

**Mehrfamilienhaus mit Traumterrasse und Naturgarten in  
Zentrumsnähe**



**Objektnummer: 4131**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	182,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 151,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,00
<b>Kaufpreis:</b>	935.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Karin Hanika

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

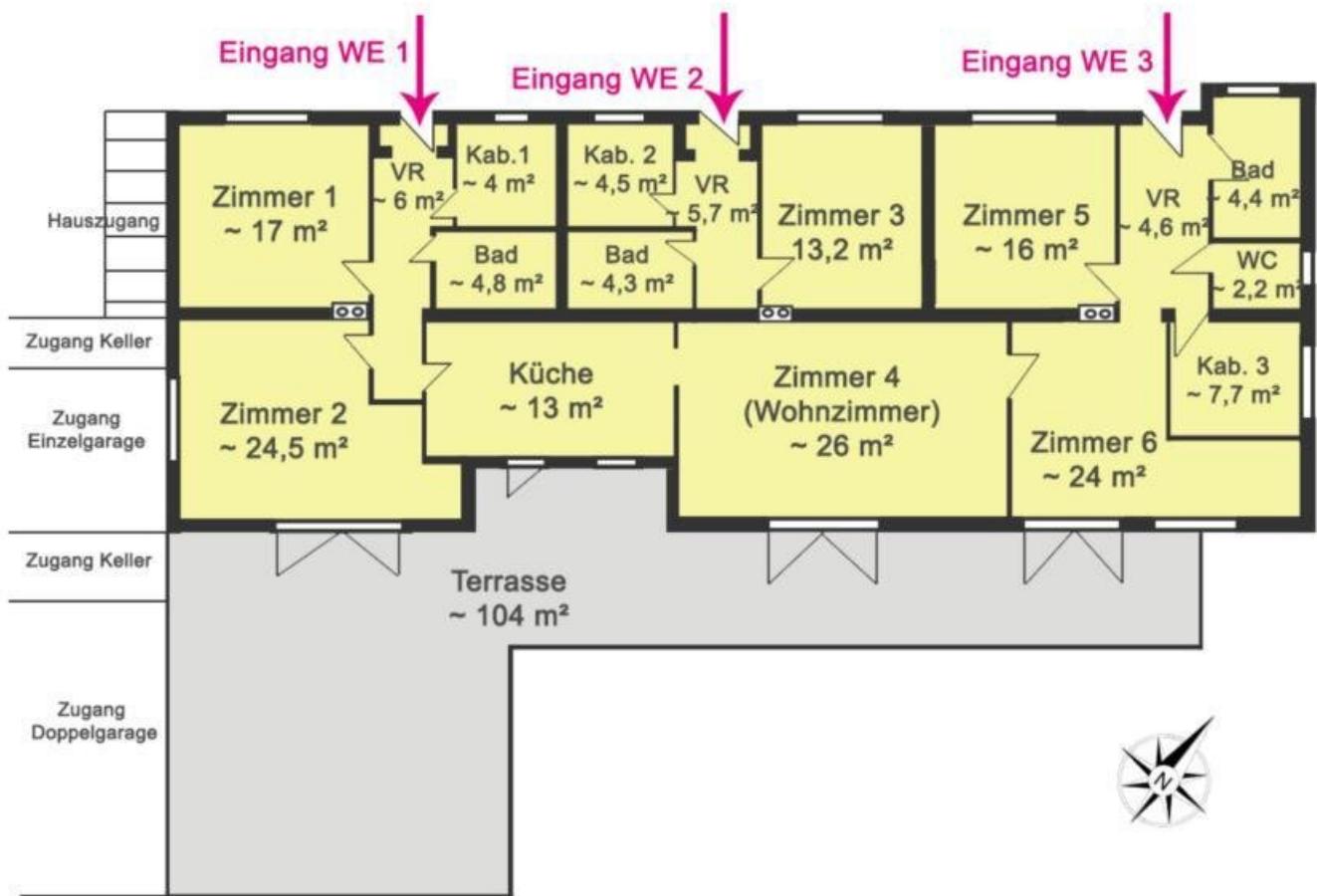
T ?+43 1 577 44 34  
H ?+43 664 394 0880













# Objektbeschreibung

Der nach Südosten ausgerichtete, ebenerdige Bungalow wurde ca. 1959 errichtet, laufende Instandhaltungen wie neue Fassade, Eternitdach, Fenster oder Heizung wurden durchgeführt. Durch Umbauarbeiten wurden drei Wohneinheiten mit jeweils separaten Eingängen geschaffen, wodurch sich das Haus hervorragend für mehrere Familien eignet. Das vollunterkellerte Haus mit einem gepflegten hanglagigen Garten mit Altbaumbestand befindet sich in absoluter Ruhelage mit traumhaftem Blick in den Wienerwald.

Das Gablitzer Ortszentrum mit Nahversorgern, Ärzten, Apotheke und Gastronomiebetrieben liegt rund 1,1 km 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.

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 hellen, freundlichen südostseitigen Zimmern führen Ausgänge auf die großzügige Terrasse mit traumhaftem Blick in den Wienerwald, die sich über die gesamte Südostseite des Hauses erstreckt.

Der Keller ist über zwei Eingänge, jeweils neben den Garagen, von außen zugänglich und bietet großzügige Flächen zur Lagerung oder als Werkstatt.

Eine Doppelgarage sowie eine Einzelgarage mit elektrisch gesteuertem Tor sind straßenseitig im Keller integriert.

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