

Familienfreundliches End-Reihenhaus im Ortskern mit Garten und Garage



Südwestseitige Hausansicht

Objektnummer: 95324

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Haus - Reihenendhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 3003 Gablitz |
| Baujahr: | 1979 |
| Zustand: | Teil_vollsaniert |
| Wohnfläche: | 130,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| Balkone: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 61,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 57,00 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,66 |
| Kaufpreis: | 490.000,00 € |
| Betriebskosten: | 197,14 € |
| Sonstige Kosten: | 133,51 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

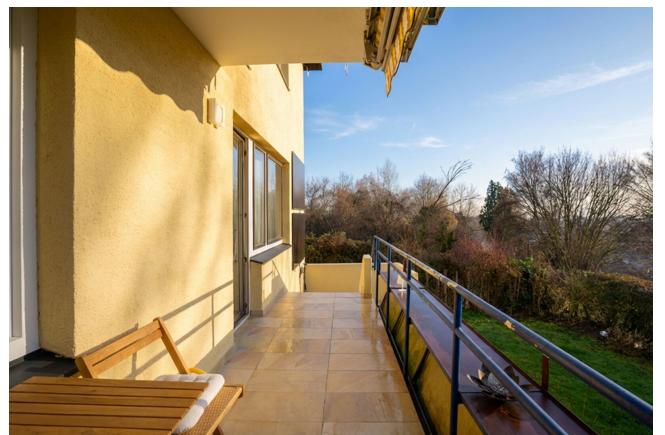
Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

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

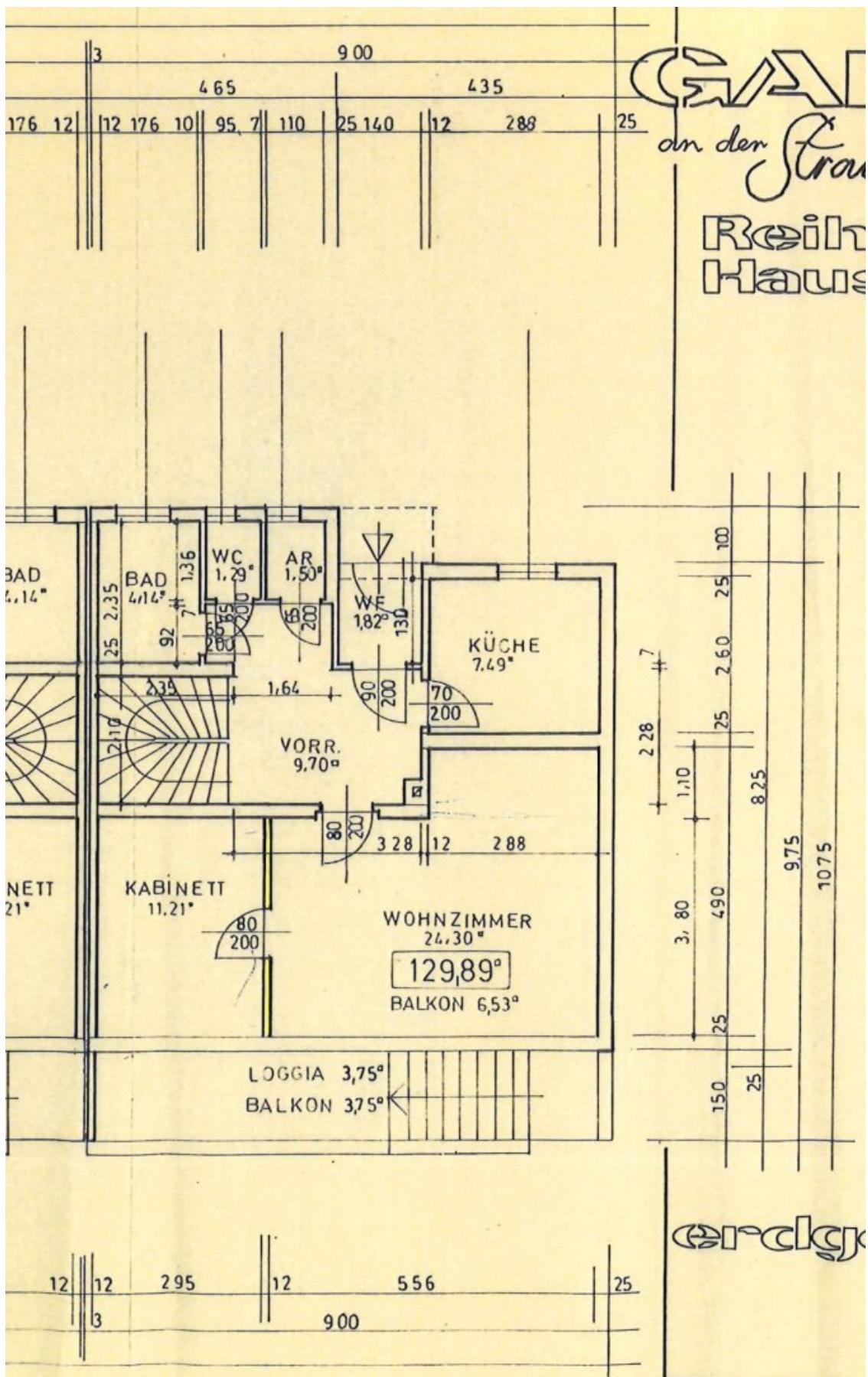




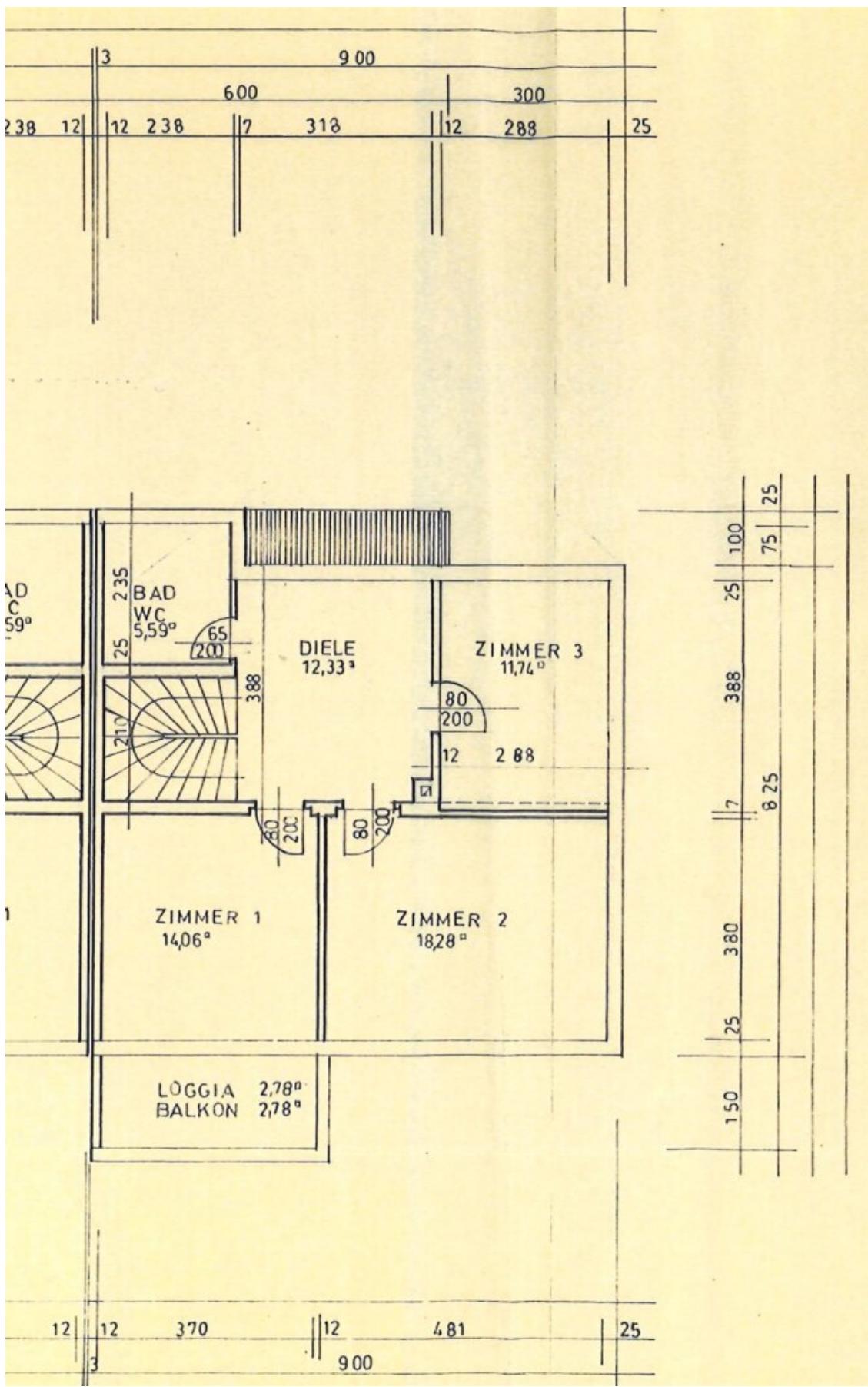


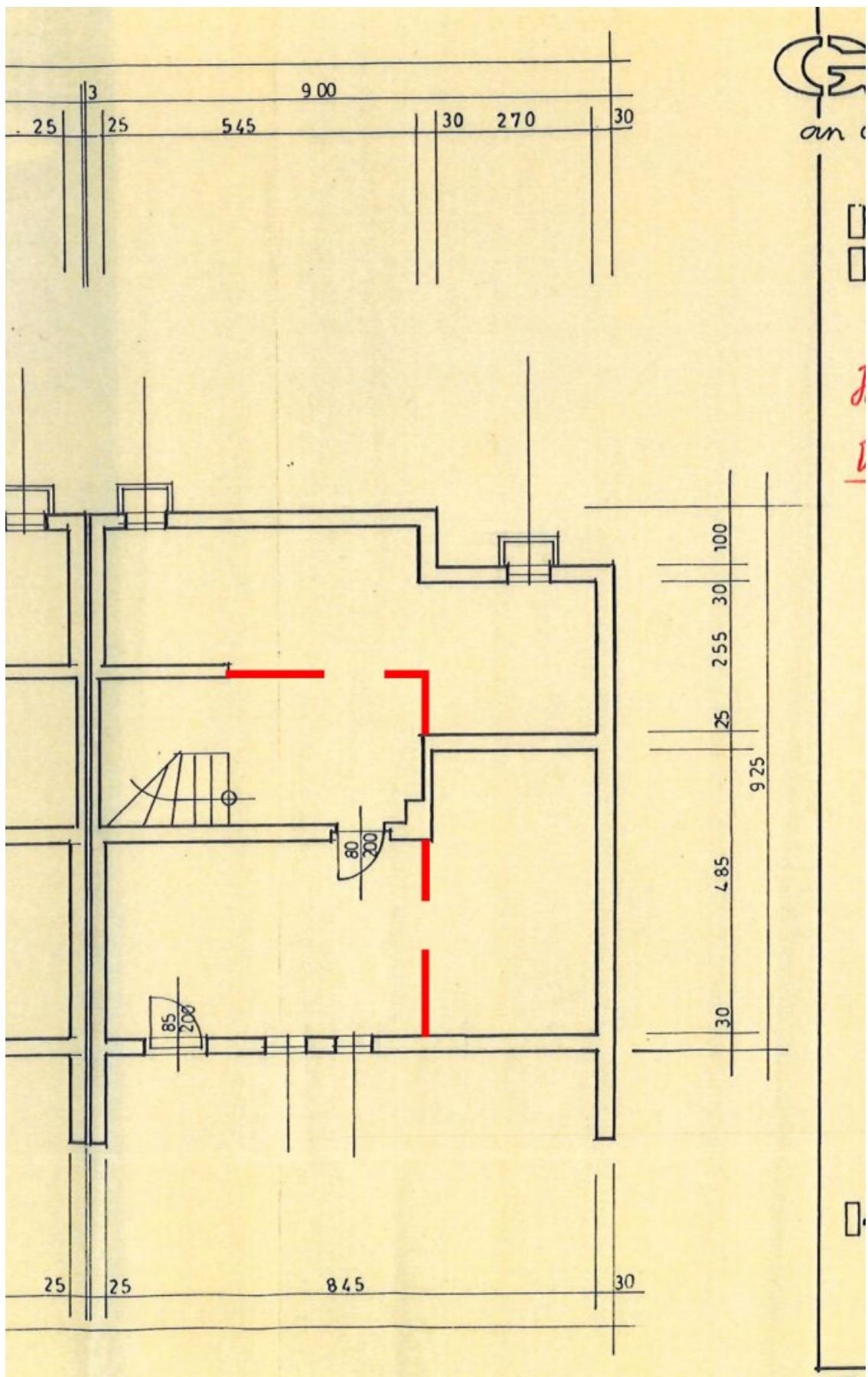






erdgesch





Objektbeschreibung

Familienfreundliches Reihenhaus mit großzügigem Gartenanteil und sonnigen Freiflächen (2 Balkone, 1 Gartenterrasse, Eigengarten) in zentraler Lage von Gablitz. Helle Räume durch überwiegend südwestliche Ausrichtung und attraktiver Panoramablick. Garage und Keller ergänzen das Angebot. Zentrale Lage in Gablitz. Kurze Fußwege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzten, Gemeindeamt, Bank und Schwimmbad. Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch Autobushaltestelle Richtung Purkersdorf / Wien-Hütteldorf. Ruhige Wohnumgebung mit schöner Aussicht.

- **Gartenterrasse:** ca. 15 m², mit Markise
- **Balkon (EG):** ca. 8,60 m², mit Markise
- **Balkon (OG):** ca. 5,5 m²
- **Heizung:** Elektroheizkörper, zusätzlicher Hybrid-Heizofen im Wohnzimmer
- **Anschlüsse:** Strom, Wasser, Kanal, Telefon
- **Extras:** Garage, SAT-Anlage
- **Sanierungen & Ausstattung:** Fassade erneuert inklusive 12 cm Vollwärmeschutz; Dämmung der obersten Geschoßdecke; Dach erneuert (Prefa); großteils Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung (Actual), Innenjalousien

Kellergeschoß

- Vorraum mit Abstellraum unter der Stiege
- 3 Kellerräume, einer mit direktem Ausgang in den Garten

Erdgeschoß (Eingangsebene)

- Windfang
- Vorraum
- Wohnraum mit Ausgang auf den Balkon mit Außentreppen in den Garten
- Küche

- Abstellraum, WC, Technikraum mit Waschbecken, Warmwasserbereiter und Waschmaschinenanschluss

Obergeschoß

- Diele
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Echtglasdusche
- Balkon (ca. 5,5 m²)
- Zugang zum großen Dachboden (über ausklappbare Treppe)

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 <5.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap