

**Einzigartiges Baugrundstück in traumhafter,
unverbaubarer Siedlungslage mit Weitblick in Gablitz**



Lage und Umgebung

Objektnummer: 95576

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Kaufpreis:	430.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Dräxler

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

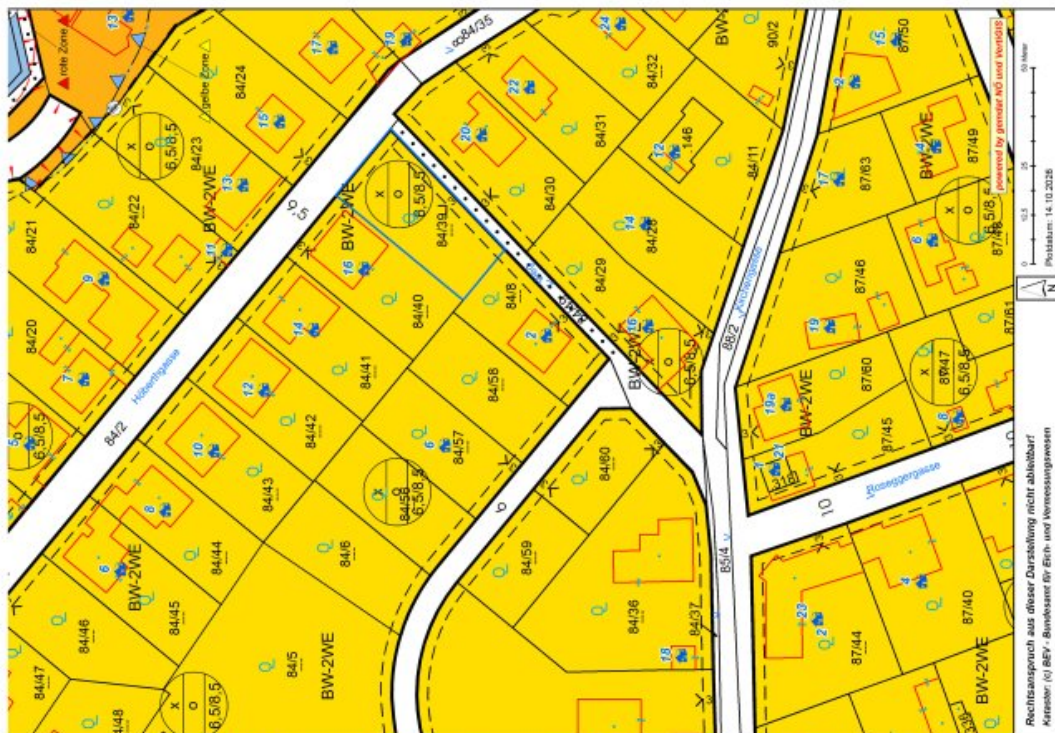
T +43 1 577 44 34
H +43 664 35 17 279

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





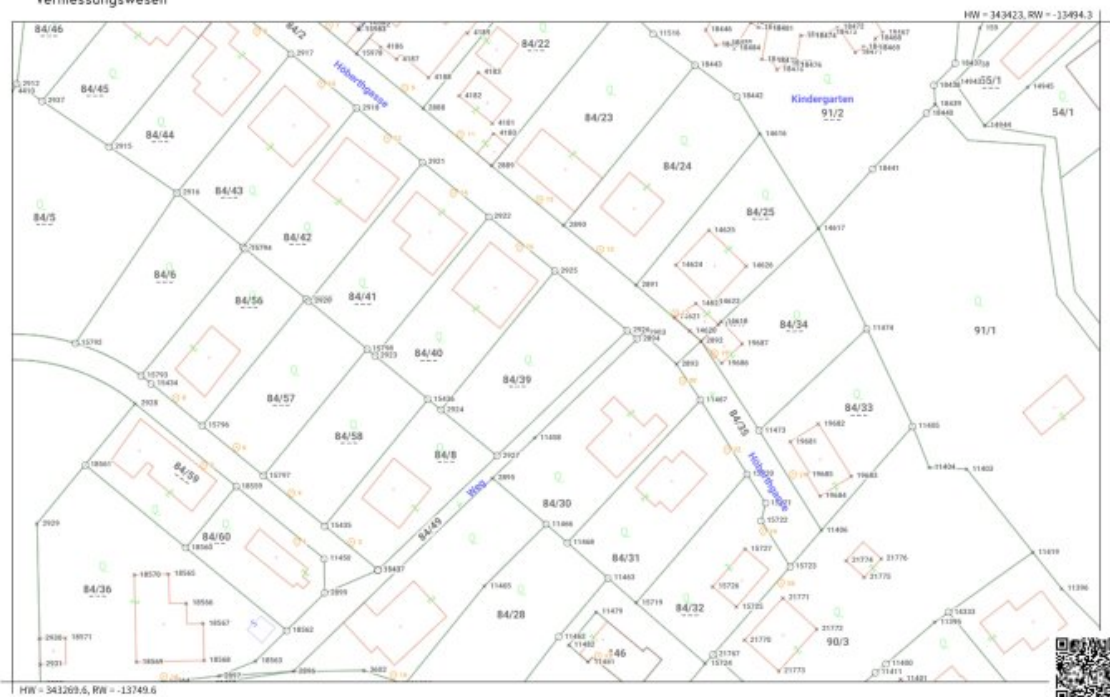




Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Bundesamt
für Eich- und
Vermessungswesen

Österreichischer Kataster



Katasterplan

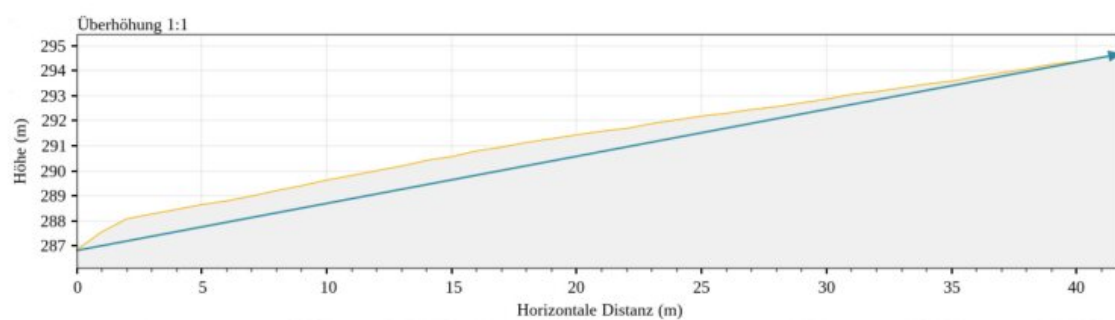
Umgebungskarte



Grundkarte: basemap.at

Höhenprofil SW-NO

Profildarstellung



Objektbeschreibung

Das leicht hanglagige, nordöstlich ausgerichtete Grundstück liegt in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnsiedlung mit attraktiven Einfamilienhäusern. Die wunderbar ruhige und zentrale Siedlungslage in einer Sackgasse unweit des Gablitzer Ortskerns, und der traumhafte Fernblick in den Wienerwald, zeichnen diese Lage besonders aus.

In wenigen Gehminuten erreicht man fußläufig das Zentrum der Marktgemeinde Gablitz mit Gemeindeamt, Nahversorgern, Volksschule, Kindergarten, Ärzten, Fachärzten, Apotheke und Gastronomiebetrieben. Die nächste Autobushaltestelle befindet sich nur ca. 150 Meter entfernt, zum Bahnhof Purkersdorf Zentrum mit Park&Ride-Anlage gelangt man in wenigen Autominuten. Von hier hat man mit Schnellbahn oder Regionalzug eine ideale Verbindung sowohl nach Wien-Hütteldorf und zum West- bzw. Hauptbahnhof als auch in die Landeshauptstadt St. Pölten. Die westliche Wiener Stadtgrenze mit dem Shopping Center Auhof liegt nicht einmal sechs Kilometer entfernt.

In Gablitz gibt es viele Angebote zur sportlichen Betätigung wie z.B. Tennishalle, Freibad, Fußballplatz und eine Mehrzweckhalle, wo diverse Hallensportarten für Jung und Alt angeboten werden. Der beliebte Radweg "Rund um den Troppberg" und das Ausflugsziel Hochramalpe runden das Freizeitangebot ab. Auch Kulturliebhaber kommen bei einem Besuch des Theaters "82er Haus", direkt in Gablitz, auf ihre Kosten.

Bebauung

- Bauland-Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten;
- zwei KFZ-Stellplätze pro Wohneinheit auf Eigengrund;
- Bauweise offen
- max. bebaubare Fläche: ca. 211 m²

Bei einer Bebauung wird eine Ergänzungsabgabe (derzeit ca. € 8.574,--) für die Aufschließung für die Bauklasse 2 von der Gemeinde Gablitz verrechnet. Ergänzend zu den Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Gablitz gelten die Vorschriften der NÖ Bauordnung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Straßenbahn <8.500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap