# NEUER PREIS: ALT UND NEU ZUGLEICH - EINFAMILIENHAUS IN GRÜNLAGE MIT FERNBLICK und Bach an der Grundstücksgrenze

**Objektnummer: 4327**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 3003 Gablitz |
| **Baujahr:** | 1967 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 200,00 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 350,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | E 197,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 3,02 |
| **Kaufpreis:** | 499.600,00 € |

**Provisionsangabe:**

17.985,60 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Wolfgang Buchwieser**

RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH
Saarplatz 17 Top 5 und 6
1190 Wien

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
MAG. BUCHWIESER & KÖFLER
© Oliver Pfeiler

© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

© Oliver Pfeiler

© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

rtimmo
© Oliver Pfeiler

# Objektbeschreibung

In wunderschöner Lage am Hauersteig mit Blick über Gablitz gelegen, kommt dieses interessante Haus bestehend aus einem modernen Neubauteil mit großen Terrassen und einem renovierungsbedürftigen Teil mit Potential zum sofortigen Verkauf.

**Highlights**

- wunderschöne erhöhte Lage mit Fernsicht

- 200 qm Wohnfläche

- 1/3 moderner Neubau- 2/3 renovierungsbedürftig und ausbaufähig

- Bach am hinteren Rand des Grundstücks

- Stellplatz am Grundstück

- große Terrassen

- Teilunterkellert vom Garten begehbar.

- Heizung mit Gas / Festbrennstoffe

- Altbaumbestand  (kann in NÖ reduziert werden)

**Beschreibung:**

Diese Liegenschaft liegt inmitten von Hügeln in einer sehr ruhigen und grünen Gegend und ist trotzdem nur wenige Minuten von der Stadtgrenze Wiens entfernt.

**Das Haus besteht aus einem modernen ca. 10 Jahre alten Neubau (ca. /1/3) und einem in dem späten 60er Anfang 70er gebauten Teil des Hauses (ca. 2/3), der viel Potential bietet. Insbesondere im Obergeschoss des älteren Teils, kann zusätzlich noch Wohnfläche und mehr Lichteinfall geschaffen werden und weiters auch noch der wunderschöne Blick betont werden.**

Das Gebäude besteht derzeit aus zwei Wohnebenen, wobei sich im Erdgeschoss das Wohnzimmer, die Küche, ein Schlafzimmer, und noch drei weitere kleinere Räume und ein

Bad befinden. Die große Terrasse ist vom Wohnzimmer aus zu begehen.

Im Obergeschoss befindet sich derzeit ein Schlafzimmer mit begehbarer Garderobe, ein Büro, ein Bad, eine großer zentraler Bereich und im Atrium wird über den offenen Luftraum eine Verbindung zum Erdgeschoss geschaffen. Eine schöne Terrasse ist ebenfalls Teil dieser Ebene.

Der Garten bietet viele Möglichkeiten der Gestaltung, er ist derzeit von sehr hohen Bäumen geprägt, die man in NÖ auch entfernen kann. Im hintersten Teil des Gartens fließt ein kleiner Bach, der im Sommer auch Frische und Kühle spendet.

**Insgesamt ein Platz zum Verlieben, der allerdings am Anfang noch viel Aufmerksamkeit braucht.**

**Lage:**

Ideal für Ruheliebende befindet sich Ihr zukünftiges Heim am Hauersteig in Gablitz in einer kleinen Nebenstraße in absoluter Ruhelage.

**Verkehrsanbindung**

Wenige Minuten entfernt befindet sich eine Busstation. Dieser Bus bringt Sie zum Bahnhof Hütteldorf.

Die Stadtgrenze Wiens befindest sich rund 10 min. entfernt.

**KOSTEN**

Kaufpreis: 594.000 Euro

3,5 %Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch

ca. 1,5% Vertragserrichtung und Treuhandschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <8.000m
Krankenhaus <10.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap