

**Letzte Chance in sensationeller Gablitzer Lage - 5 von 6  
Parzellen sind verkauft...**



**Objektnummer: 751**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Kaufpreis:	249.000,00 €

## 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.











**EIN GUTES GEFÜHL:  
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

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

*Michaela-Christina Moser-Knoll*

0664/3418784
www.moserimmobilien.at



# Objektbeschreibung

**3003 Gablitz**

**Paracelsusgasse 22**

**Bezauberndes, vermessenenes, rechteckiges Grundstück fürs Eigenheim im begehrten „Speckgürtel“ von Wien - 5 von 6 Parzellen sind verkauft!**

**Ca. 619m<sup>2</sup>** fast rechteckiges, im hinteren Bereich leicht abfallendes Baugrundstück

- Widmung Bauland-Wohngebiet, 30% verbaubar
- bereits vermessen (im Grenzkataster eingetragen)
- 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. € 34.197,-
- 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)
- dieses Grundstück ist eines von drei nebeneinanderliegenden Grundstücken im Bauland-Wohngebiet, die zusammen 1.826m<sup>2</sup> umfassen. Ein gemeinsamer Erwerb ist möglich, der jeweilige Kaufpreis ist dann Verhandlungsbasis – kontaktieren Sie uns gerne!

**...in Gablitz, einem der begehrtesten Orte in Wien Umgebung, bietet sich mit diesem Baugrundstück eine fantastische Gelegenheit für Ihr Einfamilienhaus. Die ruhige Lage in der Natur und die Nähe zu Schulen, Nahversorgung und zur Wiener Stadtgrenze schaffen ideale Voraussetzungen für ein Zuhause mit hoher Lebensqualität...**

**Kaufpreis: € 249.000,-**

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