

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 m ²
Zimmer:	11
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	E 164,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Kaufpreis:	1.890.000,00 €
Provisionsangabe:	

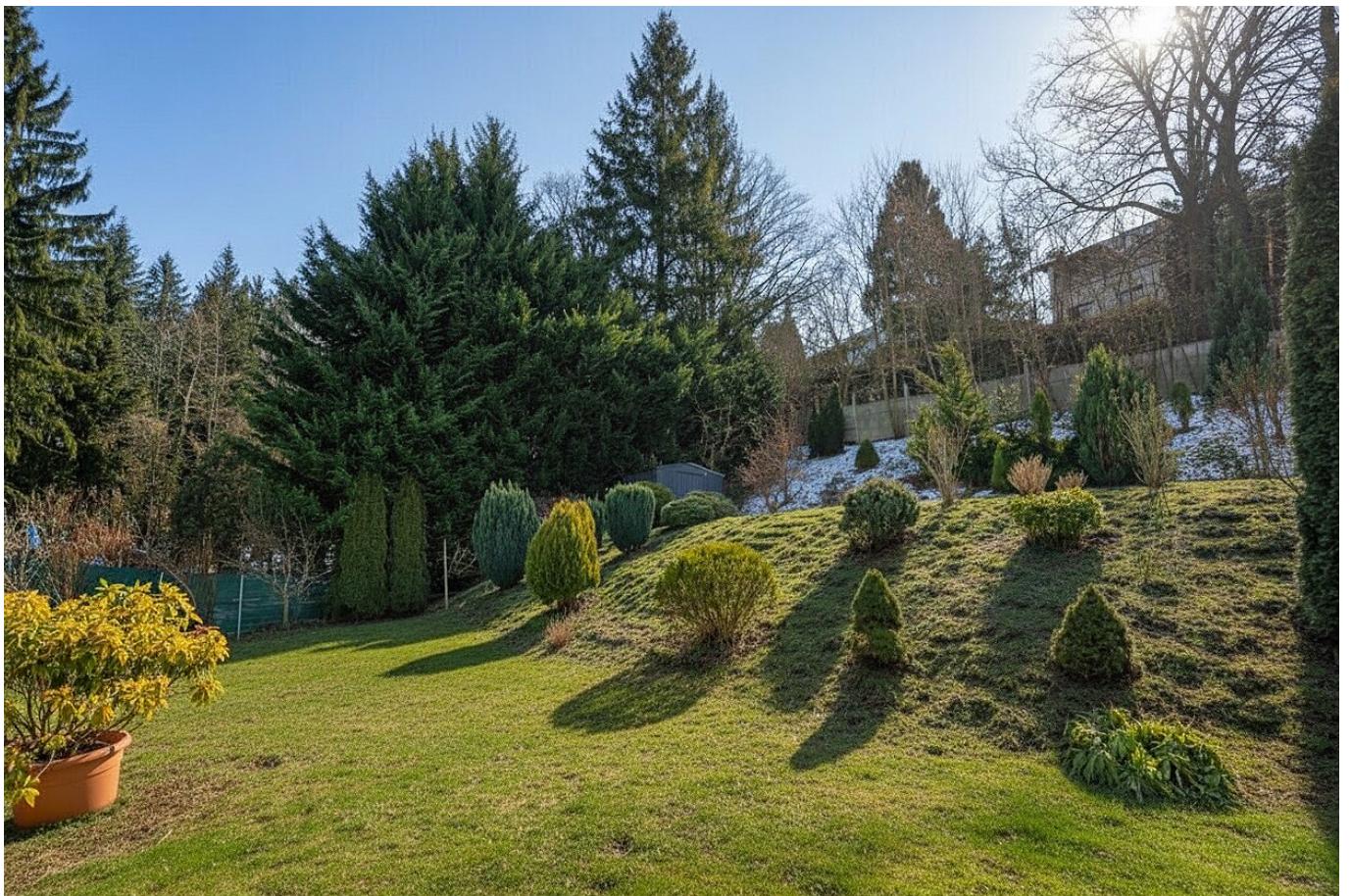
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

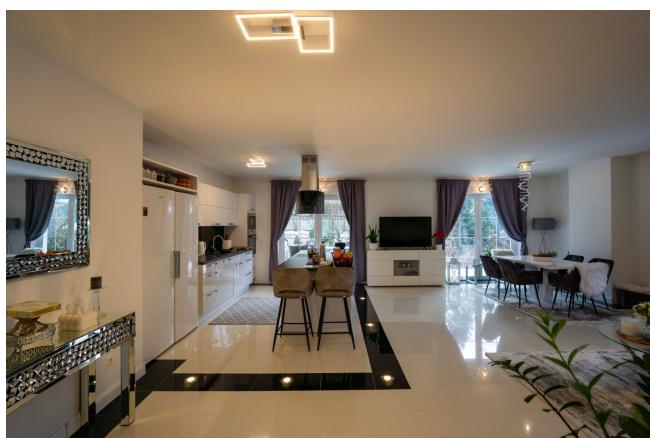
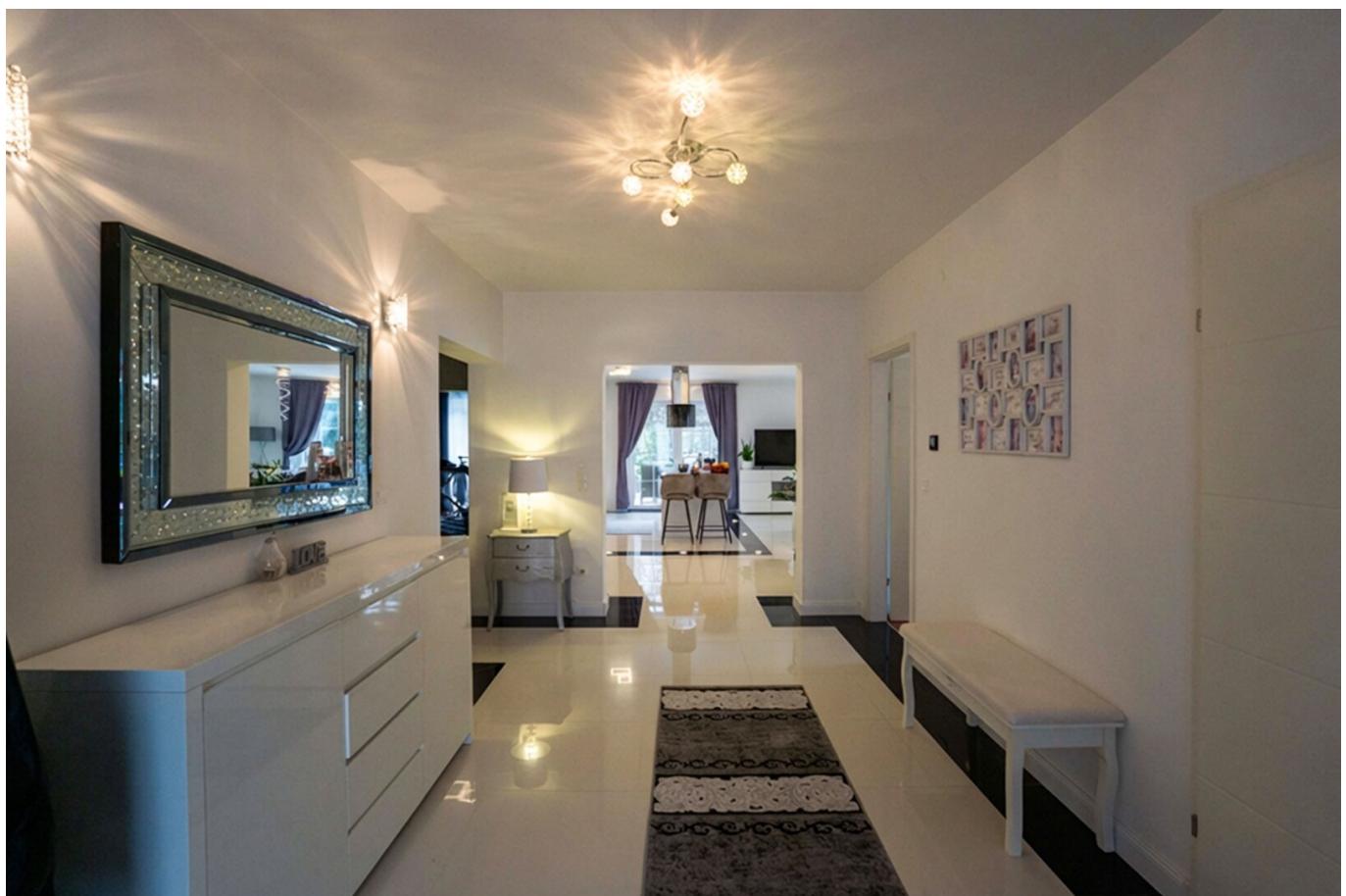
Ihr Ansprechpartner



Verde Lenz

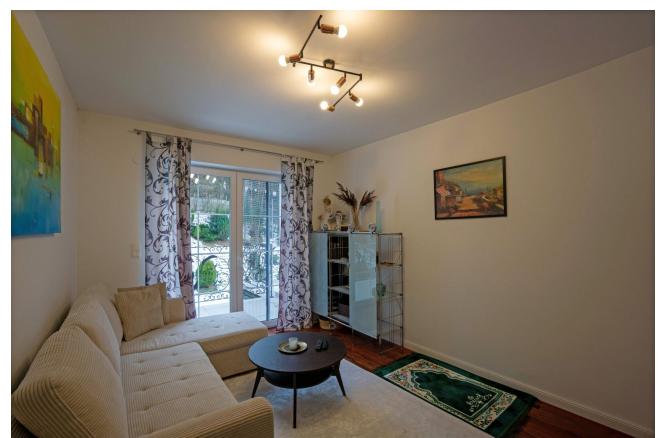
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

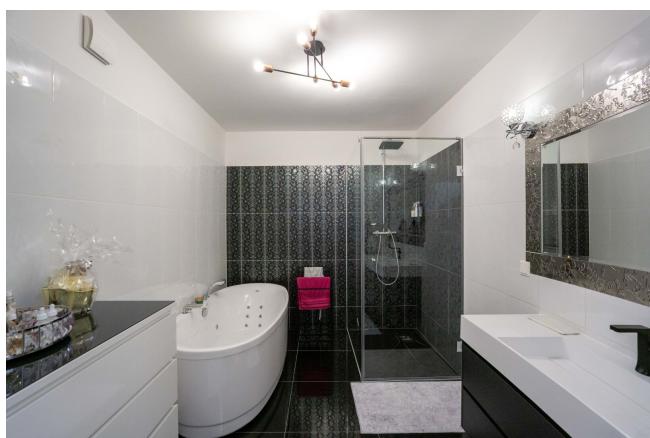








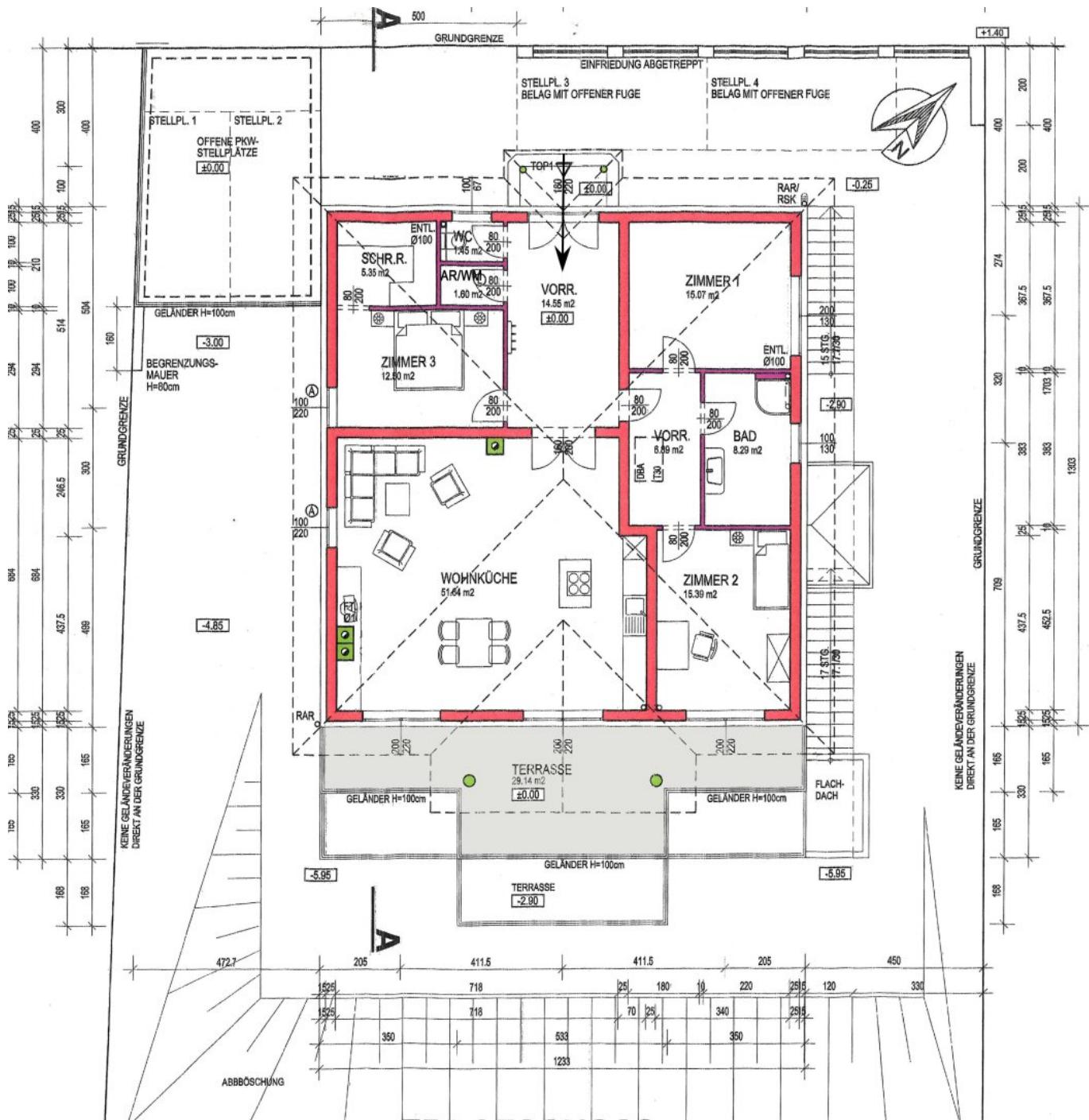




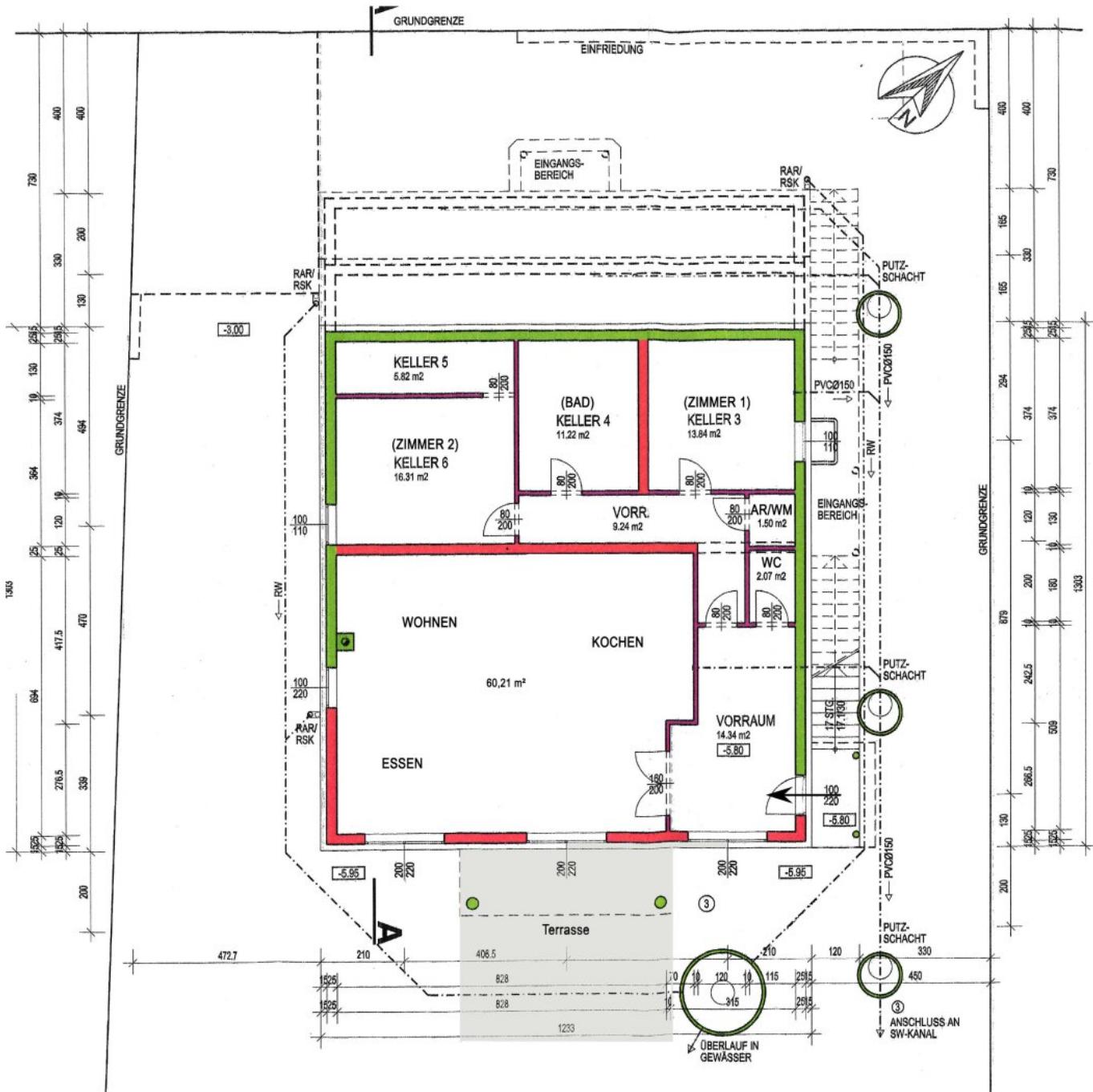












Objektbeschreibung

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 **terrasierte, 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