Uriges Holz-Wohnhaus auf großem, teilbaren Grund in Gablitz Hochbuch

Objektnummer: 94915

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1935
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	85,00 m²
Lagerfläche:	35,00 m²
Zimmer:	3
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	790.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Greutter

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

H +43 664 221 16 96

Objektbeschreibung

Die nahezu **ebene Liegenschaft** befindet sich nur **wenige Minuten vom Gablitzer Ortskern** entfernt in der Siedlung Hochbuch und besticht durch die herrlich grüne Lage. Aufgrund seiner überdurchschnittlichen Größe eignet sich dieses Grundstück auch sehr gut **für eine Neuparzellierung,** um anschließend darauf Einfamilien- oder auch Doppelhäuser zu errichten.

Grundfläche:	gesamt **1.746 m²**
Bestandsgebäude:	ca. 1936 errichtetes Holzwohnhaus auf 2 Ebenen, tw. gemauerter Gartenschuppen, Schwimmbecken 60 m³ in massiver Bauweise (Bj. 2010)
Versorgungsleitungen:	Strom, Wasser und Kanal, Brunnen
verbaubare Fläche:	max. **ca. 234 m²**, dzt. verbaut ca. 87 m²; bei Teilung in **2** etwa gleich große **Bauparzellen jeweils ca. 213 m²** (siehe Bebauungsplan 2023 Verordnung der Marktgemeinde. Gablitz § 5 Abs.1)
Bebauung:	Bauland Wohngebiet, Mindestbauplatzgröße 550 m², max. 2 Wohneinheiten pro Parzelle, Bauweise offen, BKL (6,5/8,5), max. **6,5 m** Gebäudehöhe (bei Hanglage Überschreitung in Abhängigkeit zum Niveauunterschied bis max 8,5 m), zwei PKW-Abstellplätze je Wohneinheit auf Eigengrund, es gelten die Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Gablitz sowie die NÖ Bauordnung und das NÖ Raumordnungsgesetz
Ergänzungsabgabe:	bei Zu-, Um- oder Neubau bzw. Im Falle einer **Neuparzellierung** an die Gemeinde zu

	entrichten

Das **Gablitzer Ortszentrum** mit Gemeindeamt, Nahversorgern, Volksschule, Kindergarten, Ärzten, Fachärzten, Apotheke und Gastronomiebetrieben liegt nicht einmal eineinhalb Kilometer entfernt. Mit dem Fahrrad sind Volksschule und Gemeindeamt in wenigen Minuten erreichbar.

Die nächste Autobushaltestelle der Linien 447 und 448 befindet sich quasi einmal ums Eck, zum *Bahnhof Purkersdorf Zentrum* mit Park&Ride-Anlage gelangt man in wenigen Autominuten. 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. Die **westliche Wiener Stadtgrenze** mit dem **Shopping Center Auhof** liegt nicht einmal **sieben Kilometer** entfernt.

In Gablitz gibt es viele Angebote zur sportlichen Betätigung wie z.B. Tennishalle, Freibad, Fußballplatz und eine Mehrzweckhalle, wo diverse Hallensportarten für Jung und Alt angeboten werden. Der beliebte **Radweg Rund um den Troppberg** und das **Ausflugsziel Hochramalpe** runden das Freizeitangebot ab. Auch Kulturliebhaber kommen bei einem Besuch des **Theater 82er Haus,** direkt in Gablitz, auf ihre Kosten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

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

Sonstige

Geldautomat <3.000m
Bank <3.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap