

**NEUER PREIS: ALT UND NEU ZUGLEICH -
EINFAMILIENHAUS IN GRÜNLAGE MIT FERNBLICK und
Bach an der Grundstücksgrenze**



Objektnummer: 4327

Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1967
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	350,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 197,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,02
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

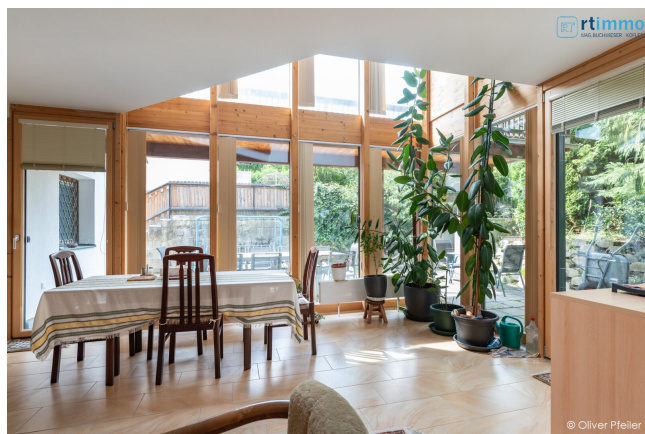
19.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Wolfgang Buchwieser

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien





















Objektbeschreibung

In wunderschöner Lage am Hauersteig mit Blick über Gablitz gelegen, kommt dieses interessante Haus bestehend aus einem modernen Neubauteil mit großen Terrassen und einem renovierungsbedürftigen Teil mit Potential zum sofortigen Verkauf.

Highlights

- wunderschöne erhöhte Lage mit Fernsicht
- 200 qm Wohnfläche
- 1/3 moderner Neubau- 2/3 renovierungsbedürftig und ausbaufähig
- Bach am hinteren Rand des Grundstücks
- Stellplatz am Grundstück
- große Terrassen
- Teilunterkellert vom Garten begehbar.
- Heizung mit Gas / Festbrennstoffe
- Altbaubestand (kann in NÖ reduziert werden)

Beschreibung:

Diese Liegenschaft liegt inmitten von Hügeln in einer sehr ruhigen und grünen Gegend und ist trotzdem nur wenige Minuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt.

Das Haus besteht aus einem modernen ca. 10 Jahre alten Neubau (ca. 1/3) und einem in dem späten 60er Anfang 70er gebauten Teil des Hauses (ca. 2/3), der viel Potential bietet. Insbesondere im Obergeschoss des älteren Teils, kann zusätzlich noch Wohnfläche und mehr Lichteinfall geschaffen werden und weiters auch noch der wunderschöne Blick betont werden.

Das Gebäude besteht derzeit aus zwei Wohnebenen, wobei sich im Erdgeschoss das Wohnzimmer, die Küche, ein Schlafzimmer, und noch drei weitere kleinere Räume und ein

Bad befinden. Die große Terrasse ist vom Wohnzimmer aus zu begehen.

Im Obergeschoss befindet sich derzeit ein Schlafzimmer mit begehbare Garderobe, ein Büro, ein Bad, ein großer zentraler Bereich und im Atrium wird über den offenen Luftraum eine Verbindung zum Erdgeschoss geschaffen. Eine schöne Terrasse ist ebenfalls Teil dieser Ebene.

Der Garten bietet viele Möglichkeiten der Gestaltung, er ist derzeit von sehr hohen Bäumen geprägt, die man in NÖ auch entfernen kann. Im hintersten Teil des Gartens fließt ein kleiner Bach, der im Sommer auch Frische und Kühle spendet.

Insgesamt ein Platz zum Verlieben, der allerdings am Anfang noch viel Aufmerksamkeit braucht.

Lage:

Ideal für Ruheliebende befindet sich Ihr zukünftiges Heim am Hauersteig in Gablitz in einer kleinen Nebenstraße in absoluter Ruhelage.

Verkehrsanbindung

Wenige Minuten entfernt befindet sich eine Busstation. Dieser Bus bringt Sie zum Bahnhof Hütteldorf.

Die Stadtgrenze Wiens befindet sich rund 10 min. entfernt.

KOSTEN

Kaufpreis: 594.000 Euro

3,5 % Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandchaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG
AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap