

**Aussichtslage mit Altbestand Nähe Gablitzer Ortskern - in  
bis zu 5 Bauplätze teilbar!**



südlicher Grundstücksteil

**Objektnummer: 95079**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Wohnfläche:</b>	201,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<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>	1.750.000,00 €
<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









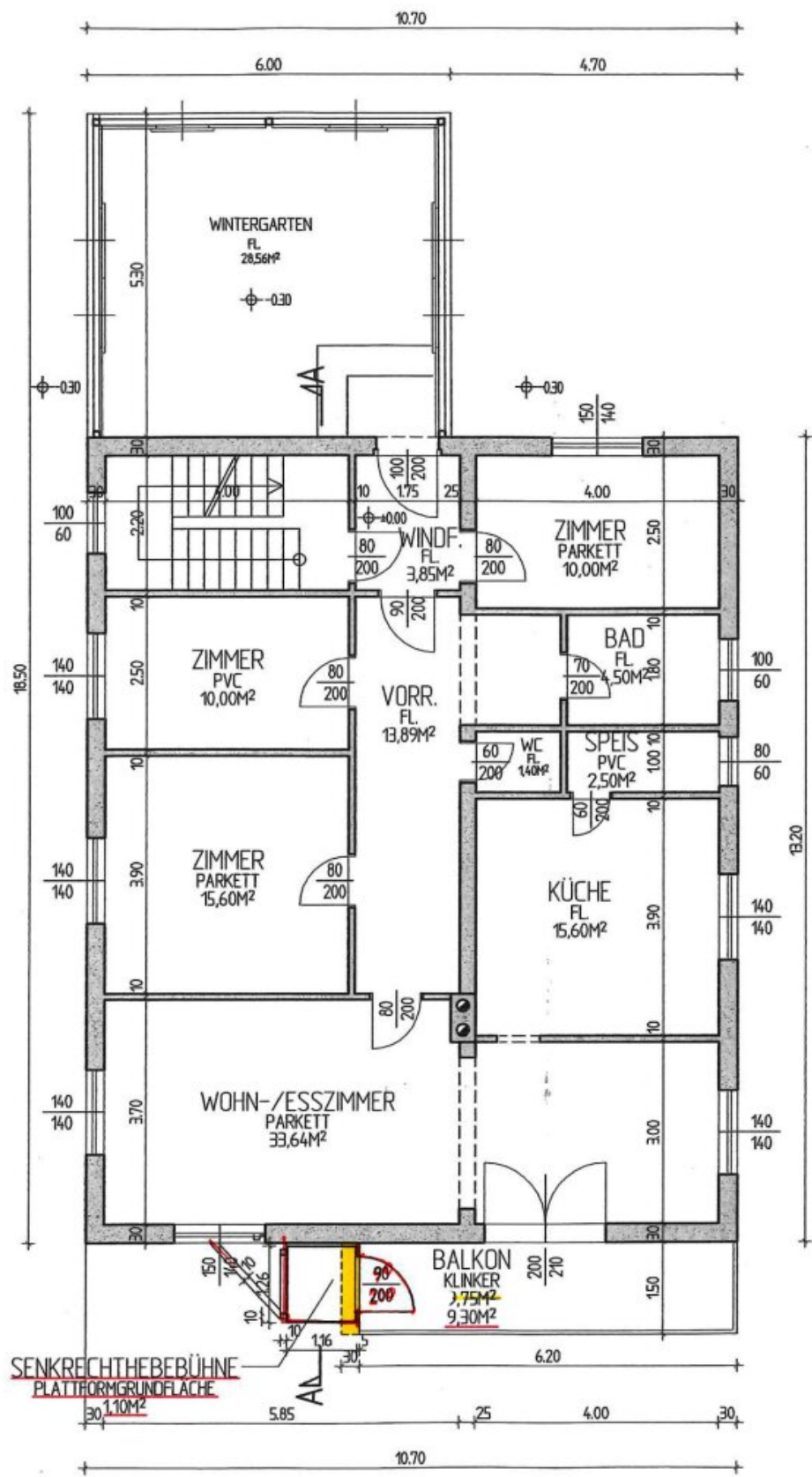




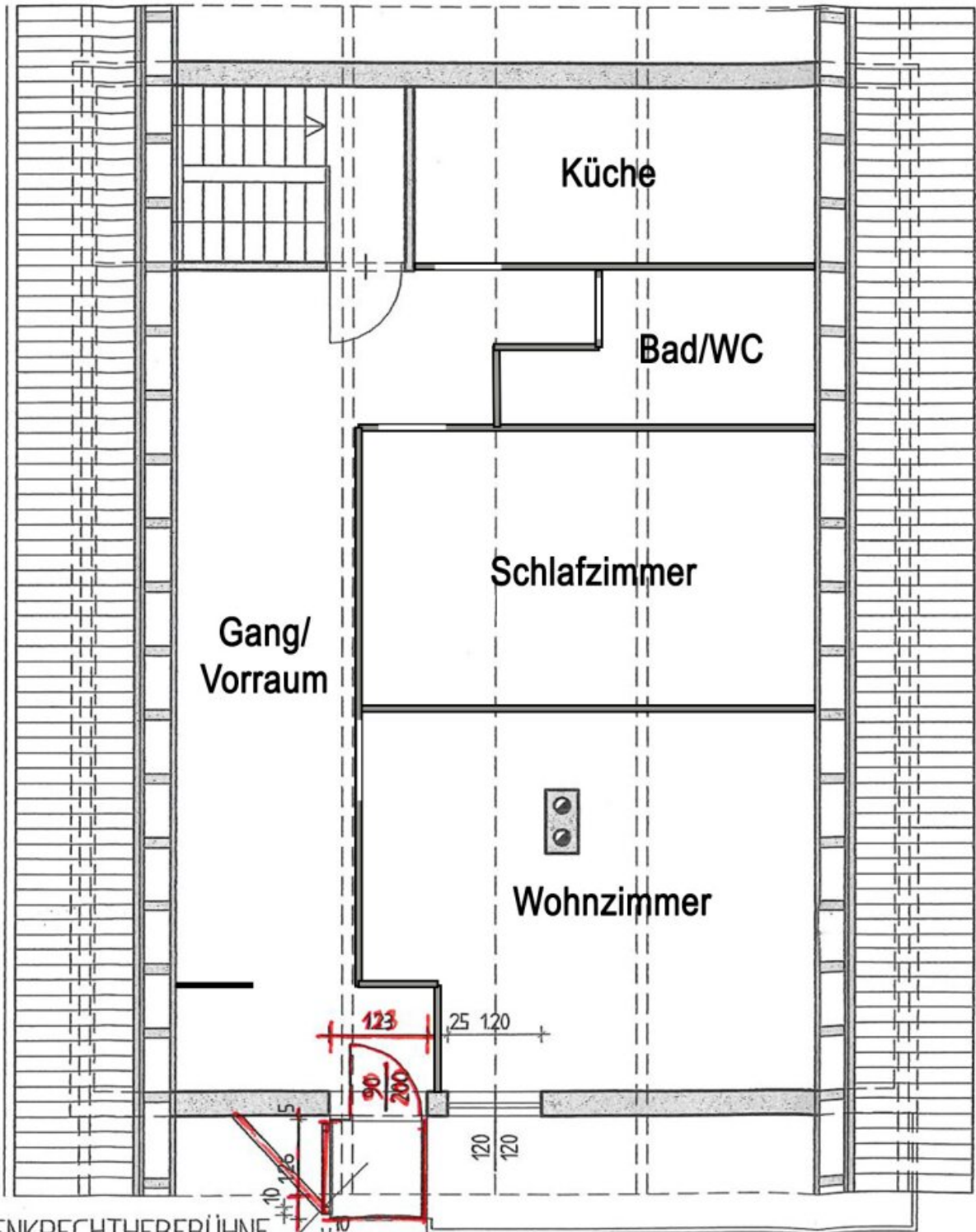






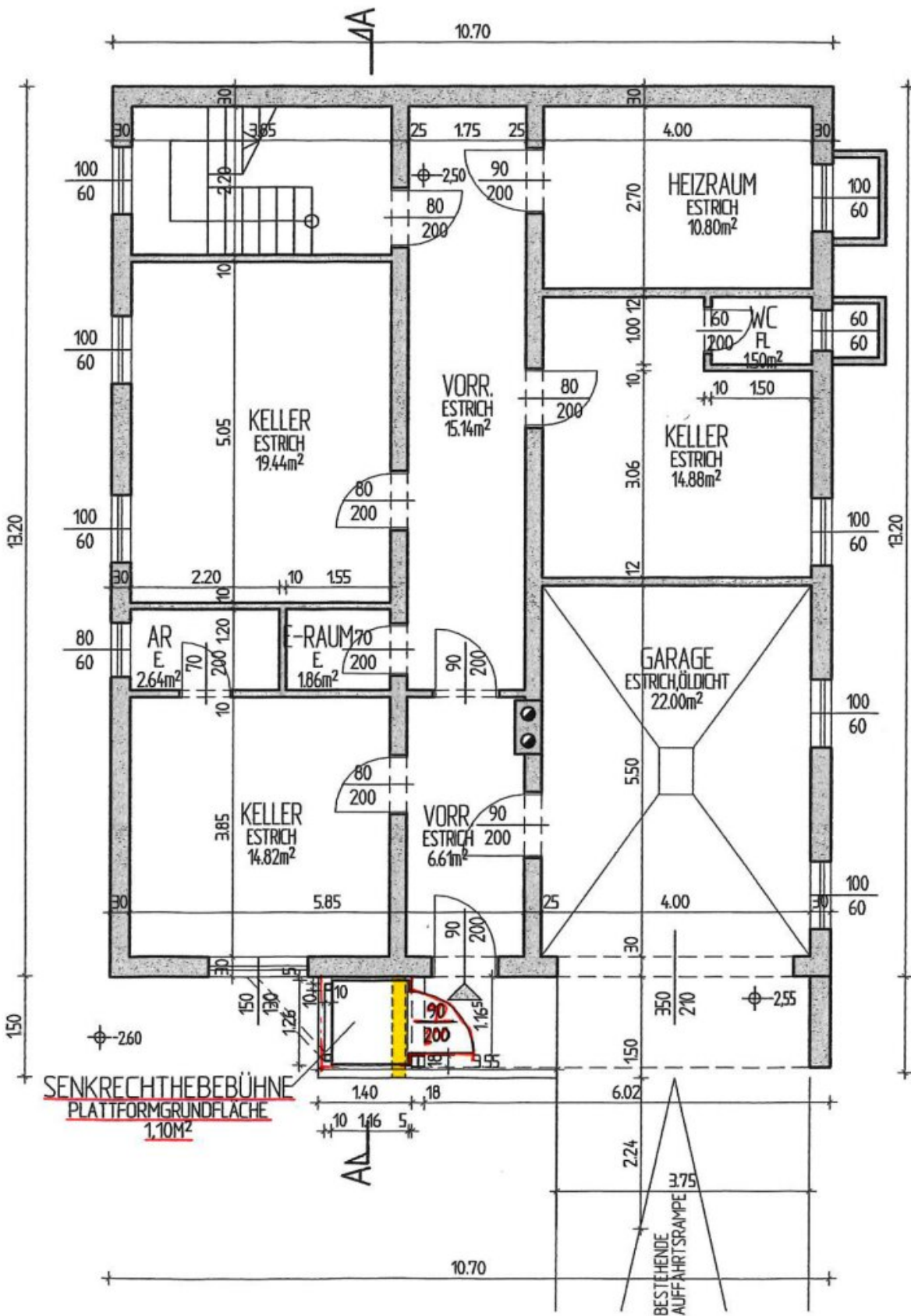


GRUNDRISS ERDGESCHOSS



SENKRECHTHEBEBÜHNE  
PLATTFORMGRUNDFLÄCHE  
 1.10M<sup>2</sup>

# GRUNDRISS DACHBODEN



GRUNDRISS KELLER

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich **am Ende einer Sackgasse** auf einem **leicht hanglagigen, teilweise aber auch ebenem Grundstück** im Bauland 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*.

Auf dem Grundstück befinden sich ein **Einfamilienhaus** mit integrierter **Garage, Wintergarten und kleinem Pool sowie eine separate Doppelgarage mit zusätzlichem Carport** und eine **weitere Einzelgarage**. Das zwischen 1984 und 2001 errichtete Einfamilienhaus ist **voll unterkellert**, da das Haus in den Hang gebaut wurde, 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 **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. Aufgrund fehlender Ausbaupläne kann die Größe der Wohnräume nur geschätzt werden.

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.

Das **Grundstück könnte auch in vier bzw. fünf Bauplätze geteilt werden**, zwei Teilungsvorschläge hierfür liegen uns vor!

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**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap