

**Erstbezug nach Sanierung: Charmante  
2,5-Zimmer-Wohnung in Gablitz – Ihre kompakte  
Wohlfühloase**



**Objektnummer: 6460/303**

**Eine Immobilie von Carma & Partner GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Kaufpreis:</b>	224.250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

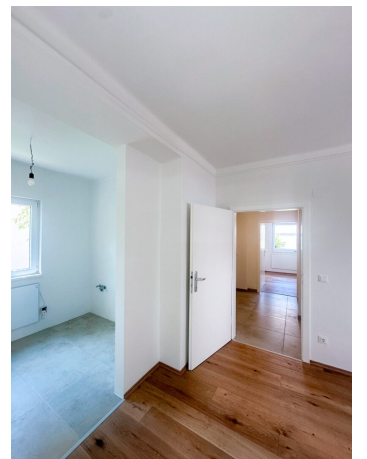


### **Agnieszka Deren**

Carma & Partner GmbH  
Baumergasse 62 / Haus 1  
1210 Wien

T +43 660 123 111 6

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



























# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase in Gablitz!

Diese 56m<sup>2</sup> große, liebevoll sanierte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem kleinen, gepflegten 3-Parteien-Haus (3 Etagen - Wohnung selbst befindet sich im Hochparterre) und verbindet modernen Wohnkomfort mit einem heimeligen Ambiente.

Die lichtdurchflutete Wohnung besticht durch ihren durchdachten Grundriss und ein besonders warmes Wohngefühl – ideal für Singles, Paare oder als charmante Anlegerwohnung.

## RAUMAUFTeilUNG & AUSSTATTUNG

- Großzügiger **Wohn-Essbereich** mit **halboffener Küche**
  - die Küche liegt in einem an den Wohnbereich angeschlossenen Bereich mit Fenster
  - moderne Fliesen im Küchen- und Vorzimmerbereich
- **Schlafzimmer** mit Parkettboden
- **Zusätzliches kleines Zimmer** (1/2 Zimmer) – ideal als Homeoffice, Ankleide oder Gästezimmer
- **Badezimmer mit Dusche** – komplett neu gestaltet
- **Separates WC**
- **Praktischer Abstellraum** innerhalb der Wohnung
- Hochwertige **Parkettböden** in den Wohnräumen
- Neue Elektrik, neue Leitungen
- Energieeffiziente **Infrarot-Heizung** – nachhaltig & kostensparend

## ZUSÄTZLICHES HIGHLIGHT

Zum Haus gehört ein **kleiner Gemeinschaftsgarten**, der den Bewohner:innen zur freien Nutzung zur Verfügung steht – ein ruhiger Rückzugsort mitten im Grünen.

## LAGE UND INFRASTRUKTUR

Gablitz bietet urbanes Leben mit ländlichem Flair – nur wenige Fahrminuten von Wien entfernt.

Die Hauptstraße ist zentral gelegen, mit guter öffentlicher Anbindung und Nahversorgung in fußläufiger Entfernung.

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von **Gablitz** – in ruhiger Siedlungslage mit gleichzeitig guter Anbindung an Wien ca. 7 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt.

### *Öffentlich*

Nur wenige Gehminuten entfernt liegt eine **Bushaltestelle 451 mit Direktverbindung** nach Purkersdorf und Wien-Hütteldorf (U4, S-Bahn, Westbahn). Die Fahrzeit nach Purkersdorf beträgt ca. 10 min. – ideal für Berufspendler:innen.

### *Nahversorgung*

Supermärkte, Apotheke, Bäckerei, Bank, Drogerie, Kindergarten & Schule – alles befindet sich im Ortskern von Gablitz und ist bequem zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar.

Größere Einkaufszentren und Fachmärkte finden sich im nahegelegenen **Purkersdorf** oder **Pressbaum**.

### *Freizeit & Natur*

Gablitz ist bekannt für seine **grüne Umgebung**: ausgedehnte Spazierwege, Radstrecken und Naherholungsgebiete beginnen praktisch vor der Haustür.

## **IDEAL FÜR**

Singles & Paare, die gemütlich & modern wohnen möchten

Anleger:innen, die nach einer kompakten, sofort vermietbaren Immobilie suchen

Menschen mit Sinn für Qualität & Gemütlichkeit

## **KONDITIONEN:**

**Kaufpreis EUR 224.250,-**

**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3,5% Grunderwerbssteuer

1,1% Eintragung ins Grundbuch

Vertragsserrichtung + Barauslagen + Notar

**Beziehbar:** ab sofort

**Für weitere Fragen oder eine Besichtigung steht Ihnen Frau Cathrin Markiewicz unter +43 676 629 4050 oder unter [cm@carma-partner.at](mailto:cm@carma-partner.at) jederzeit gerne zur Verfügung.**

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Carma & Partner GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **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 <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap