4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Gablitzer Zentrum

Objektnummer: 94918

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

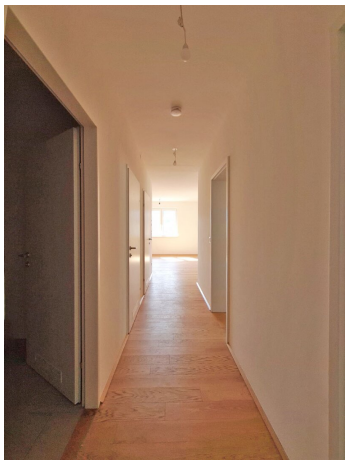
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	1.456,87 €
Kaltmiete (netto)	1.204,53 €
Kaltmiete	1.456,87 €
Betriebskosten:	252,34 €
Provisionsangabe:	

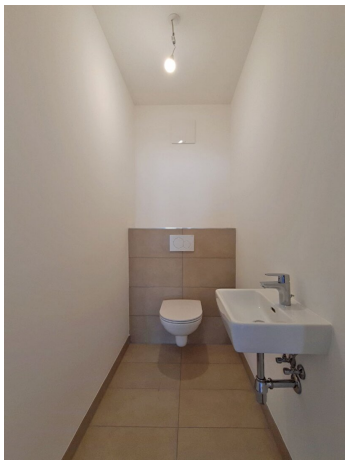
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

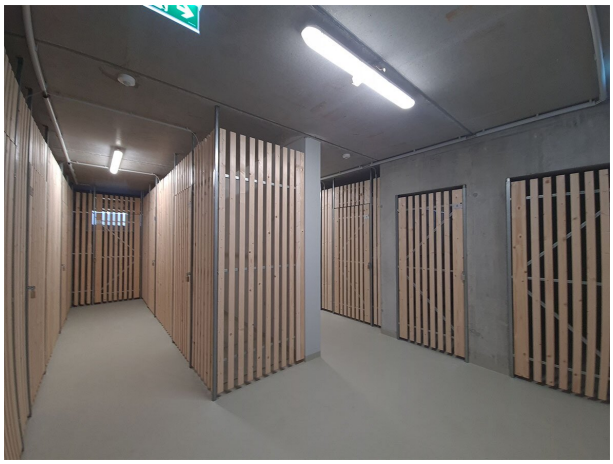
Ihr Ansprechpartner

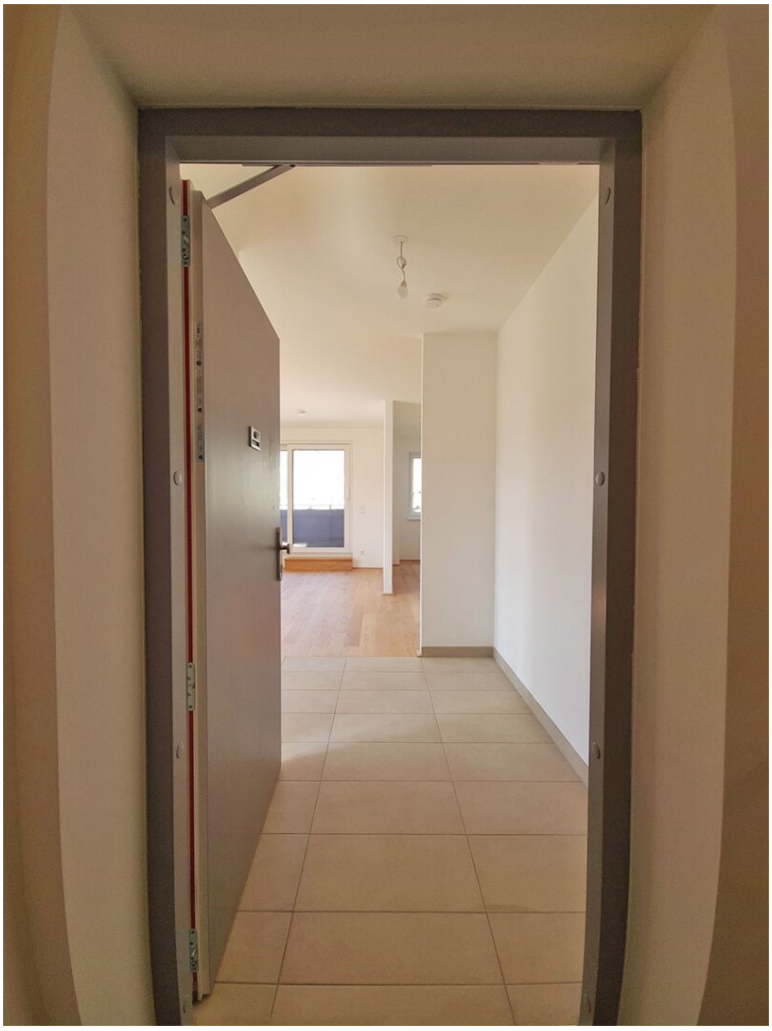
?Maximilian Cypris

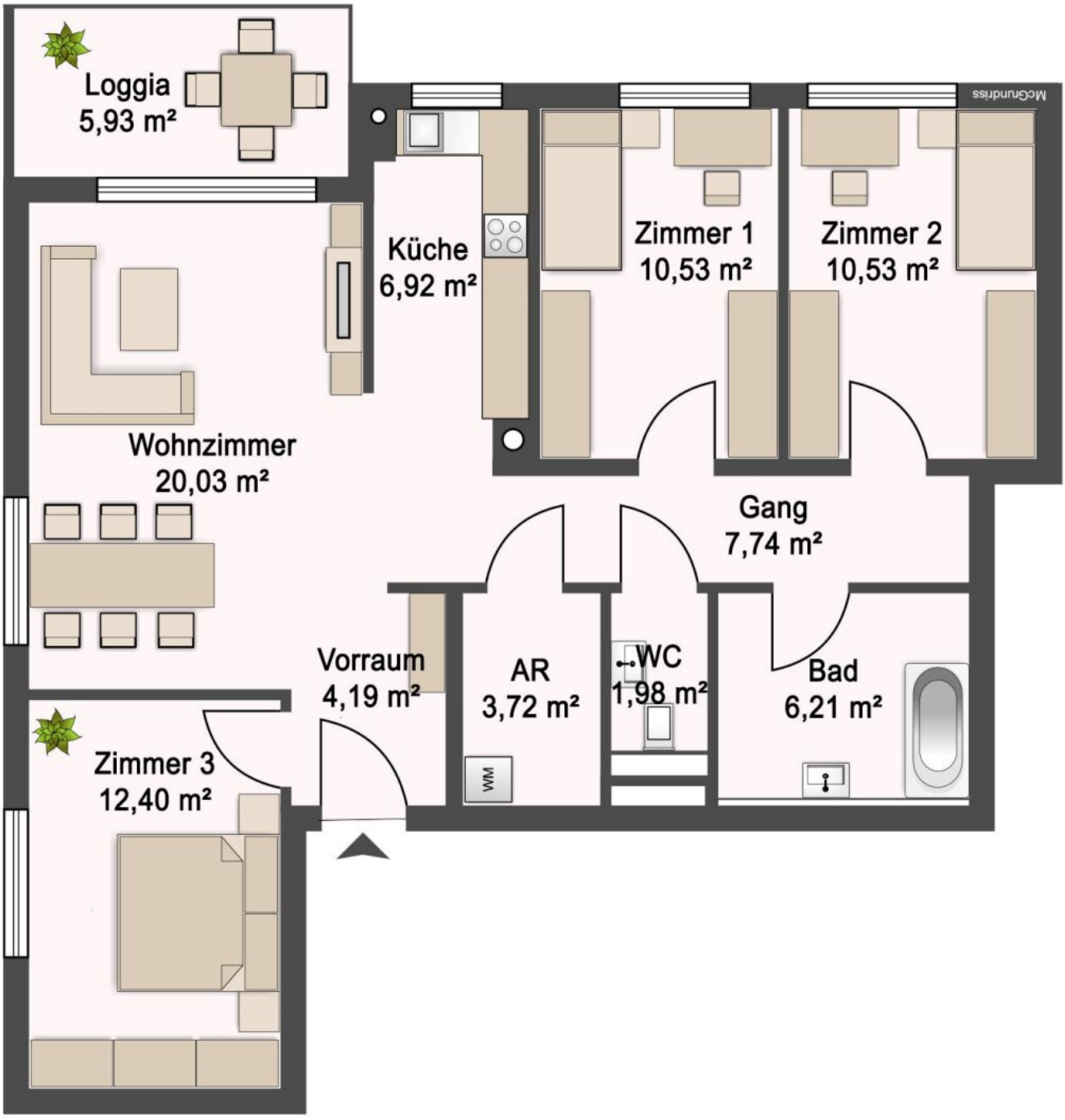
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien










Loggia
5,93 m²
Küche
6,92 m²
Zimmer 1
10,53 m²
Zimmer 2
10,53 m²
Wohnzimmer
20,03 m²
Gang
7,74 m²
Vorraum
4,19 m²
AR
3,72 m²
WC
1,98 m²
Bad
6,21 m²
Zimmer 3
12,40 m²
WM

Objektbeschreibung

Diese moderne, hochwertig ausgeführte Wohnhausanlage im Gablitzer Orszentrum besteht aus einem **Mehrparteienhaus mit zwölf Wohnungen** und **zwei Doppelhäusern.** Die sechs noch verfügbaren Appartments weisen Wohnflächen zwischen 58 m² und 84 m² auf, die Doppelhaushälfte bietet 100 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Alle Wohneinheiten bieten Freiflächen wie **Terrasse, Loggia und/oder Eigengärten** und, aufgrund der erhöhten Lage, großteils einen **schönen Ausblick Richtung Gablitzer Kirche** und das Siedlungsgebiet **Hauersteig.** Zum Parken stehen sowohl eine **Tiefgarage** als auch Freiplätze unter dem **Carport** zur Verfügung.

Die Lage **nicht einmal fünf Kilometer westlich von Wien** gepaart mit einem **vielfältigen Freizeitangebot** machen Gablitz zu einer **immer attraktiver werdenden Wohngegend.** Der Ortskern mit Gemeindeamt, diversen Gasthäusern, Café, Ärztezentrum, Trafik, Volksschule und auch das Freibad sind fußläufig schnell erreichbar, der nächste Spar liegt einen Kilometer entfernt, Penny, Billa und Bipa eineinhalb. Die **Haltestelle** der Buslinien 447 (Tulln), 451 (Wien-Hütteldorf) und 458 (Tullnerbach Norbertinum und Pressbaum Sacre Coeur) befindet sich 100 Meter weiter beim Gemeindeamt.

Den **Bahnhof Purkersdorf Zentrum mit Park&Ride Anlage** erreicht man mit Bus oder Auto in wenigen Minuten. 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.** Das Auhofcenter mit seinem umfangreichen Angebot an Shops, Gastronomie und Unterhaltung liegt nur rund sechs Kilometer entfernt. In Gablitz selbst gibt es ein großes Angebot an Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung, wie z.B. Tennishalle, Freibad, Fußballplatz und eine Mehrzweckhalle, wo diverse Hallensportarten für Jung und Alt angeboten werden. Der beliebte **Radweg Rund um den Troppberg** und das **Ausflugsziel Hochramalpe** runden das Freizeitangebot ab.

Fakten im Überblick

Baujahr, Bauweise:	2021/2022, Niedrigenergiestandard, Außenwände 25 cm Ziegelmauerwerk, 16 cm Wärmedämmverbundsystem
Fenster:	

	3-fach isoliervergl aste Kunststofffenster mit Alu-Deckschalen, außenliegende Raffstore, elektrisch mit Fernbedienung
Heizung:	Luft/Wasserwärmepumpe, Fußbodenheizung bzw. -kühlung, elektrische Handtuchheizkörper, in der Doppelhaushälfte Kaminanschluss
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal, Haus-SAT-Anlage (WHA), A1 Glasfaser, frostsicherer Kaltwasseranschluss auf den Terrassen
Ausstattungsüberblick:	Rauchmelder, Alarmanlage tw. vorbereitet, Weitzer Parkett Eiche in allen Wohnräumen, Meissen Feinsteinzeug in den Sanitärräumen, Dana Innentüren, Bad/WC, Hansa Armaturen, Geberit Taster, Laufen Keramik, Waschmaschinenanschluss, Lift, Einlagerungsräume im Erdgeschoß
Optionaler Garagen- bzw. Stellplatz im Freien:	Freiplatz zusätzl. mtl. € 90,-- inkl. BK, Garagenplatz zusätzl. mtl. € 110,-- inkl. BK

Die monatliche Gesamtmiete inkl. Betriebskosten, Heizung und Kühlung beträgt € 1.620,--, die verbrauchsbasierte Abrechnung der Heiz- und Kühlkosten erfolgt 1 x jährlich. Strom sowie eventuell anfallende Kosten für Telefon, Internet und Fernsehen verrechnen die Mieter direkt mit dem jeweiligen Anbieter. Der Mietvertrag wird vorerst auf 5 Jahre befristet, bei Mietvertragsunterzeichnung ist eine Kaution von 3 Bruttomonatsmieten zu hinterlegen.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap