

## **Baugrundstück in Grünruhelage in Gablitz – bewilligte Doppelhausplanung bereits vorhanden**



**Objektnummer: 95348**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Kaufpreis:</b>	340.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **?Maximilian Cypris**

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

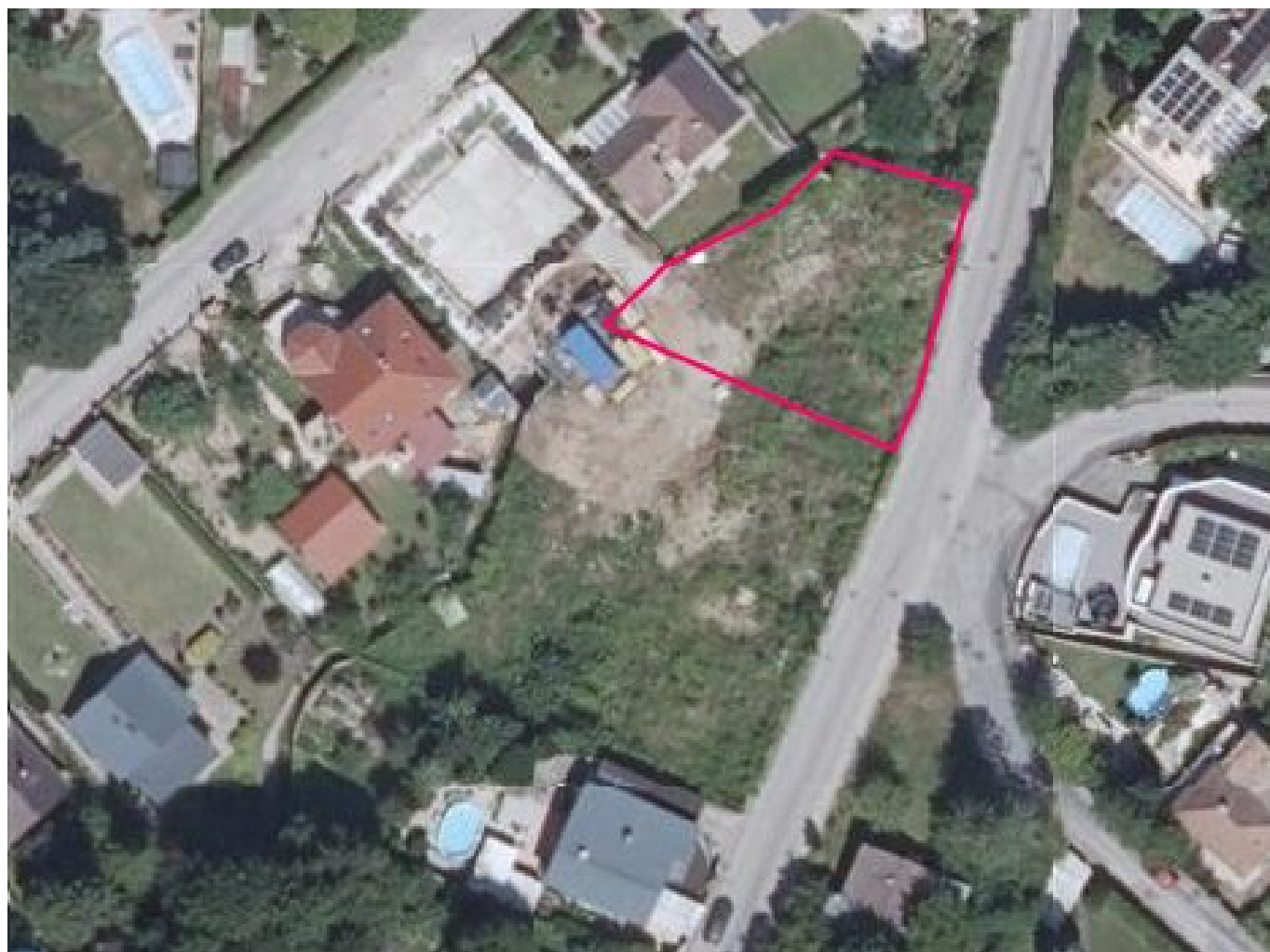
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein neu parzelliertes Grundstück mit **569 m<sup>2</sup>** in wunderbar ruhiger und grüner Siedlungslage im Gablitzer Ortsteil Hauersteig. Die Lage am Wienerwald verbindet naturnahes Wohnen mit guter Anbindung an Purkersdorf und Wien.

Die Parzelle ist eben bis nur leichte Hanglage und eignet sich ideal für ein modernes Einfamilien- oder Doppelhaus.

### Widmung & Bebauung:

- offene Bauweise, bis zu 2 Wohneinheiten
- verbaubare Fläche ca. 170 m<sup>2</sup>
- Gebäudehöhe 6,5 m, bei Hangbebauung talseitig bis 8,5 m möglich

Ein großer Vorteil: **Aufschließungsabgabe bereits bezahlt** - nur mehr Ergänzungsabgabe ca. EUR 9.965,--. Für dieses sowie zwei Nachbargrundstücke liegen bereits **bewilligte Einreichpläne für Doppelhäuser (09/2024)** vor - das spart Zeit und Planungskosten.

Infrastruktur: Ortszentrum Gablitz ca. 2 km entfernt, Buslinie in 100 m, Kindergarten & Volksschule fußläufig erreichbar. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Ideal für Bauherren, Jungfamilien oder als kleines Wohnprojekt.

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