

## "Traumvilla mit Fernblick und 0,8 ha Wald"



1 Drohnenfoto mit Wald

**Objektnummer: 1626\_24286**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	ca. 1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<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>	1.410.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

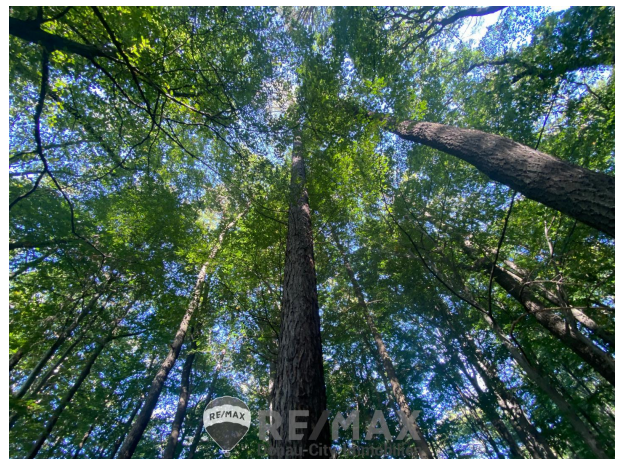
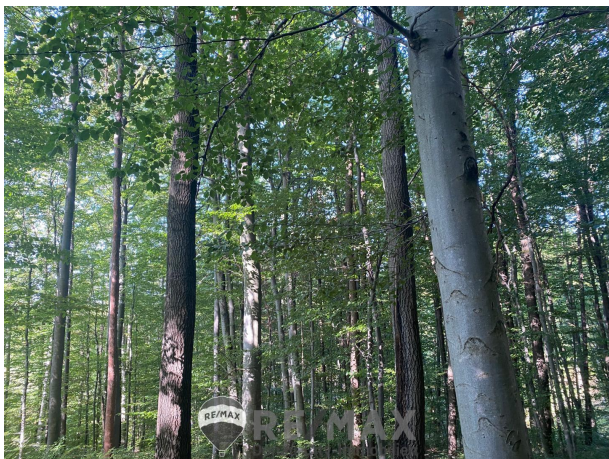
3.00 %

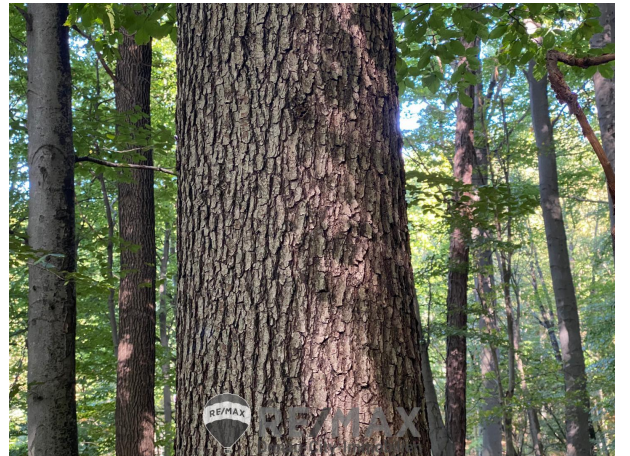
## Ihr Ansprechpartner



**Dipl. Ing. Herwig Tretter**

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







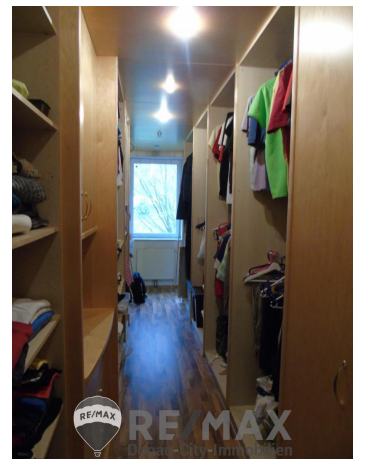
















**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



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



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





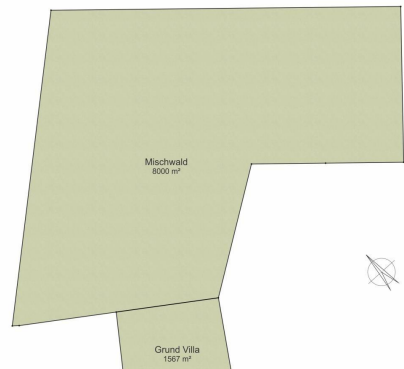




**RE/MAX**  
Donau-City-Immobilien



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



**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 und 0,8 ha Wald"** Die repräsentative Villa in grandioser Lage mit Ausblick auf den Wienerwald wurde kurz vor der Jahrtausendwende erbaut, mit einer Grundstücksgröße von ca. 1.567 m<sup>2</sup> und einem direkt angrenzenden 8.000m<sup>2</sup> großen Waldstück. Der schöne Mischwald liegt direkt am Nordostrand von Gablitz am Königswinkelberg und ist vom nahegelegenen Parkplatz leicht zu Fuß oder mit einem Fahrzeug über eine Forststraße der Bundesforste (gegen eine Gebühr) erreichbar. Der grob geschätzt etwa 60-90 Jahre alte Baumbestand setzt sich lt. Schätzung des Eigentümers aus ca. 40% Buche, ca. 30% Lärche und ca. 30% Weißeiche zusammen. Vor 20 Jahren hat die letzte Durchforstung stattgefunden. Das Waldgrundstück umfasst 8/10 Anteile einer aus 3 Nachbarn bestehenden Eigentümergemeinschaft. Die jeweiligen Anteile sind in einem Teilungsplan abgegrenzt. Die Villa selbst 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 auf 1567m<sup>2</sup> Grund - 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 Fahnengrundstück 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. ACHTUNG: Villa und Wald gehören jeweils einem anderen Eigentümer aus einer Familie, was mit jedem von beiden einen Kaufvertragsabschluss bedeutet. Unabhängig voneinander kann auch nur die Villa um Euro 1.350.000,- oder der Wald allein um Euro

60.000,- erworben werden Alle Angaben von den Eigentümern. Der Vermittler ist als  
Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 72.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.06

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

z: