

**PROVISIONSFREI! Bewilligtes Bauträgerprojekt auf  
südseitigem, ebenen Grundstück mit toller Fernsicht,  
2074m<sup>2</sup> NNF, nahe Gablitz Zentrum!**



**Objektnummer: 6921**

**Eine Immobilie von FH-Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	2.074,00 m²
<b>Stellplätze:</b>	42
<b>Kaufpreis:</b>	1.700.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Fuchsbauer, MBA**

FH-Real GmbH Immobilienkanzlei  
Hauptplatz 10/3  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61926  
H +43 664 8163170

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







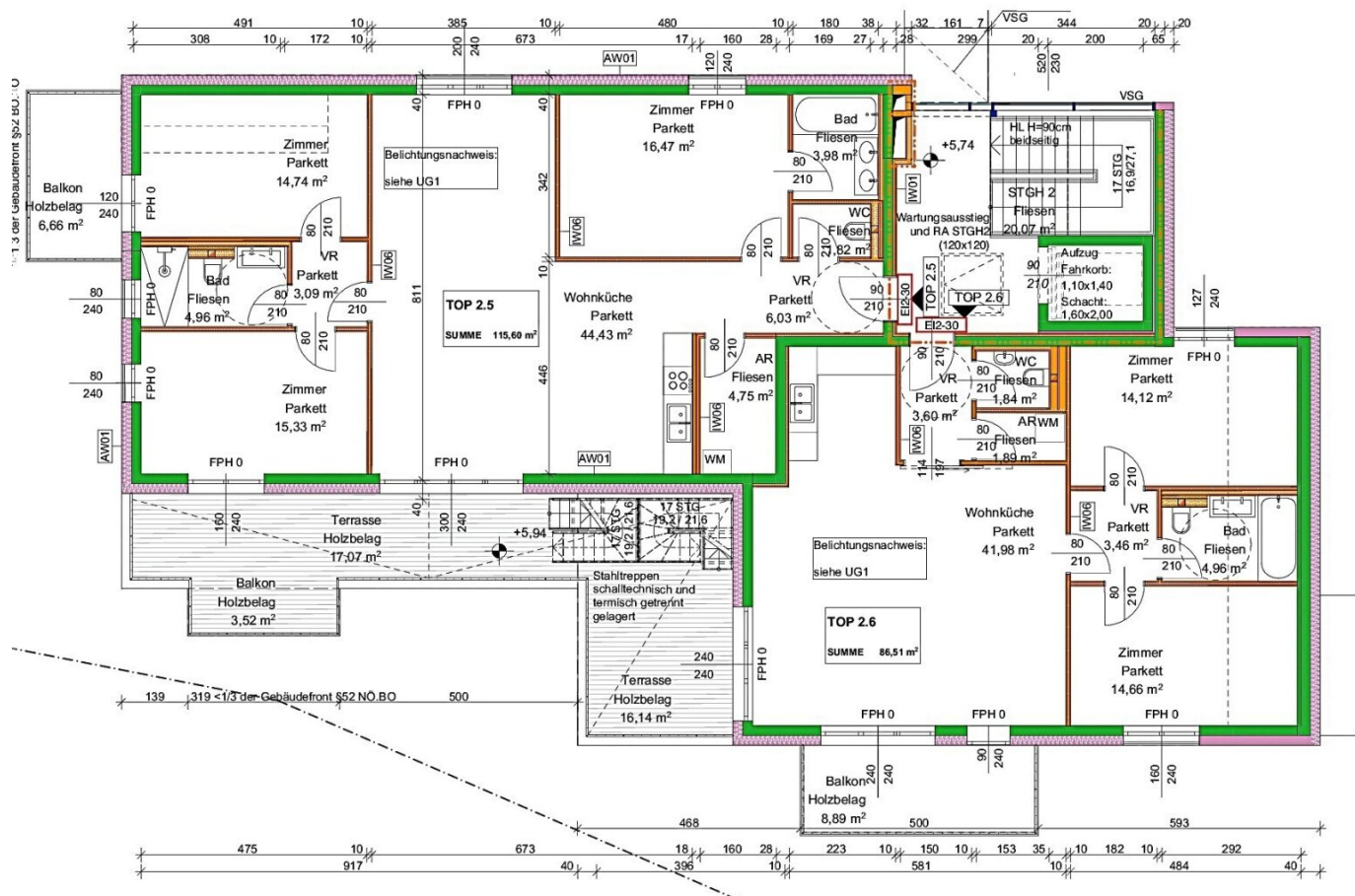














## Objektbeschreibung

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt zu einer Vielzahl an Freizeit- und Sportaktivitäten ein, und das vor der Haustüre. Sie erreichen Wien mit dem Pkw in wenigen Minuten, mit dem Bus benötigen Sie ca. 20 min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Durch die Lage des Grundstücks nahe dem Zentrum erreichen Sie sowohl alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärztezentrum, Apotheke, Café, Trafik, 2 Kindergärten, die Volksschule, das Freibad als auch das öffentliche Verkehrsnetz bequem zu Fuß. Das nächste Gymnasium befindet sich in Purkersdorf. Durch die Anbindung an die S-Bahn erreichen Sie Wien Hütteldorf und den Wiener Westbahnhof in wenigen Minuten.

**Die Marktgemeinde Gablitz hat für die Widmung Bauland Kerngebiet einen Baustopp bis Ende März beschlossen und wird Änderungen in den Bebauungsbestimmungen vornehmen. Es handelt sich damit um eines der letzten großzügigen, genehmigten Wohnbauprojekte in Gablitz.**

Die 3 Grundstücke (Bauland Kerngebiet) liegen südseitig und unweit des Gablitzer Zentrums mit einem gesamten Flächenmaß von 2274m<sup>2</sup> und bieten einen herrlichen, unverbaubaren Grünblick auf Wiesen, Felder und Waldgebiete des Wienerwalds. Die genehmigten **3 Baukörper bieten eine gesamte Nettonutzfläche von ca. 2074m<sup>2</sup> mit ca. 530m<sup>2</sup> Freiflächen in Form von Gärten und Terrassen und 42 Garagenstellplätze.** 2 Baukörper sind gekuppelt, der 3. Baukörper nach Süden ist mit einem Gang auch direkt von der Garage zu erreichen.

Alle Wohneinheiten sind nach Süden ausgerichtet und bieten herrlichen Fernblick in das gegenüberliegende, nur durch den Gablitzbach getrennte, Grünland. Die **24 Wohneinheiten** weisen einen gesunden Mix an Nettonutzflächen **von 47m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern bis zu 139m<sup>2</sup> mit 5 Zimmern bei Terrassengrößen von bis zu 67m<sup>2</sup>** auf. Die Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgt mittels einer zentraler Luft-Wärmepumpeanlagen, auf mind. 50% der solartechnisch geeigneten Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage vorgesehen, die Garagenstellplätze sind als Stapelparker geplant.

Für weitere, detaillierte Informationen, Unterlagen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA unter +43 664 816 3170 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: [office@fh-real.at](mailto:office@fh-real.at)

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap