

## **Bauträgergrundstück mit Altbestand in Traumaussichtslage in Gablitz**



**Objektnummer: 94131**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	935.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H ?+43 664 394 0880

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

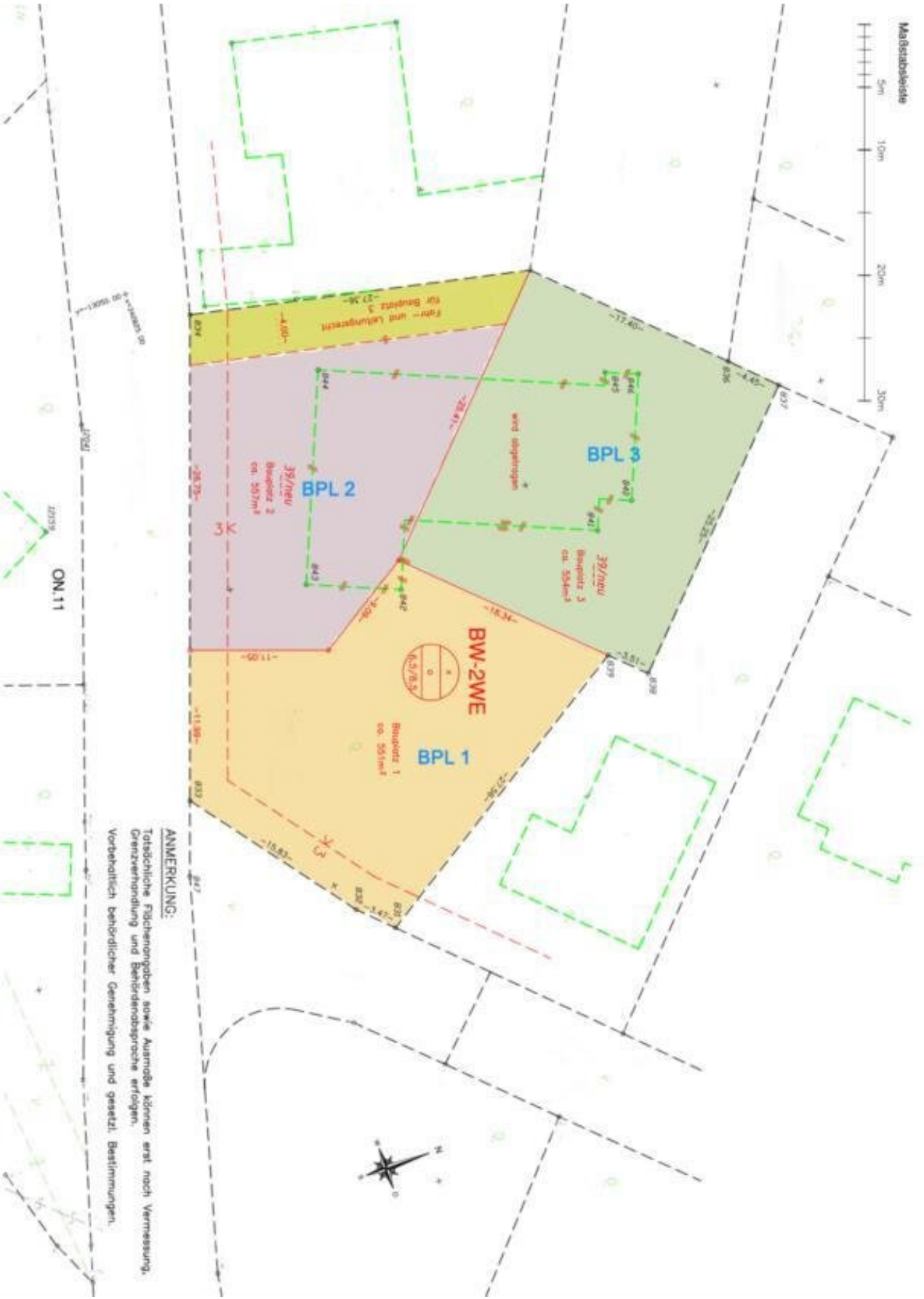








Maßstabsskizze



**ANMERKUNG:**

Tatsächliche Flächenangaben sowie Ausmaße können erst nach Vermessung, Grenzvermessung und Behördenabstimmung erfolgen.  
Vorbehaltlich behördlicher Genehmigung und gesetzl. Bestimmungen.

## Objektbeschreibung

Das süd-ost ausgerichtete Eckgrundstück liegt rund

1,1 km vom Gablitzer Ortszentrum mit Gemeindeamt, Nahversorgern, Volksschule, Kindergarten, Ärzten, Fachärzten, Apotheke und Gastronomiebetrieben entfernt. Mit dem Fahrrad sind Volksschule und Gemeindeamt in ca. 7 Minuten zu erreichen.

Die Haltestelle der Buslinie 447 (Tulln) und 448 (Wien-Hütteldorf) befindet sich in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft. Zur Bahnhaltestelle Purkersdorf Zentrum mit Park&Ride Anlage gelangt man in wenigen Autominuten. Von hier hat man mit Schnellbahn oder Regionalzug eine ideale Verbindung sowohl nach Wien-Hütteldorf und zum West- bzw. Hauptbahnhof als auch in die Landeshauptstadt St. Pölten. Die westliche Wiener Stadtgrenze mit dem Shopping Center Auhof liegt nur rund 8 km entfernt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein vollunterkellertes Mehrfamilienhaus mit leicht hanglagigem Garten mit Altbaumbestand. Die Wohnfläche verteilt sich im Erdgeschoß auf drei Wohneinheiten, die derzeit verbunden sind. Hier stehen auf über 182 m<sup>2</sup> Diele/Vorraum, Küche drei Bäder, ein separates WC, sechs Zimmer und drei Kabinette zur Verfügung. Von den südostseitigen Zimmern führen Ausgänge auf die großzügige Terrasse, die sich über die gesamte Südostseite des Hauses erstreckt.

Der Keller ist über zwei Eingänge, jeweils neben den Garagen, von außen zugänglich. Eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage mit elektrisch gesteuertem Tor sind straßenseitig im Keller integriert.

WICHTIG bei Neubau:

- das Grundstück befindet sich im Bauland-Wohngebiet mit der Widmung 2 WE, es dürfen also max. zwei Wohneinheiten pro Grundstück gebaut werden
- Mindestbaugröße ist 550 m<sup>2</sup>, max. Bebauungsfläche 30%
- Bebauung in offener Bauweise innerhalb der Baufluchtlinien
- Bauklasse I und II, Gebäudehöhe max. 8,5 m, je nach Lage

Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Kanal sind vorhanden, Gas ist an der Straße

Bei Teilung des Grundstückes (siehe Teilungsentwurf) und Abriss des Hauses mögliche Bebauung mit 3 Doppelhäusern mit Servitut

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <8.500m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap