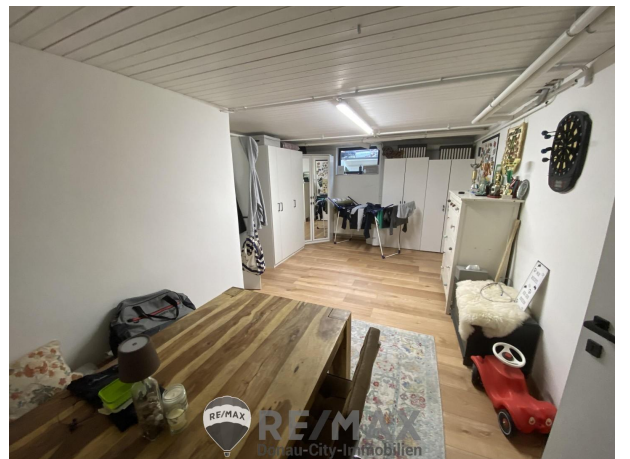


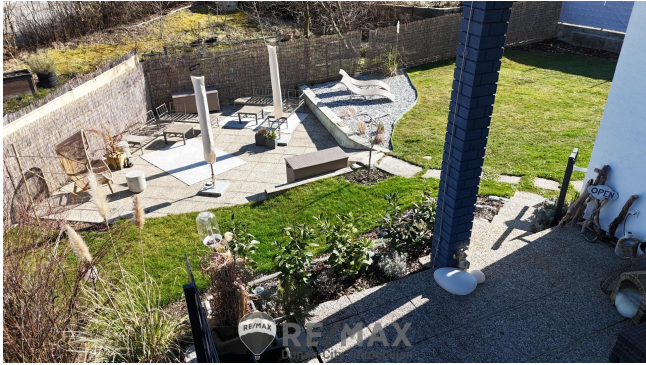








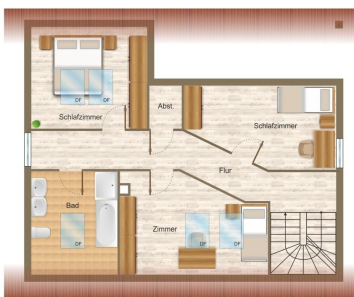






Kellergeschoss





1. Obergeschoss



Objektbeschreibung

"Modern renovierte Villa mit Garten" Das in den 80er Jahren solid errichtete Haus wurde 2024 mit viel Liebe zeitgemäß und geschmackvoll renoviert. In der großen Wohnküche und im daneben befindlichen Wohnzimmer ist Platz sowohl für entspannte Gemütlichkeit, als auch für ausgelassenes Treiben einer Familie mit Kindern. Ein modernes Bad mit Dusche, WC und Abstellraum komplettieren das Erdgeschoss. Im 2024 ausgebauten Obergeschoss bieten 3 Zimmer Platz für die Familie und ein Arbeitszimmer, wenn benötigt. Natürlich gibt es auch hier ein ansprechendes Badezimmer mit Dusche und Wanne. Wichtig: Alle Sanitärräume haben Fenster! Der schön sanierte beheizte Keller beherbergt nicht nur einen Technik- und einen Mehrzweckraum, sondern auch ein geräumiges Hobbyzimmer, sowie ein Gäste- oder Arbeitszimmer. Hier ist Platz zum Ausdehnen! Zusätzlich zur Terrasse vor der Eingangstür ist im recht großen Garten eine Sonnenterrasse angelegt. Gepflegte Grünflächen ums Haus laden zum Spielen oder Entspannen ein. Es gibt auch Platz für einen Pool. Insgesamt 2 Autos können in der Garage neben und dem Kfz-Abstellplatz innerhalb des Grundstücks untergebracht werden, abgesehen von den Parkmöglichkeiten direkt in der Gasse. Gleich ums Eck ist eine Bushaltestelle. Die Siedlung selber ist sehr ruhig, umrahmt vom Wienerwald, dessen Panorama und frische Luft man vom Haus aus genießen kann. Gablitz gehört zu den begehrten Zuzugsgemeinden im Westen von Wien, es ist nicht weit vom Shoppingzentrum Auhof und Bahnhof Hütteldorf mit Bahn-, U-Bahn-, S-Bahn und Autobusverbindungen entfernt, sondern ist auch gleichzeitig die Brücke Richtung Tullner Feld mit der bezaubernden Garten- und Messestadt Tulln an der Donau. Von Gablitz aus führen ausgedehnte Wanderwege durch den Wienerwald. Gablitz verfügt über 2 Kindergärten, Volksschule, ärztliche Versorgung, Supermärkte, Restaurants und das neue Dorfzentrum als zukünftiger gesellschaftlicher Mittelpunkt wird gerade ausgebaut. **Eine gute und preisgünstige Investition! Der Preis NUR € 599.000,--** Finanzierungsvorschlag unseres Partners REALFINANZ: Eigenmittel ca. € 133.000,--/monatlich € 2.256,-- Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 158.5

wärmkWh/

ebed (m²a)

arf:

KlassE

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto1.82

r Ges

amte

nergi

eeffiz

ienz:
KlassD
e Fak
tor G
esam
tener
gieeff
izien
z: