

## 3 exklusive, sonnige Neubau-Reihenhäuser im Wienerwald **\*für den Käufer provisionsfrei\***



Unmittelbar nach dem Ortsende der schönen **Wienerwaldgemeinde Gablitz** ist dieses wunderschöne, hochwertig gebaute Wohnprojekt mit 3 exklusiven Reihenhäusern entstanden. Die **ruhige Waldrandlage** der gesamten Anlage sowie die qualitative Ausstattung bieten **höchsten Wohnkomfort** für die ganze Familie. Jedes Reihnhaus verfügt über einen **eigenen Gartenanteil**, der in Süden ausgerichtet ist.

Die Häuser werden je nach Kundenwunsch **belagsfertig bzw. mit bezugsfertiger** Ausstattung angeboten. Informieren Sie sich bei uns über die **verschiedenen Ausbaustufen** bzw. senden wir Ihnen gerne die detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

#### **Eckdaten:**

- Qualitative Ziegelmassivbauweise
- Luftwärmepumpe / Fußbodenheizung
- Belagsfertige oder bezugsfertige Ausführung
- Garagenplätze inkl. Elektroladestation
- Sicherheits- und Brandschutztüren
- Fenster 3-fach Isolierverglasung ausgestattet mit Sonnenschutz-Raffstoren
- für den Käufer provisionsfrei
- optimale öffentliche Verkehrsanbindung (Busstation ca. 2 Gehminuten entfernt)
- ruhige waldnahe Lage mit unverbaubarem Wienerwaldblick

Die Infrastruktureinrichtungen sowie die öffentliche Verkehrsanbindung sind sehr gut. Die Buslinien 447 und 451 befinden sich unmittelbar bei der Wohnhausanlage (ca. 2-3 Gehminute). Von dort fährt der Regionalbus Richtung Wien-Hütteldorf (mit Anbindung an die U4, Schnellbahn, etc.) bzw. Richtung Tulln, Sieghartskirchen oder Krems.

Im Ortszentrum von Gablitz finden Sie diverse Nahversorger u.a. Postpartner, Ämter, Kindergärten, Volksschule, Ärztezentrum und eine Apotheke sowie diverse Gastronomiebetriebe. Mehrere Supermärkte sowie das beliebte Freizeit- und Einkaufscenter „Auhof“ sind in wenigen Autominuten erreichbar.

Das Freizeit- und Sportangebot in Gablitz und den umliegenden Gemeinden ist sehr vielfältig und daher optimal für Familien! Verbinden Sie die Annehmlichkeiten von „Wohnen im Grünen“ mit der Nähe zu Wien.

## ÜBERSICHT REIHENHÄUSER / ECKDATEN:

### Reihenhaus 1:

Gesamtnutzfläche: **ca. 180m<sup>2</sup>** bestehend aus ca. 54m<sup>2</sup> offener Wohnküche, 1 großes Schlafzimmer, 2 geräumige Kinderzimmer, Badezimmer, 2 WC's, Balkon (6 m<sup>2</sup> vom großen Schlafzimmer begehbar), Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup> vom Wohnzimmer begehbar), ca. 50m<sup>2</sup> großer Wohnkeller & Technikraum ca. 54 m<sup>2</sup> großer südseitiger Eigengarten; Energiekennzahl: HWB: 22,49

**belagsfertig ab € 392.150,-\***

**bezugsfertig inkl. Küche ab € 433.550,-\***

---

### Reihenhaus 2:

Gesamtnutzfläche: **ca. 180m<sup>2</sup>** bestehend aus ca. 57m<sup>2</sup> offener Wohnküche, 1 großes Schlafzimmer, 2 geräumige Kinderzimmer, Badezimmer, 2 WC's, Balkon (ca. 8m<sup>2</sup> von den Kinderzimmern begehbar), Terrasse (ca. 20 m<sup>2</sup> vom Wohnzimmer begehbar), ca. 52m<sup>2</sup> großer Wohnkeller & Technikraum ca. 60 m<sup>2</sup> Eigengarten; Energiekennzahl: HWB: 16,37

**belagsfertig ab € 399.250,-\***

**bezugsfertig inkl. Küche ab € 440.250,-\***

---

### Reihenhaus 3:

Gesamtnutzfläche: **ca. 183m<sup>2</sup>** bestehend aus ca. 57m<sup>2</sup> offener Wohnküche, 3 Schlafzimmer, Badezimmer, 2 WC's, insgesamt 4 schöne Terrassen in allen Wohnebenen, ca. 67m<sup>2</sup> großer Wohnkeller inkl. Wohnbereich mit Ausgang in den ca. 177 m<sup>2</sup> großen Garten, 1 Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Technikraum Energiekennzahl: HWB: 19,66

**belagsfertig ab € 499.650,-\***

**bezugsfertig inkl. Küche ab € 546.850,-\***

\*Nicht im Kaufpreis enthalten ist ein Garagenplatz (€ 18.000.-) sowie die Anschlusskosten der Energielieferanten



**Für nähere Informationen bzw. Vereinbarung eines Besichtigungstermins  
kontaktieren Sie Frau Karin Hohenwarter unter 0664/54 33 698 oder schreiben Sie  
uns ein eMail an [office@wienumgebung.at](mailto:office@wienumgebung.at)**

Diese Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind ohne Gewähr. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996. Vorbehaltlich Rechen-, Druck-, Formelfehler, Irrtum und technische Änderungen.

Alle dargestellten Bilder sind Symbolbilder!

Flächenangaben können abweichen.

Vorbehaltlich Rechen-, Druck- und Formelfehler, Irrtum und technische Änderungen