

Familienfreundliches End-Reihenhaus im Ortskern mit Garten und Garage



Südwestseitige Hausansicht

Objektnummer: 95324

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1979
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	61,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,66
Kaufpreis:	490.000,00 €
Betriebskosten:	197,14 €
Sonstige Kosten:	133,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

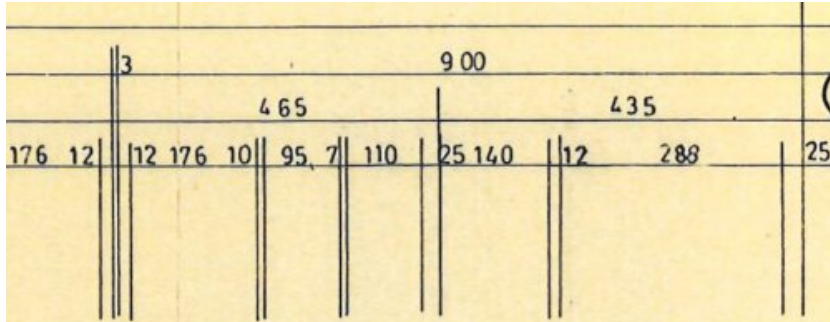




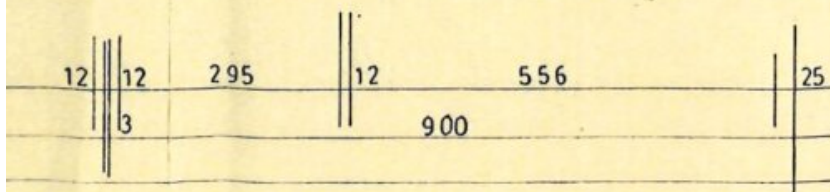
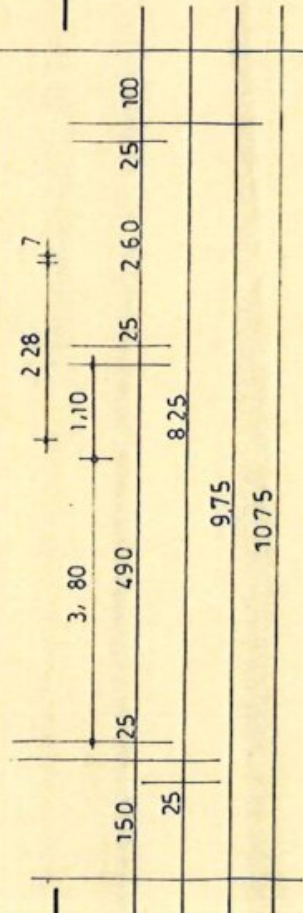
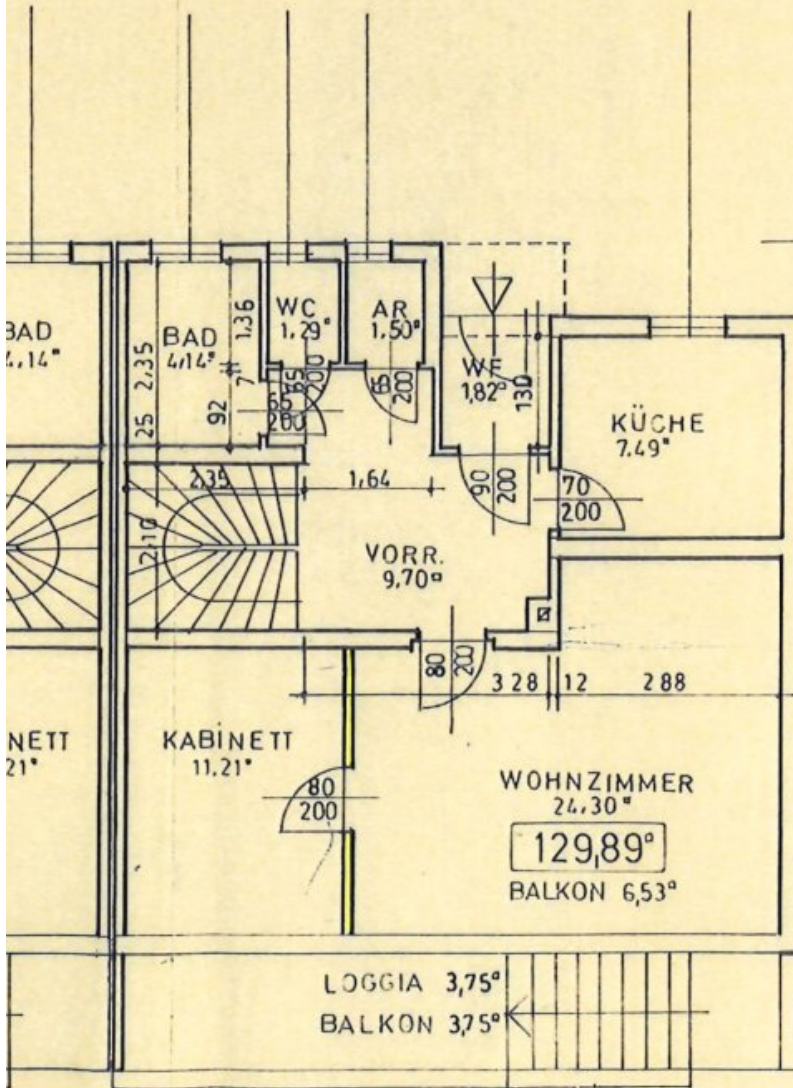




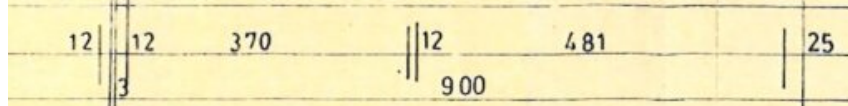
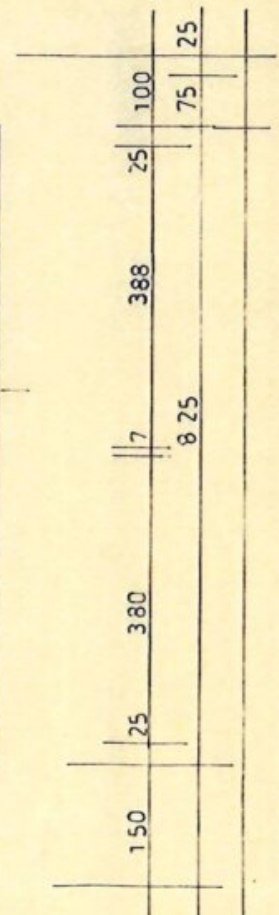
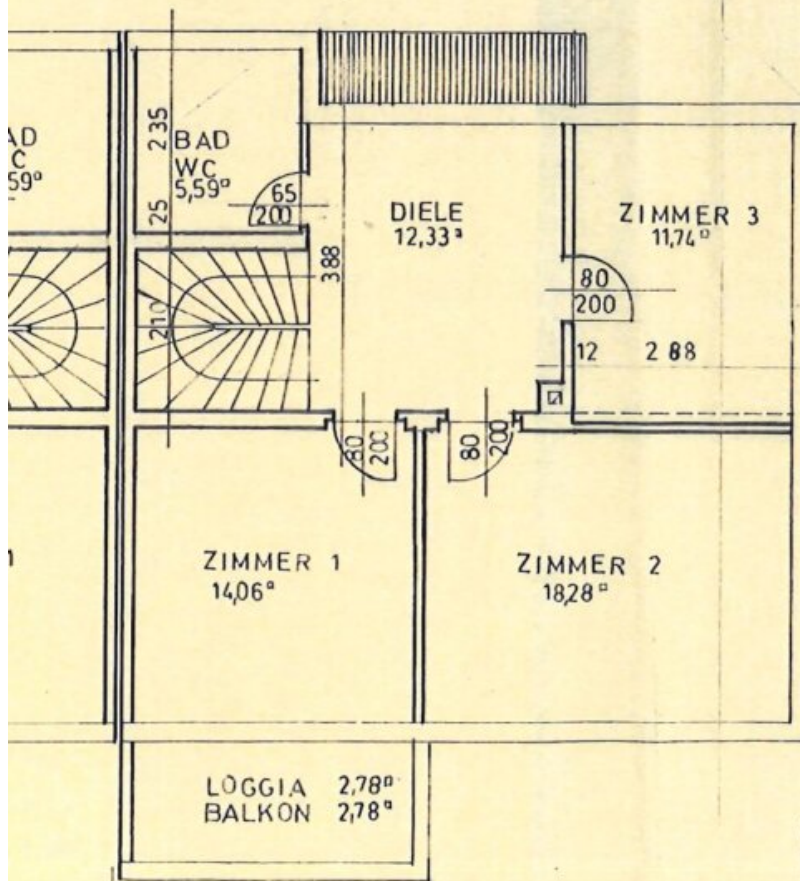
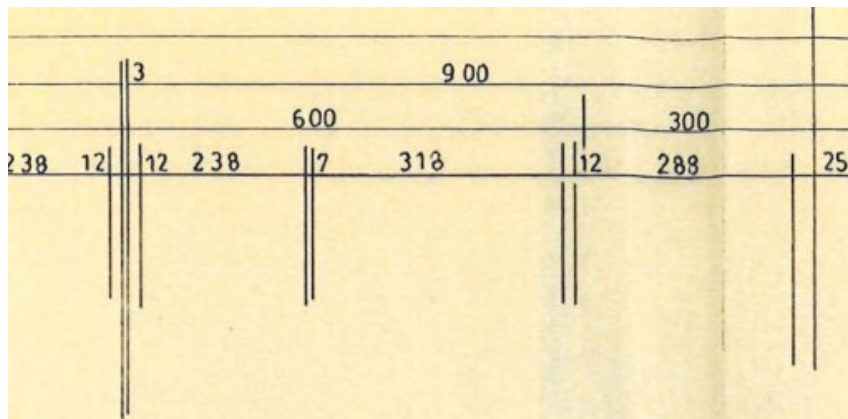


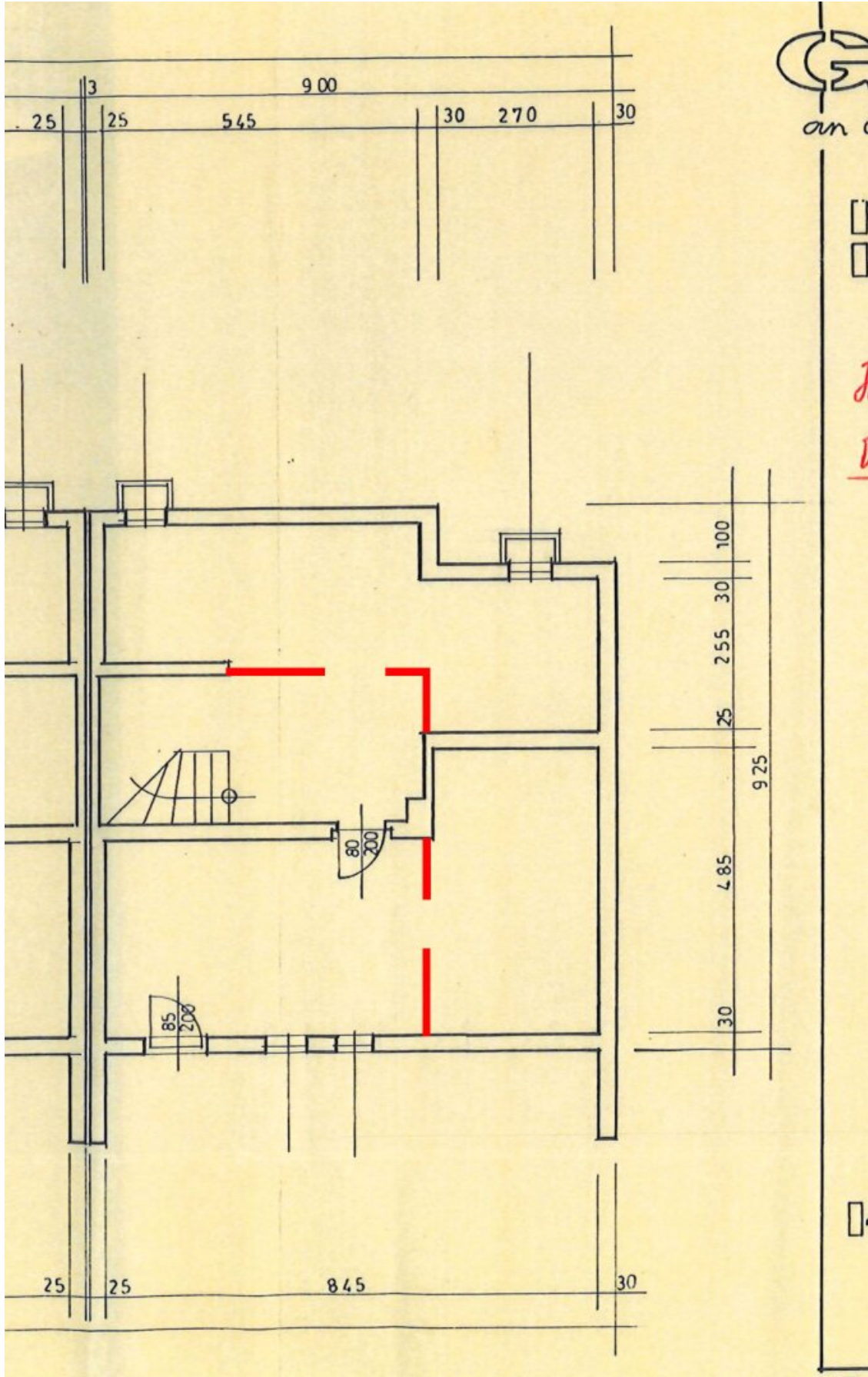


GAL
an der Strau
Reih
Haus



erdg





Objektbeschreibung

Familienfreundliches Reihenhaus mit großzügigem Gartenanteil und sonnigen Freiflächen (2 Balkone, 1 Gartenterrasse, Eigengarten) in zentraler Lage von Gablitz. Helle Räume durch überwiegend südwestliche Ausrichtung und attraktiver Panoramablick. Garage und Keller ergänzen das Angebot. Zentrale Lage in Gablitz. Kurze Fußwege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten, Ärzten, Gemeindeamt, Bank und Schwimmbad. Gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr durch Autobushaltestelle Richtung Purkersdorf / Wien-Hütteldorf. Ruhige Wohnumgebung mit schöner Aussicht.

- **Gartenterrasse:** ca. 15 m², mit Markise
- **Balkon (EG):** ca. 8,60 m², mit Markise
- **Balkon (OG):** ca. 5,5 m²
- **Heizung:** Elektroheizkörper, zusätzlicher Hybrid-Heizofen im Wohnzimmer
- **Anschlüsse:** Strom, Wasser, Kanal, Telefon
- **Extras:** Garage, SAT-Anlage
- **Sanierungen & Ausstattung:** Fassade erneuert inklusive 12 cm Vollwärmeschutz; Dämmung der obersten Geschoßdecke; Dach erneuert (Prefa); großteils Kunststoff-Fenster mit 3-fach Isolierverglasung (Actual), Innenjalousien

Kellergeschoß

- Vorraum mit Abstellraum unter der Stiege
- 3 Kellerräume, einer mit direktem Ausgang in den Garten

Erdgeschoß (Eingangsebene)

- Windfang
- Vorraum
- Wohnraum mit Ausgang auf den Balkon mit Außentreppe in den Garten
- Küche

- Abstellraum, WC, Technikraum mit Waschbecken, Warmwasserbereiter und Waschmaschinenanschluss

Obergeschoß

- Diele
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Echtglasdusche
- Balkon (ca. 5,5 m²)
- Zugang zum großen Dachboden (über ausklappbare Treppe)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <5.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

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