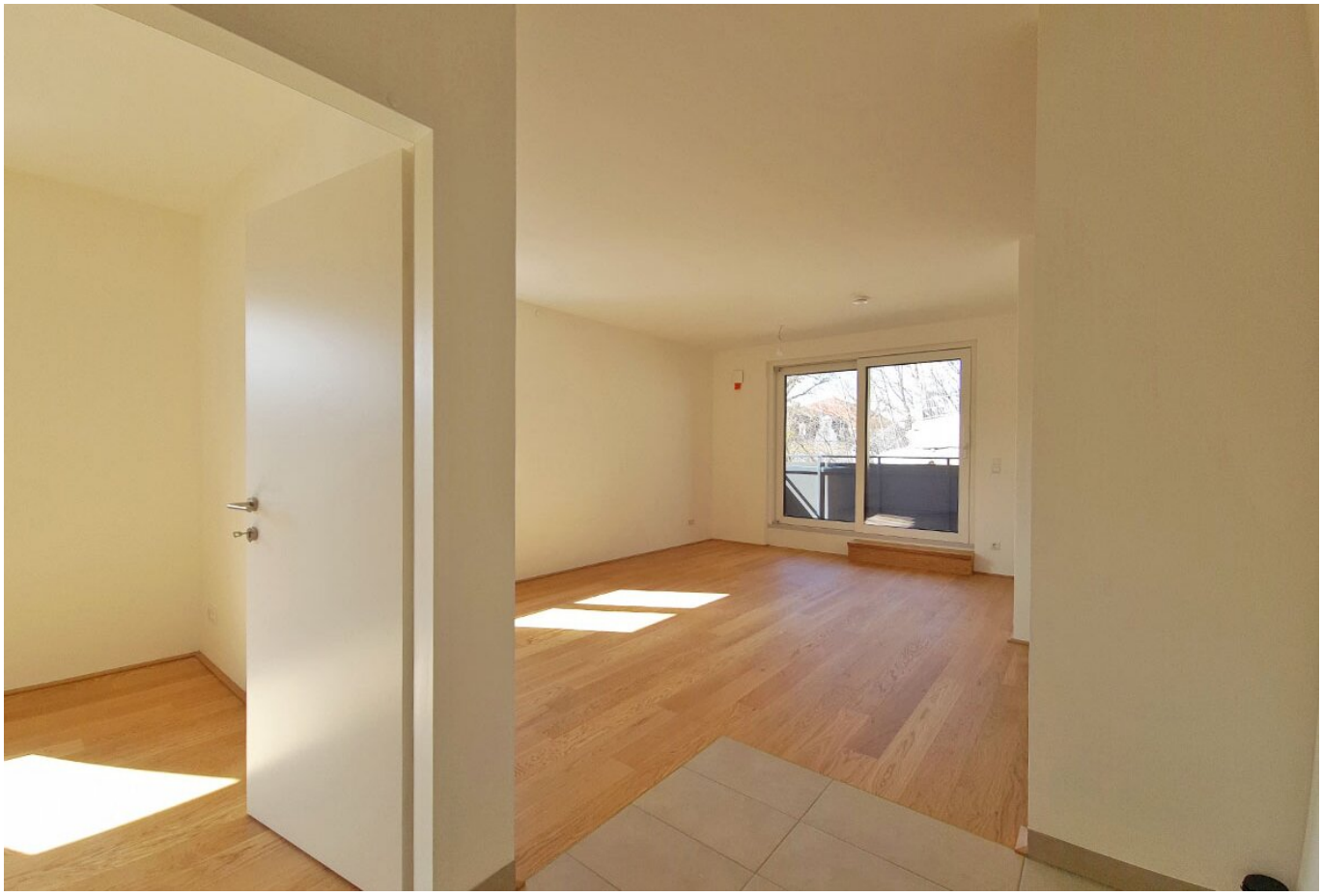
4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Gablitzer Zentrum - Neubau Erstbezug



Objektnummer: 94668

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	252,34 €
Heizkosten:	163,13 €
Sonstige Kosten:	33,78 €

Infos zu Preis:

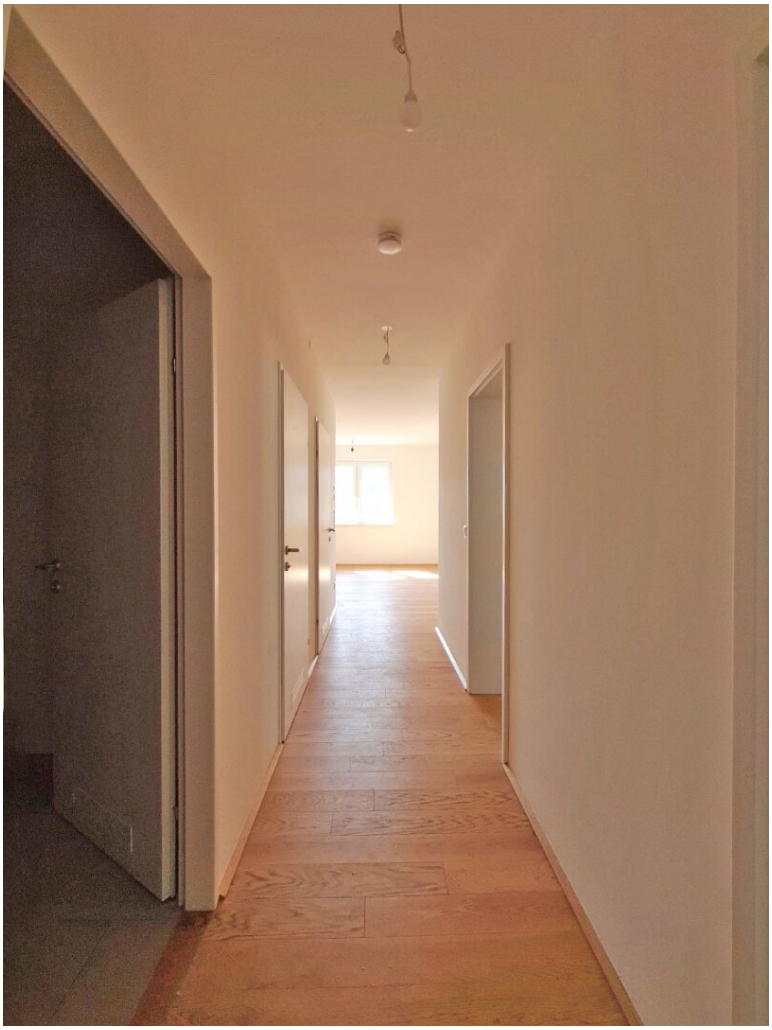
Heizung in den Betriebskosten enthalten

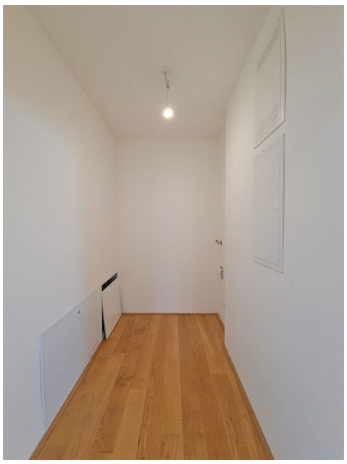
Provisionsangabe:

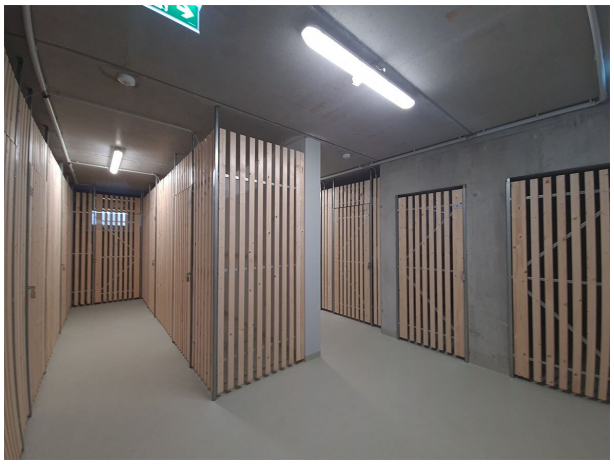
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

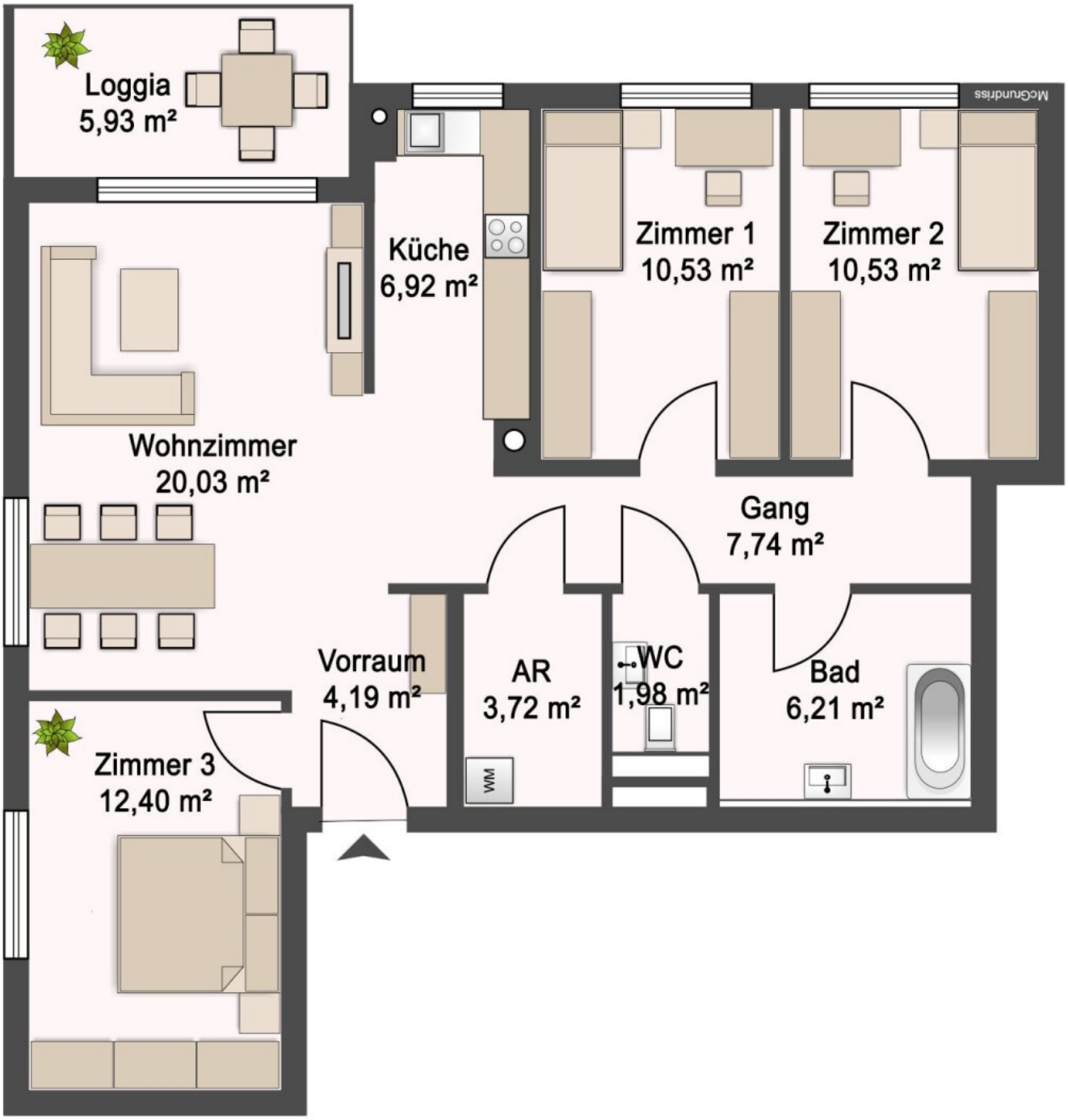
Ihr Ansprechpartner

?Maximilian Cypris








Loggia
5,93 m²
Küche
6,92 m²
Zimmer 1
10,53 m²
Zimmer 2
10,53 m²
Wohnzimmer
20,03 m²
Gang
7,74 m²
Vorraum
4,19 m²
AR
3,72 m²
WC
1,98 m²
Bad
6,21 m²
Zimmer 3
12,40 m²
WM

Objektbeschreibung

Bereits fertig gestellt im Gablitzer Orszentrum wurde diese hochwertig ausgeführte, frei finanzierte Wohnhausanlage, bestehend aus einem Mehrparteienhaus mit zwölf Wohnungen und zwei Doppelhäusern. Die acht noch verfügbaren Appartments weisen Wohnflächen zwischen 58 m² und 84 m² auf, die beiden Doppelhaushälften bieten 100 m² bzw. 102 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Alle Wohneinheiten bieten Freiflächen wie Terrasse, Loggia und/oder Eigengärten auf und, aufgrund der erhöhten Lage, großteils einen schönen Ausblick Richtung Gablitzer Kirche und das Siedlungsgebiet Hauersteig. Zum Parken stehen sowohl eine Tiefgarage als auch Freiplätze unter dem Carport zur Verfügung.

Die Lage nicht einmal fünf Kilometer westlich von Wien gepaart mit einem vielfältigen Freizeitangebot machen Gablitz zu einer immer attraktiver werdenden Wohngegend. Der Ortskern mit Gemeindeamt, diversen Gasthäusern, Café, Ärztezentrum, Trafik, Volksschule und auch das Freibad sind fußläufig schnell erreichbar, der nächste Spar liegt einen Kilometer entfernt, Penny, Billa und Bipa eineinhalb.

Eine Bushaltestelle befindet sich 100 Meter weiter beim Gemeindeamt. Den Bahnhof Purkersdorf Zentrum mit Park&Ride Anlage erreicht man mit Bus oder Auto in wenigen Minuten. Von hier hat man mit Schnellbahn oder Regionalzug eine ideale Verbindung sowohl nach Wien-Hütteldorf und zum West- bzw. Hauptbahnhof als auch in die Landeshauptstadt St. Pölten. Das Auhofcenter mit seinem umfangreichen Angebot an Shops, Gastronomie und Unterhaltung liegt nur rund sechs Kilometer entfernt.

Top 8, Westausrichtung

2. Obergeschoß: Vorraum, Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf die ca. 6 m² große, nordwestseitige Loggia, 3 weitere Zimmer, Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, separates WC, Abstellraum, Lagerabteil

Baujahr 2021/2022, Niedrigenergiestandard, Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, 3-fach isolierte Kunststofffenster mit außenliegenden, elektr. Raffstore, Rauchmelder, A1 Glasfaser, Multimedianetzwerk, Haus-SAT-Anlage

Weitzer Parkett Eiche, Meissen Feinsteinzeug, Dana Innentüren, Hansa Armaturen, Laufen Keramik

Garagenstellplatz (1 obligat) bzw. Freistellplätze

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <8.500m
Straßenbahn <8.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap