Entzückendes Einfamilienhaus mit großem Südwest-Grundstück und Teilungsmöglichkeit



Luftbild

Objektnummer: 95453

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 261,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Kaufpreis:	590.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

H +43 664 915 6444





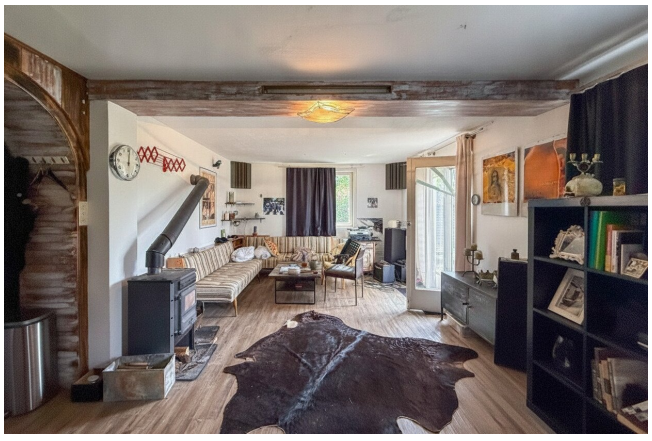














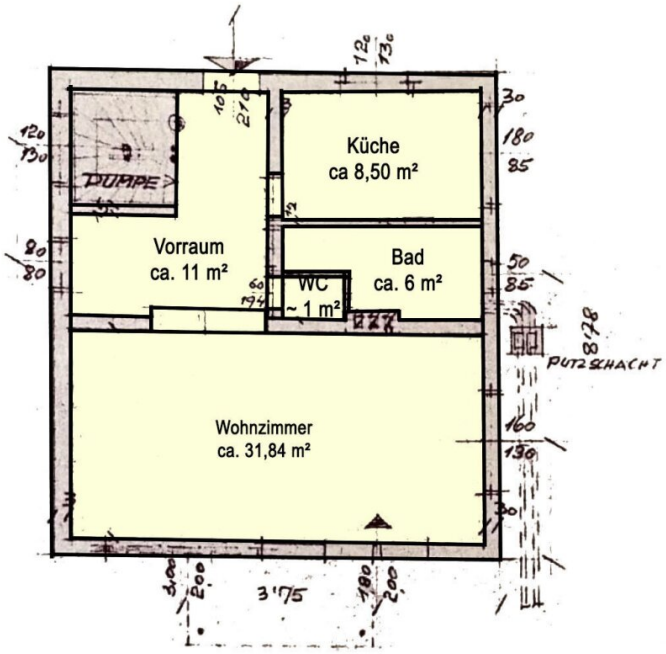




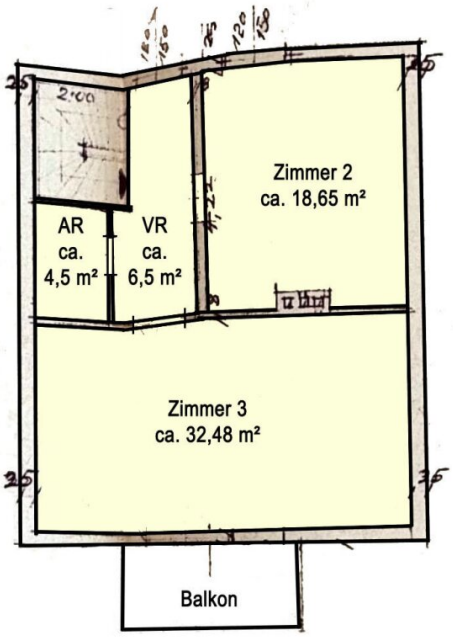




Erdgeschoß



Dachgeschoß



Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage in Gablitz auf einem sonnigen, ca. 1.524 m² 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 m². 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
Krankenhaus <8.500m
Klinik <8.000m

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