

"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

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	ca. 1997
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	375,00 m ²
Nutzfläche:	540,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	C 72,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.410.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

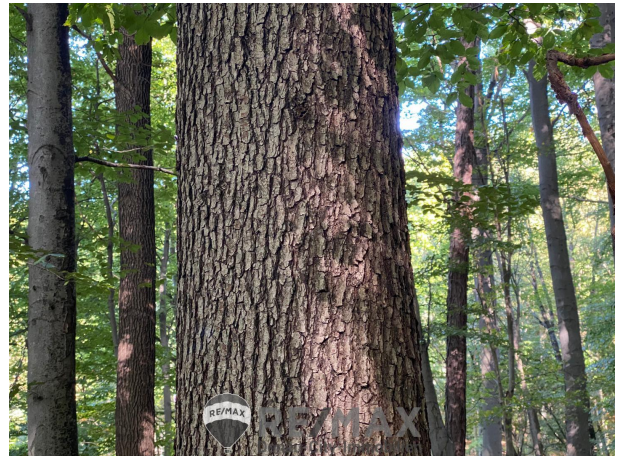
Ihr Ansprechpartner



Richard. Fetscher, MBA

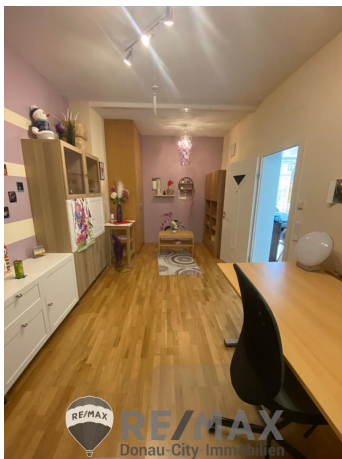
RE/MAX Tulln-Purkersdorf
Triesterstraße 32
2334 Vösendorf





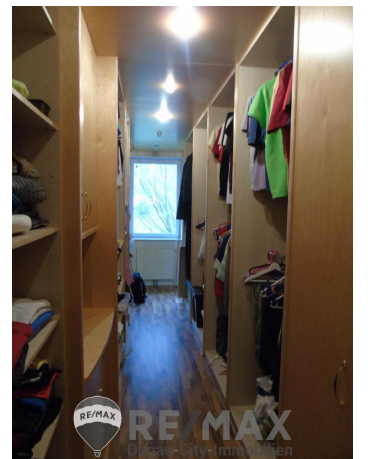










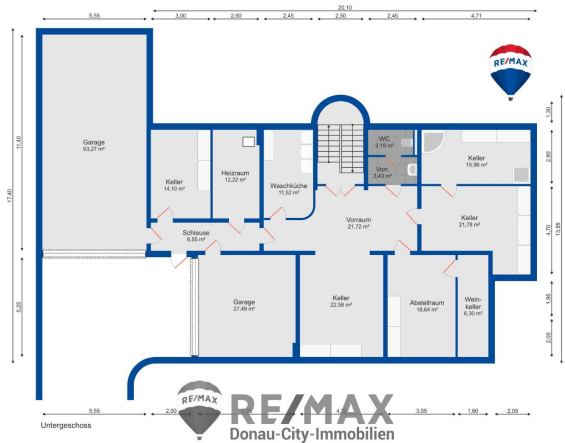


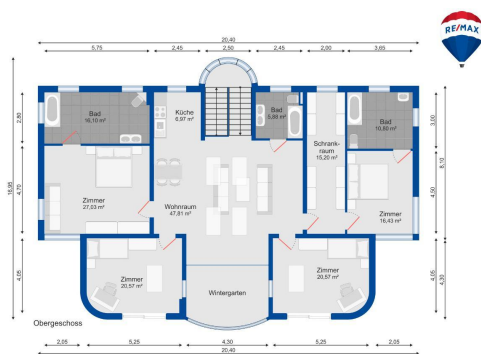












RE/MAX Gebrauchtimmobilien

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 m² und einem direkt angrenzenden 8.000m² 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 m² 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 m²) 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 m² Terrasse, ca. 400 m² ebene Rasenfläche, für Spiel, Sport und Entspannung auf 1567m² 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/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene 1.06

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C

amtenergieeffizien

z: