

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Südloggia in Gablitz – hochwertig wohnen nahe Wien



Südloggia

Objektnummer: 95568

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	937,00 €
Kaltmiete (netto)	755,44 €
Kaltmiete	937,00 €
Betriebskosten:	181,56 €
Provisionsangabe:	

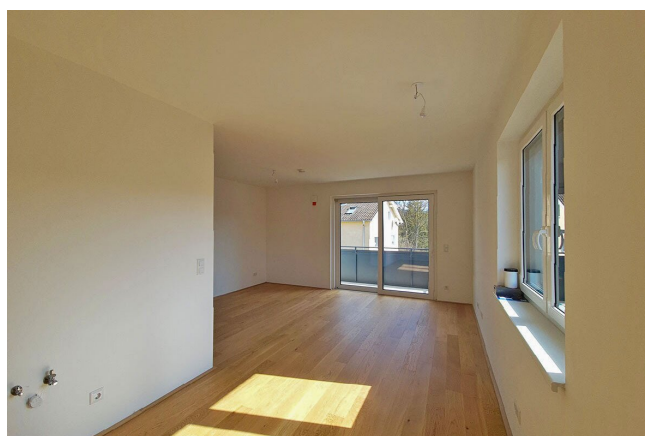
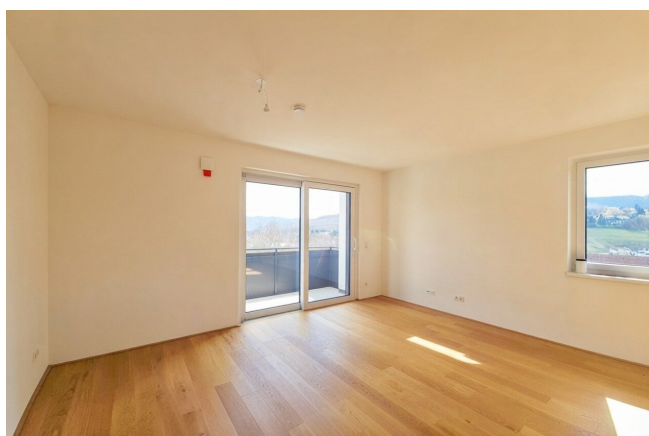
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

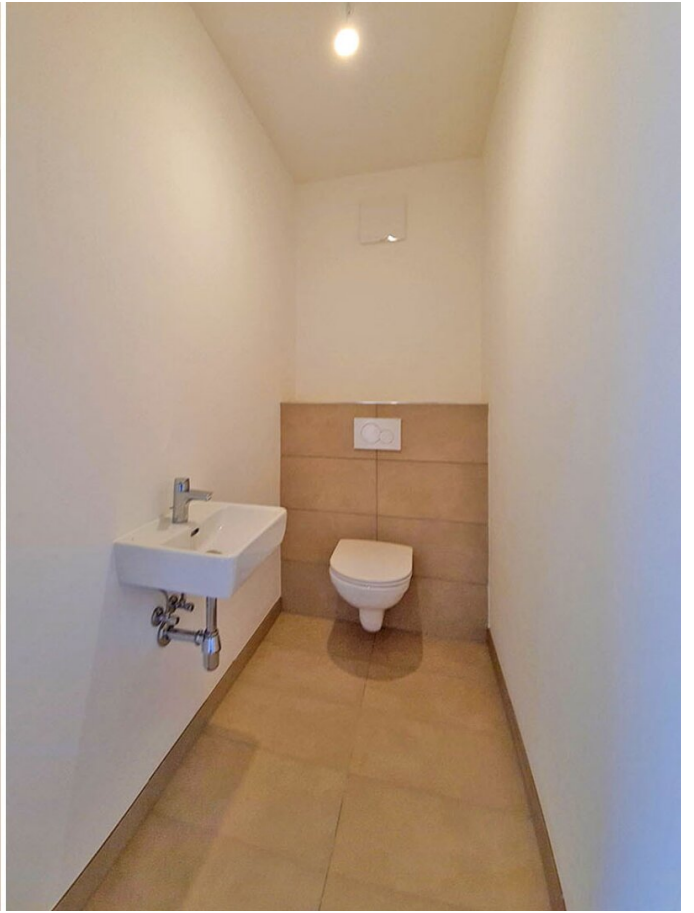


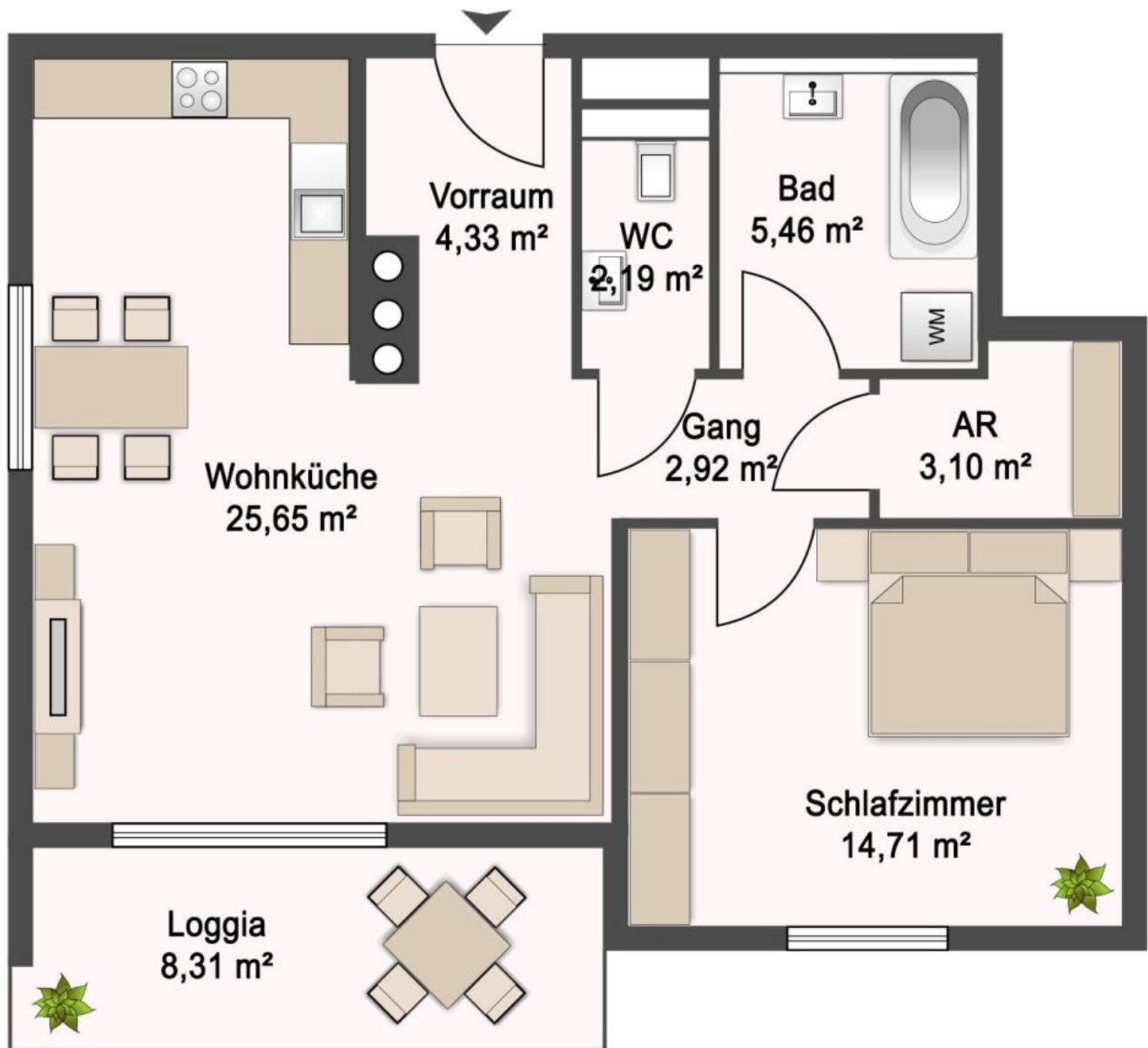
Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien









Objektbeschreibung

Diese **hochwertig ausgestattete 58 m² große Wohnung** befindet sich im **2. Liftstock einer modernen Wohnhausanlage aus 2021/2022** und bietet komfortables Wohnen in ruhiger, naturnaher Lage mit guter Wien-Anbindung.

Die Wohnung verfügt über eine **Wohnküche mit neuwertiger Einbauküche und Ausgang auf die sonnige Südloggia**, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC, Abstellraum sowie einen zentralen Vorraum.

Hochwertige Ausstattung: Eichenparkett, Feinsteinzeug, 3-fach verglaste Fenster, elektrische Außenraffstores, Fußbodenheizung und -kühlung über Luft/Wasser-Wärmepumpe, Lift und A1-Glasfaser.

Das **Gablitzer Ortszentrum** mit Gemeindeamt, Gastronomie, Café, Ärztezentrum, Volksschule und Freibad ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Bushaltestelle mit Verbindungen u.a. nach **Wien-Hütteldorf** liegt nur ca. 100 m entfernt. Der Bahnhof Purkersdorf Zentrum ist ebenfalls rasch erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich **Wienerwald, Troppberg und Hochramalpe** sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten in Gablitz an.

Miete inkl. Betriebskosten: € 937,--/Monat

zzgl. derzeit € 113,-- Akonto für Heizung, Warmwasser und Kühlung

5 Jahre befristet | Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Tiefgaragenstellplatz bei Bedarf zusätzlich anmietbar

Ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen, eine sonnige Freifläche, Natur und gute Anbindung nach Wien miteinander verbinden möchten.

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 <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <8.500m

Straßenbahn <8.000m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap