

## **Fernblick /// Großfamilienvilla mit Pool, Sauna, Garten in exklusiver Ausstattung**



**Objektnummer: 6795**

**Eine Immobilie von Spiegelfeld Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1985
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	310,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	505,65 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	760,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabrina Ritter**

Spiegelfeld Immobilien GmbH  
Stubenring 20  
1010 Wien

















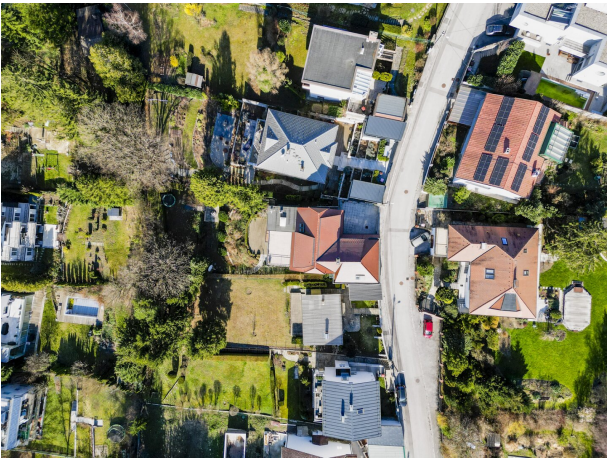


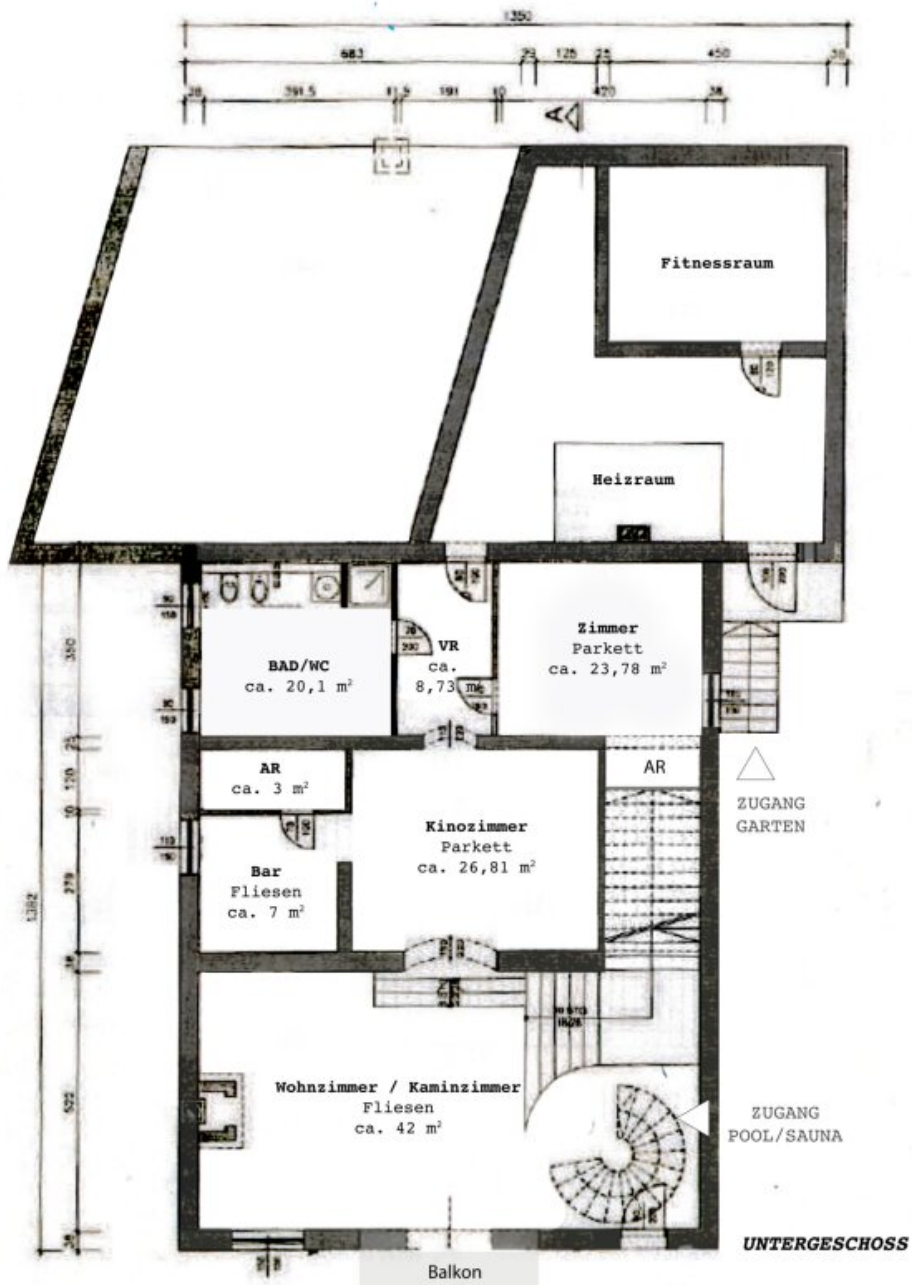




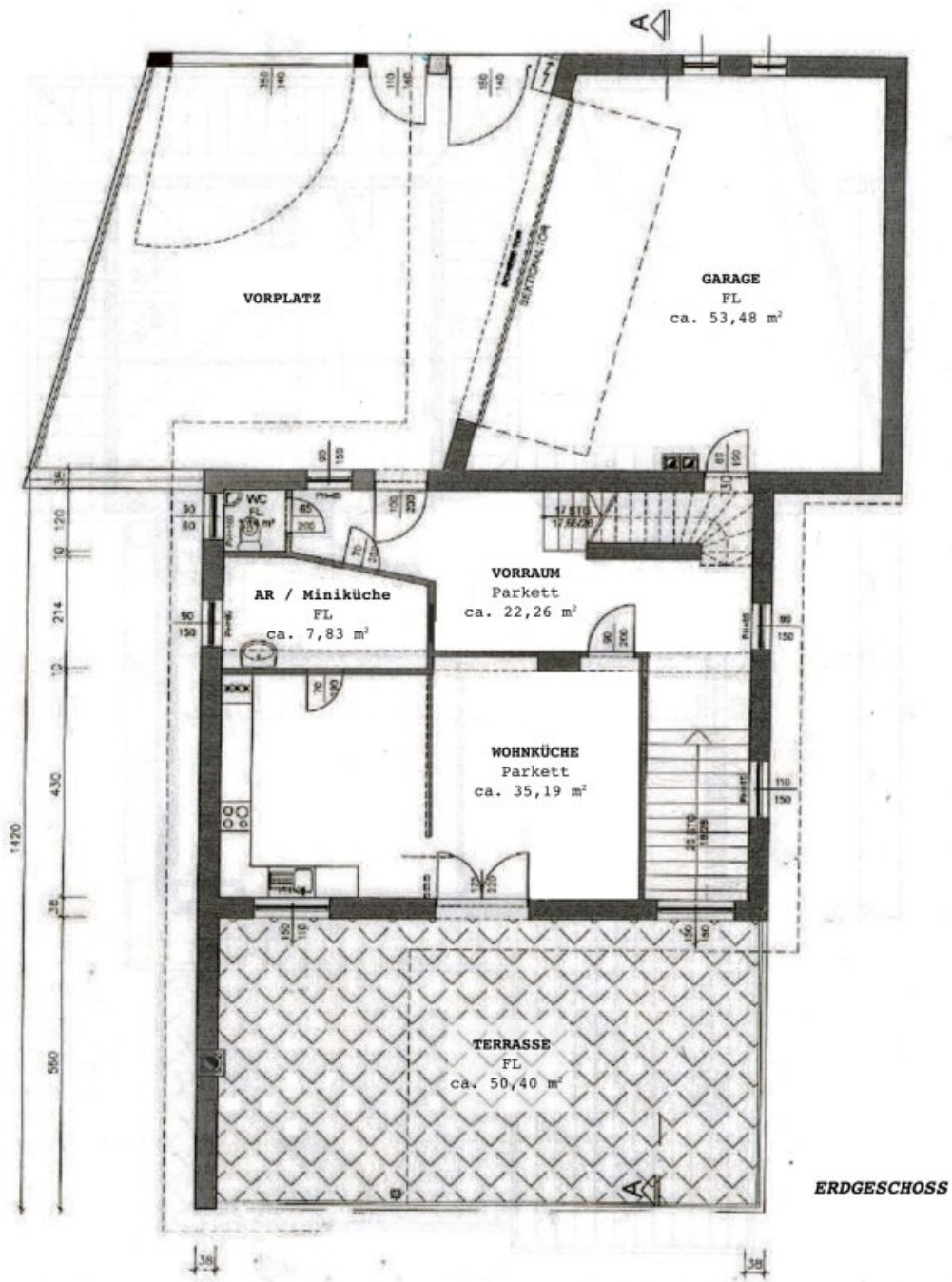


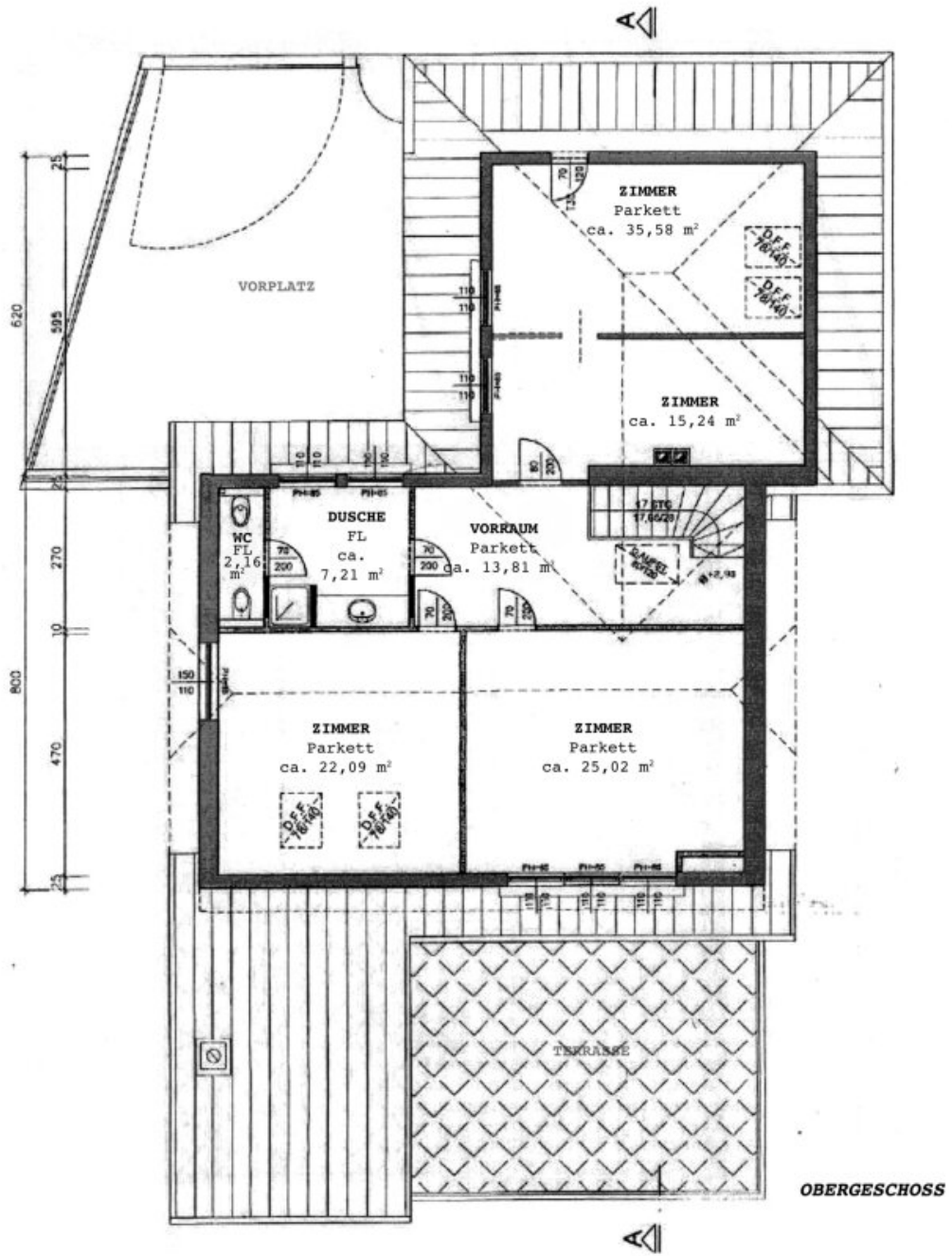




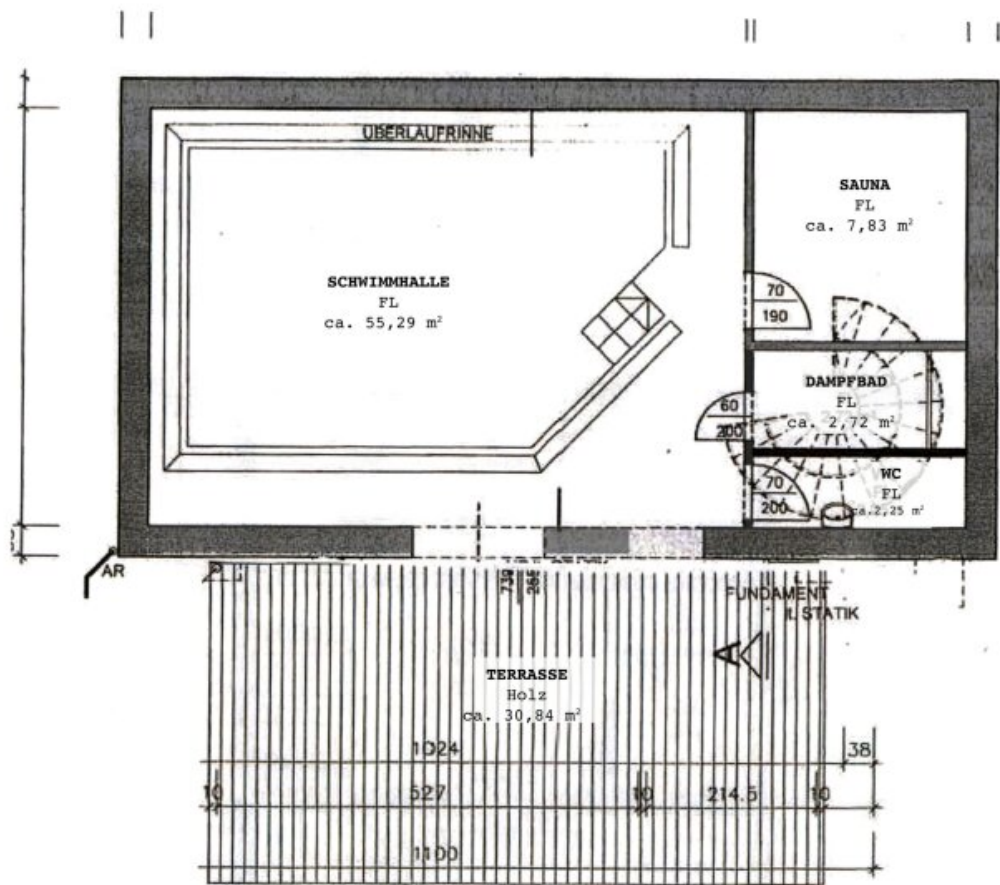








OBERGESCHOSS



2. **UNTERGESCHOSS**



Drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche, Wc und Bidet, AR, Garderobe

Vorraum, Küche, Esszimmer, Gäste-WC, Miniküche mit Hundedusche, Terrasse

Wohn-/Kaminzimmer, Balkon, Cinema, AR, Gästezimmer, Bad mit Dusche, Wanne u. WC, Heiz-/Kellerraum & Gym

Schwimmhalle & Sauna, Terrasse

# Objektbeschreibung

## Charmantes Eigenheim in Gablitz - Einladendes Zuhause in idyllischer Umgebung

Am Rande des Wienerwaldes, liegt diese großzügige Villa, welche die Möglichkeit bietet das Beste aus dem Landleben zu genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Mit seiner idyllischen Lage in einer ruhigen Nebengasse ist dieses Haus eine Oase der Ruhe und Erholung.

Das Haus befindet sich auf einem ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Gablitz. Mit seinen traditionellen Elementen und der modernen Adaptierung über die letzten Jahre bietet es ein harmonisches Wohnambiente für Großfamilien.

### Besondere Merkmale:

- Geräumige Wohnflächen mit hellen Zimmern
- Eine gut ausgestattete Wohnküche mit modernen Miele-Geräten
- Drei komfortable Schlafzimmer im OG, ein Schlafzimmer im UG
- Ein besonders großzügiges Wohnzimmer mit Kamin, übergehend in das
- Home Theatre mit Bar
- Ein Fitnesscenter
- Ein gepflegter Garten mit Grünflächen und Blumenbeeten, die Ruhe und Erholung im Freien ermöglichen.
- Eine große Terrasse mit fantastischem Fernblick für entspannte Abende im Freien und gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden.
- Ein Vorplatz mit einer ca. 50 m<sup>2</sup> großen Garage mit Werkstatt und Platz für zwei bis drei PKWs

### Raumaufteilung:

**EG:** Vorraum, WC, AR, Wohnküche, Terrasse

**OG:** drei Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC, Garderobe, AR

**1.UG:** Wohnzimmer, Home Theatre, Bar, AR, Gästezimmer, Badezimmer mit Wanne, Dusche und WC, Heizraum, Fitnessraum, Balkon

**2. UG:** Schwimmhalle mit Pool, Sauna und Dusche, Terrasse

## **Hochwertige Ausstattung:**

- energieeffiziente Zentralheizung (neue Heizanlage 2019 verbaut), Fußbodenheizung, tw. auch Wandheizung.
- Klimaanlage
- Alarmanlage
- Erneuerung des Obergeschoßes im Jahr 2017
- Kameraüberwachungssystem mit Monitor im Vorraum
- Massivholzböden, Stein-und Marmorböden
- hochwertige Fenster mit 4-fach Isolierverglasung, erneuert im Jahr 2012
- ansehnlicher Pool, welcher mit einer Tiefe von 1,80 m, sowie einer Gegenstromanlage ausgestattet ist und über eine Abdeckung verfügt.

**Lage und Umgebung:** Das Haus befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Gablitz. Die Umgebung bietet eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten im Freien, darunter eine Vielzahl an Wander- und Radwegen im Wienerwald. Gleichzeitig sind die Annehmlichkeiten der Stadt, welche in ca. 35-40 Minuten zu erreichen ist. Supermärkte sind in 15 Min. zu Fuß, sowie in 3 Min. mit dem Auto erreichbar. Kindergärten, sowie eine Volksschule befinden sich im Ort.

***Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren auf Informationen, die vom Eigentümer der Liegenschaft zur Verfügung gestellt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Angaben und Abmessungen wird keine Gewähr übernommen.***

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap