Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im Gablitzer Zentrum

offener Wohn-Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse

Objektnummer: 95066

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:	86,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	465.000,00 €
Betriebskosten:	338,47 €
Sonstige Kosten:	45,36 €

Infos zu Preis:

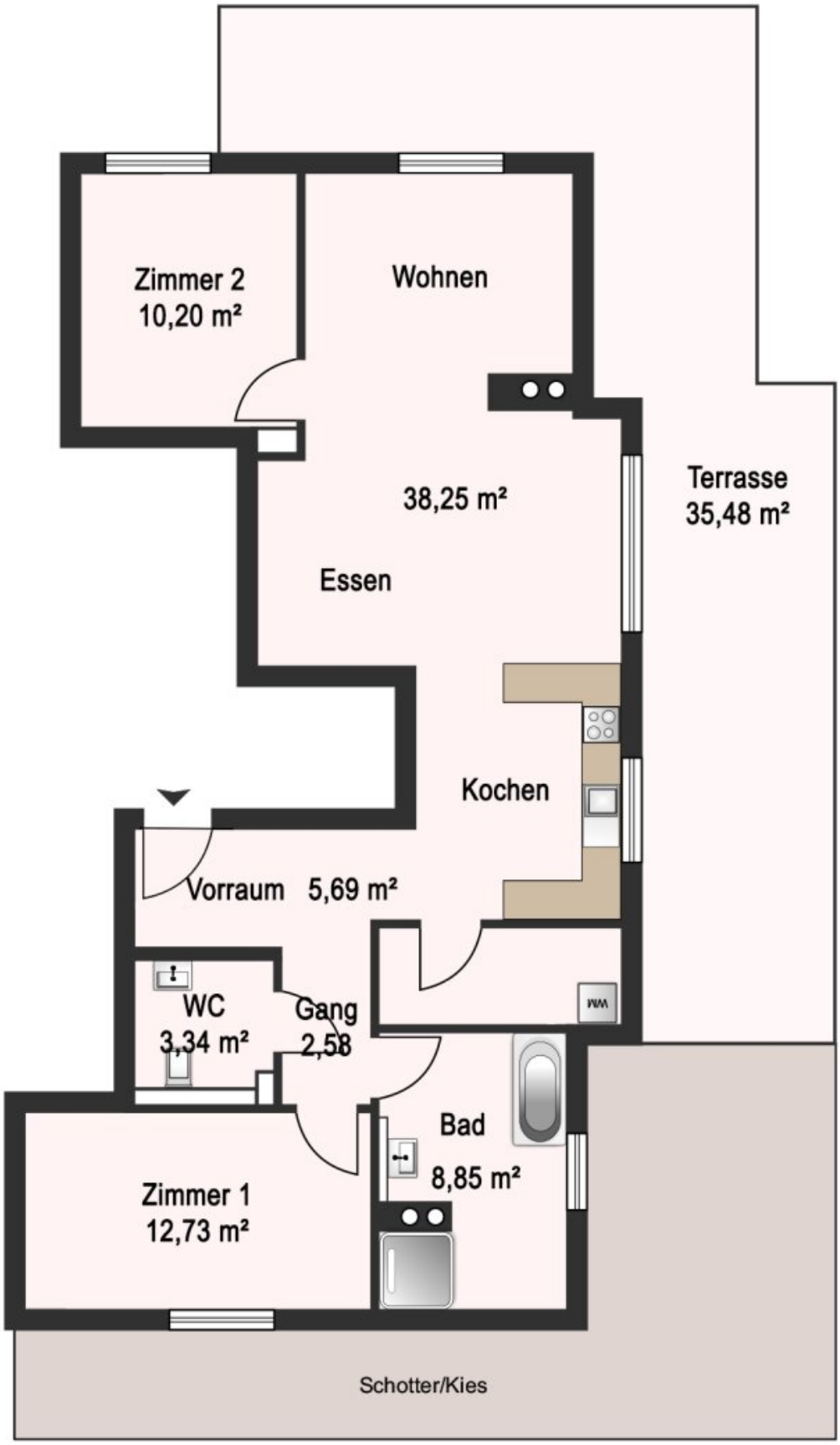
zzgl. Hzg.=dzt. € 87,38, WW=dzt. € 56,07, Kälte=dzt. € 24,02 und Garagenplatz Nr. 4=dzt. € 33,93

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Winterregeln
BRATAPFEL ESSEN
Vor den Kamin setzen
Schlittenfahren
Schneebrücke bauen
welcome


Zimmer 2
10,20 m²
Wohnen
38,25 m²
Essen
Terrasse
35,48 m²
Kochen
Vorraum 5,69 m²
WC
3,34 m²
Gang
2,58
Bad
8,85 m²
Zimmer 1
12,73 m²
Schotter/Kies

Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne, moderne Wohnung** befindet sich **im Dachgeschoß** eines **im Jahre 2022 in Niedrigenergie-Bauweise erbauten** Wohnhauses im Gablitzer Ortszentrum. Die gesamte Anlage wurde freifinanziert errichtet und besteht aus insgesamt zwölf Wohnungen **mit Tiefgarage** und zwei Doppelhäusern mit Parkplätzen. Von der **Dachterrasse** hat man herrliche Ausblicke sowohl nach Südosten **Richtung Hauersteig,** als auch nach Norden **Richtung Purkersdorfer Forst.**

Die **hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung** liegt **im 3. Liftstock** und ist von der Garage aus **barrierefrei** erreichbar. Auch die Dusche im Badezimmer und die separate Toilette bieten ausreichend Raum **für beeinträchtigte Menschen mit erhöhtem Platzbedarf,** lediglich der Ausgang auf die Dachterrasse müsste adaptiert werden (z.B. durch eine Rampe). Die **86 m² Wohnfläche** verteilen sich auf den **Eingangsbereich** mit **Gang** zu südwestseitigen **Schlafzimmer, Badezimmer** und **WC,** einen **Abstellraum** und den **offenen Wohn-Küchenbereich** mit Ausgang auf die **südostseitige Dachterrasse** und Zugang zu einem **weiteren Zimmer.**

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Waschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank ausgestattet, Waschmaschine und Trockner sind im Abstellraum unterzubringen. Die stilvolle Küche mit Barbereich ist mit Markengeräten von Bosch und AEG ausgestattet und bereits im Kaufpreis inkludiert. Die Wohnräume sind mit Weitzer Parkettböden und Klimageräten von Samsung ausgestattet, die 3-fach verglasten Kunststoff-Alufenster können mittels elektrischen Außen-Raffstores verdunkelt werden.

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 wirklich rasch erreichbar, der nächste Spar liegt einen Kilometer entfernt, Penny, Billa und Bipa eineinhalb. Die **Haltestelle** der Buslinien 447 (Tulln), 451 (Wien-Hütteldorf) und 458 (Tullnerbach Norbertinum und Pressbaum Sacre Coeur) 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. In Gablitz selbst gibt es ein großes Angebot an Möglichkeiten 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.

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