

## **Entzückendes Einfamilienhaus mit großem Südwest-Grundstück und Teilungsmöglichkeit**



Luftbild

**Objektnummer: 95453**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	595.000,00 €
<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



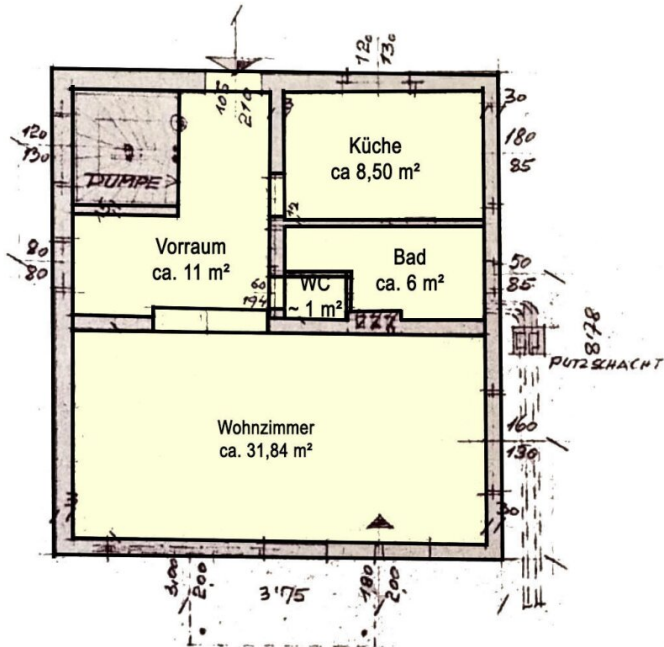




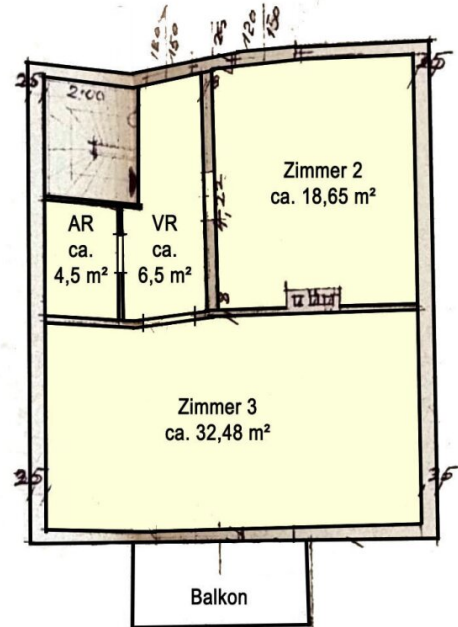




### Erdgeschoß



### Dachgeschoß



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage in Gablitz auf einem sonnigen, ca. 1.524 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit Südwest-Ausrichtung. Besonders attraktiv ist das Entwicklungspotenzial: Für eine mögliche Grundstücksteilung liegt bereits ein Teilungsentwurf vor.

Das Wohnhaus bietet im Erdgeschoß einen Vorraum, eine Küche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse. Im Dachgeschoß befinden sich ein weiterer Vorraum, ein Abstellraum sowie zwei Zimmer, eines davon mit Balkonzugang.

Die Liegenschaft liegt im Bauland-Wohngebiet und ermöglicht eine offene Bebauung mit bis zu zwei Wohneinheiten und einer maximal bebaubaren Fläche von ca. 230 m<sup>2</sup>. Sämtliche Versorgungsleitungen befinden sich in der Straße.

Die Autobushaltestelle ist nur ca. 500 m entfernt, der Bahnhof Purkersdorf Zentrum mit Park&Ride ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Anbindung nach Wien und St. Pölten. Das Ortszentrum von Gablitz mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzten, Apotheke und Gastronomie liegt rund 1,5 km entfernt.

Diese Liegenschaft vereint ruhiges Wohnen, ein großzügiges Grundstück und attraktives Entwicklungspotenzial – ideal für Familien oder Käufer, die von einer späteren Grundstücksteilung profitieren möchten.

Ein Energieausweis wird erstellt und nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <8.000m  
Krankenhaus <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <2.500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <7.500m  
U-Bahn <8.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap