

## **Einfamilienhaus in wunderschöner Aussichtslage und Gehdistanz zum Gablitzer Ortskern**



Ansicht von Südost

**Objektnummer: 95056**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	88,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 128,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**?Karin Hanika**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

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













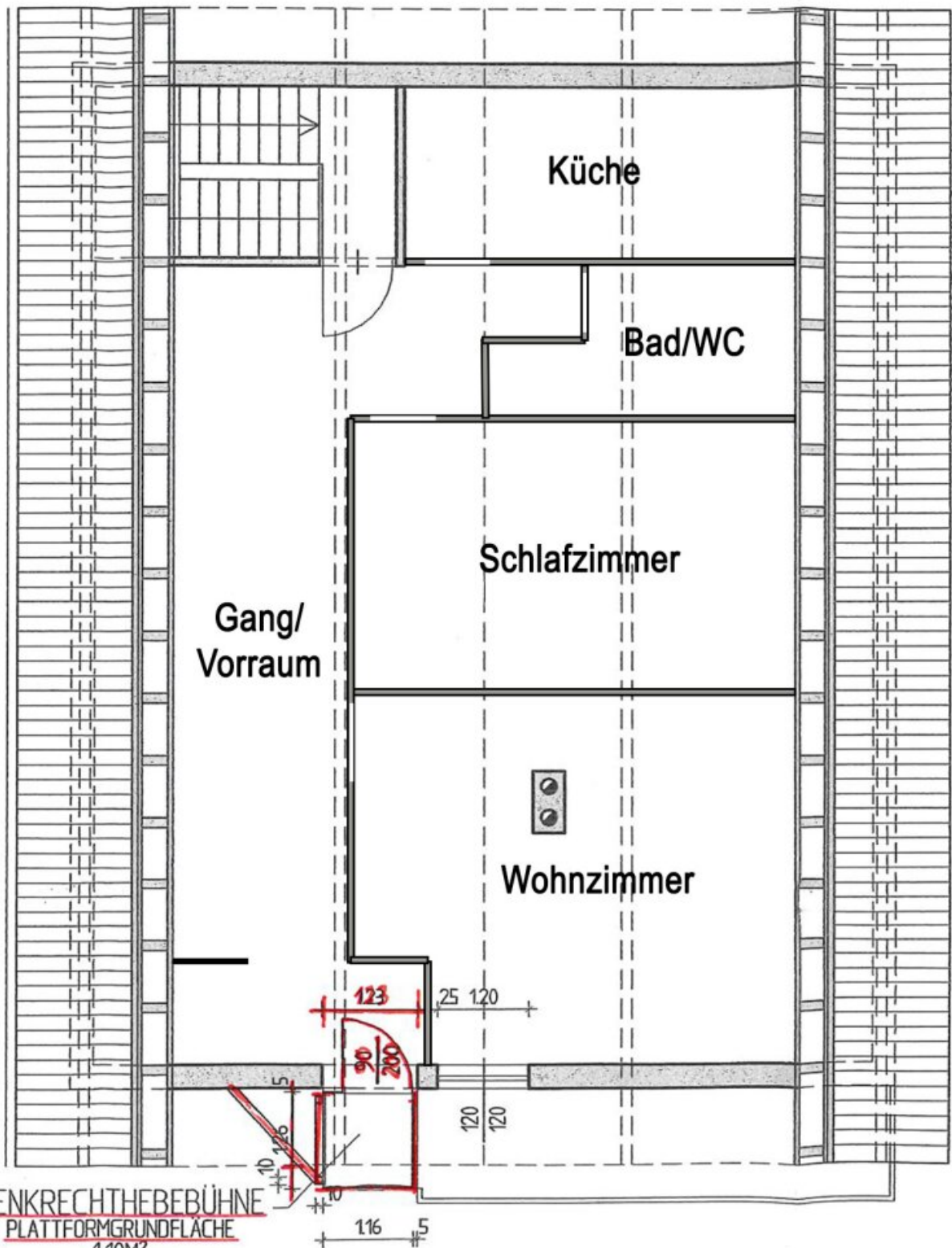




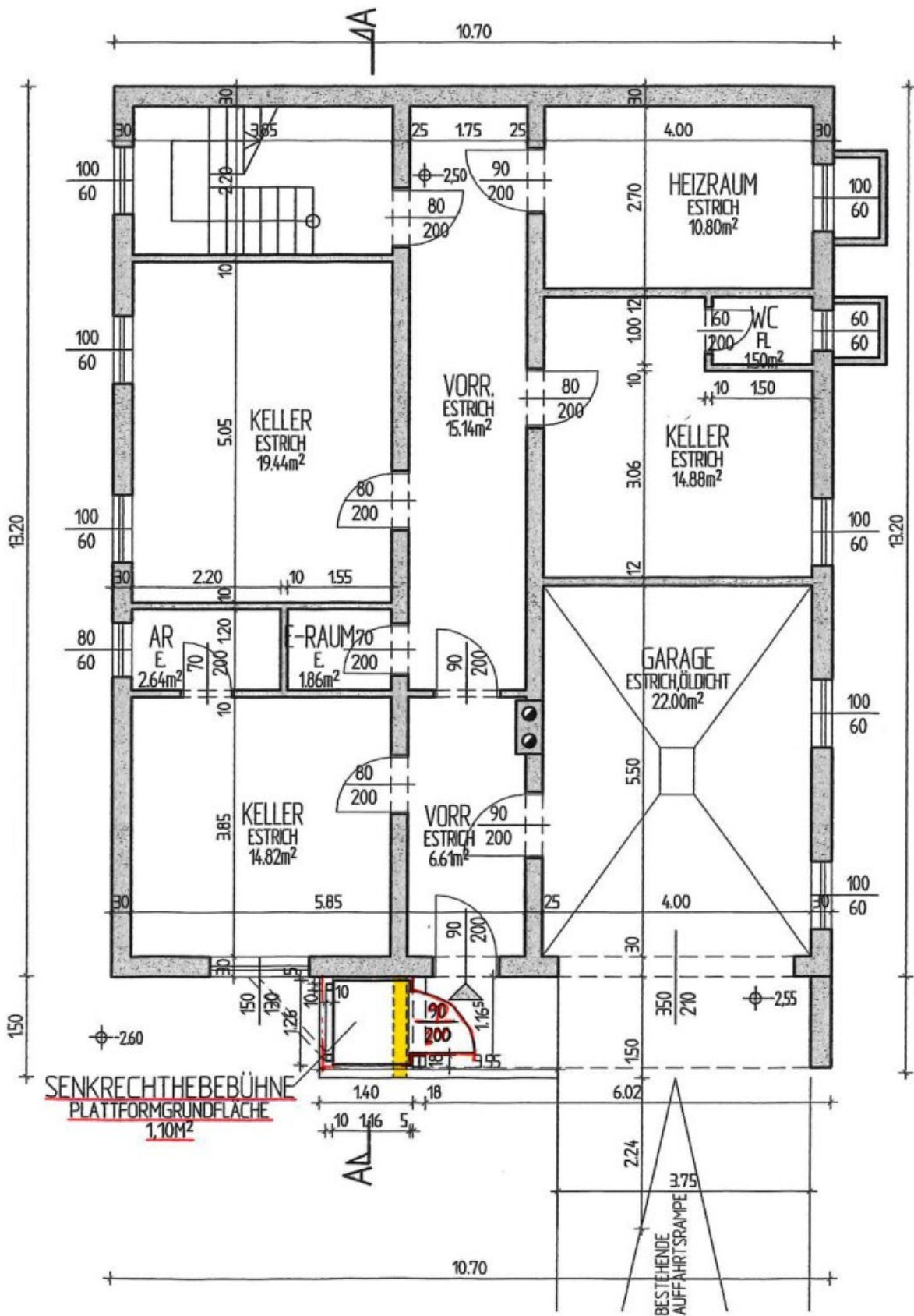








GRUNDRISS DACHBODEN



GRUNDRISS KELLER

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich **am Ende einer Sackgasse** auf einem **leicht hanglagigen, sonnigen Grundstück** im Wohngebiet. Die **wunderbar ruhige und zentrale Siedlungslage unweit des Gablitzer Ortskerns** und der **traumhafte Fernblick** Richtung Purkersdorfer Forst zeichnen dieses Objekt besonders aus.

In wenigen Gehminuten erreicht man fußläufig das Zentrum von Gablitz, die Bushaltestelle *Hauersteigstraße* mit Anbindungen nach Tulln, Purkersdorf und Wien ist ebenso nur 600 Meter entfernt. Die Marktgemeinde Gablitz bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Geschäften, Restaurants, Nahversorgern, Freibad uvm. In der Nachbargemeinde Purkersdorf befindet sich die rd. fünf km entfernte Schnellbahnhaltestelle *Purkersdorf Zentrum*.

Aus einer Teilung wird hier nun der **Bauplatz 4 mit Einfamilienhaus**, integrierter **Garage** und **Wintergarten mit kleinem Pool** angeboten.

Das zwischen 1984 und 2001 errichtete Einfamilienhaus ist **voll unterkellert**, aufgrund der Hanglage erfolgt der Hauptzugang im Kellergeschoß, die Wohnebene darüber bildet auf der Südseite Richtung Wintergarten das Erd- bzw. Gartengeschoß. Der **Dachboden** wurde zu einer **eigenständigen Wohnebene** ausgebaut und kann mit dem nachträglich errichteten **Außenlift** auch **barrierefrei** erreicht werden.

Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in einen Windfang, den zentralen Vorraum, drei Zimmer, Badezimmer, separates WC, Küche mit Speis und das Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den **verglasten Balkon**, von dem man einen **herrlichen Ausblick** genießt. Südseitig gelangt man durch den Windfang hinaus in den Wintergarten mit Schwimmbecken.

Entweder über das Stiegenhaus oder über den Außenlift kommt man in das **Dachgeschoß**, das sich nach seinem Ausbau vor ca. 14 Jahren in ein geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Staumöglichkeiten, Küche, Duschbad mit WC, ein geräumiges Schlafzimmer und das Wohnzimmer unterteilt. Der **Vollkeller** beherbergt verschiedene Kellerräume, ein Duschbad mit WC sowie die Garage und den Heizraum, in dem die **Vaillant Gastherme** und ein 1000 Liter Pufferspeicher der **Solaranlage** ( 15 m<sup>2</sup> Aufdachkollektoren) untergebracht sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <8.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap