

**Moderne Doppelhaushälfte in Gablitz – 100 m²
ERSTBEZUG mit Terrasse, Garten und 2 Carportplätzen**



Objektnummer: 95577

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	88,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	540.000,00 €
Betriebskosten:	202,64 €
Sonstige Kosten:	39,01 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

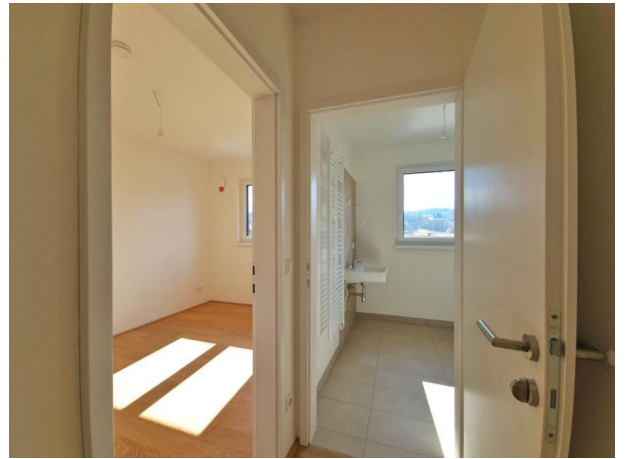
Ihr Ansprechpartner

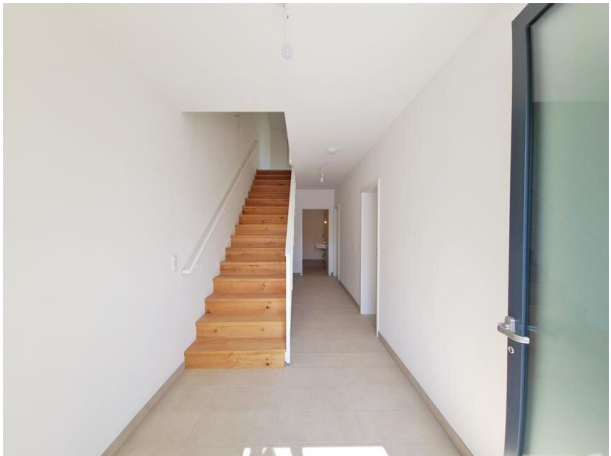
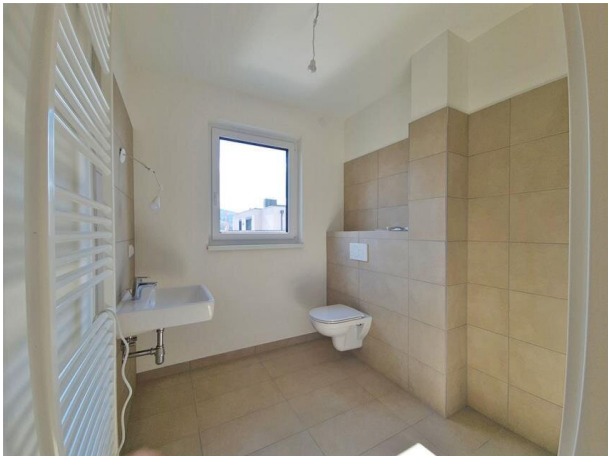


Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

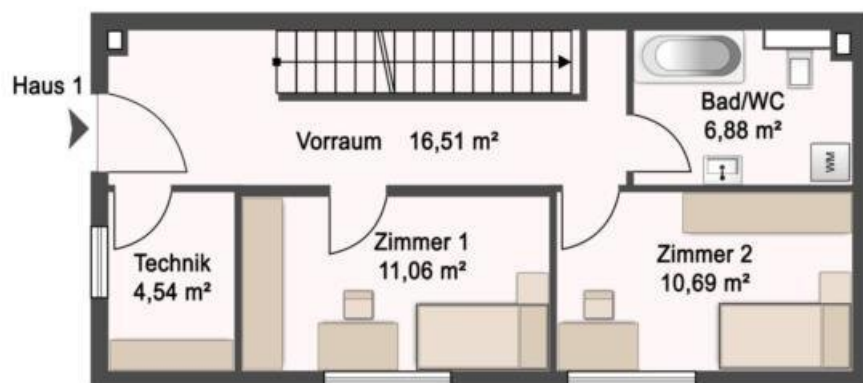


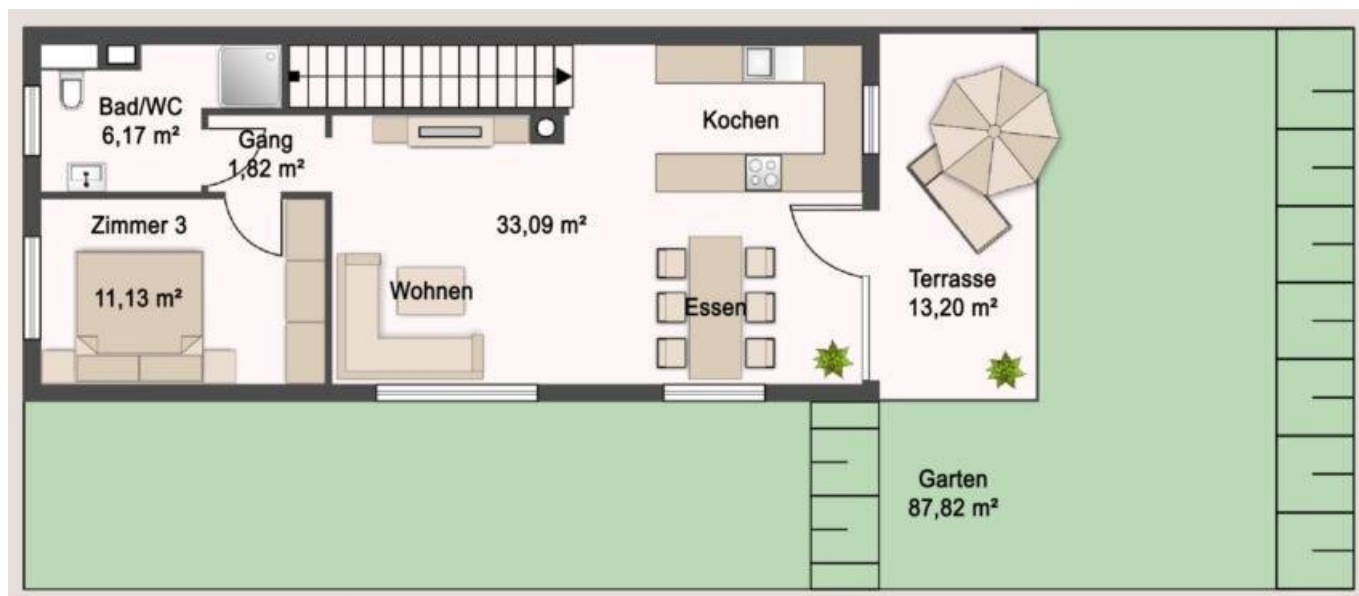












Objektbeschreibung

100 m² Wohnfläche | 3 Zimmer | Terrasse & Garten | 2 Carportplätze

Diese moderne Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Gablitz überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und zeitgemäßer Haustechnik. Auf rund **100 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen** erwartet Sie ein komfortables Zuhause mit privatem Außenbereich.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoß:** Vorraum, zwei Zimmer, Badezimmer mit Badewanne und Haustechnikraum
- **Obergeschoß:** großzügige Wohnküche mit Ausgang auf Terrasse und Garten, ein weiteres Zimmer, Gang und Duschbad

Hochwertige Ausstattung & moderne Technik:

- Niedrigenergie-Bauweise, Baujahr 2021/2022
- Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung und -kühlung
- 3-fach verglaste Fenster mit elektrisch steuerbaren Raffstores
- Eichenparkett von Weitzer in den Wohnräumen
- Feinsteinzeug von Meissen in den Sanitärräumen
- Hochwertige Sanitärausstattung von Hansa, Geberit und Laufen
- Kaminanschluss und A1-Glasfaseranschluss

Zwei Carportstellplätze stehen direkt beim Haus zur Verfügung.

Attraktive Lage in Gablitz: Der Ortskern mit Gemeindeamt, Gastronomie, Ärztezentrum, Volksschule und Freibad ist fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle mit Verbindungen unter anderem nach Wien-Hütteldorf befindet sich rund 100 Meter entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof Purkersdorf Zentrum sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Wienerwald sind ebenfalls gut erreichbar.

Die monatlichen Betriebskosten beinhalten laut Angaben Warmwasser, Heizung und Kühlung sowie die Reparaturrücklage.

Modernes Wohnen mit Terrasse, Garten und bester Alltagstauglichkeit – nahe Wien und doch im Grünen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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