

## Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage in Gablitz – Perfekt für Paare und Singles



gartenseitige Hausansicht

**Objektnummer: 95195**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 367,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,68
<b>Gesamtmiete</b>	1.190,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.090,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.190,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

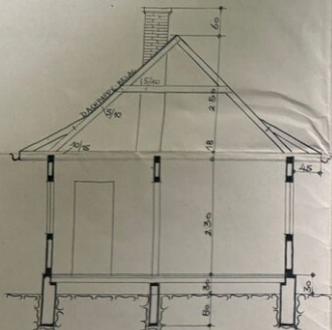
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



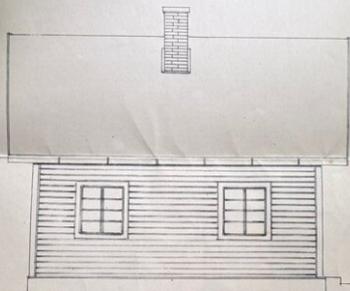




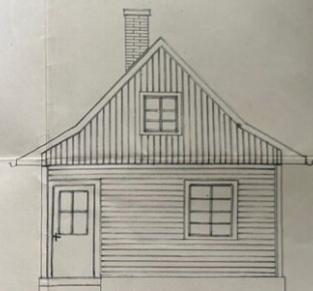
PLAN ZUR ERBAUUNG EINES WOCHENENDHAUSCHENS IN GABLITZ / WIEN, KAT. DIST. NR. 684,  
 EINH. ZL. 951, G.D.D.B. GABLITZ, GEMÜNDIG. HERRN U. FRAU, JOHANN U. STEFANIE GOLSER, WOHNHAFTE IN  
 WIEN, XV, WICKHUTGASSE NR. 6.



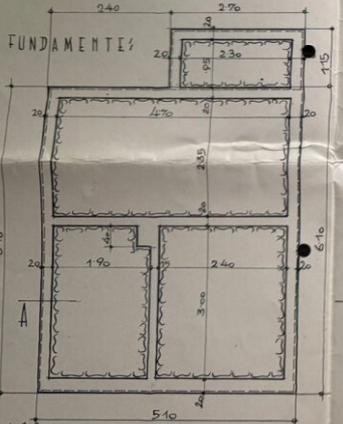
SCHNITT: A - B



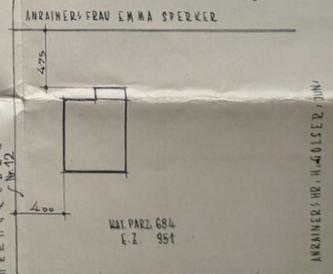
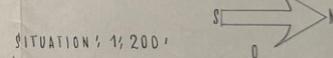
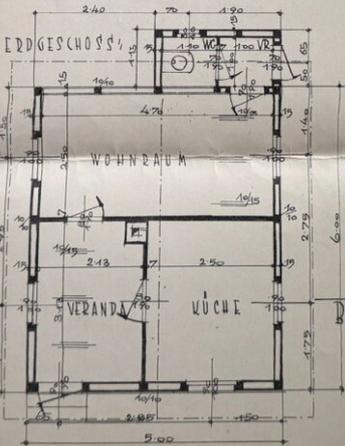
SEITENANSICHT



VORDERANSICHT



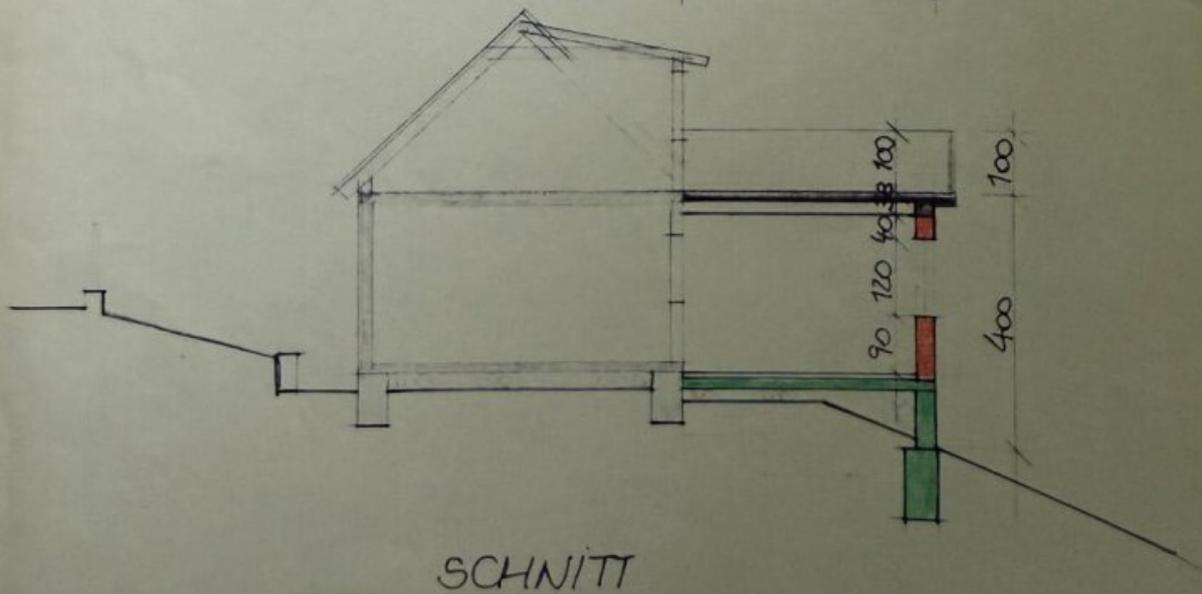
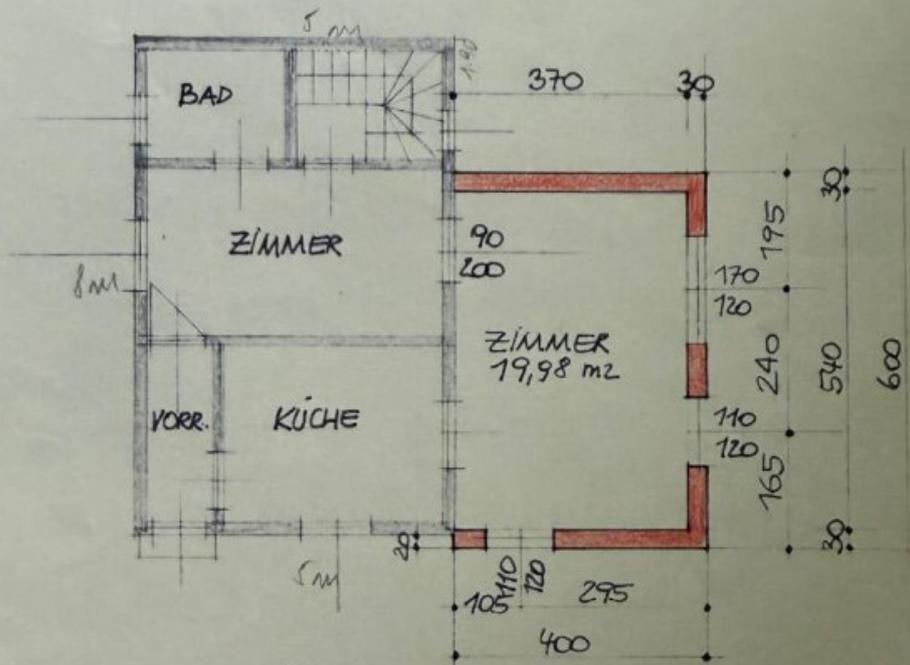
MASSTAB: 1 : 50



ANENQUER-STRASSE

ANRAINER: FRAU EMMA SPERKER  
 ANRAINER: FRAU ELISABETH HOFFMANN  
 DER BAUHERZ: **Hans Schmid**  
 Tischler u. Stuckkammermaler  
 Wien, XIV, Isbarygasse 20a  
 Tel. 1 13 4 54  
*Leber Leh* *Janus Schmidt*

# GRUNDRISS



# SCHNITT

## Objektbeschreibung

Willkommen in diesem liebevoll gestalteten Einfamilienhaus, das naturnahe und ruhige Lebensqualität bietet. Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> ist diese Immobilie ideal für alle, die eine gemütliche Unterkunft mit Garten in einer schönen Umgebung suchen: Das Haus liegt in einer naturnahen Umgebung, die Ruhe und Erholung garantiert. Der großzügige Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen und Naturgenießen ein.

Im Erdgeschoß befinden sich der Vorraum, die Veranda mit Heizofen, die gut ausgestattete Küche sowie das großzügige Wohnzimmer. Das Obergeschoß beherbergt das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse, die einen traumhaften Panoramablick bietet. Das Badezimmer ist modern gestaltet, verfügt über ein Fenster zum Lüften und eine komfortable Dusche.

Das Gablitzer Ortszentrum mit Gemeindeamt, Nahversorgern, Volksschule, Kindergarten, Ärzten, Fachärzten, Apotheke und Gastronomiebetrieben ist nur ca. 2 km entfernt. Mit dem Fahrrad sind die wichtigsten Einrichtungen in etwa 7 Minuten erreichbar.: Eine Autobushaltestelle der Linien 447 und 448 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Bahnhaltestelle „Purkersdorf Zentrum“ mit Park & Ride ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen nach Wien-Hütteldorf, West- und Hauptbahnhof sowie nach St. Pölten. Die westliche Wiener Stadtgrenze mit dem Shopping Center Auhof ist nur rund 9 km entfernt.

Das Haus wird 10 Jahre befristet vermietet. Der Gesamtmietpreis inkl. Betriebskosten und MwSt. beträgt € 1.190,--, die zu hinterlegende Kautions € 3.570,-. Verbrauchsabhängige Kosten, wie Strom, Öl, Telefon-, Fernseh und Internetgebühren rechnen die Mieter direkt mit den jeweiligen Anbietern ab.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <8.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <10.000m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <9.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap