

## **Gemütliche Gartenwohnung in Gablitz**



**Objektnummer: 6924/345**

**Eine Immobilie von Kahler Real Gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzerstraße 20a
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1996
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,91 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	79,68 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 75,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,91
Gesamtmiete	790,00 €
Kaltmiete (netto)	581,57 €
Kaltmiete	718,18 €
Betriebskosten:	136,61 €
USt.:	71,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



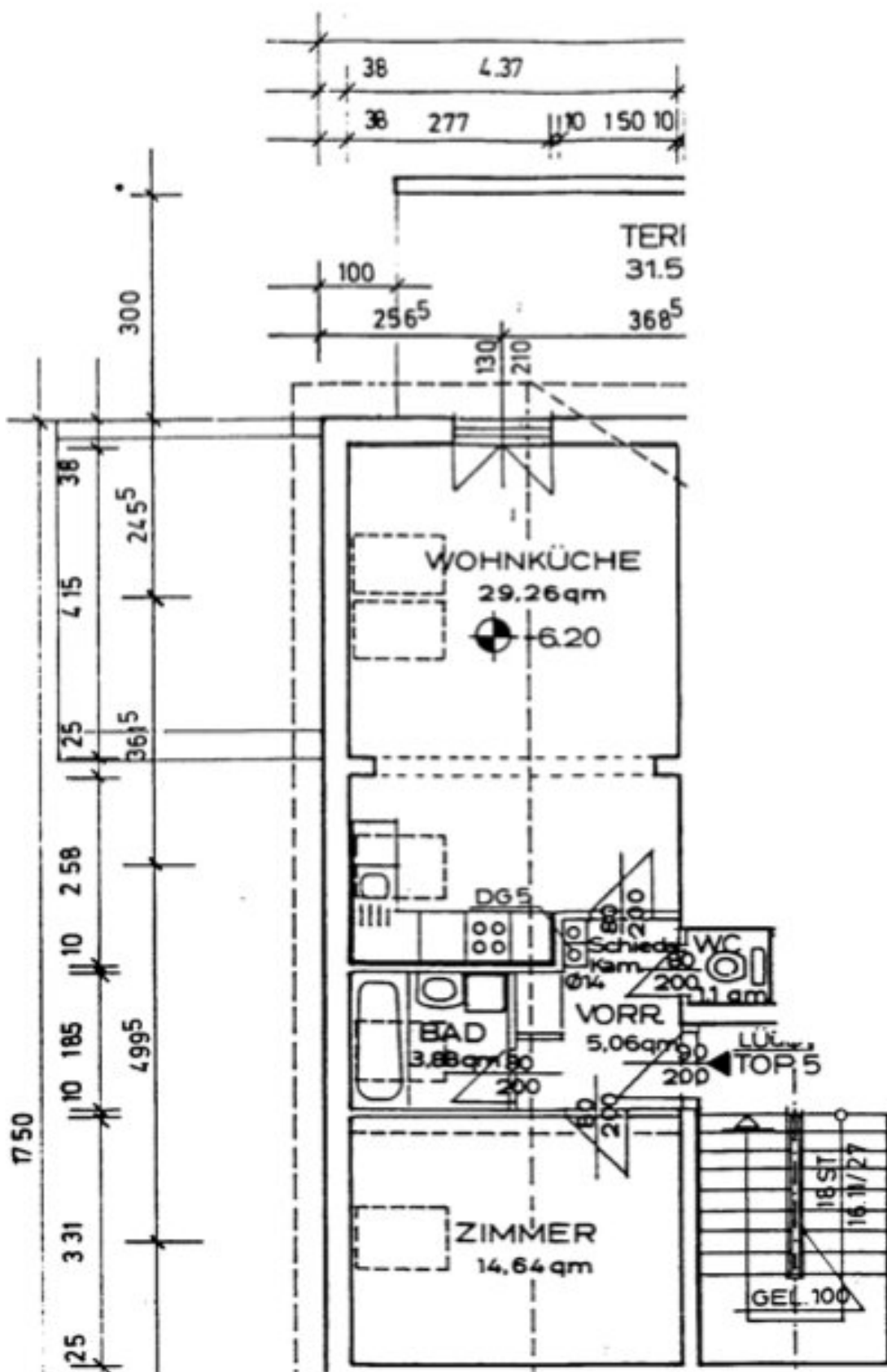
**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH









# Objektbeschreibung

**Auskunft:** Herr Kahler Andreas 0664 / 33 11 333

**Etage:** 2.Stock

**Raumaufteilung:**

WohnKüche - Schlafzimmer - Badezimmer - WC - Vorraum

**kurz Beschreibung:**

Bj. ca.1996 - Heizung: Gaszentralheizung - Fenster: Kunststoffisolierglasfenster - Böden: Laminat, Fliesen - Badezimmer und Küche möbliert

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der idyllischen Gemeinde Gablitz, Niederösterreich! Diese charmante Gartenwohnung im 2. Stock ist der perfekte Rückzugsort für all jene, die naturnahe Ruhe und modernen Komfort schätzen.

Mit einer großzügigen Fläche von 53,91 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Die zwei hellen Zimmer sind ideal für Paare oder kleine Familien, die eine harmonische und entspannte Wohnatmosphäre suchen. Genießen Sie den zauberhaften Grünblick, der Ihnen jeden Morgen ein Lächeln ins Gesicht zaubern wird und Ihnen die Hektik des Alltags vergessen lässt.

Die Wohnung ist geschmackvoll ausgestattet und besticht durch eine ansprechende Kombination aus Fliesen und Laminatböden, die sowohl Funktionalität als auch Stil vereinen. In der modernen Einbauküche können Sie kulinarische Köstlichkeiten zaubern, während das Badezimmer mit Fenster und Badewanne zu einem Ort der Entspannung einlädt. Hier können Sie nach einem langen Tag die Seele baumeln lassen und neue Energie tanken.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Nordbalkon, der Ihnen die Möglichkeit bietet, die frische Luft und die Ruhe des Gartens zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an lauen Sommerabenden dort entspannen oder den Tag mit einem gemütlichen Frühstück im Freien beginnen!

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – ein Bus bringt Sie schnell und unkompliziert zu den umliegenden Orten. Und auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die Miete von nur 790,00 € macht diese Gartenwohnung zu einer attraktiven Option für all jene, die Wert auf ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis legen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Gablitz – ein Ort, an dem Sie sich sofort wohlfühlen werden. Willkommen in Ihrem neuen Lebensabschnitt!

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

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

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

#### **Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:**

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie

nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

### **Hinweis:**

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <700m  
Apotheke <750m  
Klinik <7.625m  
Krankenhaus <8.275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <625m  
Universität <5.975m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <775m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <4.650m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.200m  
Bank <2.125m  
Post <475m  
Polizei <475m

#### **Verkehr**

Bus <75m  
Straßenbahn <7.425m  
U-Bahn <7.825m  
Bahnhof <2.350m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap