

## OBJEKT Nr. 2963

### Top gepflegtes Familiendomizil in sonniger Ruhelage von Hochbuch

Grundfläche: ca. 645 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 213 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 251 m<sup>2</sup>

Diele, Küche, Wohnraum, 6 Zimmer, 3 Bäder, 3 WC, Hauswirtschaftsraum (ev. Bad), Sauna (ev. Bad)

W-Terrasse: ca. 16 m<sup>2</sup>

N-Terrasse: ca. 20 m<sup>2</sup>

S-Balkon: ca. 15 m<sup>2</sup>

Massivbauweise mit Vollwärmeschutz, BJ 1976, Umbau 1978, Öl-Zentralheizung, offener Kamin, ca. 100 m<sup>2</sup> ausbaubarer Dachboden, ca. 50 m<sup>2</sup> Stauraum (Garagen-Dachbodenfläche), Garage mit vorgelagertem, beheizbarem Autoabstellplatz

Gepflegter Garten mit mediterraner Gartendusche und Gartenhaus, Zisterne zur Gartenbewässerung, Platz für Swimmingpool vorhanden

Energiekennzahlen: HWB 84 kWh/2a

**Kaufpreis: € 670.000,--**

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

**Ihr Betreuer:** Erwin Sedlacek

**erreichbar unter:** 0664/8836 1414



Liegenschaftsansicht



Hausansicht straßenseitig



Hausansicht gartenseitig



Diele EG



Küche EG



N-Terrasse



Wohnraum EG



W-Terrasse



Terrassenaussicht



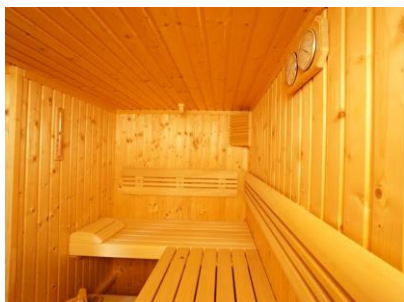
Zimmer 2 OG



Bad 2 OG



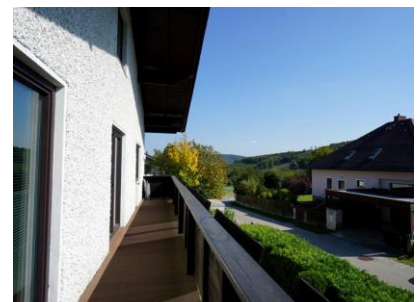
Zimmer 3 OG



Sauna (Bad 3) OG



Zimmer 4 OG



S-Balkon

FAMILIENWOHNSITZ IN TOP-ZUSTAND UND ABSOLUTER GRÜNRUHELAGE

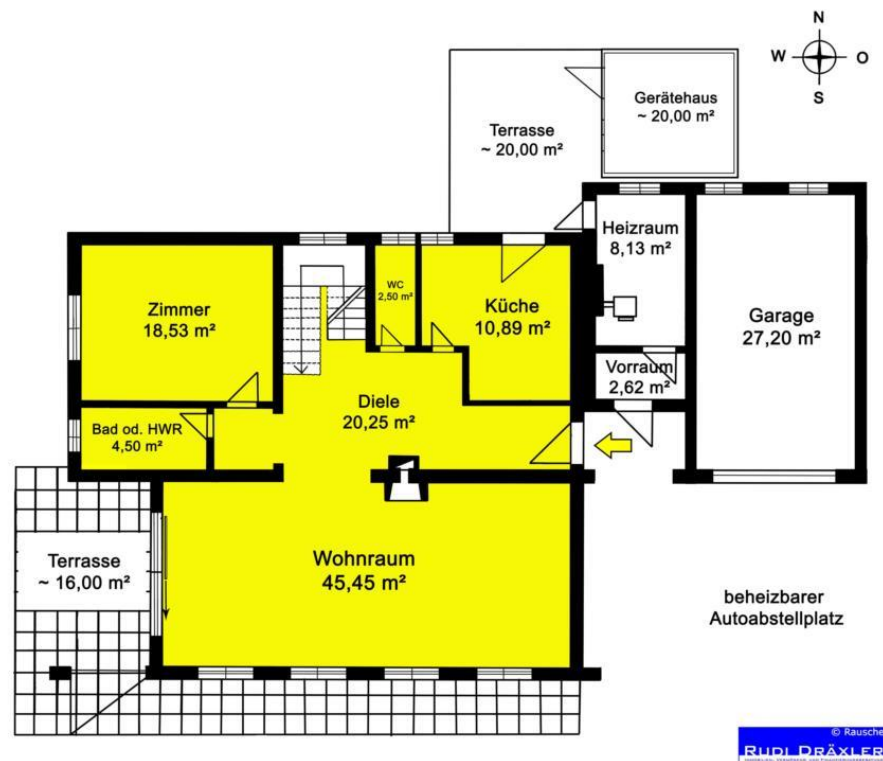
Dieses gepflegte Einfamilienhaus in Gablitz im Ortsteil Hochbuch zeichnet sich durch die herrliche Grünruhelage (nur Anrainerverkehr) aus.

Die Wohnfläche von ca. 213 m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erd- und Obergeschoß. Im Erdgeschoß liegen das große Entree mit Treppenaufgang in das Obergeschoß, ein Hauswirtschaftsraum (Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer vorhanden), ein separates WC, eine Küche mit kleinem Frühstücksplatz und Ausgang auf die nördlich ausgerichtete Terrasse. Der großzügige Wohnraum bietet einen offenen Kamin und einen Ausgang auf die teilweise überdachte W-Terrasse.

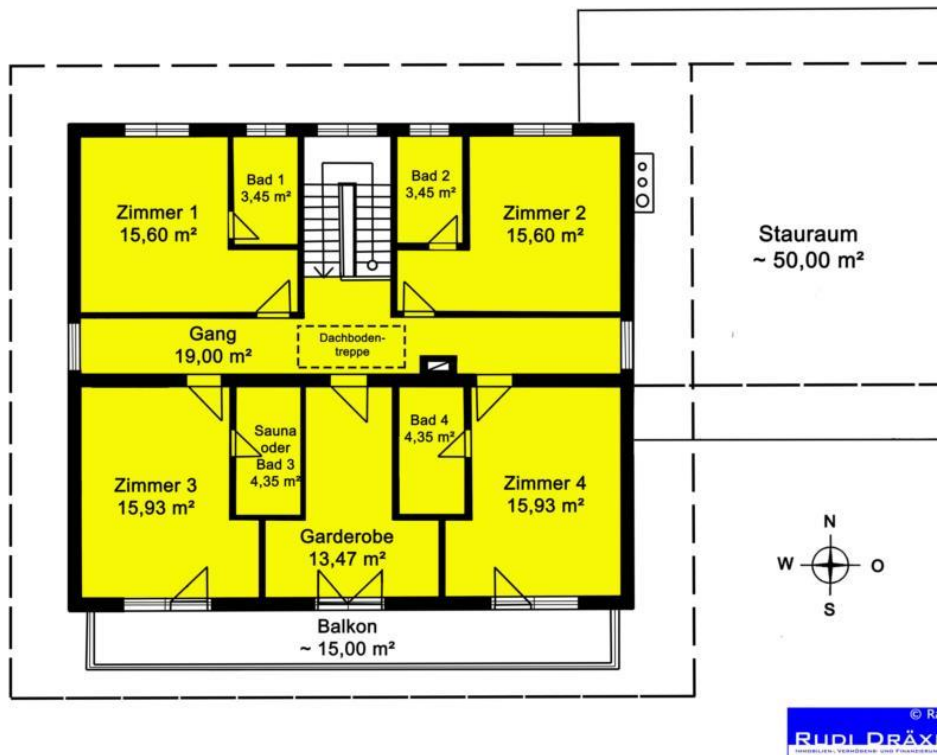
Das Obergeschoß unterteilt sich in einen zentralen Gang und fünf Zimmer, wobei eines als begehbare Garderobe genutzt wird. In vier Zimmern befindet sich ein Zugang zu jeweils einem Badezimmer, wobei ein Badezimmer derzeit als Sauna umfunktioniert ist.

Unmittelbar vor der Liegenschaft befindet sich eine Bushaltestelle Richtung Gablitz, Purkersdorf und weiter zur Stadtgrenze Wien (Hütteldorf U-Bahn). Die Ortschaft Gablitz bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants, Nahversorgern, Kindergärten, Volksschule und einigem mehr.

### DAS FAMILIENDOMIZIL BIETET WOHNKULTUR AUF HOHEM NIVEAU IN RUHIGER SIEDLUNGSLAGE!



Plan Erdgeschoß



**Plan Obergeschoß**

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.