

## Haus mit Platz und Garten



**Objektnummer: 10956**

**Eine Immobilie von Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Brigitte Müller**

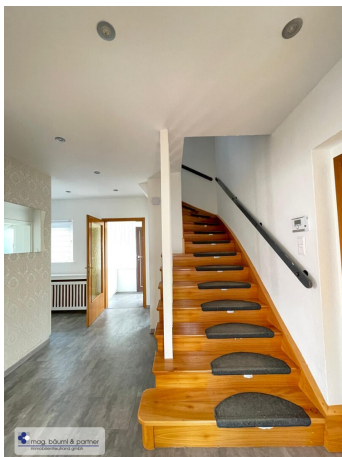
Mag. Bäuml & Partner Immobilienreuehand GmbH  
Münichreiterstraße 46, Tür 5  
1130 Wien

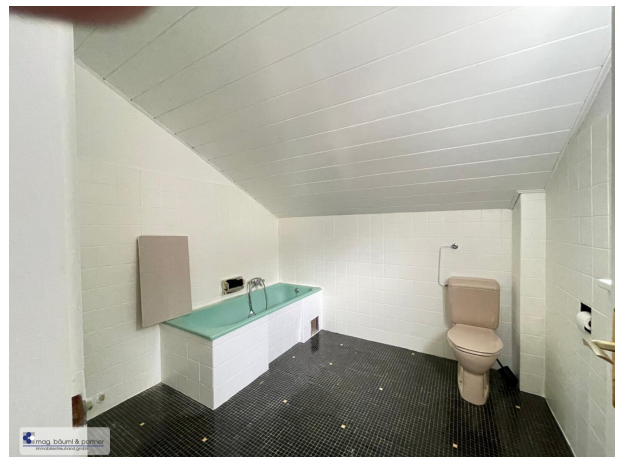
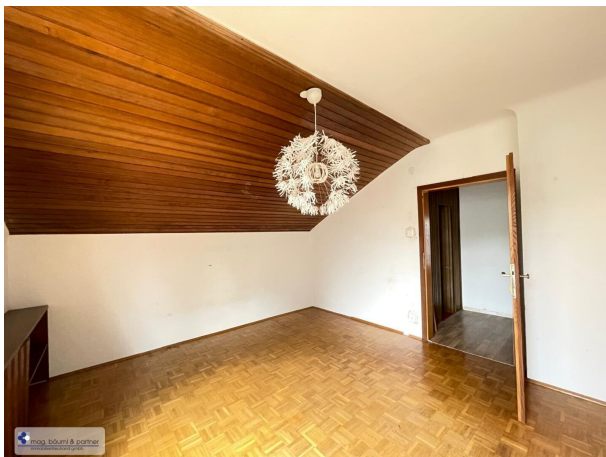
T +43 1 877 867 010  
H +43 676 458 00 84  
F +43 1 877 867 050

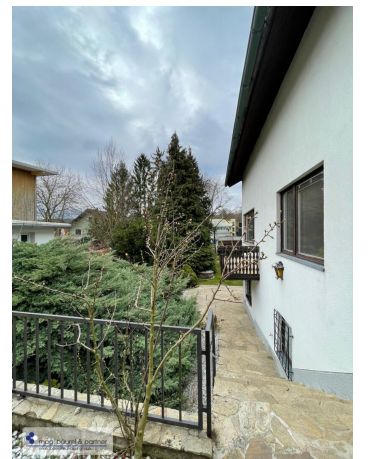
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









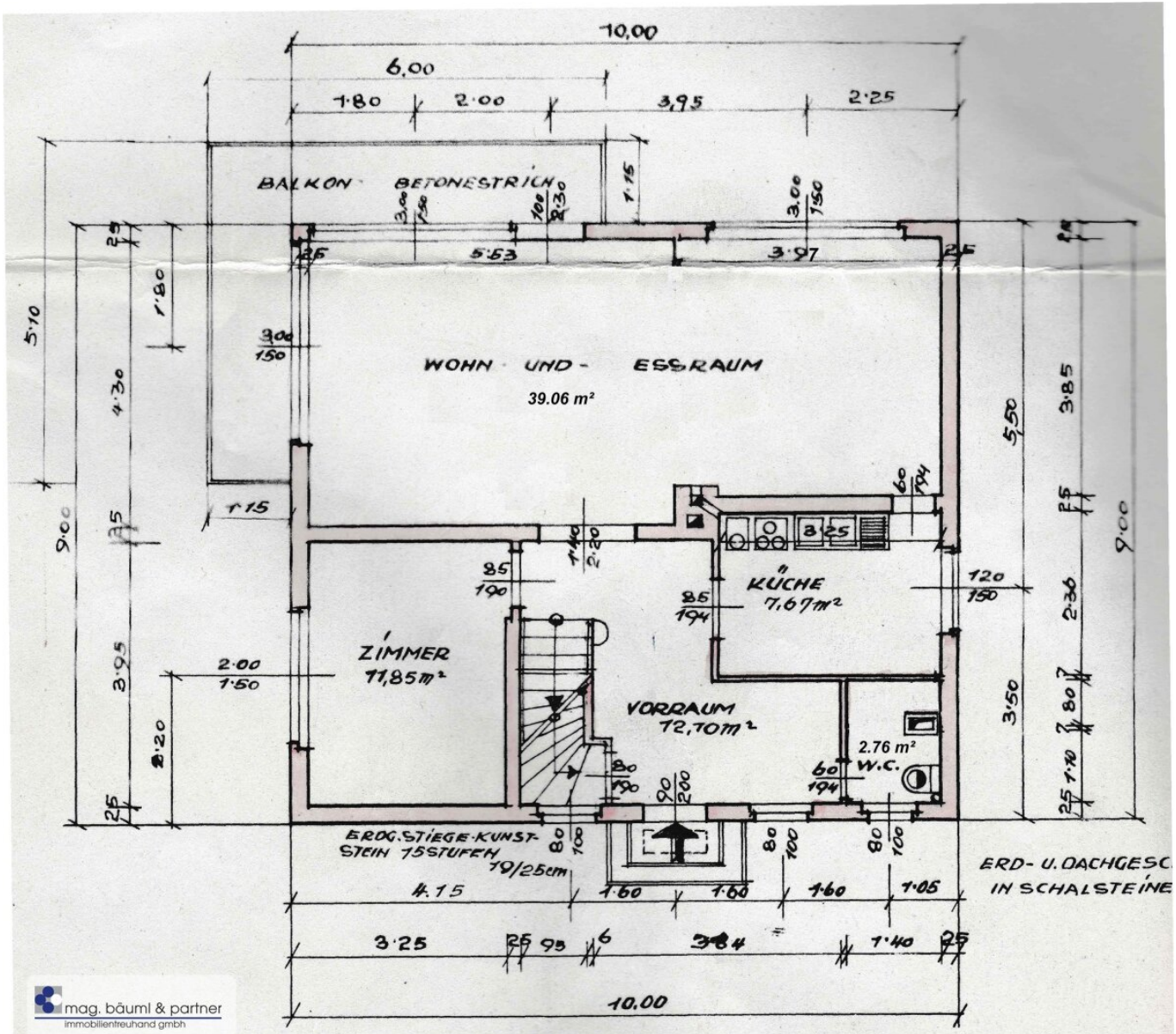


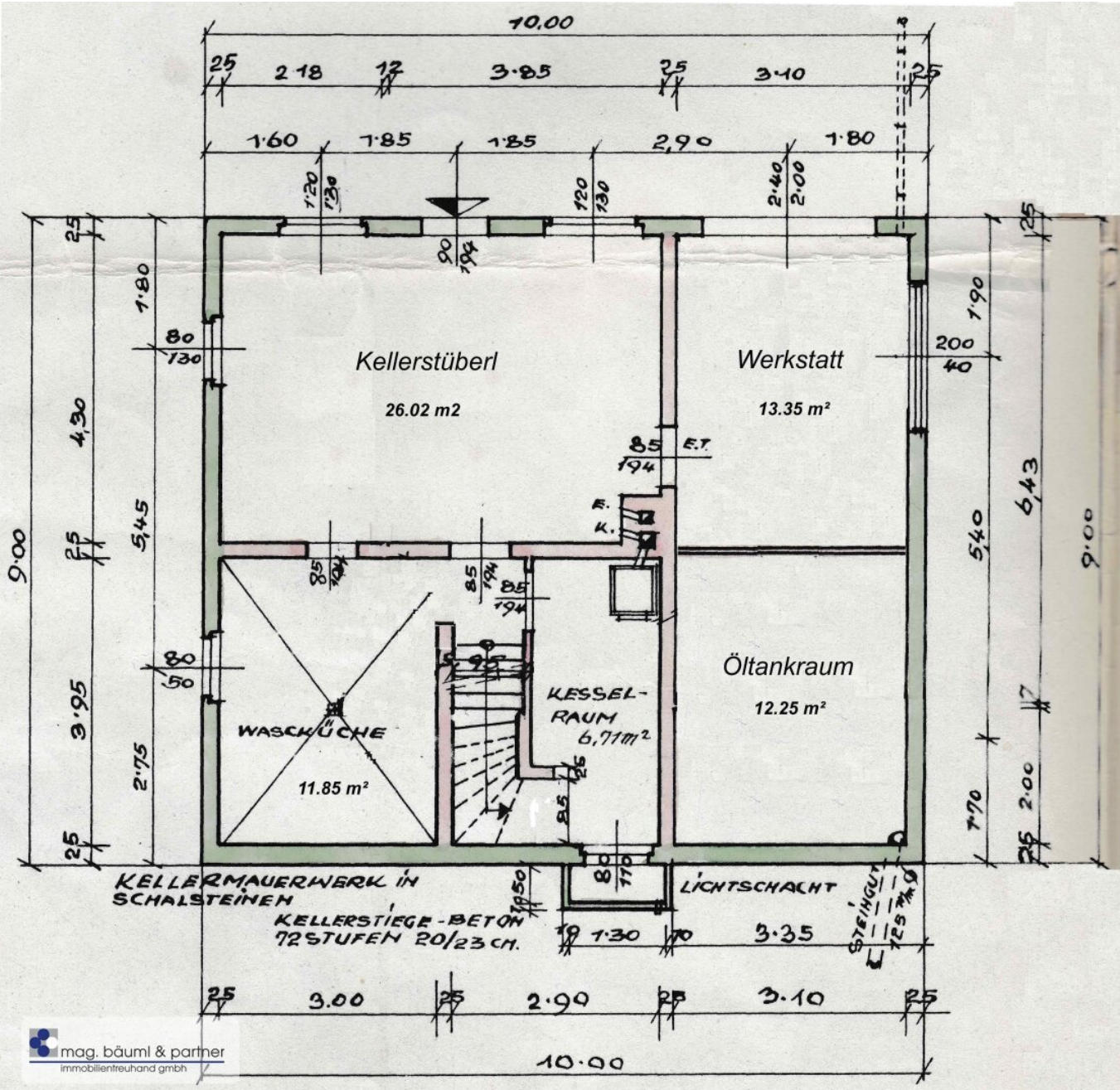


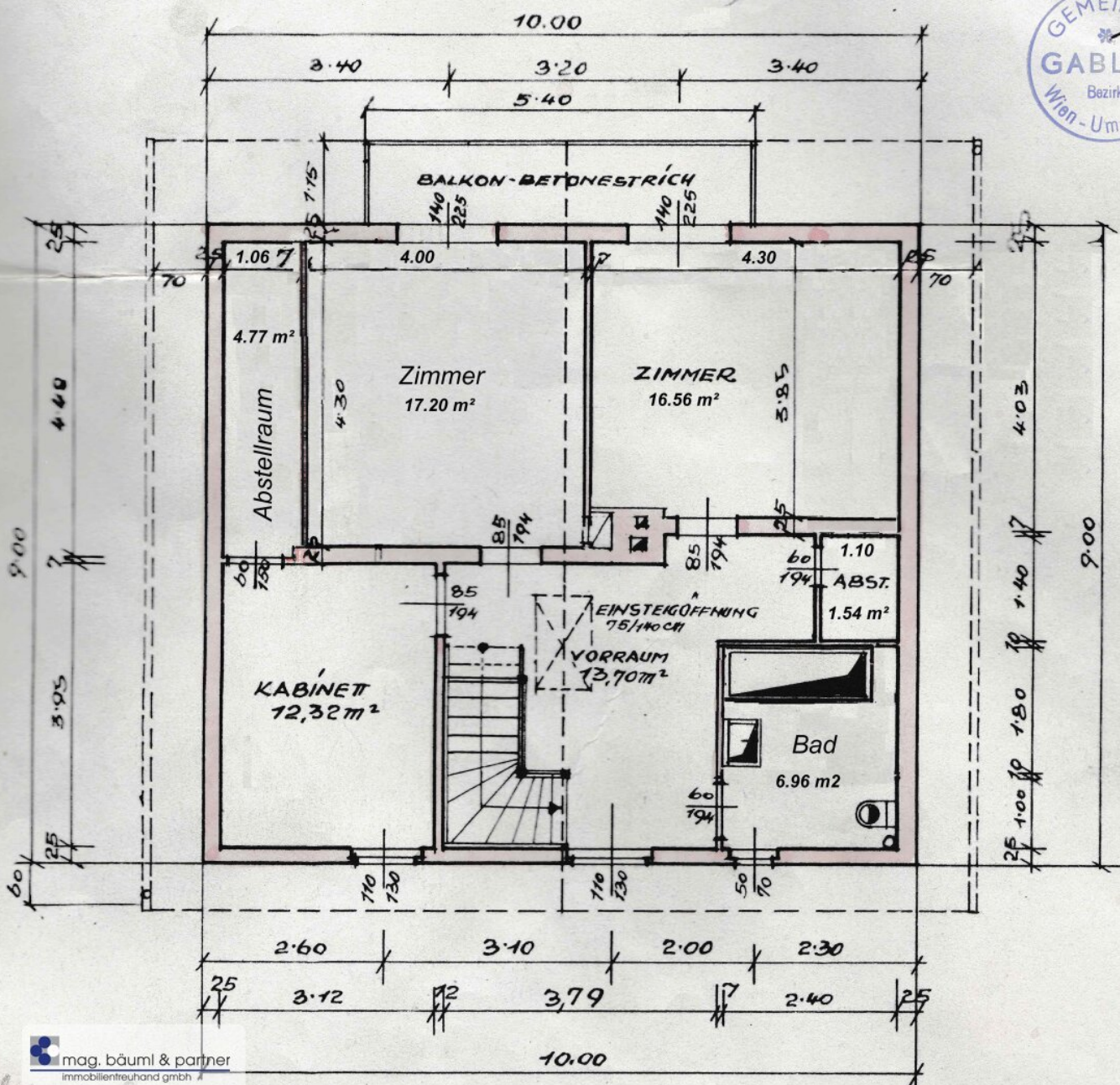












bei mir bauen

# Objektbeschreibung

## Zahlen und Fakten:

- Einzelhaus mit 1. Stock
- 6 Zimmer zentral zu begehen
- sehr guter Zuschnitt
- Parkettböden vorhanden
- 3 Balkone
- 1 Sanitär Bereich auf allen Ebenen
- Küche getrennt mit Fenster
- Gasbrennwertkessel ( BJ 2020)
- ebener Garten
- SÜD-WEST Ausrichtung
- Brunnen vorhanden
- Gartenstüberl mit Sommerküchenmöglichkeit
- Garage mit Vorratskammer und Stauraum

- Wohnfläche: ca. 150 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 655 m<sup>2</sup>

**Preisvorstellung : 550.000 Euro (VB)**

### **Lage :**

In der Wienerwaldgemeinde - Gablitz - bei Bus 451 nach Hütteldorf und Purkersdorf S bahn und Einkauf ist gut möglich.

### **Beschreibung:**

Das **Einzelhaus** liegt in einer ruhigen Nebengasse und hat einen sehr guten, durchdachten Zuschnitt. Der Erbauer war Architekt, der in der Errichtung - genug Platz für eigene Ideen gelassen hat. Im Erdgeschoss ist ein Vorraum eine getrennte Küche und ein Wohn-Essraum, der von einem Balkon umfassen ist mit Ausblick in den Garten.

Ein weiteres Zimmer mit 11,85 m<sup>2</sup> und ein Gäste Wc - wo der Einbau einer zusätzlichen Dusche sich anbietet.

Die Stiegen hinauf ist ein geräumiger Vorraum und zentral gehen 3 Zimmer von ihm weg . 2 Zimmer haben einen Ausgang auf einen Balkon. Ein großes Badezimmer mit Wanne und Fenster ist hier ebenfalls zu finden.

Im Gartengeschoss : 1 Raum mit 26 m<sup>2</sup>, eine Werkstatt , eine Waschküche , ein EHEMALIGER Tankraum und ein Technik raum .

Der Garten ist eben und mit einem Altbaumbestand und einer großen Rasenfläche.

Es gibt einen Brunnen der die Gartenbewässerung und die Gemüsebeete einfacher macht.

Die Heizung und das Warmwasser erfolgt mit einem GASBRENNWERTGERÄT ( 2020).

Garage neben dem Haus.

Ein Haus - wo Generationen wohnen möglich ist - denn es sind sogar 3 unabhängige Einheiten möglich .

Unter einem Dach und jeder für sich.

**Kaufpreis: EURO 550.000,00 (VB)**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <500m

Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Straßenbahn <10.000m

Autobahnanschluss <7.500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap