Baugrundstück mit Traumaussicht in Gablitz – inkl. bewilligtem Doppelhaus-Planungsvorschlag



Objektnummer: 95350

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Kaufpreis:	390.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



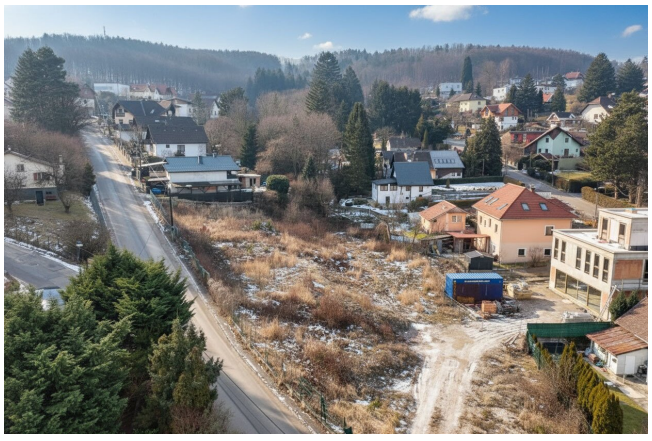
Maximilian Cypris

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

H +43 664 915 6444

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein neu geteiltes Grundstück in besonders ruhiger und grüner Siedlungslage im Gablitzer Ortsteil Hauersteig. Dank der erhöhten Lage bietet die Liegenschaft einen **schönen Ausblick auf den Wienerwald** und verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an Purkersdorf und Wien.

Die Gesamtfläche beträgt **736 m²**, davon **551 m² Bauland** und **185 m² Grünland**. Die Parzelle in nordwestlicher Hanglage eignet sich ideal für die Errichtung eines modernen Einfamilien- oder Doppelhauses und ermöglicht attraktive architektonische Lösungen.

Bebauung:

- offene Bauweise, bis zu 2 Wohneinheiten
- maximal verbaubare Fläche ca. 165 m²
- Gebäudehöhe 6,5 m, bei Hangbebauung talseitig bis 8,5 m
- gemäß NÖ Bauordnung und Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Gablitz

Besondere Vorteile:

- Aufschließungsabgabe bereits bezahlt
- nur mehr Ergänzungsabgabe ca. EUR 9.805,--
- bewilligte Einreichpläne für Doppelhäuser (09/2024) für dieses und benachbarte Grundstücke vorhanden – rascher Projektstart möglich

Lage & Infrastruktur:

Ortszentrum Gablitz ca. 2 km entfernt, Busstation (Linie 448) nur 100 m. Kindergarten und Volksschule fußläufig erreichbar. Gute öffentliche Anbindung Richtung Purkersdorf, Hütteldorf und St. Pölten. Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie Rad- und Wanderwege in unmittelbarer Umgebung.

Ideal für Bauherren, Jungfamilien oder als überschaubares Wohnprojekt in naturnaher Aussichtslage.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <10.000m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <8.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <3.500m
Straßenbahn <9.500m
Autobahnanschluss <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap