

## **Ruhig gelegenes Grundstück mit ausbaufähigem Haus in Gehweite zum Gablitzer Zentrum**



Grundstück in eingebetteter Lage

**Objektnummer: 95116**

**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>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Elisabeth Greutter**

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

H +43 664 221 16 96

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich inmitten des Wienerwaldes, in ruhiger Siedlungslage und Gehdistanz zum Gablitzer Ortszentrum. Aufgrund der Hanglage erreicht man das Fahngrundstück mit Althaus von der Straße bergab über eine Stiege. Das Grundstück liegt eingebettet und ist daher von der Straße uneinsehbar.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie etwa das Gemeindeamt, diverse Nahversorger, auch Volksschule und Kindergarten, Ärzte und Gastronomiebetriebe sind zu Fuß gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich nur ca. 500 m von der Liegenschaft entfernt. Den Bahnhof Purkersdorf Zentrum mit Park+Ride Anlage erreicht man mit dem Auto in wenigen Minuten. Gablitz verfügt über ein großes Angebot an Sport- und Freizeitanlagen wie Tennishalle, Freibad, Fußballplatz und eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen.

### Bebauung

- Bauland-Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten;
- zwei KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit auf Eigengrund; Stellplatz-Ausgleichsabgabe € 14.000.-- pro Stellplatz
- Bauweise offen
- max. bebaubare Fläche: ca. 196 m<sup>2</sup>
- Bauklasse (6,5/8,5): talseitig max. 8,5 m und bergseitig max. 6,5 m Gebäudehöhe
- Versorgungsleitungen befinden sich am Grundstück

Eine Ergänzungsabgabe wird von der Marktgemeinde Gablitz vorgeschrieben, der voraussichtliche Betrag liegt derzeit zwischen € 7.000.-- und € 7.500.--. Ergänzend zu den Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Gablitz gelten die Vorschriften der NÖ Bauordnung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <8.000m  
Straßenbahn <7.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap