

**Baugrund in sensationeller Lage um einen sensationellen  
Kaufpreis: € 199.000,-**



**Objektnummer: 748**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll**

Moser Immobilien  
Florian Trautenberger-Straße 33  
3002 Purkersdorf

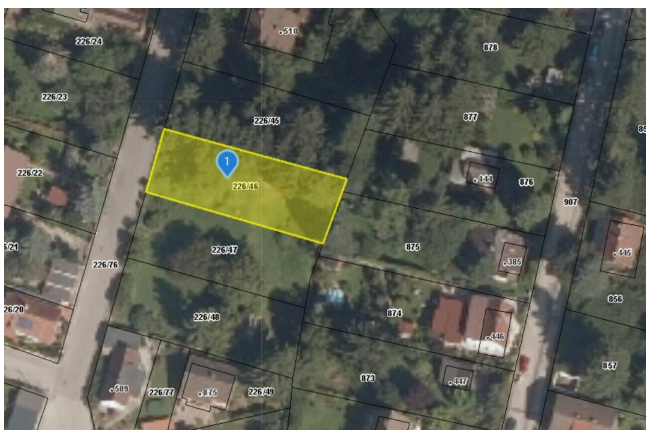
T +43 2231 61231  
H +43 664 341 87 84  
F +43 2231 61293

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













**MOSER**  
IMMOBILIEN

**EIN GUTES GEFÜHL:  
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“  
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll



0664/3418784
www.moserimmobilien.at

# Objektbeschreibung

**3003 Gablitz**

**Paracelsusgasse 26**

**Natur. Ruhe. Zuhause. Sonniges, rechteckiges Grundstück fürs Eigenheim am Stadtrand von Wien**

**Ca. 613m<sup>2</sup>** fast rechteckiges, im hinteren Bereich abfallendes Baugrundstück

- Widmung Bauland-Wohngebiet, 30% verbaubar
- bis zu 2 Wohneinheiten, offen bebaubar, Bauklasse II bis 6,5m
- Bebauung nach NÖ Bauordnung und Gablitzer Bau-Verordnung
- Offene Aufschließungsabgabe an die Gemeinde Gablitz: ca. € 34.070,-
- Anschlüsse an der Grundstücksgrenze
- eine geringe Teilfläche im unteren Bereich ist als gelbe bzw. rote Zone ausgewiesen
- pro Wohnung 2 KFZ-Stellplätze vorgeschrieben (Stellplatz-Ausgleichsabgabe € 14.000,-)
- ruhige, idyllische Siedlungslage (nur Anrainerverkehr) im Wienerwald-Gebiet
- sämtliche Infrastruktur in Gablitz, Purkersdorf und Wien in angenehmer Nähe
- 400m zur nächsten Busstation (451), unter anderem nach Hütteldorf
- ca. 8 Autominuten zur Wiener Stadtgrenze (Penzing)

**...in der beliebten Gemeinde Gablitz, nur wenige Minuten von der Wiener Stadtgrenze entfernt, wartet dieses Grundstück auf Ihre Ideen. Die ruhige Lage am Rande des Wienerwalds bietet viel Grün, eine angenehme Nachbarschaft und zugleich eine ausgezeichnete Anbindung an das tägliche Leben...**

**Kaufpreis: € 199.000,-**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <10.000m  
Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
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