

## "Traumvilla mit Fernblick"



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 %

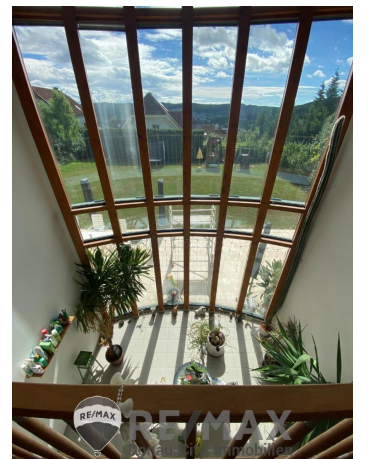
## Ihr Ansprechpartner

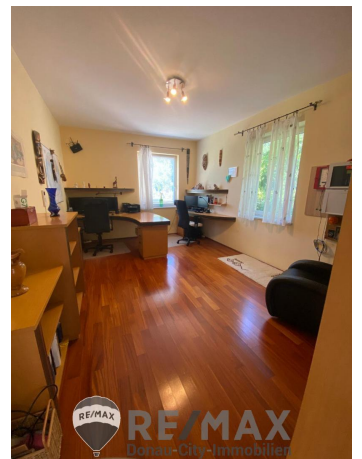
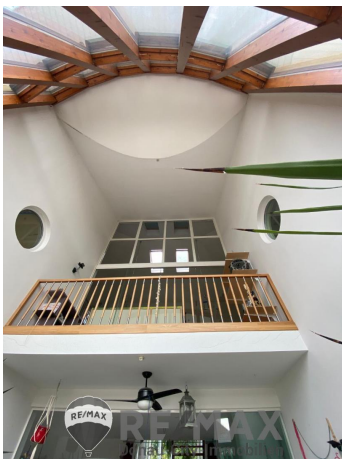
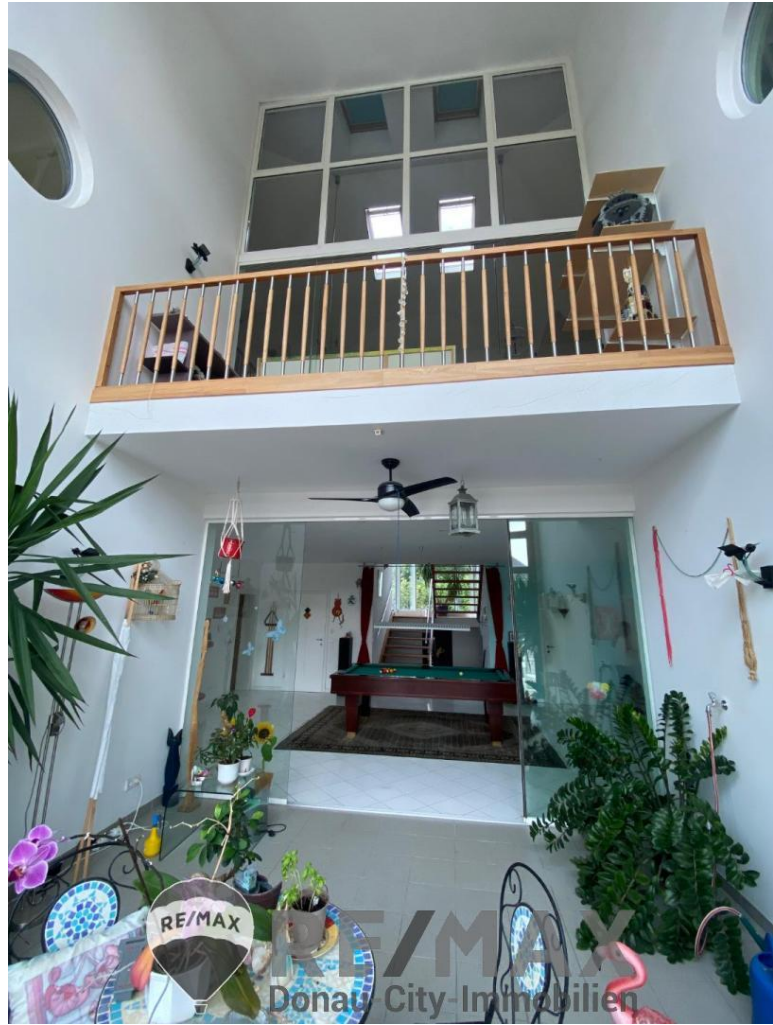


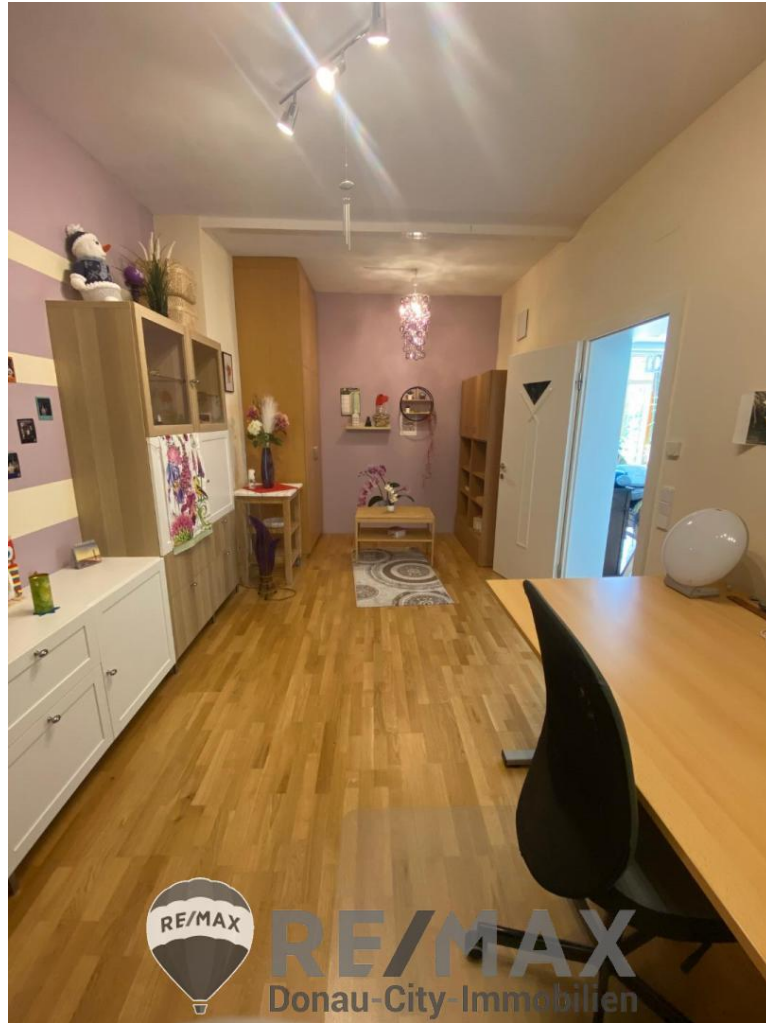
**Dipl. Ing. Herwig Tretter**

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

















RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

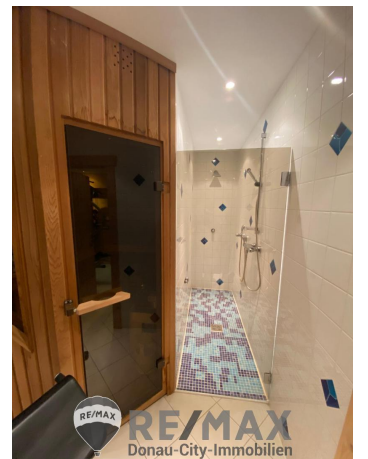
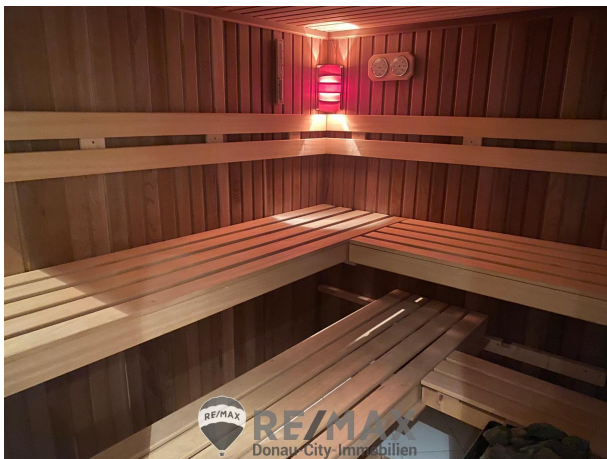


RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien



RE/MAX  
RE/MAX  
Donau-City-Immobilien

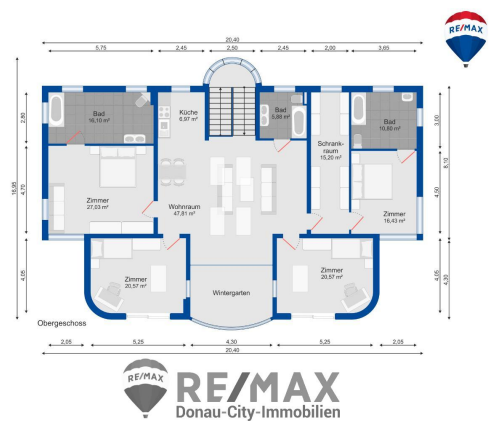
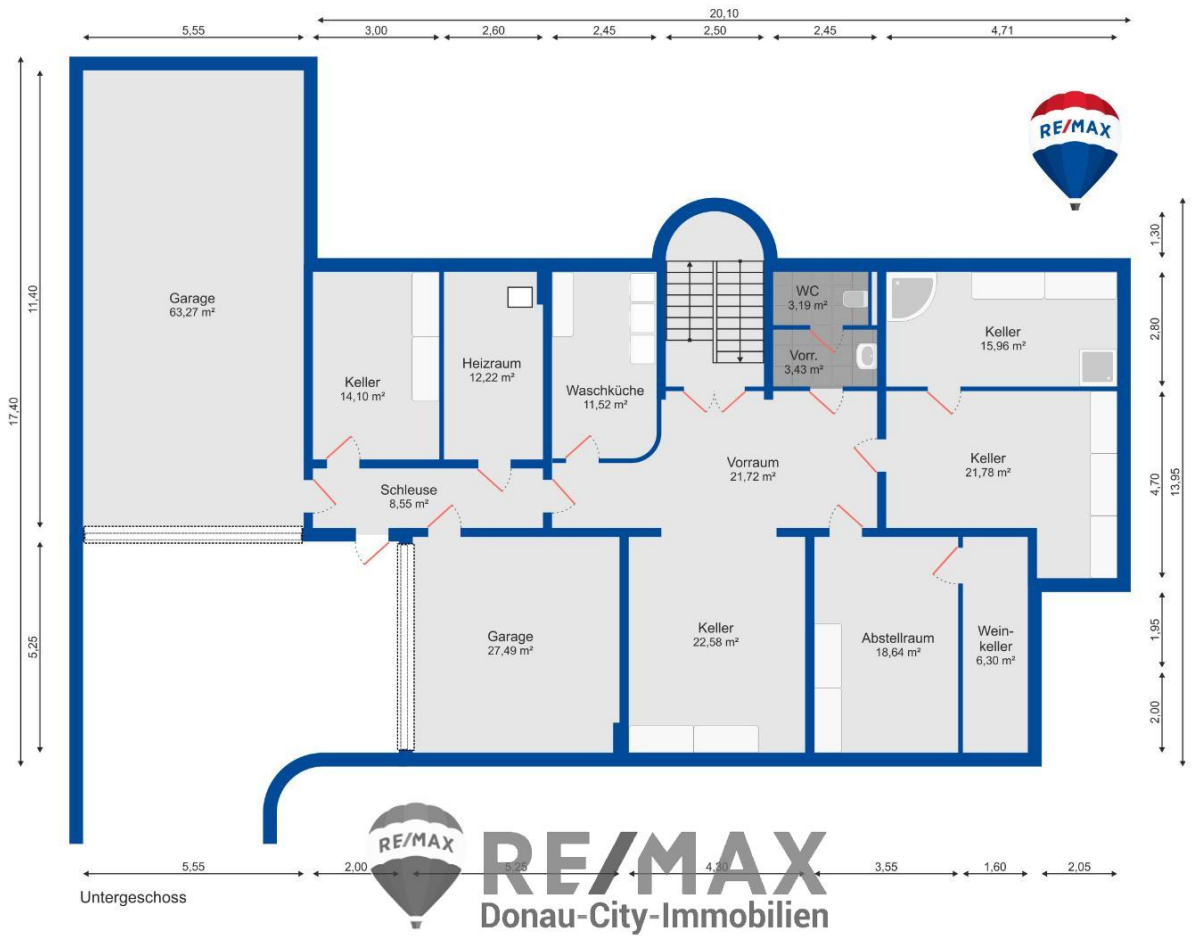












# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



RE/MAX  
Premiumschutz  
in den ersten  
3 Monaten  
PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

# RE/MAX

Donau-City-Immobilien

GENERALI

WIR FEIERN   
**50** Jahre

 **RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

**"Traumvilla mit Fernblick"** Die repräsentative Villa in grandioser Lage mit Ausblick auf den Wienerwald wurde kurz vor der Jahrtausendwende erbaut und verfügt über fast jeden erdenklichen Komfort und Luxus: - Einen 110 m<sup>2</sup> großen Wohnraum im Erdgeschoss, Raumhöhe ca. 2,70 m mit Sitz- und Essbereich plus Kachelofen und Bar, sowie Billardtisch - Einen 2. großen Wohnraum (ca.47 m<sup>2</sup>) im Obergeschoss mit Innenbalustraden, Raumhöhen bis unter den Dachfirst und großer Kochnische - 2 Arbeits- oder Schlafzimmer im Erdgeschoss sowie die Hauptküche mit Speis - 4 Schlafzimmer im Obergeschoss (2 mit Balkon), sowie 3 Bäder und einen begehbaren Schrank - Ein prächtiger Wintergarten über 2 Etagen bis hinauf zum Dach, durch Glaswände vom Wohnraum des jeweiligen Stockwerks von Erdgeschoss und Obergeschoss getrennt - Werkstatt, Heizraum, Waschküche, sowie Sauna mit Dampfbadfunktion und Dusche, Whirlpool, Fitnessraum (ohne Geräte) und Partyraum mit Kamin im Untergeschoss - Stilvoller, klimatisierter Weinkeller - 3 Garagen (2 mit elektr. Toren) mit Platz für insgesamt ca. 4 PKW - Überdachte Schwimmhalle, solarbeheiztes Wasser (nur in der warmen Jahreszeit benutzbar), ca. 8x4 m Pool - Ca. 76 m<sup>2</sup> Terrasse, ca. 400 m<sup>2</sup> ebene Rasenfläche, für Spiel, Sport und Entspannung - Alarmanlage und Videoüberwachung 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. Das Haus selber ist ein Ziegelbau mit 20 cm Wärmedämmung (einige Stellen 10 cm), der Keller besteht aus Dichtbeton, das BRAMAC-Dach ist vollisoliert. Die Liegenschaft in ruhiger Waldrandlage ist ca. 1 km vom Gablitzer Dorfzentrum entfernt. Das Fahngrundstück ist über die befestigte Zufahrt erreichbar. Gablitz selbst liegt in wunderschöner erholsamer Wienerwaldlage mit ausgedehnten Wander- und Fahrradwegen, die auch Einkehrmöglichkeiten bieten. Mehrere gute Restaurants, Volksschule, wie auch Gymnasium oder 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. Bei Interesse kann auch das angrenzende Waldstück, das einem Familienmitglied des Eigentümers gehört, zu einem Preis von Euro 60.000,- erworben werden.“ Hier lässt es sich residieren! Alle Angaben vom Eigentümer. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwärm 72.2 kWh/

ebedarf: (m<sup>2</sup>a)

Klasse HeC

izwärmeb

edarf:

Faktor Ge 1.06

samtener

gieeffizien

z:

Klasse C

Faktor Ge

samtener

gieeffizien

z: