

Exklusives Wohnen am Waldrand von Gablitz



Objektnummer: 6924/366

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	375,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	5
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	160,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Betriebskosten:	290,65 €
USt.:	29,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Christian Ring

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz

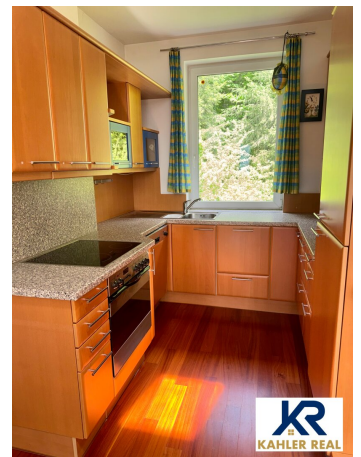
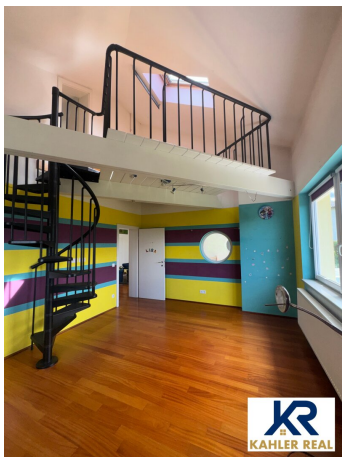
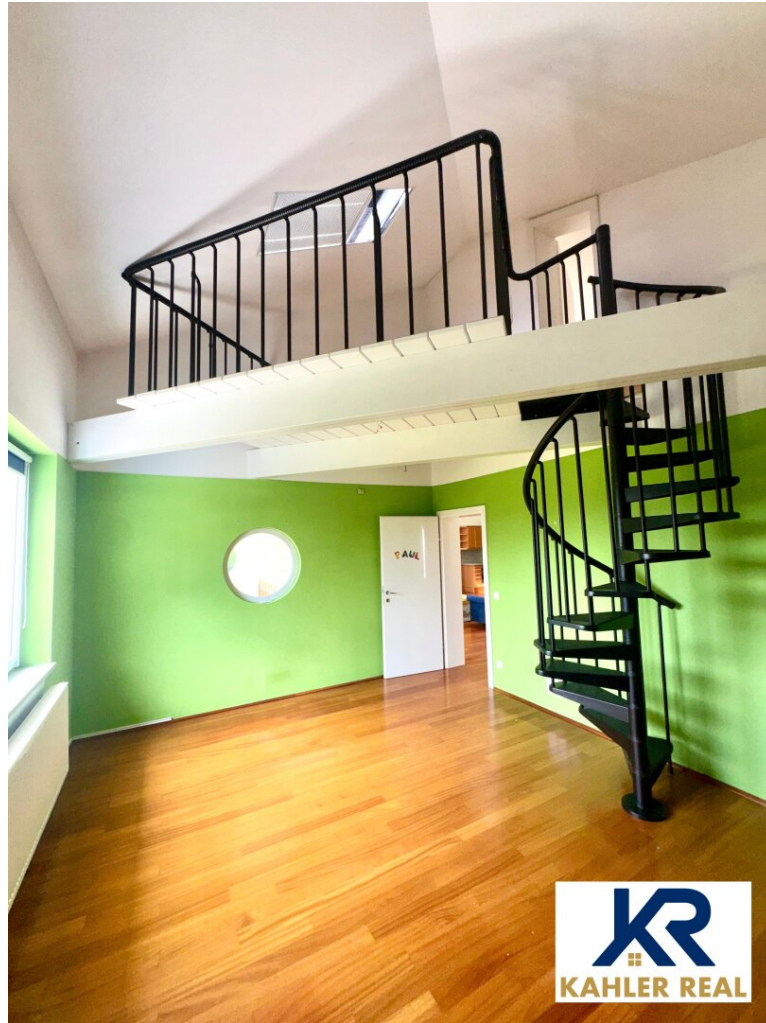
T +43 664 93250291
H +43 664 93250291

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur



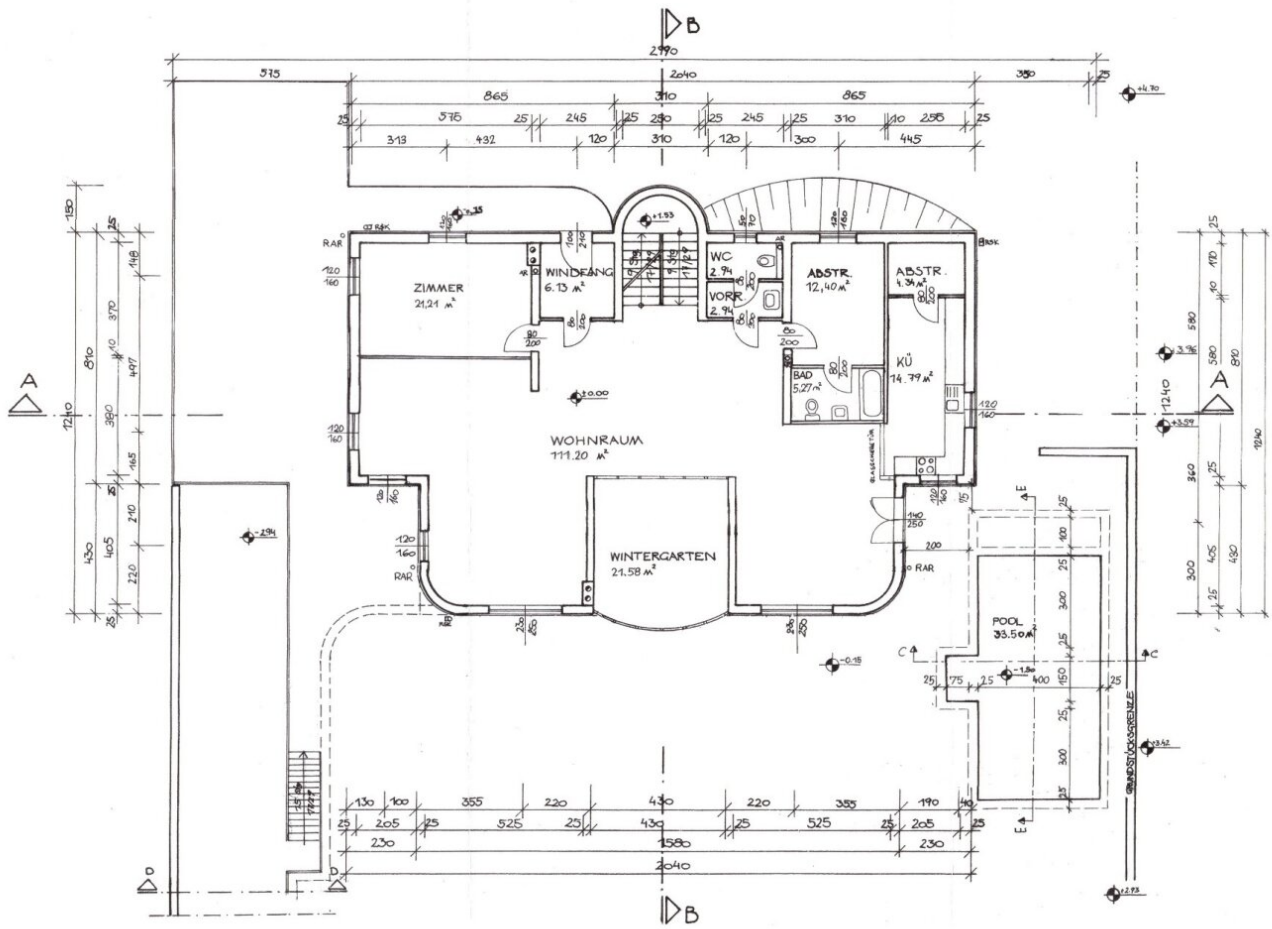




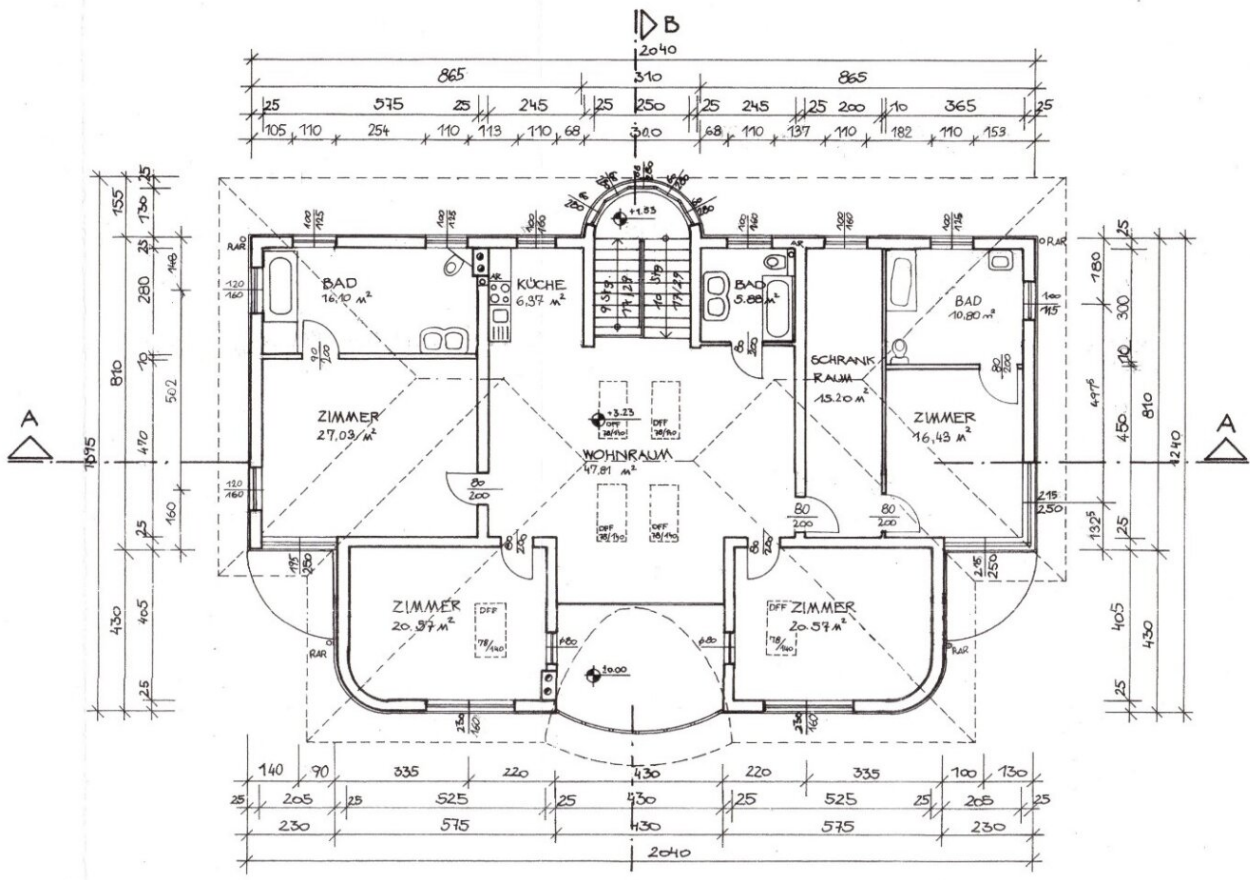






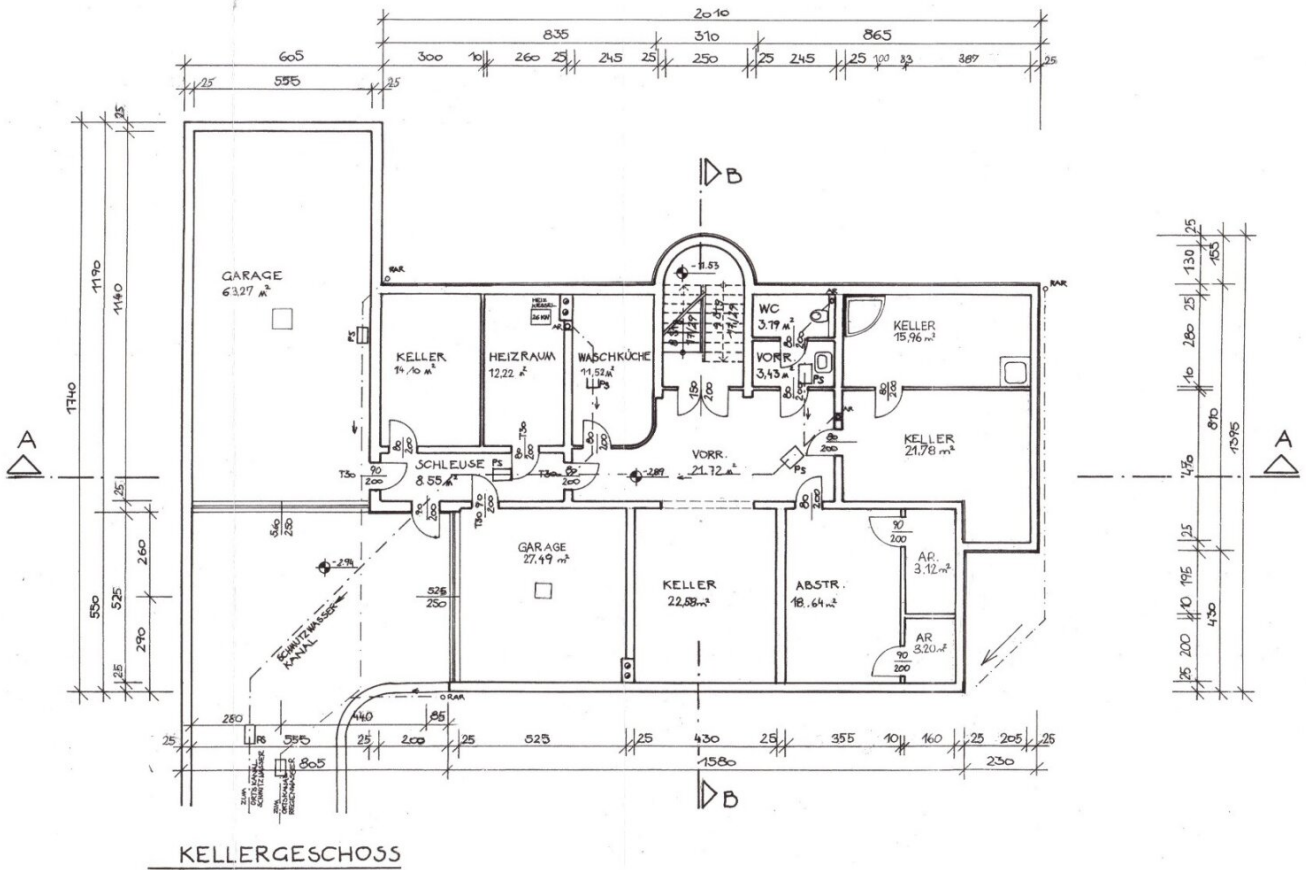


Erdgeschoß



Obergeschoß





Objektbeschreibung

Auskunft: Herr Mag. Christian Ring 0664 / 93 250 291

Etagen:

Erdgeschoss – Obergeschoss – Kellergeschoss

Raumaufteilung:

Obergeschoss:

Großzügiger Wohnraum – Küche – 4 Zimmer – 3 Badezimmer – Schrankraum

Erdgeschoß:

Großer Wohnraum – Zimmer – Küche – Badezimmer – WC – Vorraum – Windfang – Abstellräume – Wintergarten – Poolbereich

Kellergeschoss:

Kellerräume – Heizraum – Waschküche – Schleuse – Vorräume – WC – Abstellräume – 2 Garagen

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3003 Gablitz, Niederösterreich – einem gepflegten Einfamilienhaus, das keine Wünsche offenlässt. Dieses großzügige Anwesen wird zum Kaufpreis von 1.150.000,00 € angeboten und überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung sowie die perfekte Kombination aus Komfort, Funktionalität und traumhafter Lage.

Das Haus besticht durch einen herrlichen Fernblick und grünen Ausblick, der Ihnen jeden Tag ein Gefühl von Ruhe und Naturverbundenheit schenkt. Genießen Sie entspannte Stunden auf der großzügigen Terrasse oder dem sonnigen Südbalkon, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Mit insgesamt drei Garagen und drei weiteren Stellplätzen ist ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und für Gäste vorhanden. Die Immobilie verfügt über fünf WCs und drei moderne Bäder, die für den Komfort einer großen Familie oder auch für Gäste optimal ausgelegt sind.

Die Innenausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertige Fliesen und eine angenehme Erdwärme sorgen für Behaglichkeit und nachhaltige Energieeffizienz. Eine zentrale Gasheizung und ein gemütlicher Kamin ergänzen das Wohlfühlklima. Die offene Wohnküche

mit Einbauküche ist ein wahres Highlight – hier wird Kochen zum Erlebnis und gesellige Stunden mit Familie und Freunden zum Genuss.

Verkehrstechnisch sind Sie bestens angebunden – eine nahegelegene Bushaltestelle ermöglicht bequeme Mobilität. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu wichtigen Einrichtungen wie Arzt, Apotheke, Schule, Kindergarten und Supermarkt. So ist für Ihre tägliche Versorgung und die Ihrer Familie bestens gesorgt.

Dieses Haus in Gablitz vereint Lebensqualität, Komfort und eine ausgezeichnete Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom perfekten Zuhause in Niederösterreich!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <9.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <9.000m
Straßenbahn <8.500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap