

## Kontakt



Telefon : +43/2772/54160  
E-Mail : [moertl@immobilien-moertl.at](mailto:moertl@immobilien-moertl.at)  
Büro : Immobilien Mörtl GesmbH  
Adresse : 3040 Neulengbach, Wiener Straße 5



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2587/2371**  
Objekt Typ: **Haus**  
Bundesland: **Niederösterreich**  
Adresse: **3003 Gablitz**  
Kaufpreis: **€ 829.000,-**  
Wohnfläche: **ca. 163,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **7**

## Beschreibung

### GROSSZÜGIGE EINFAMILIENVILLA IN ABSOLUTER RUHELAGE MIT TOP AUSBLICK-360° Video!!

GROSSZÜGIGE EINFAMILIENVILLA MIT TRAUMHAFTEM AUSBLICK IN SONNIGER WALD-RUHELAGE  
360° VIDEO auf Anfrage!!!!

BESCHREIBUNG: Baujahr 1980, Ziegelmassivbau mit Wärmedämmverbundsystem, Eternitdach, Holzfenster (2-fach verglast), Fliesen-, Parkett- und Teppichböden, Öl Zentralheizung mit Radiatoren und im Erdgeschoß in Badezimmer, Küche und Vorraum sowie im Keller im Vorraum Fußbodenheizung,

48m<sup>2</sup> große Garage für 2 PKW (mit Feuchtigkeitsschäden), 1 PKW-Stellplatz, eigene Auffahrt bis zum Hauseingang, solides, modernisierungswürdiges Einfamilienhaus, traumhafte und unverbaubare Aussicht auf den Wienerwald und den gegenüberliegenden Hang.

OBERE EBENE / ERDGESCHOSS: ca. 91m<sup>2</sup>, Vorraum, Küche mit Essbereich und Ausgang auf die gartenseitige 51m<sup>2</sup> große Terrasse, 48m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit offenem Kamin und Ausgang auf den 21,5m<sup>2</sup> großen Balkon sowie in den schönen sonnigen Garten mit Pool, 1 Schlafzimmer, Badezimmer mit WC.

DACHGESCHOSS: ca. 83m<sup>2</sup>, über eine massive Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoß wo sich eine Galerie mit Bibliothek, 3 Schlafzimmer (eines davon mit Schrankraum), Badezimmer mit Dusche und WC befinden.

UNTERE EBENE / KELLER: ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnkeller, 42m<sup>2</sup> Keller, Eingangsbereich / Vorraum, 1 Zimmer (ehemaliger Fitnessraum), 1 Zimmer mit großflächigen Fenstern (ehemaliger Saunaraum), Dusche, WC, Abstellraum, Heizraum, Öltankraum mit 6000 L Kunststofftank.

ENERGIEKENNZAHLEN: HWB: 90, fGEE: 1,41

GARTEN: sonniger, ruhiger und uneinsehbarer Garten mit einem gemauerten Pool (7,5m x 3,6m) und Altbaumbestand, Waldrandlage, eigene Auffahrt direkt zum Haus.

VERSORGUNGSLEITUNGEN: Ortskanal, Wasserleitung, Strom, Gasanschluss vor der Liegenschaft vorhanden.

LAGE: sonnige Ruhelage, nahe Wien, nur 15 Autominuten von der U-Bahn Station Wien-Hütteldorf entfernt, ca. 8 km vom Bahnhof Purkersdorf entfernt, 5 min fußläufig zur nächsten Bushaltestelle, nächste Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärztezentrum und Schulen im 3km entfernten Ortskern von Gablitz, 11 Autominuten zum Auhofcenter.

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen Frau Barbara Lager unter 0664-8191825 gerne zur Verfügung.

Wünschen Sie die Zusendung detaillierter Unterlagen zu dieser Immobilie benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt

Finden Sie uns unter [www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at) oder <https://www.facebook.com/ImmobilienMoertl/>

IMMOBILIEN MÖRTL - Wir verkaufen Ihre Immobilie in Wien und Umgebung in den Bezirken St. Pölten Land, Mödling und Tulln!  
[www.immobilien-moertl.at](http://www.immobilien-moertl.at)

Kaufpreis: € 829.000,-

Käuferprovision: 3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 163,00 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgrösse 1.218,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 254,00 m<sup>2</sup>  
Terrassenfläche: 83 m<sup>2</sup>  
Balkonfläche: 21 m<sup>2</sup>

---

Zimmer: 7  
Bäder: 2  
WC: 3  
Keller: voll unterkellert  
Abstellplatz: 1  
Anzahl d. Balkone: 1  
Anzahl der Terrassen: 2  
Heizung: Zentralheizung mit Öl  
Baujahr: ca. 1980  
Garage: 2  
HWB: 90.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HWB: C  
FGEE: 1.41  
Klasse FGEE: C

---

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Villengegend, Grünlage, Hanglage, Aussichtslage, Waldrandlage, Sonnige Lage; **Schlafzimmer:** 4;  
**Swimmingpool:** Privat; **Garten:** Privat; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---











© 2016-2020 IMMOBILIENMÄSTL GEMBUHLE | NEUIMMÖSTL.GG

Mit der Nutzung unserer Webseite erklären Sie sich damit einverstanden, dass wir Cookies zur Analyse unserer Besucherzahlen verwenden. Mehr Informationen zu den verwendeten Cookies erhalten Sie unter: [Datenschutzerklärung](#)

OK