++ Seltene Gelegenheit in Gablitz: XXL-Grundstück mit Haus & Potenzial I MB IMMOBILIEN ++



obere Grundhälfte

Objektnummer: 4644

Eine Immobilie von Michael Bajer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höbersbachstaße
Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Kaufpreis:	880.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roswitha Adler

Michael Bajer Immobilien
Dornbacher Straße 76
1170 Wien

H +43 676 45 54 267

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




















MB
Michael Bajer
Immobilien
Ihre Maklerin im Wienerwald!
Roswitha Adler
0676 / 455 42 67
adler@mb-immobilien.at
www.mb-immobilien.at
Mehr Leistung. Mehr Mensch.

Objektbeschreibung

Ihr Platz im Wienerwald – mit viel Freiraum, Aussicht und Potenzial. ??

In begehrter kompletter Ruhelage von Gablitz, eingebettet in die Natur des Wienerwalds, erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: ein sonniges, knapp **2.300 m² großes, Grundstück im Bauland-Wohngebiet** mit sanierungsfähigem Altbestand in mittlerer Südhanglage, schönem Poolbereich und atemraubender Aussicht - traumhafter Fernblick mit vielseitigen Entwicklungsmöglichkeiten.

Das sanierungsbedürftige Wohnhaus aus den 1960er-Jahren bietet eine solide erweiterungsfähige Basis für individuelles Wohnen in naturnaher Umgebung. Herzstück ist der gemütliche Wohnbereich mit traditionellem **Holz-Kachelofen**, ergänzt durch eine großzügige Terrasse und einem Wintergarten mit **unverbaubarem Blick in den Wienerwald**. Große Glasflächen schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innenraum und Natur.

Zusätzliche Highlights wie eine **Sauna**, eine Garage mit Stromanschluss sowie ein vorhandener überdachter **Treppenlift** um trocken von der Straße ins Haus zu gelangen und das ohne Anstrengung, unterstreichen den praktischen Komfort der Liegenschaft.

Mehr Platz. Mehr Möglichkeiten.

Die außergewöhnliche Grundstücksgröße mit rund 26 Metern Breite und 88 Metern Länge macht dieses Grundstück besonders interessant. Durch die Widmung als **Bauland-Wohngebiet** bietet sich ein attraktives Potenzial für Erweiterungen nach 3 Richtungen.

Ob großzügiges Familiendomizil mit viel Privatsphäre, Rückzugsort im Grünen oder spannende Investition mit Entwicklungsperspektive – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten.

Lage:

Absolute Ruhelage auf einem sonnigen Südhang mit herrlichem Wienerwaldblick. Die beliebte Wienerwaldgemeinde Gablitz verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und schneller Anbindung an Wien. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind rasch erreichbar, die Wiener Stadtgrenze liegt nur rund 8 km entfernt.

Großes Wienerwald-Grundstück mit Weitblick & Entwicklungspotenzial in Ruhelage!

? Rasch einen Termin vereinbaren und die tolle Lage dieser Immobilie spüren:

Roswitha Adler

0676/4554 267

adler@mb-immobilien.at

Bin (fast) jederzeit erreichbar! Einzelbesichtigung flexibel und spontan möglich

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt.

Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßangaben sind Circa-Angaben.

Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar.

Bei erfolgreichem Abschlussfall fällt eine Käuferprovision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. an - gemäß Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.750m
Apotheke <2.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.250m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <7.250m

Sonstige
Bank <3.000m
Geldautomat <3.000m
Post <2.250m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <750m
Bahnhof <4.750m
Straßenbahn <10.000m
Autobahnanschluss <7.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap