

**2 Zimmerwohnung mit KFZ-Abstellplatz und Kellerabteil:  
Single- oder Paarraum in aufstrebender Zentrumslage**



**Objektnummer: 752**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>             | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>            | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 3003 Gablitz                    |
| <b>Zustand:</b>         | Modernisiert                    |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 48,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>          | 2                               |
| <b>Bäder:</b>           | 1                               |
| <b>WC:</b>              | 1                               |
| <b>Stellplätze:</b>     | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | 115,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 119.000,00 €                    |

## Ihr Ansprechpartner



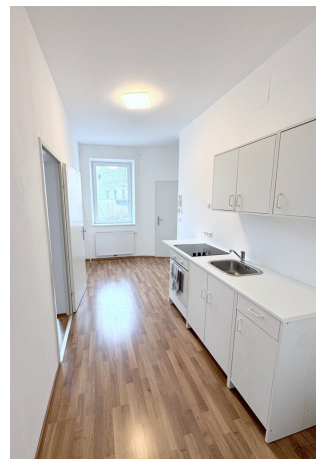
### **Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll**

Moser Immobilien  
Florian Trautenberger-Straße 33  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231  
H +43 664 341 87 84  
F +43 2231 61293

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









**MOSER**  
IMMOBILIEN

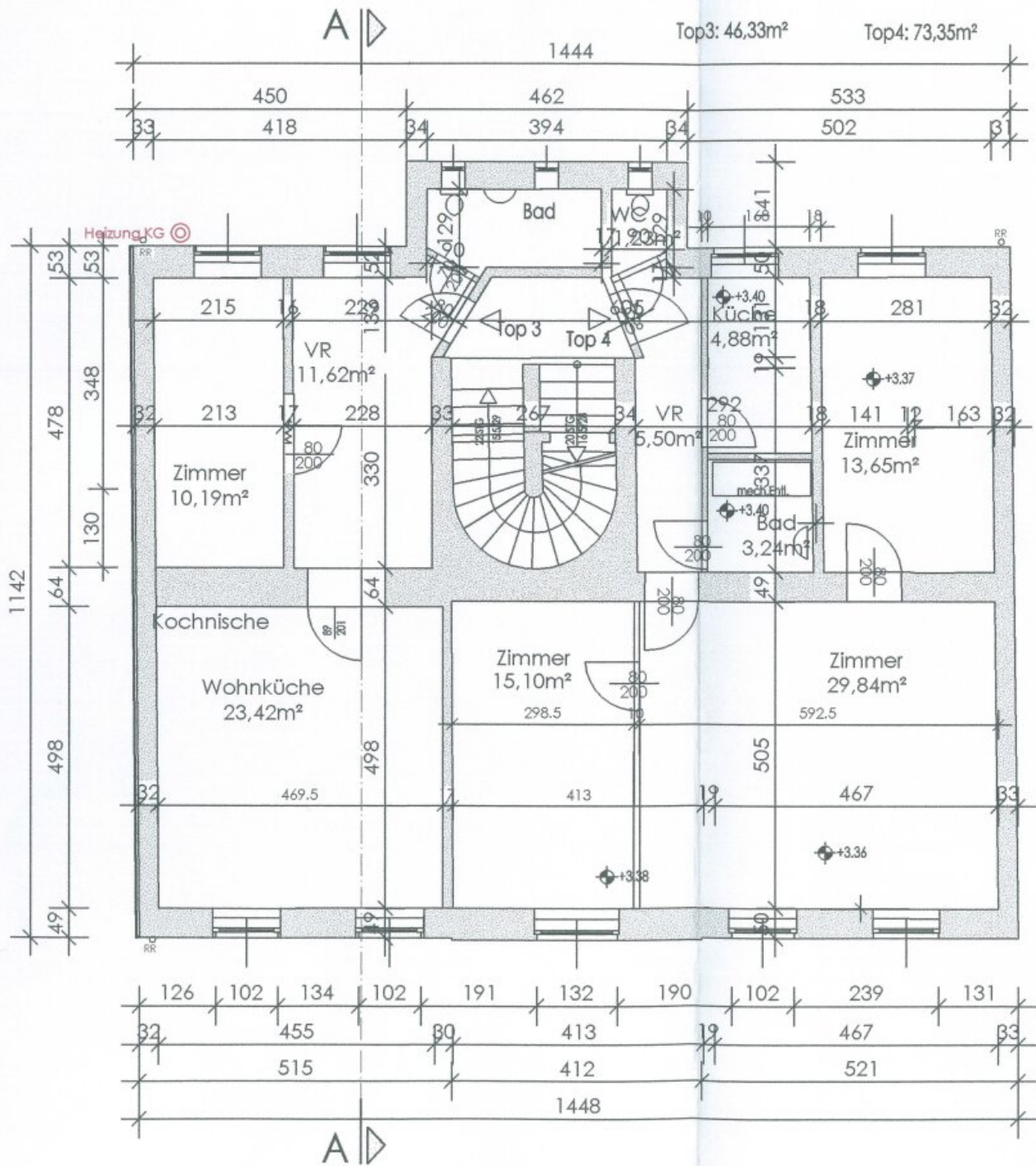
**EIN GUTES GEFÜHL:  
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“  
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

[www.moserimmobilien.at](http://www.moserimmobilien.at)

# GRUNDRISS OBERGESCHOSS



# Objektbeschreibung

**3003 Gablitz-Zentrum**

**Hauptstraße 26**

**Single- oder Paartraum in aufstrebender Zentrumslage: 2 Zimmerwohnung mit KFZ-Abstellplatz und Kellerabteil**

**BJ 1908 – komplett modernisiertes Wohnhaus - HWB 115**

Erster Stock o. Lift

**Ca. 48 m<sup>2</sup> freundliche, neuwertige Wohnfläche plus KFZ-Abstellplatz im Eigentum plus praktisches, großes Kellerabteil**

Großzügiger Vorraum mit Küchenzeile, ca. 23m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit Essplatz, ein weiteres Zimmer, Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken sowie Waschmaschinenanschluss

Heizung und Warmwasser mit Gas

## **Highlights:**

- modernisiertes Wohnhaus, energieeffizient mit guten Kennwerten
- schallgedämmte, moderne Fenster mit 3-fach Verglasung
- wenige Parteien und viel Privatsphäre
- freundliche, helle Wohnflächen und zentral begehbarer Zimmer
- schönes Badezimmer mit großer Dusche und natürlicher Belichtung (2 Fenster)
- großzügiges Kellerabteil

- in unmittelbarer Umgebung: Café, Ärzte, Apotheke, Gastronomie, Kindergarten, Volksschule, Freizeit- und Kultureinrichtungen, Schwimmbad, Sport- und Wanderrouten, Wienerwaldzugang – Supermarkt 800m entfernt
- zahlreiche Nahversorger, Veranstaltungen und Märkte in Gablitz, Purkersdorf und Wien – nur ca. 10 Fahrminuten ins Auhofcenter und 15 Fahrminute nach Wien Hütteldorf (Bahn, U-Bahn, Bus)
- Bushaltestelle in 400m Entfernung

**...eine Wohnung, die absolut zentral und dennoch naturnah gelegen ist - dieser Wohnsitz bietet einen Rahmen für entspanntes, qualitätsvolles Wohnen in bester Lage für ein bis zwei Personen – auch perfekt geeignet für Anleger oder als Starterwohnung...**

**Kaufpreis € 119.000,- Fixpreis**

Monatliche Kosten: ca. € 168,78,- inkl. BK und Rücklage

Rücklage zum 31.12.2025 ca. € 25.907,-

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 <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

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