Einfamilienhaus in wunderschöner Aussichtslage und Gehdistanz zum Gablitzer Ortskern

Ansicht von Südost

Objektnummer: 95056

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1984
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	201,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
Stellplätze:	2
Keller:	88,19 m²
Heizwärmebedarf:	D 128,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

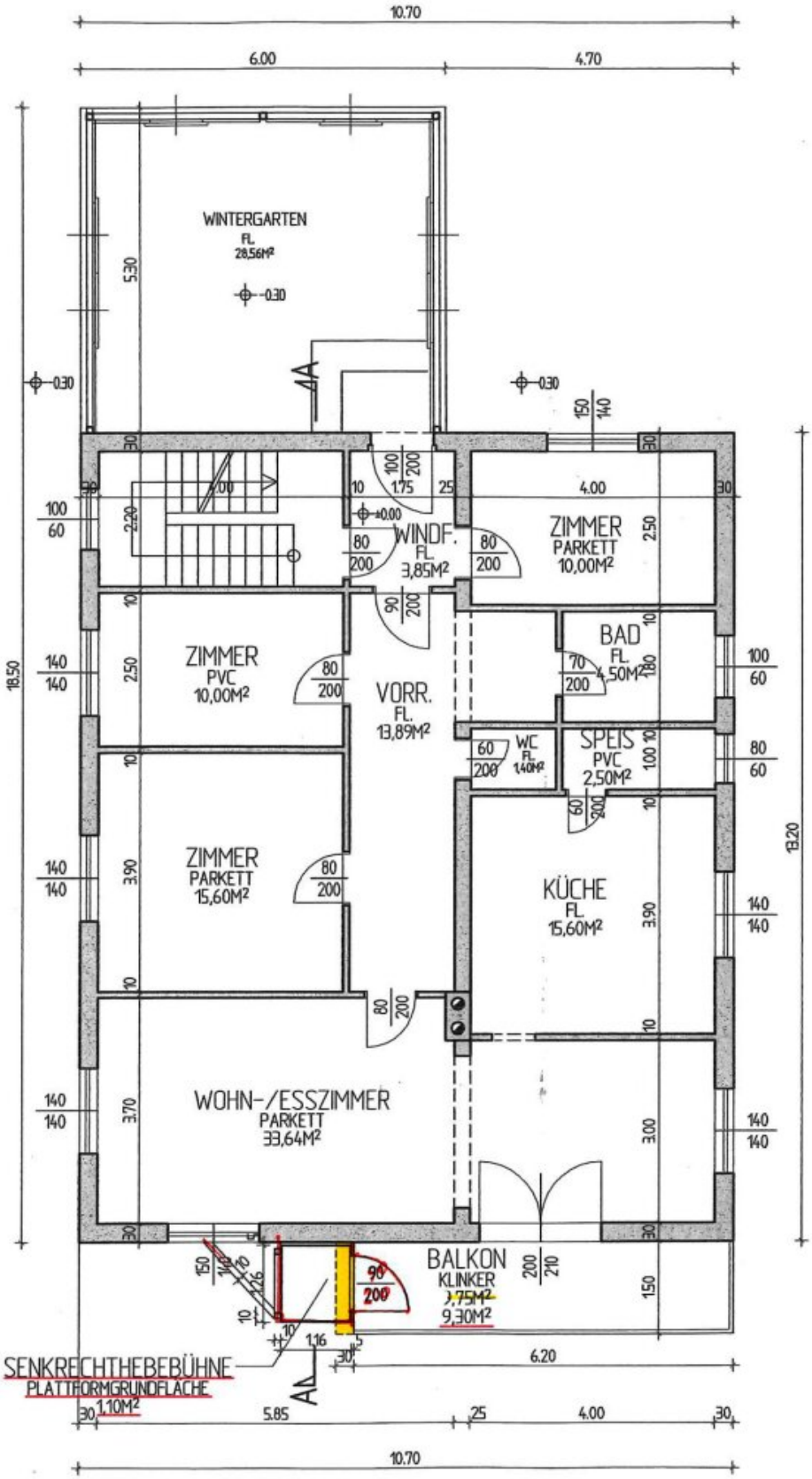
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

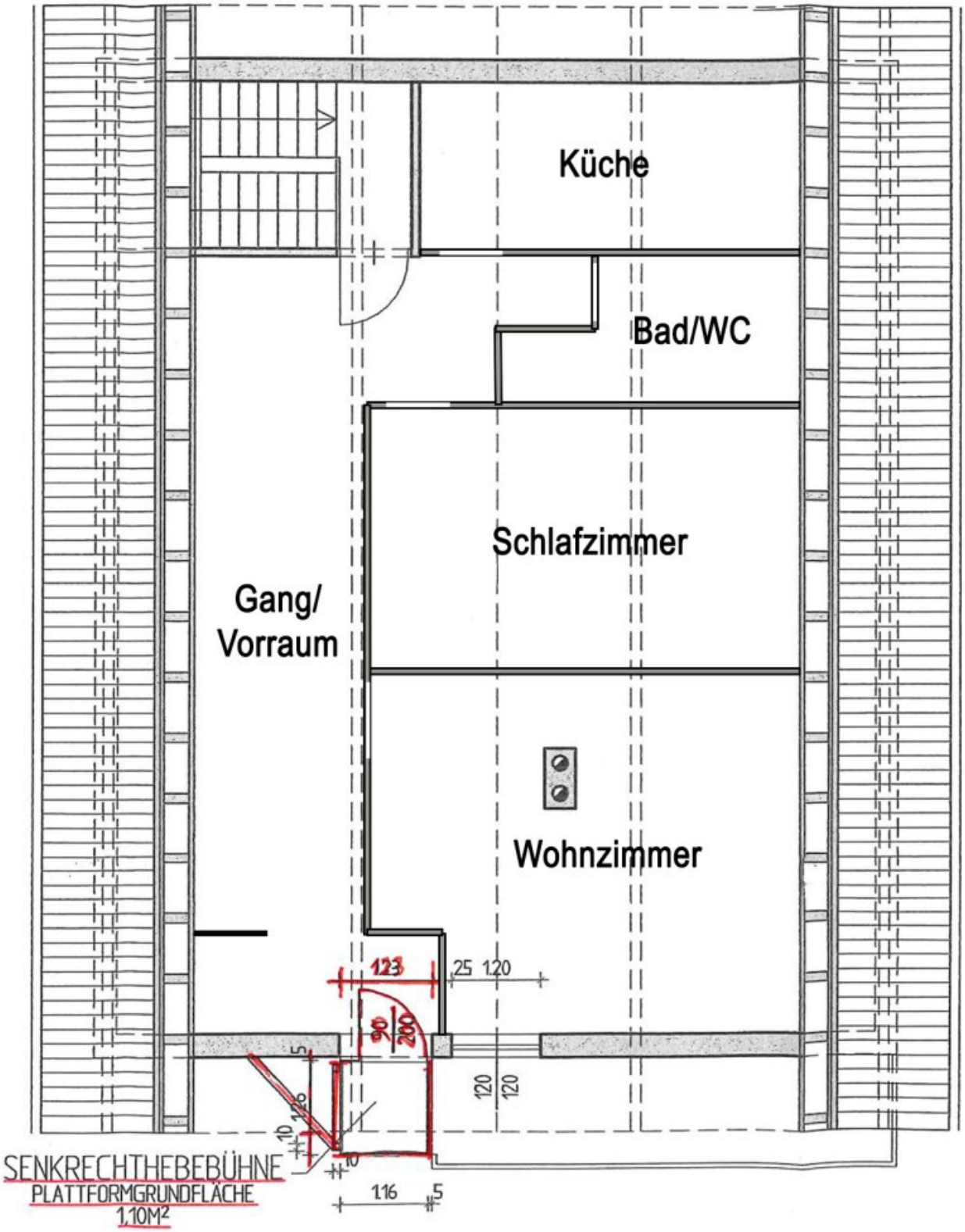
?Karin Hanika

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

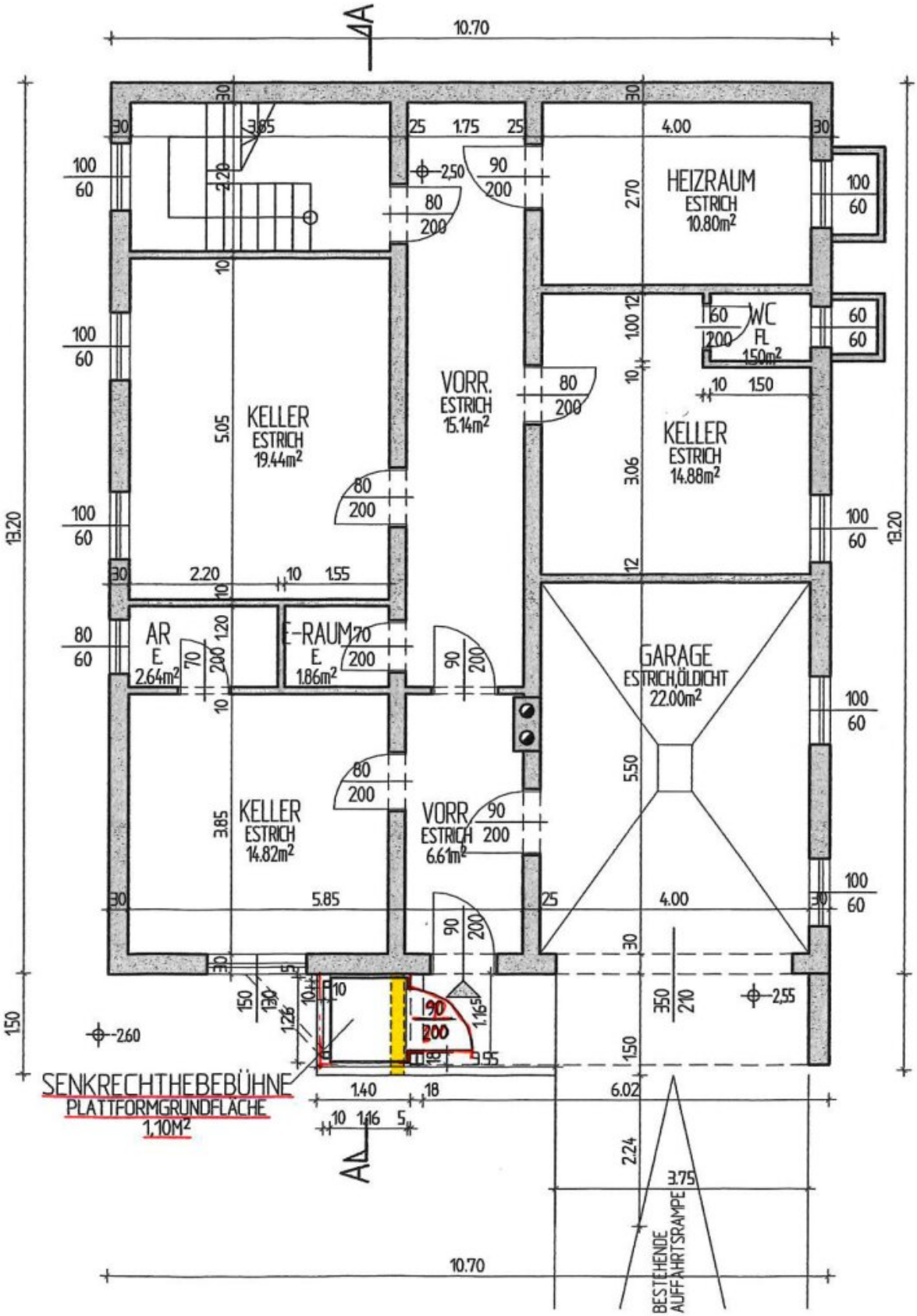
T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 394 0880



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHBODEN



GRUNDRISS KELLER

Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich **am Ende einer Sackgasse** auf einem **leicht hanglagigen, sonnigen Grundstück** im Wohngebiet. Die **wunderbar ruhige und zentrale Siedlungslage unweit des Gablitzer Ortskerns** und der **traumhafte Fernblick** Richtung Purkersdorfer Forst zeichnen dieses Objekt besonders aus.

In wenigen Gehminuten erreicht man fußläufig das Zentrum von Gablitz, die Bushaltestelle *Hauersteigstraße* mit Anbindungen nach Tulln, Purkersdorf und Wien ist ebenso nur 600 Meter entfernt. Die Marktgemeinde Gablitz bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Ärzten, Geschäften, Restaurants, Nahversorgern, Freibad uvm. In der Nachbargemeinde Purkersdorf befindet sich die rd. fünf km entfernte Schnellbahnhaltestelle *Purkersdorf Zentrum*.

Aus einer Teilung wird hier nun der **Bauplatz 4 mit Einfamilienhaus,** integrierter **Garage** und **Wintergarten mit kleinem Pool** angeboten. Der unmittelbar südlich anschließende Bauplatz 1 mit 868 m² kann um € 470.000,-- dazu erworben werden.

Das zwischen 1984 und 2001 errichtete Einfamilienhaus ist **voll unterkellert,** aufgrund der Hanglage erfolgt der Hauptzugang im Kellergeschoß, die Wohnebene darüber bildet auf der Südseite Richtung Wintergarten das Erd- bzw. Gartengeschoß. Der **Dachboden** wurde zu einer **eigenständigen Wohnebene** ausgebaut und kann mit dem nachträglich errichteten **Außenlift** auch **barrierefrei** erreicht werden.

Das **Erdgeschoß** unterteilt sich in einen Windfang, den zentralen Vorraum, drei Zimmer, Badezimmer, separates WC, Küche mit Speis und das Wohn-Esszimmer mit Ausgang auf den **verglasten Balkon,** von dem man einen **herrlichen Ausblick** genießt. Südseitig gelangt man durch den Windfang hinaus in den Wintergarten mit Schwimmbecken.

Entweder über das Stiegenhaus oder über den Außenlift kommt man in das **Dachgeschoß,** das sich nach seinem Ausbau vor ca. 14 Jahren in ein geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Staumöglichkeiten, Küche, Duschbad mit WC, ein geräumiges Schlafzimmer und das Wohnzimmer unterteilt. Der **Vollkeller** beherbergt verschiedene Kellerräume, ein Duschbad mit WC sowie die Garage und den Heizraum, in dem die **Vaillant Gastherme** und ein 1000 Liter Pufferspeicher der **Solaranlage** (15 m² Aufdachkollektoren) untergebracht sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <9.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <7.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap