

**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

T ?+43 1 577 44 34  
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 m<sup>2</sup>**, davon **551 m<sup>2</sup> Bauland** und **185 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- 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  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **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