

**"Dieses Haus veredelt Ihren Lebensstil"**



01 Villa in Gablitz

**Objektnummer: 1626\_24210**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	540,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 72,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,06
<b>Kaufpreis:</b>	1.350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

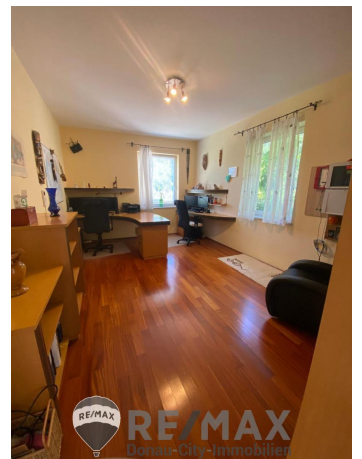
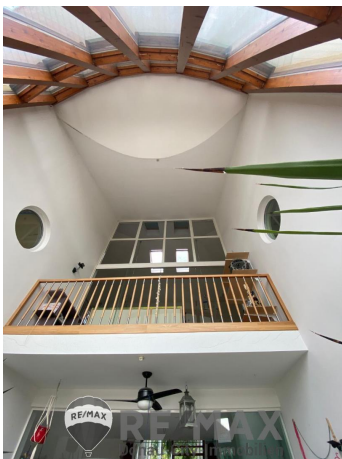
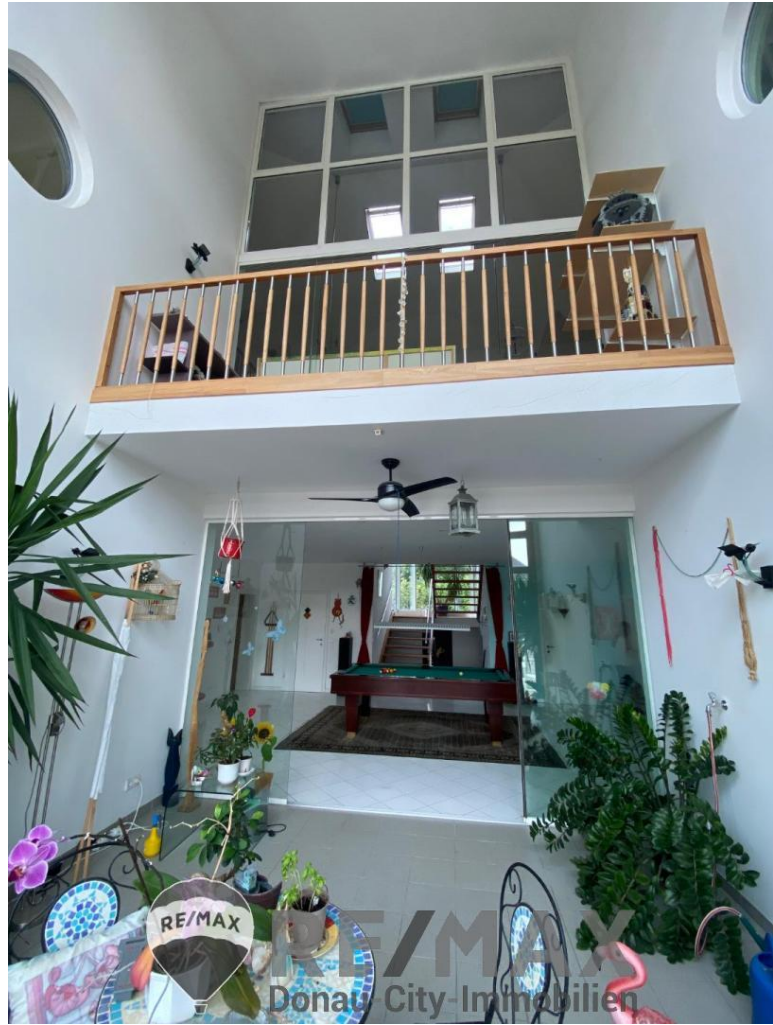


**Dipl. Ing. Herwig Tretter**

RE/MAX Tulln-Purkersdorf  
Hauptplatz 6-7/Top 1









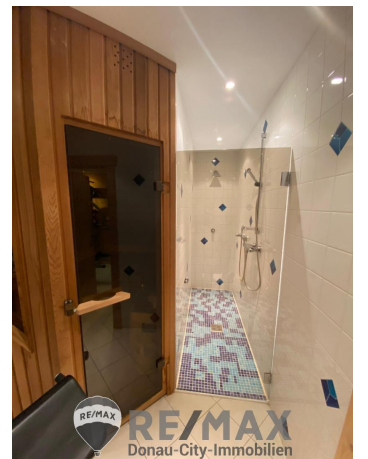
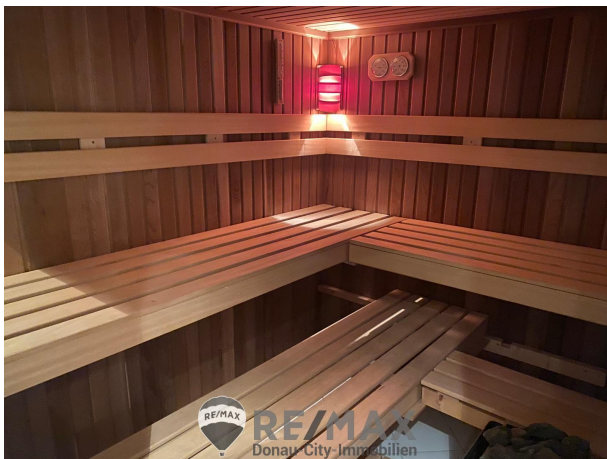








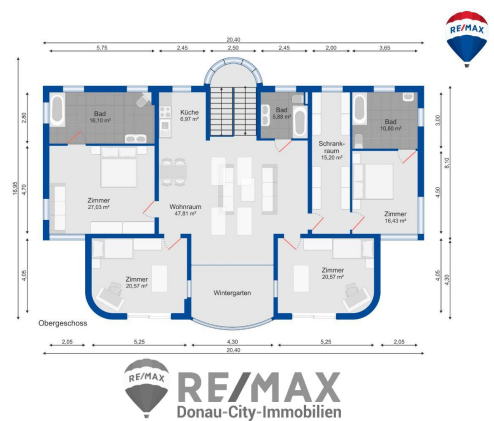
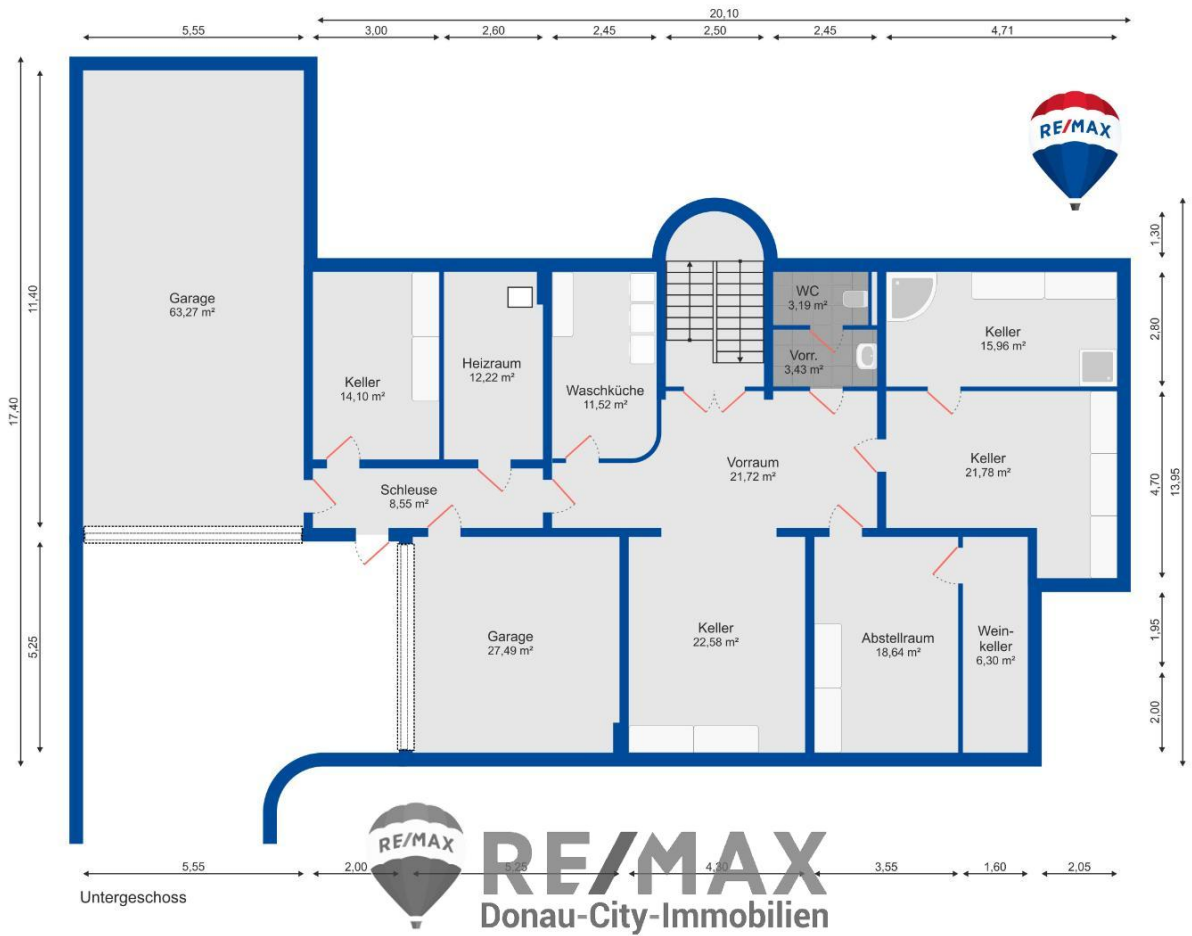












# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



# RE/MAX

Donau-City-Immobilien

GENERALI





## Objektbeschreibung

**"Dieses Haus veredelt Ihren Lebensstil!"** Die luxuriöse Villa in grandioser Südwestlage mit Ausblick über den Wienerwald wurde kurz vor der Jahrtausendwende erbaut und verfügt über fast jeden erdenklichen Komfort und Extras. Die Waldrandlage und der Abstand zur Villengasse ermöglicht größtmögliche Ruhe. Der riesige, ca. 110 m<sup>2</sup> große Wohnraum im Erdgeschoß teilt sich in 4 Bereiche, dem Speisebereich neben der Küche, dem Mittelbereich mit Billardtisch, anschließend eine große Bar und last not least die geräumige Sofaecke am Kachelofen. Das Leben spielt auf edlem Carrara-Marmor statt. [Besuchen Sie den virtuellen 360 Grad Rundgang](#) Im Erdgeschoß befinden sich noch 2 Arbeits- oder Schlafzimmer, eine Toilette, sowie die Hauptküche mit der Speisekammer, alles getrennt vom Wohnzimmer aus begehbar. Der 2. große, lichtdurchflutete Wohnraum, ca. 47 m<sup>2</sup> im Obergeschoß mit 2 Innenbalustraden und Raumhöhen bis unter den Dachfirst verschafft das Gefühl in einer herrschaftlichen Residenz zu wohnen. Weiters beherbergt das Obergeschoss 4 Schlafzimmer (2 davon mit Balkon), sowie 3 Bäder und einen begehbaren Schrank. Von 2 der Schlaf- bzw. Kinderzimmer führen Wendeltreppen hinauf zur Balustrade und einem „verwunschenen“ Rundgang direkt unter dem Dach mit kleinen Plattformen und Stauräumen, ideal für Kinder, hier ungestört und halbversteckt dem Spiel zu frönen. Der prächtige Wintergarten führt über 2 Etagen bis hinauf zum Dach und bietet Platz für eine hochwachsende Palme oder ähnliches. Er ist durch Glaswände vom Wohnraum des jeweiligen Stockwerks von Erdgeschoß und Obergeschoß getrennt und lässt viel Licht in die Räume. Natürlich gibt es im Untergeschoss eine Sauna mit Dampfbadfunktion und Dusche, einen Whirlpool und einen Fitnessraum (ohne Geräte) sowie einen Party- bzw. Gamer Room. Im mit Backsteinen stilvoll gestaltetem und klimatisierten Weinkeller lassen sich der Wein und andere Getränke wohltemperiert aufbewahren – und verkosten. Werkstatt, Heizraum und Waschküche komplettieren die Ausstattung im Untergeschoss. Die überdachte Schwimmhalle mit dem ca. 8x4 m großen solarbeheiztem Pool kann in der warmen Jahreszeit und auch einigen Übergangsmonaten benutzt werden und ist direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Zu Spiel, Sport und Entspannung laden die ca. 76 m<sup>2</sup> südwestlich ausgerichteter Terrasse und die ca. 400 m<sup>2</sup> ebene Rasenfläche vor dem Haus ein. Keine Parkplatzsorgen! Die Liegenschaft verfügt über 3 Garagen (2 mit elektr. Toren) mit Platz für insgesamt ca. 4 PKW. Sie können alternativ mit Holz heizen! Das Heizsystem besteht aus einer Feststoff- sowie Gasheizung, die Schlafzimmer haben Zentralheizung, die Wohnräume sind über Fußbodenheizung durch einen Wärmepumpen-Flächenkollektor versorgt. Die Verkabelung vom Heizraum zum E-Verteiler für eine zukünftig zu beschaffende Photovoltaikanlage ist bereits vorhanden. Es gibt Internet und SAT-TV. Der massive Ziegelbau ist mit 20 cm Wärmedämmung (einige Stellen 10 cm) versehen, der Keller besteht aus Dichtbeton, das BRAMAC-Dach ist vollisoliert. Die 1567 m<sup>2</sup> große Liegenschaft in ruhiger Waldrandlage ist ca. 1 km vom Gablitzer Dorfzentrum entfernt. Das Fahngrundstück ist über die befestigte Zufahrt erreichbar. Gablitz selbst liegt mitten im wunderschönen erholsamen Wienerwald mit ausgedehnten Wander- und Fahrradwegen, die auch Einkehrmöglichkeiten bieten. Mehrere gute Restaurants, Volksschule, wie auch das Gymnasium oder die Neue Mittelschule finden sich in Gablitz bzw. dem nahegelegenen Purkersdorf. Der Bahnhof Purkersdorf, Hütteldorf, das große Einkaufszentrum Auhof in Wien

sind nur wenige Autominuten entfernt bzw. auch über Busverbindungen erreichbar. Vielfältige Unterhaltungs- und Ausflugsmöglichkeit bietet die etwa 30 min. entfernte Gartenstadt Tulln mit vielen Ausstellungen und der Schiffsanlegestelle an der Donau. Hier lässt es sich residieren! Alle Angaben vom Eigentümer. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß

gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 72.2

wärmkWh/

ebed (m<sup>2</sup>a)

arf:

KlassC

e Hei

zwär

mebe

darf:

Fakto1.06

r Ges

amte

nergi

eeffiz

ienz:

KlassC

e Fak

tor G

esam

tener

gieeff

izien

z: