

**Liebenswerter (Klein-) Familienwohnsitz auf ebenem,
bezaubernden Grundstück in ruhiger, begehrter
Siedlungslage**



Objektnummer: 765

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1954
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,00 m²
Nutzfläche:	64,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	420.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

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















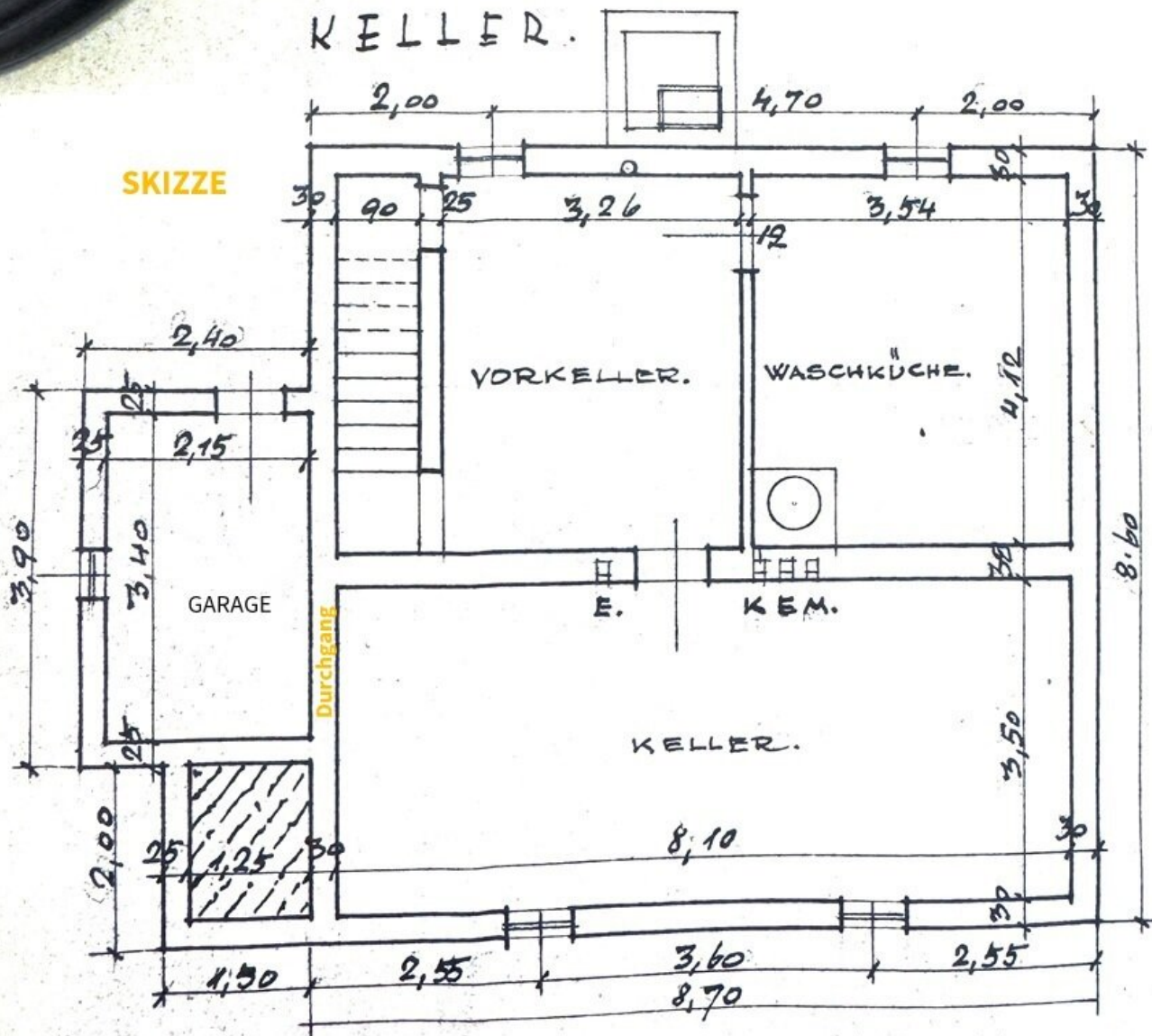




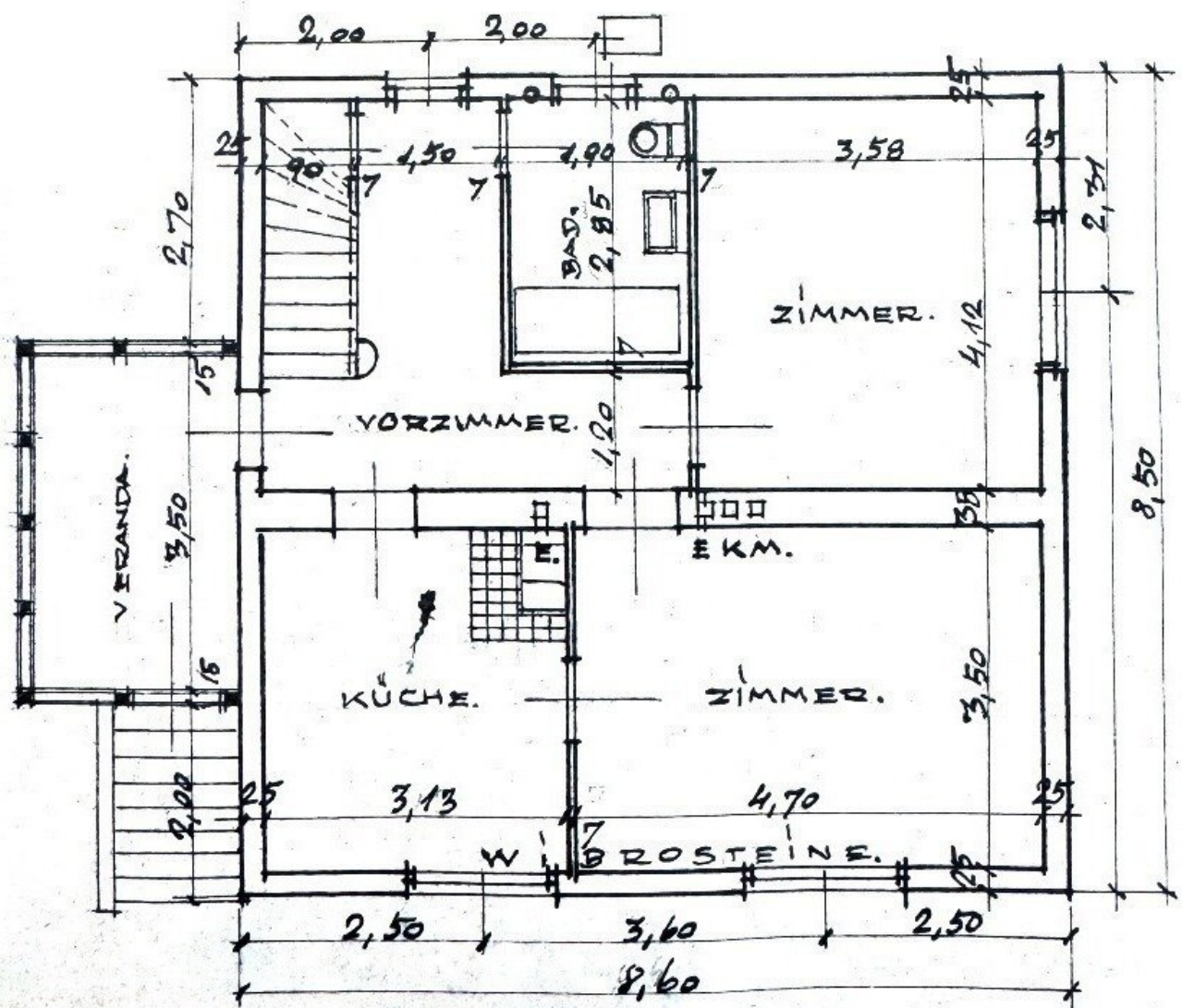


KELLER.

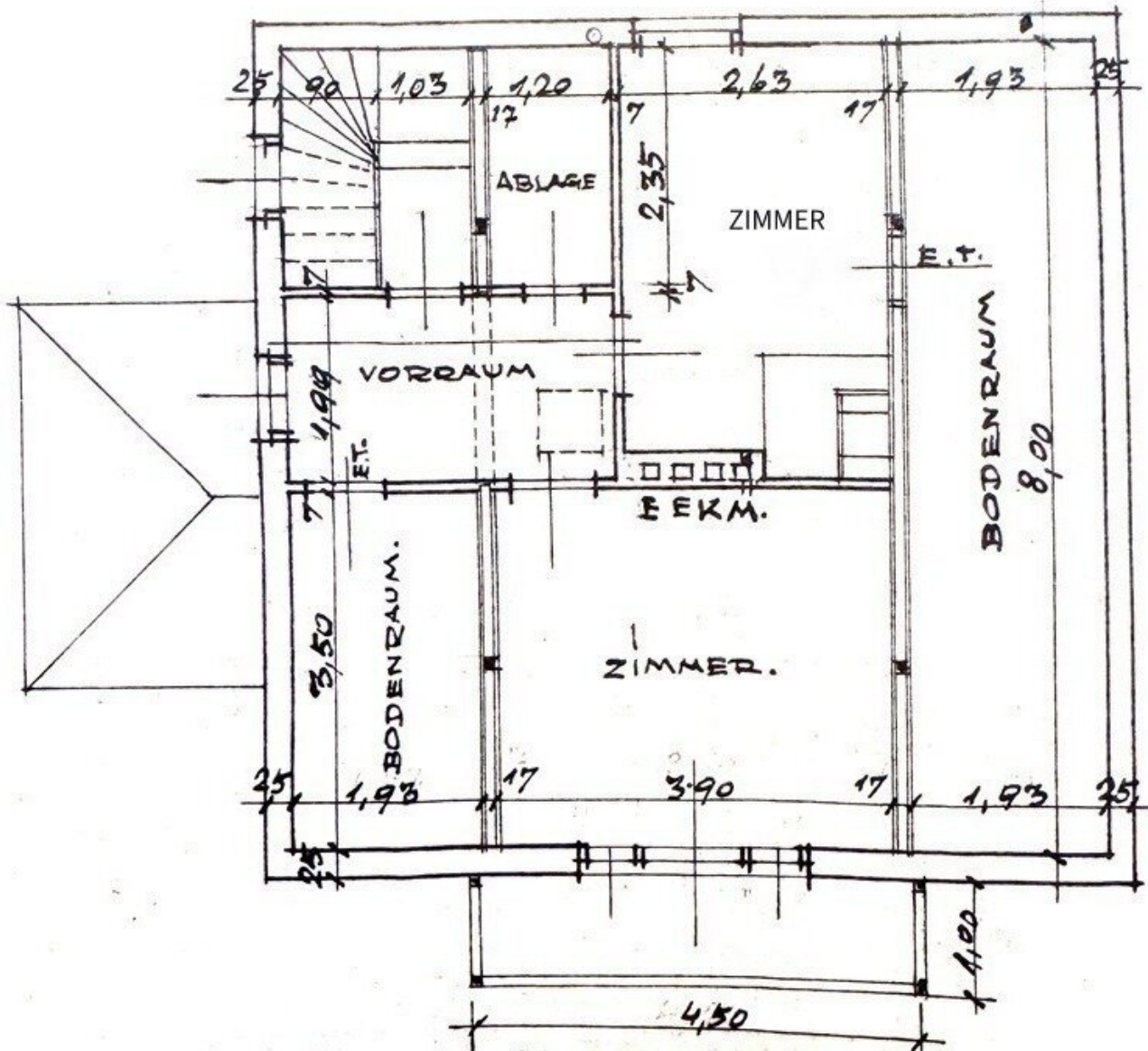
SKIZZE



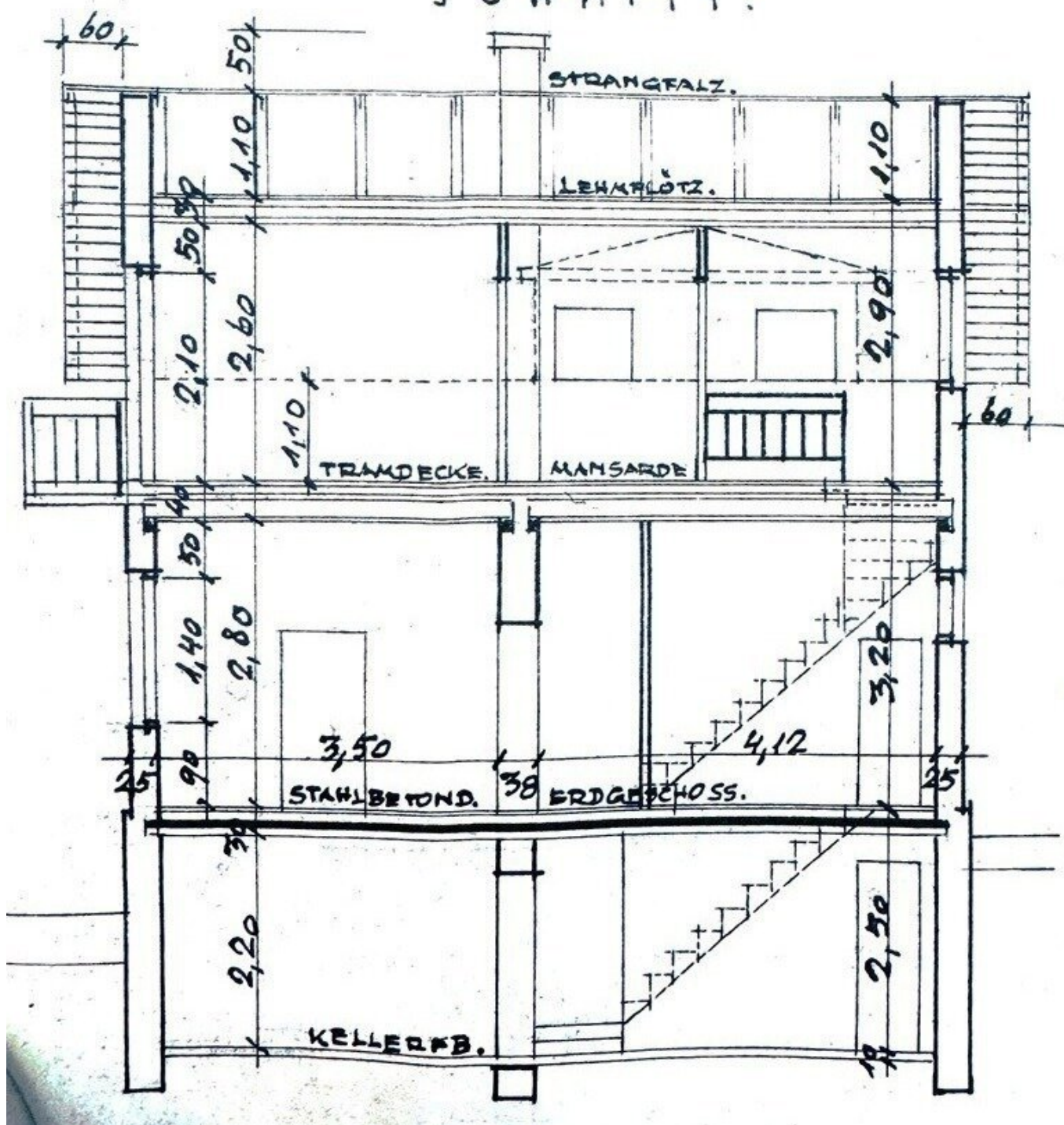
ERDGESCHOSS.



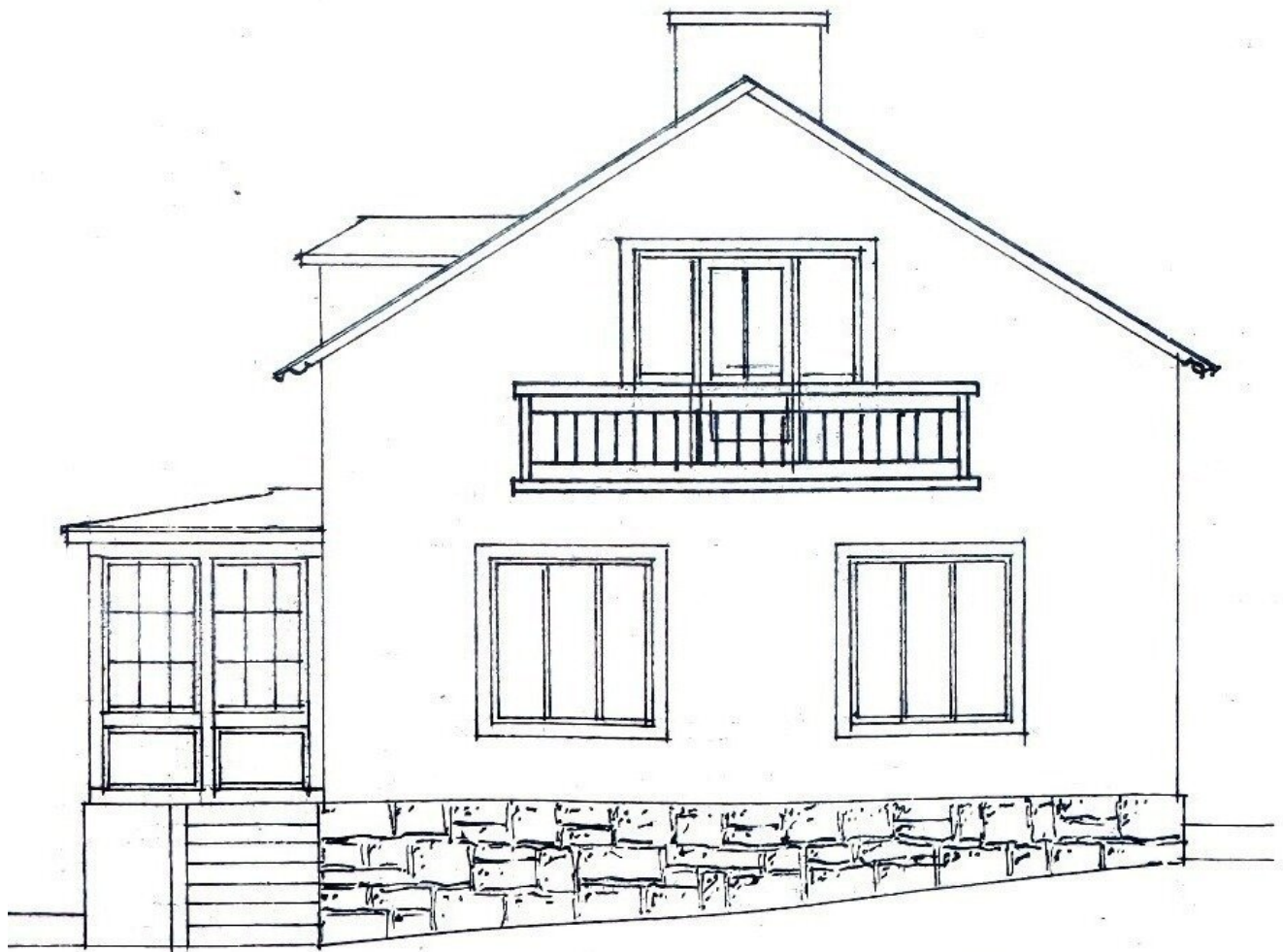
MANSARDE.



SCHNITT.



SÜDANSICHT.



Objektbeschreibung

<https://www.haus-mit-traumgrund.at/>

BJ 1954

Massivbau, renovierungswürdig, Fenster im OG teils erneuert

Energieausweis in Erstellung

Das Haus wird aus einer Verlassenschaft heraus verkauft - passende Modalitäten zur Räumung können persönlich vereinbart werden.

Ca. 104m² Wohnfläche auf zwei Ebenen plus ca. 15 m² Dachbodenfläche plus ca. 4,5 m² Balkon

Ca. 64m² Nutzfläche im UG inkl. Garage

EG (ca. 64m²):

Veranda, Vorzimmer/Diele mit Treppe, großzügige Küche mit Essplatz, Wohnzimmer, (Schlaf-) Zimmer

OG (ca. 40m² Wohnfläche plus ca. 4,5 m² Balkon plus ca. 15m² Dachbodenfläche):

Vorraum, zwei Zimmer welche zentral begehbar gemacht werden können (eines davon mit Aussichts-Süd/West-Balkon), WC, Abstellraum, Dachbodenfläche

UG/Vollkeller (ca. 64 m² inkl. Garage):

Vorratsraum, Kellerraum, Stüberl mit Technik, kleine Garage

Technik:

Heizung und WW über Vaillant Gas-Heizkessel, Strom, Ortswasser, Brunnen

644m² schöner, ebener Grund mit Widmung Bauland-Wohngebiet

Traumhafte Sonnenlage mit Süd-Ost Ausrichtung und herrlichem Naschgarten (Obstbäume und Beerensträucher)

Zubau möglich: 30% offen verbaubar bis 6,5m bzw. 8,5m

Keine Hochwasserzone ausgewiesen

Unweit der Hauptstadt - genau genommen 8 Autominuten von der Stadtgrenze entfernt - liegt dieses naturnahe Anwesen inmitten der idyllischen Atmosphäre der aufstrebenden Gemeinde Gablitz im Wienerwaldgebiet. Die hohe Lebensqualität macht die hier gebotene Siedlungslage zu einer der begehrtesten Wohngegenden für Familien und Menschen, die sowohl eine perfekte Infrastruktur als auch die Vorzüge einer Ruhelage genießen wollen.

Öffentliche Anbindung durch Busstationen entlang der Linzerstraße und nur ca. 15 Minuten nach Wien Hütteldorf

Nur 10 Autominuten ins Auhofcenter zu Shopping, Gastronomie und Entertainment

Kaufpreis: € 420.000,-

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

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 <4.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap