Hochwertige Wohnimmobilie mit 3 Einheiten - Wohnen und Arbeiten in waldnaher Ruhelage



Hausansicht gartenseitig

Objektnummer: 95343

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	400,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	E 164,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	1.890.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

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









































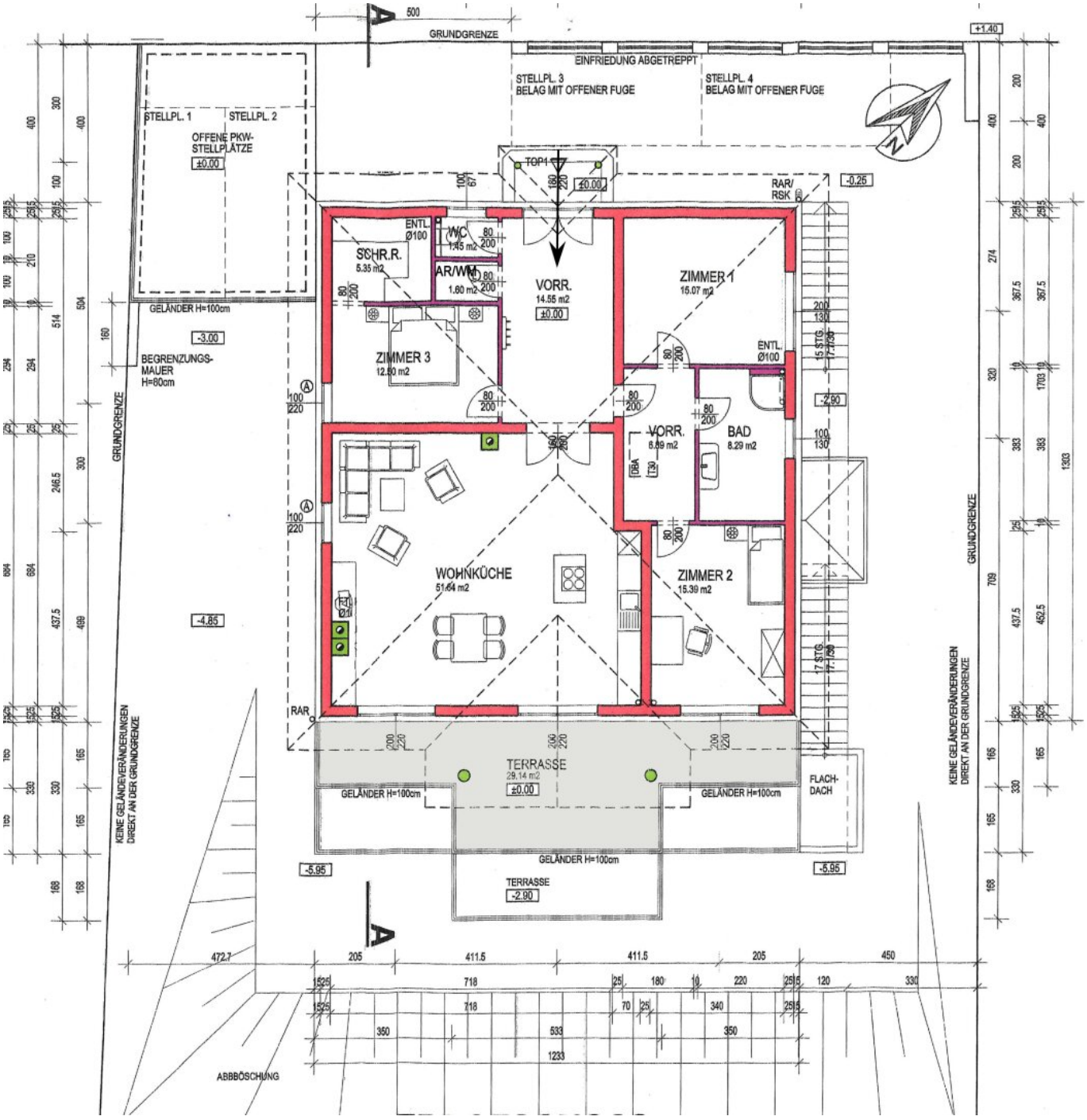


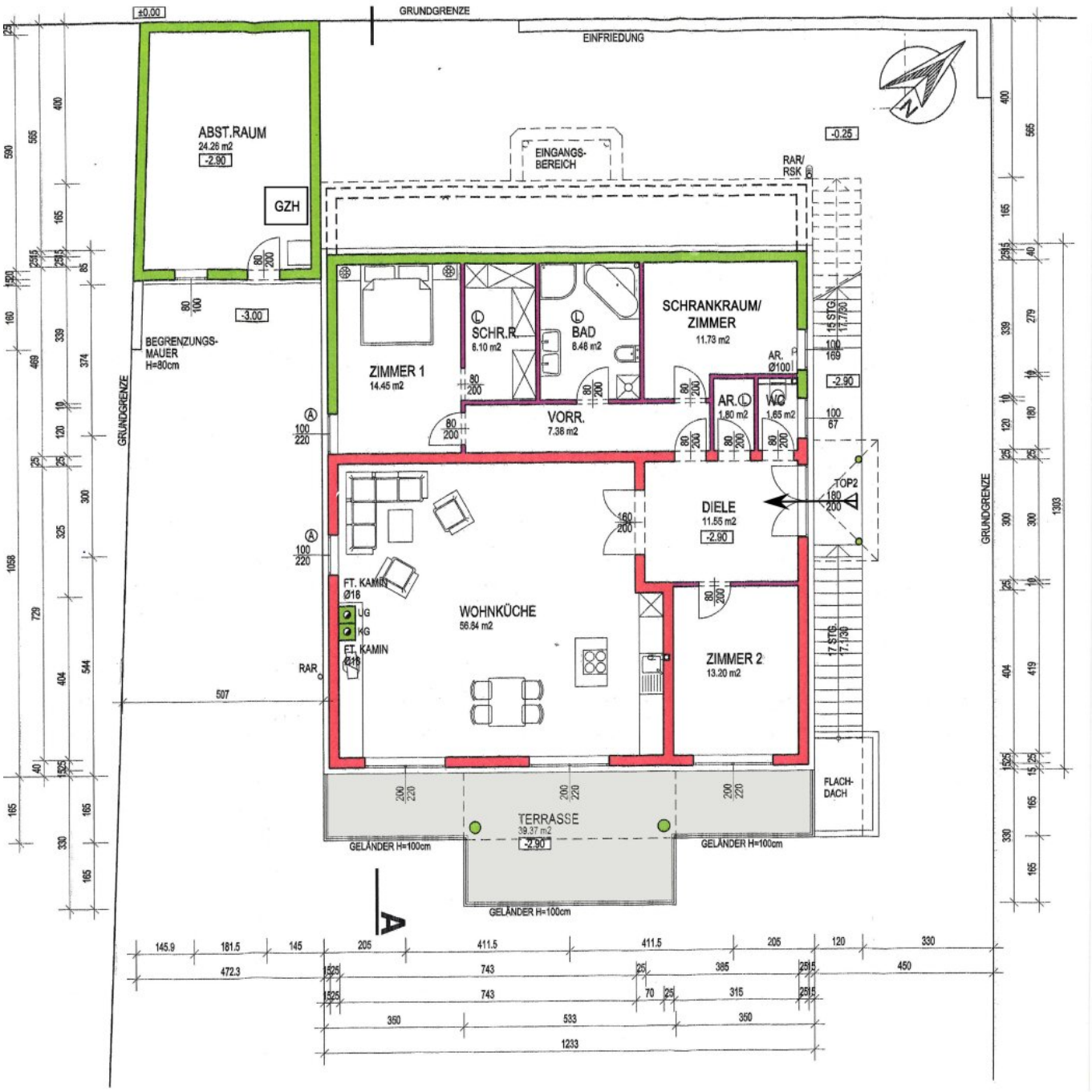


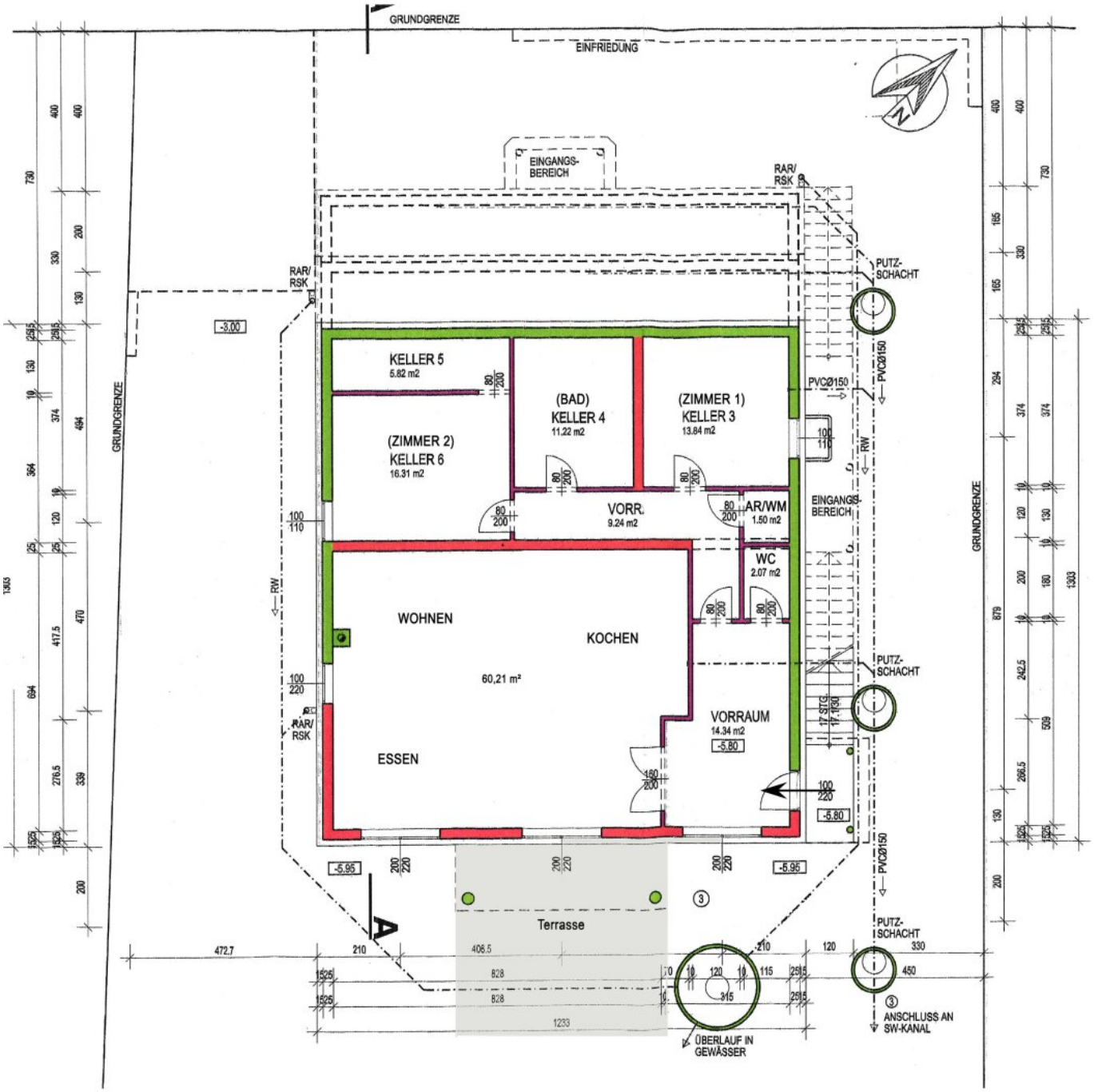







GRUNDGRENZE
EINFRIEDUNG ABGETREPPT
STELLPL. 3
BELAG MIT OFFENER FUGE
STELLPL. 4
BELAG MIT OFFENER FUGE
STELLPL. 1
STELLPL. 2
OFFENE PKW-STELLPLÄTZE
±0.00
TOP1
RAR/ RSK
-0.25
+1.40
ENTL. Ø100
WC
1.45 m2
SCHR.R.
5.35 m2
AR/WM
1.60 m2
VORR.
14.55 m2
ZIMMER 1
15.07 m2
ZIMMER 3
12.50 m2
GELÄNDER H=100cm
-3.00
BEGRENZUNGS-MAUER H=80cm
GRUNDGRENZE
15 STG.
17/30
-2.90
VORR.
6.09 m2
BAD
8.29 m2
WOHNKÜCHE
51.64 m2
ZIMMER 2
15.39 m2
-4.85
RAR
TERRASSE
29.14 m2
±0.00
GELÄNDER H=100cm
FLACH-DACH
-5.95
TERRASSE
-2.90
KEINE GELÄNDEVERÄNDERUNGEN DIREKT AN DER GRUNDGRENZE
ABBBÖSCHUNG


±0.00
GRUNDGRENZE
EINFRIEDUNG
ABST.RAUM
24.26 m2
-2.90
GZH
EINGANGS-
BEREICH
RAR/
RSK
-0.25
SCHRANKRAUM/
ZIMMER
11.73 m2
SCHR.R.
6.10 m2
BAD
8.46 m2
ZIMMER 1
14.45 m2
-3.00
BEGRENZUNGS-
MAUER
H=80cm
GRUNDGRENZE
VORR.
7.38 m2
AR.
1.80 m2
WC
1.65 m2
AR.
Ø100
-2.90
15 STG.
17.7/30
TOP2
DIELE
11.55 m2
-2.90
FT. KAMIN
Ø18
UG
KG
FT. KAMIN
Ø18
WOHNKÜCHE
56.84 m2
RAR
507
ZIMMER 2
13.20 m2
17 STG.
17.1/30
FLACH-
DACH
TERRASSE
39.37 m2
-2.90
GELÄNDER H=100cm
GELÄNDER H=100cm
GELÄNDER H=100cm
GRUNDGRENZE
A
145.9
181.5
145
205
411.5
411.5
205
120
330
472.3
743
385
450
743
70
315
350
533
350
1233


GRUNDGRENZE
EINFRIEDUNG
EINGANGS-
BEREICH
RAR/
RSK
PUTZ-
SCHACHT
PVCØ150
RW
-3.00
KELLER 5
5.82 m2
(BAD)
KELLER 4
11.22 m2
(ZIMMER 1)
KELLER 3
13.84 m2
(ZIMMER 2)
KELLER 6
16.31 m2
VORR.
9.24 m2
AR/WM
1.50 m2
EINGANGS-
BEREICH
WC
2.07 m2
WOHNEN
KOCHEN
60,21 m²
ESSEN
VORRAUM
14.34 m2
-5.80
-5.95
17 STG.
17.1/30
Terrasse
A
ÜBERLAUF IN
GEWÄSSER
ANSCHLUSS AN
SW-KANAL
GRUNDGRENZE

Objektbeschreibung

In sonniger Ruhelage in Zentrums- und Waldnähe in Gablitz präsentiert sich dieses außergewöhnlich gepflegte Wohngebäude mit vielfältigen Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten. Das 2013 in Ziegelmassivbauweise mit Vollwärmeschutz errichtete Haus liegt auf einem südostseitig ausgerichteten Hanggrundstück und fügt sich harmonisch in die grüne Umgebung ein.

Derzeit verfügt die Liegenschaft über **drei eigenständige Wohneinheiten mit separaten Eingängen**, verteilt auf drei Ebenen. Mittel- und Gartengeschoß können bei Bedarf durch eine bereits geplante Innentreppe zu einer **großzügigen Wohneinheit mit ca. 270 m²** verbunden werden. Das straßenseitige Erdgeschoß ist **barrierefrei** und eignet sich ideal auch als **Büro, Ordination oder Therapieräumlichkeit.**

Alle Ebenen bieten eine **großzügige Wohnküche mit Kücheninsel**, Bad, ein separates WC, Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen Schrankraum. Eine hochwertige Ausstattung mit Vollwärmeschutzfassade, 3-fach-verglasten Fenstern, Fußbodenheizung und Gasbrennwerttechnik (Vaillant, BJ 2013) sorgt für hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz (die Erstellung eines aktuellen Energieausweises wurde bereits beauftragt!).

Der **terrassierte, liebevoll gepflegte Garten** mit Regenwasserzisterne (8.500 l) und Gartenhütte bildet ein weiteres Highlight. Haus und Außenanlagen befinden sich in **bezugsfertigem Zustand**.

Sehr gute Infrastruktur: Nahversorger, Schule, Kindergarten, Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar, Bus ca. 500 m entfernt, Bahnhof Purkersdorf Zentrum wenige Autominuten. Umfangreiches Freizeitangebot mit Rad- und Wanderwegen, Freibad, Tennis- und Sportanlagen sowie kulturellen Angeboten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <8.500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige
Geldautomat <2.000m
Bank <2.000m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <7.500m
U-Bahn <8.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap