

**2 Zimmerwohnung mit Loggia und Grünblick inkl.
Parkplatz nahe Gablitz Zentrum**



Objektnummer: 7023

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	889,76 €
Kaltmiete (netto)	553,00 €
Kaltmiete	755,11 €
Betriebskosten:	200,50 €
Heizkosten:	50,00 €
USt.:	84,65 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

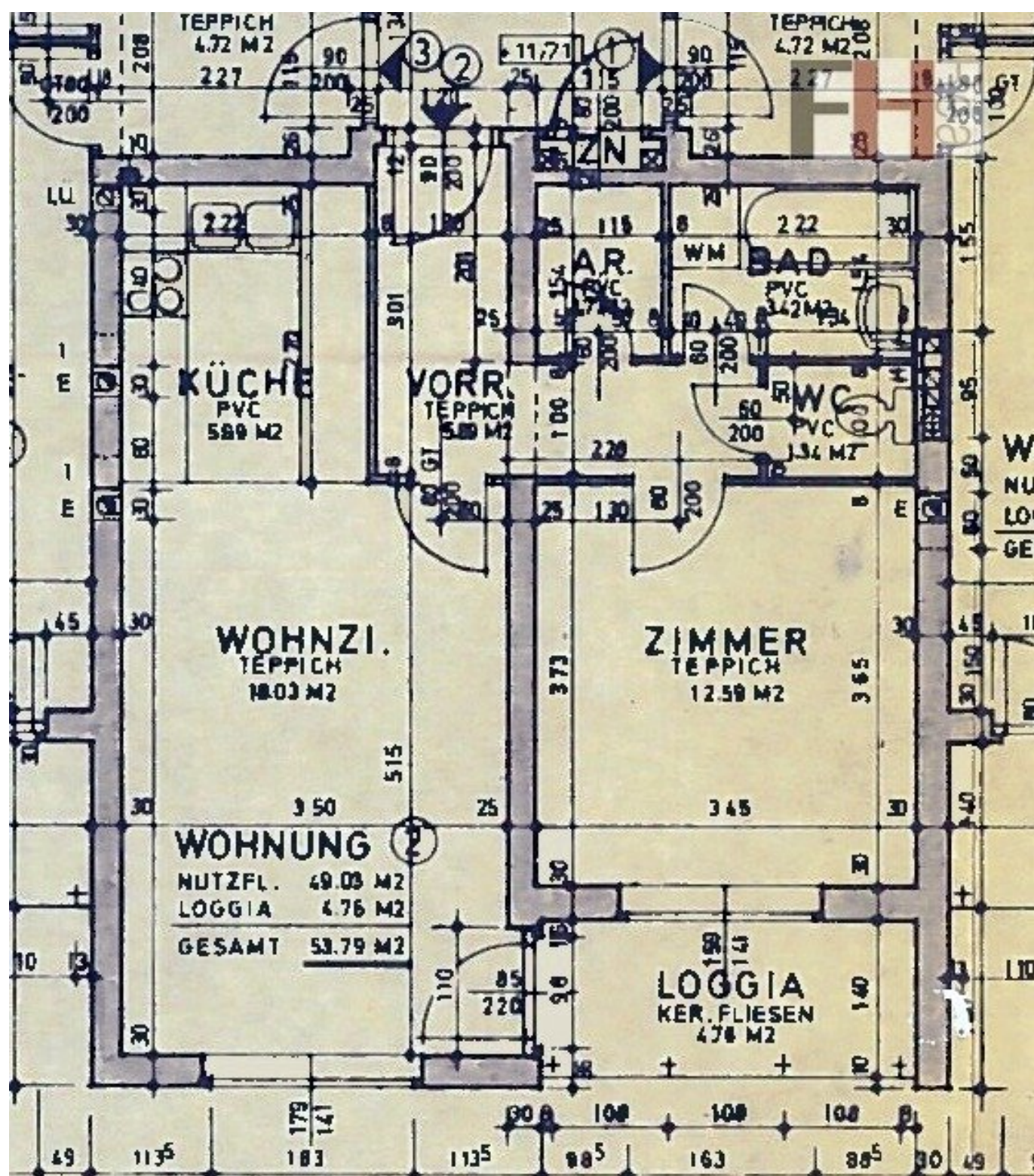
Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

2 Zimmerwohnung mit Loggia und Grünblick inkl. Parkplatz nahe Gablitz Zentrum

Die Wohnung liegt im ersten Stock in einer kleinen Anlage mit 12 Wohnungen unweit des Gablitzer Zentrums und kann per sofort bezogen werden.

Auf rund 49 m² werden 2 Zimmer, ein Badezimmer mit integrierter Toilette sowie ein Vorzimmer geboten. Zusätzlich verschafft die dem Schlaf- und Wohnzimmer vorgelagerte ca. 15 m² großzügige Loggia in den warmen Monaten des Jahres viel zusätzlichen Wohnraum und läßt den Innenbereich der Wohnung mit der Außenfläche verschmelzen. Große, durchgängige Glasflächen sorgen für ein sonniges und helles Wohnklima.

Das Wohnzimmer mit der Einbauküche in einer Nische bietet ca. 26m² und ermöglicht durch seine Größe die Unterbringungen eines Essbereiches und auch einer gemütlichen Couchlandschaft.

Ebenfalls ist das Schlafzimmer mit seinen mehr als ca. 12m² vernünftig dimensioniert. Direkt vom Schlafzimmer ist auch das Bad mit Badewanne und vom Bad abgetrennter Toilette zu erreichen, ebenso gibt es einen Ausgang vom Bad in das Vorzimmer.

Der Waschmaschinenanschluß liegt idealerweise im Bad.

Der Boden ist pflegeleicht mit Melan und Fliesen ausgestattet. Beheizt wird das Objekt zentral durch eine Pelletsheizung, die ihre Wärme an eine Fussbodenheizung abgibt und auch die Versorgung mit Warmwasser übernimmt. Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden acontiert und mit dem persönlichen Verbrauch abgerechnet. Aufgrund der Konzeption als Passivhaus und der perfekten südlichen Ausrichtung sollten sich diese Kosten im überschaubaren Rahmen bewegen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein großes auch von außen zugängliches Kellerabteil. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch gleich zwei überdachte PKW Abstellplätze im Innenhof der Liegenschaft.

Die Wohnung wird auf 5 Jahre befristet vergeben und kann umgehend bezogen werden.

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt zu einer Vielzahl an Freizeit- und Sportaktivitäten ein, und das vor der Haustüre. Sie erreichen Wien mit dem Pkw in wenigen Minuten, mit dem Bus benötigen Sie ca. 20 min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Durch die ideale Lage der Wohnung erreichen Sie das Zentrum von Gablitz zu Fuß in 2 Minuten und das Zentrum von Purkersdorf ausgesprochen bequem mit dem Rad oder auch mit dem Bus, da die nächste Bushaltestelle nur wenige Minuten entfernt ist. Purkersdorf und Gablitz bieten alle

wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Theater, Kindergärten und Schulen, Ärztezentren, Apotheken, Gastronomie, Trafiken, Banken und auch eine hervorragende Anbindung zur U-Bahn U4 Wien Hütteldorf oder zum Wiener Westbahnhof durch die S-Bahn-Stationen in Purkersdorf.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen senden Sie uns bitte vorab Ihre Anfrage per mail unter: office@fh-real.at. Weiterführend steht Ihnen gerne Herr Mag. Michael Baumgarth unter [+43 664 5541274](tel:+436645541274) zur Verfügung.

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <6.500m

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 <8.000m

U-Bahn <8.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap