

OBJEKT Nr. 2970

Gemütliches Wohnidyll für Pärchen

KG: Eingangsbereich, Vorraum, Haustechnik, Lagerkeller

EG: Windfang, Vorraum, WC, Küche, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Wintergarten

DG: Vorraum, Bad, Schlafzimmer

Spitzboden ausgebaut, ca. 55 m² Südterrasse, gepflegter Garten mit Naschbeet und Obstbäumen, Biotop mit Tauchbecken

Fischgrätparkettböden, Holzkastenfenster in Top-Zustand, moderne Küche mit Markengeräten

Gaszentralheizung, Luft-Warmwasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung im Wintergarten

Energieklasse C, HWB: 81 kWh/m²a

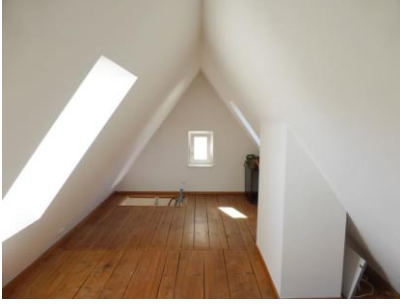
Kaufpreis: € 440.000,--

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

Ihr Betreuer: Mag. Irene Dräxler

erreichbar unter: 0664/993 12 48





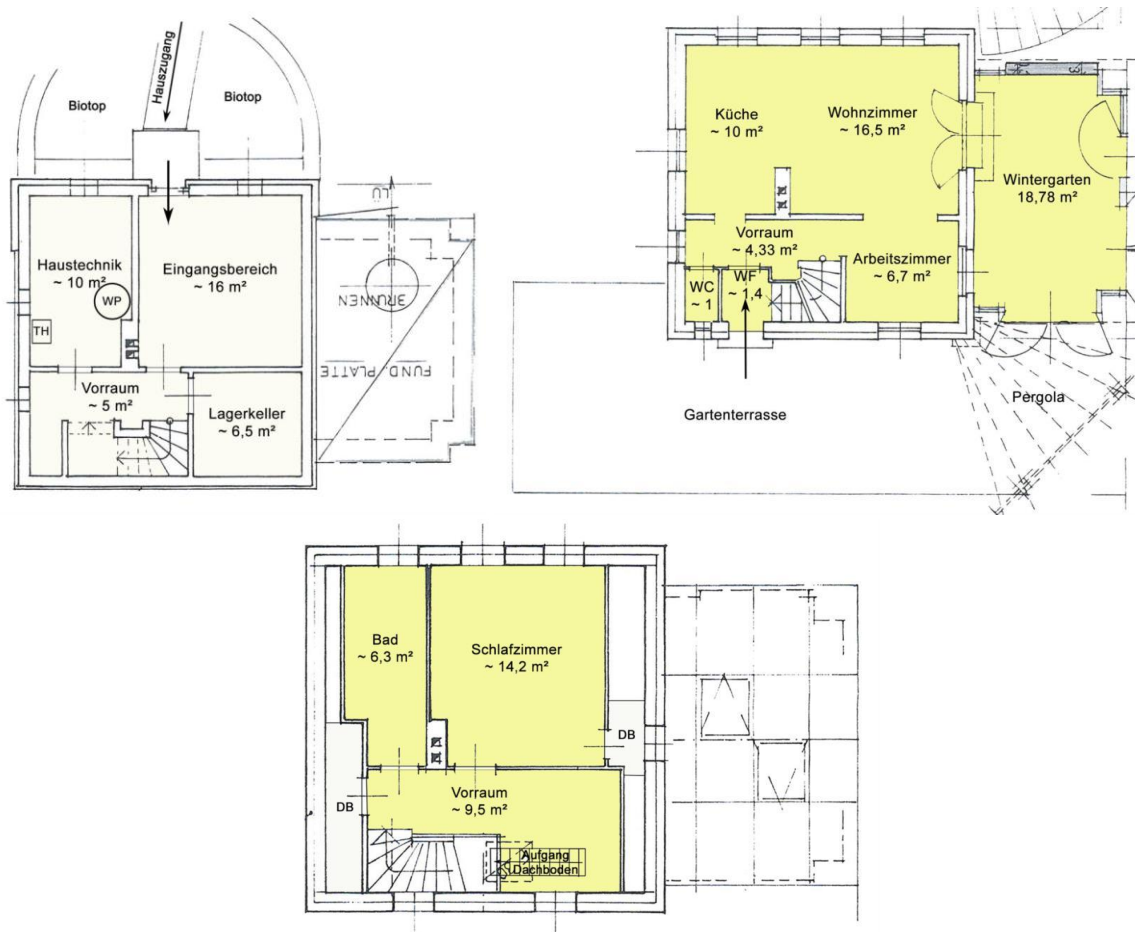
Ziegelmassivbauweise mit modernem Vollwärmeschutz

Dieses entzückende und liebevoll gepflegte Wohnhaus befindet sich an den östlichen Ausläufern des Troppbergs und bietet einen traumhaften Ausblick auf den gegenüberliegenden Hauersteig. Die Liegenschaft punktet durch die idyllische Ruhelage mitten im Erholungsgebiet Wienerwald und einen äußerst gepflegten Erhaltungszustand.

Eine Autobushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Das Ortszentrum von Gablitz bietet zahlreiche Infrastruktureinrichtungen. Sowohl die Wiener Stadtgrenze als auch die Anschlussstelle *Auhof* der Westautobahn (A1) sind über die B1 in ca. 10 Autominuten erreichbar.

Bedingt durch die Hanglage erfolgt der Zugang über einige Stufen durch den Vorgarten und durch das Kellergeschoss. Den Hauseingang erreicht man überdies über eine Holzbrücke, die über das Biotop führt. Im Keller ist neben dem Eingangsbereich und einem Lagerkeller auch die Haustechnik untergebracht. Eine gemauerte Treppe führt in das Erdgeschoß, wo den zukünftigen Eigentümern der gartenseitige Windfang, Vorraum, WC, der offene Wohn-Küchenbereich mit Arbeitszimmer sowie ein traumhafter Wintergarten zur Verfügung steht.

Die Vonderstedt Küche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten. Vom Wintergarten gelangt man hinaus auf die großzügige, nach Süden ausgerichtete Gartenterrasse und weiter in den gepflegten Garten. Der Wohnbereich ist über einen Rundbogen mit dem Arbeitszimmer verbunden. Fischgrät-Parkettböden und die ausgezeichnete Instand gehaltenen Holzkastenfenster schaffen ein behagliches Wohnklima. Eine Holzterasse führt in den 1. Stock, der sich in Vorraum, Bad und Schlafzimmer unterteilt. Vom Vorraum eine ausziehbare Dachbodentreppe führt in den ausgebauten Spitzboden.



Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.