

## **Doppelhaushälfte im Speckgürtel westlich von Wien - Neubau Erstbezug!**



Doppelhaushälfte 1

**Objektnummer: 4473**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	495.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	234,41 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	39,01 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

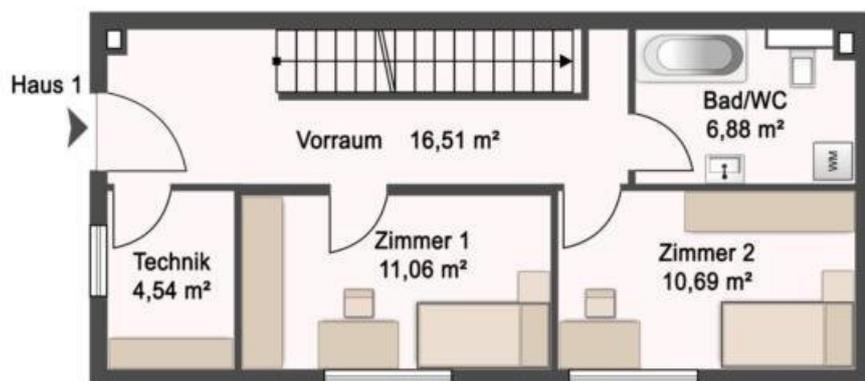














## Objektbeschreibung

Bereits fertig gestellt im Gablitzer Orszentrum wurden diese beiden hochwertig ausgeführten Doppelhäuser, von denen noch eine Haushälfte zum Verkauf steht. Alle bieten Terrasse und einen Eigengarten und aufgrund der erhöhten Lage einen schönen Ausblick Richtung Hauersteig oder den angrenzenden Grüngürtel. Die Doppelhaushälfte bietet 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Im Erdgeschoß befinden sich Vorraum, 2 Zimmer, Wannenbad und Haustechnik. Das Obergeschoß bietet Wohnküche mit Ausgang Terrasse und Garten, Gang, Zimmer und Duschbad. Zum Parken stehen zwei 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 oder auch in die Landeshauptstadt St. Pölten. Das Auhofcenter mit seinem umfangreichen Angebot an Shops, Gastronomie und Unterhaltung liegt nur rund sechs Kilometer entfernt.

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