

**Viel Platz für Ihr Leben**



**Objektnummer: 2212/407**

**Eine Immobilie von Beacon Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	290,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	357,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 74,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,35
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

35.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicole Nell**

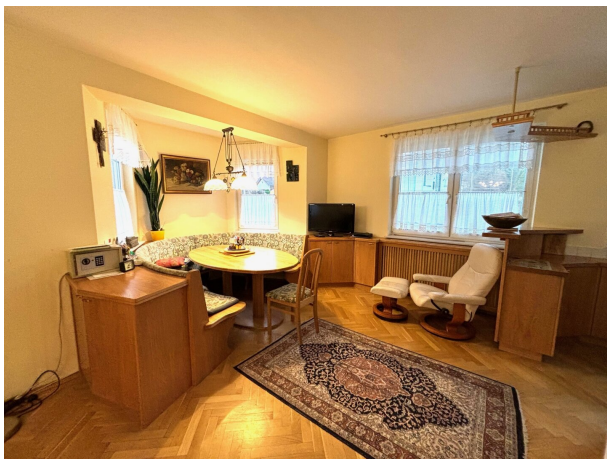
Beacon Real Estate GmbH  
Heinzelmanngasse 8/12  
1200 Wien

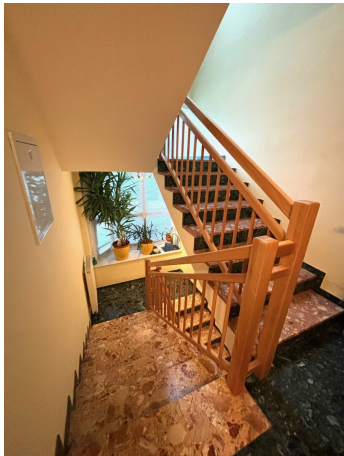
T +43 (676) 6512699

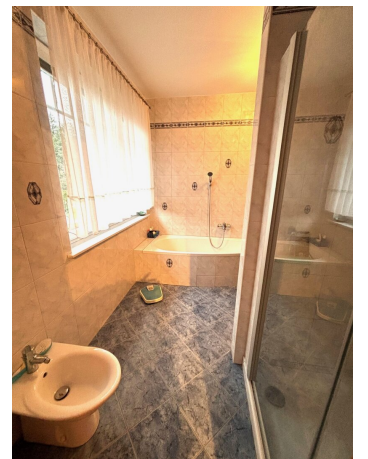
H +43 (676) 6512699







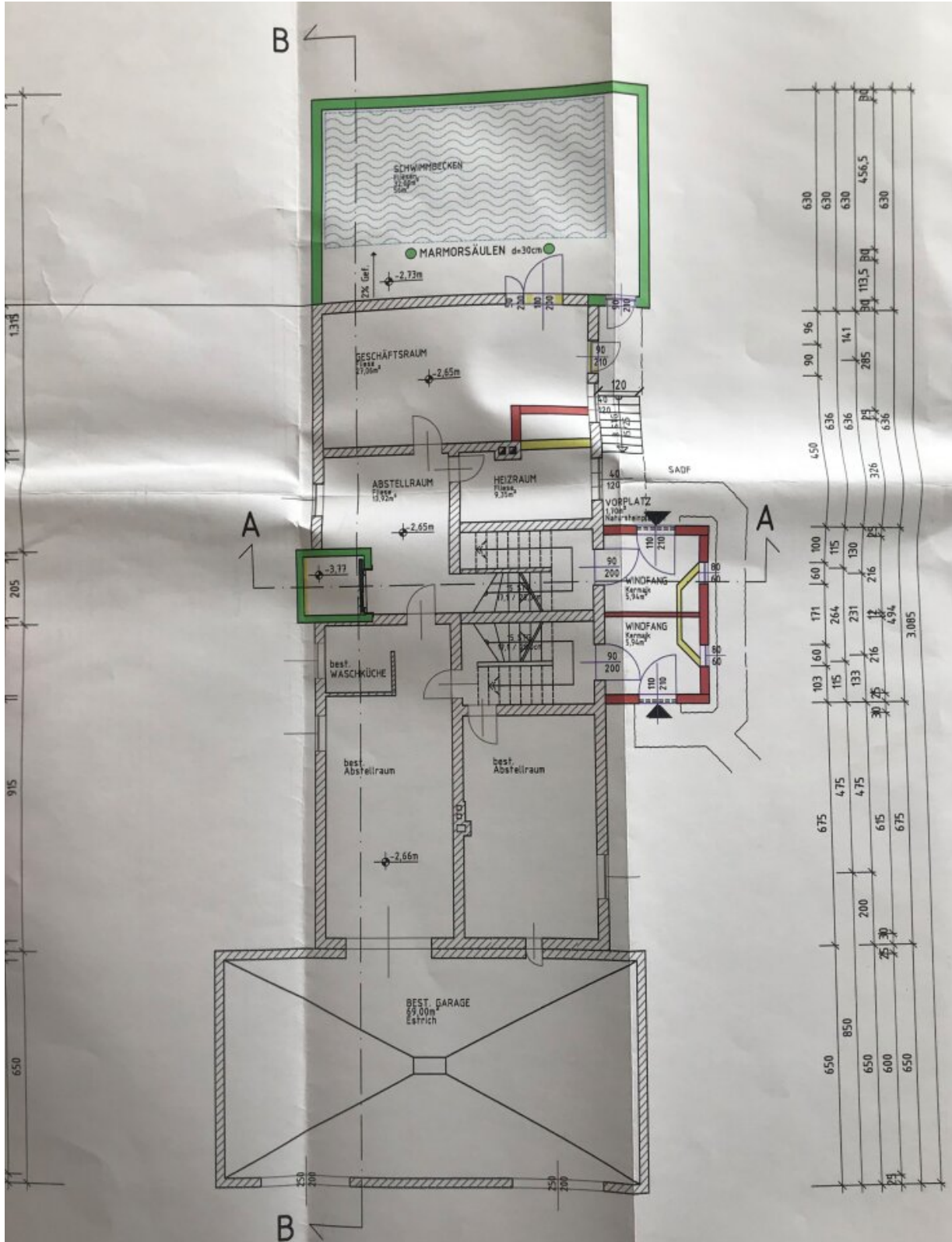




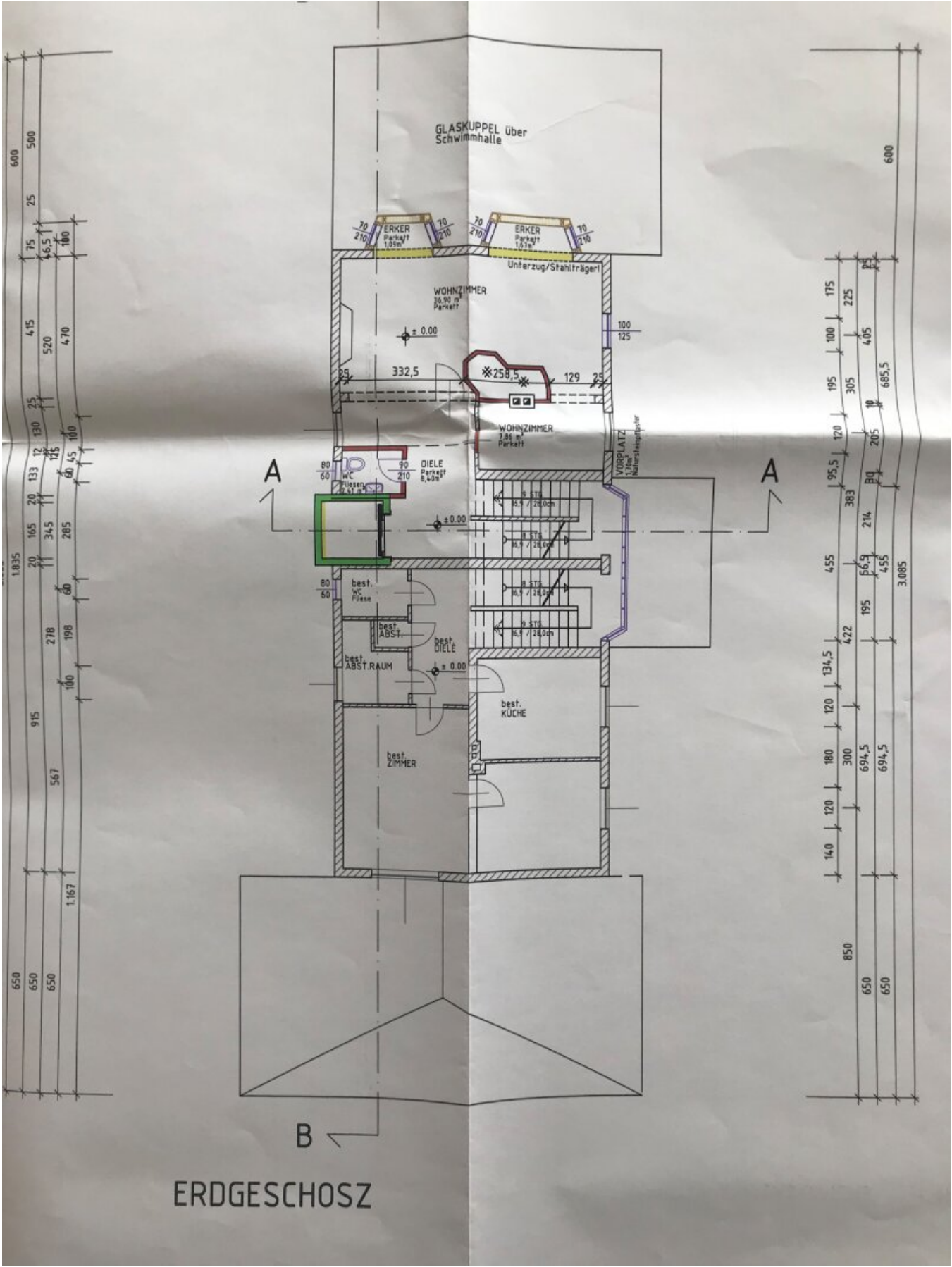






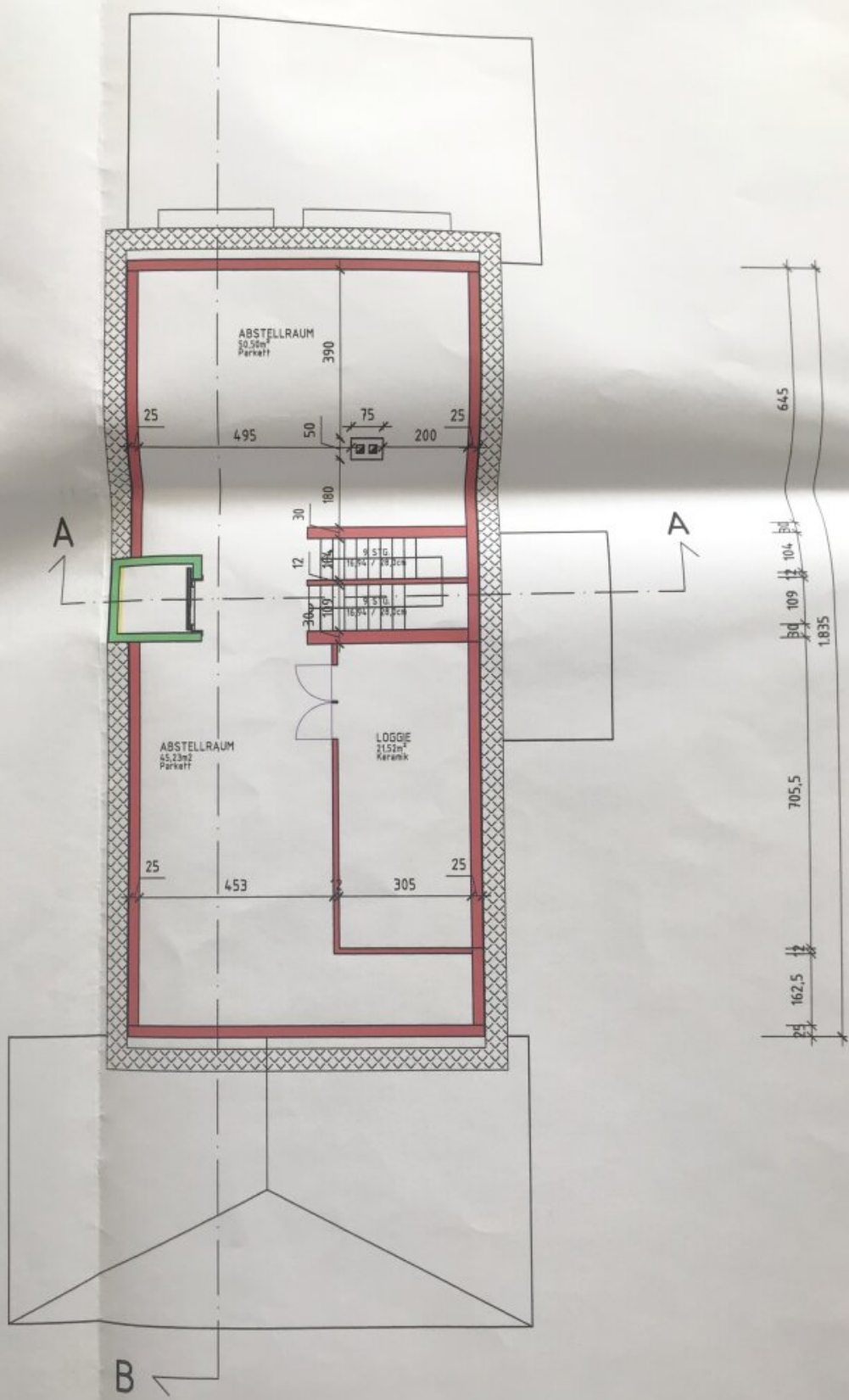


**KELLERGESCHOSZ**



ERDGESCHOSZ





DACHGESCHOSZ



## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in gepflegter Nachbarschaft und angenehm ruhiger Lage. Das Gebäude wurde voll unterkellert 1970 errichtet und 2005 modernisiert, das Haus ist in zwei getrennt nutzbare Haushälften aufgeteilt und eröffnet viele Möglichkeiten. Der Keller wurde gemeinsam genutzt, die Haushälften haben einen gemeinsamen Eingangsbereich ins Stiegenhaus, je Hausseite gibt es 4 Zimmer, Bad, WCs und Nebenräume. Weiters gibt es ein ausgebautes Dachgeschoß, hier sind 2 große Räume 2 WC. Weiters ist im Dachgeschoß eine große Loggia vorhanden, diese könnte man mit überschaubarem Aufwand mit einem Fenster schließen. Im Kellergeschoß befinden sich die Garage, diverse Abstellräume, und mit extra Eingang und Tageslicht ein (ehemaliger) Geschäftsraum. In den Wohngeschossen gibt es Verbindungstüren zwischen den Haushälften. Ein Indoorpool ist ebenfalls vorhanden, sowie ein Personenlift vom Keller bis ins Dachgeschoß.

**Kellergeschoß cirka 117 m<sup>2</sup> plus Schwimmhalle 55 m<sup>2</sup>: Garage 69 m<sup>2</sup>, 3 Abstellräume (Waschküche), Heizraum, ein ehemaliger Geschäftsraum 27 m<sup>2</sup> mit extra Eingang, 2 WC, Schwimmhalle mit Becken cirka 8 x 4m**

**Erd- und Obergeschoß, je Haushälfte cirka 116 m<sup>2</sup>:** Der rechte Hausteil wurde 2005 gesamt modernisiert, ein gemütlicher Kachelofen eingebaut, ein Erker für den Essbereich, Küchen- und Wohnbereich gestaltet, Böden, Bad und 3 WC erneuert, Fußbodenheizung. Der linke Hausteil ist leer, so können die Räume, Bad und 1 WC neu gestaltet werden.

**Dachgeschoß cirka 117 m<sup>2</sup> :** 2 großzügige Räume, einer davon mit Küchenzeile, 2 WC. Man könnte auch hier 2 Wohneinheiten gestalten. Im Dachgeschoß liegt auch die große Loggia mit wunderbarem Ausblick.

**Technisches:** Thermofassade, Kunststofffenster und Türen, Innenausstattung größtenteils Tischlerarbeiten. Beheizt wird mittels Hackschnitzelheizung, Fußbodenheizung im rechten Hausteil, linker Hausteil mit Radiatoren. Im Erd- und Obergeschoß gibt es Verbindungstüren zwischen den Hausteilen.

Gemeindeabgaben im Quartal € 511,37

Gabitz verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur: Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volksschule. Rad -/ und Mountainbikestrecken, Wanderwege und viel mehr.

Für Fragen und Besichtigungen stehe ich herzlich gerne unverbindlich zur Verfügung. **Bitte nutzen Sie die Anfragefunktion im Inserat.**

Alle Angaben und Unterlagen wurden vom Eigentümer übermittelt und sind ohne Gewähr.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap