

## **2-Zimmer-Wohnung mit Südloggia im Gablitzer Zentrum - ERSTBEZUG!**



Südloggia

**Objektnummer: 94830**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	181,57 €
<b>Heizkosten:</b>	113,39 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	24,31 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

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

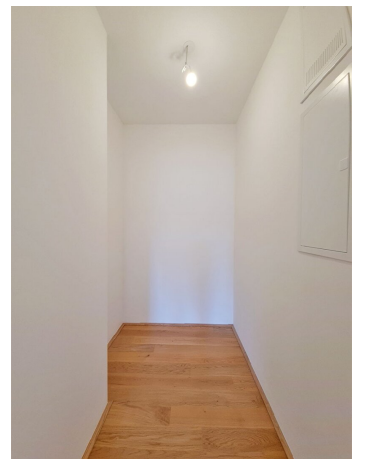
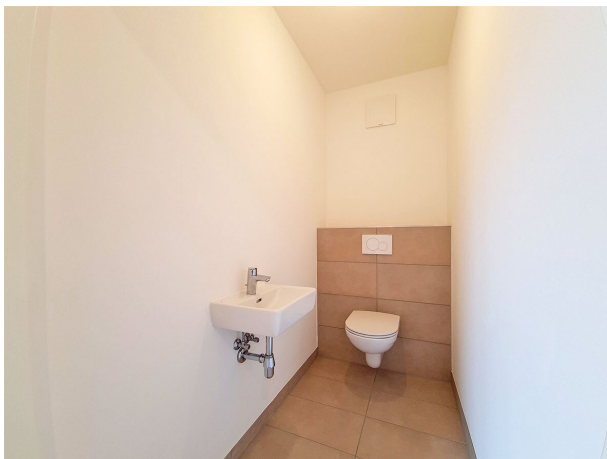
T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

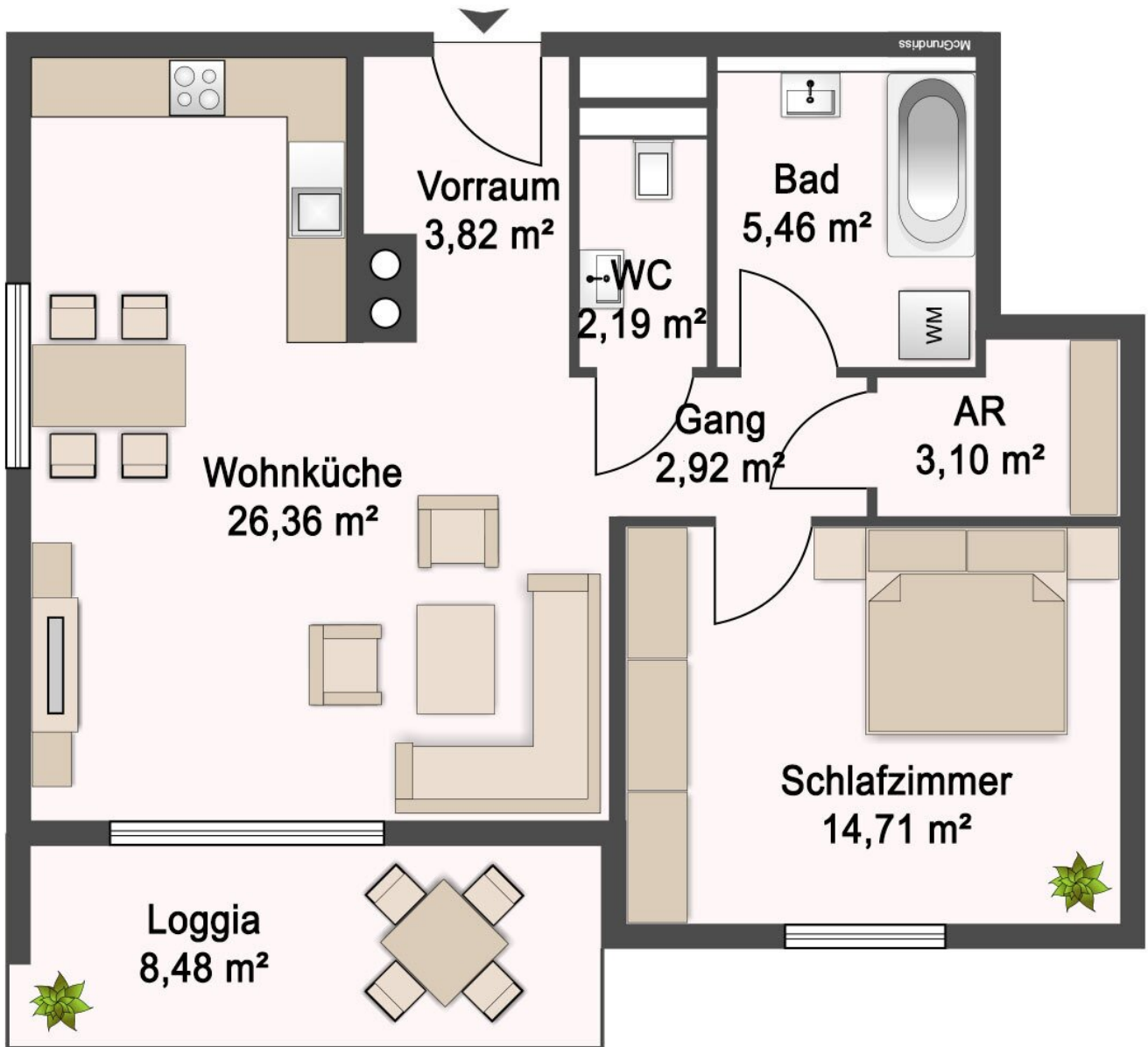
termin zur











## Objektbeschreibung

Bereits fertig gestellt im **Gablitzer Orszentrum** wurde **die moderne, hochwertig ausgeführte, frei finanzierte Wohnhausanlage**, bestehend aus einem **Mehrparteienhaus mit zwölf Wohnungen** und **zwei Doppelhäusern**. Die sechs noch verfügbaren Apartments weisen Wohnflächen zwischen 58 m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup> auf, die Doppelhaushälfte bietet 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Alle Wohneinheiten bieten Freiflächen wie **Terrasse, Loggia und/oder Eigengärten** auf und, aufgrund der erhöhten Lage, großteils einen **schönen Ausblick Richtung Gablitzer Kirche** und das Siedlungsgebiet **Hauersteig**. Zum Parken stehen sowohl eine **Tiefgarage** als auch Freiplätze unter dem **Carport** zur Verfügung.

Die Lage nicht einmal fünf Kilometer westlich von Wien gepaart mit einem vielfältigen Freizeitangebot machen Gablitz zu einer immer attraktiver werdenden Wohngegend. Der Ortskern mit Gemeindeamt, diversen Gasthäusern, Café, Ärztezentrum, Trafik, Volksschule und auch das Freibad sind fußläufig schnell erreichbar, der nächste Spar liegt einen Kilometer entfernt, Penny, Billa und Bipa eineinhalb.

Eine Bushaltestelle befindet sich 100 Meter weiter beim Gemeindeamt. Den Bahnhof Purkersdorf Zentrum mit Park&Ride Anlage erreicht man mit Bus oder Auto in wenigen Minuten. 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. Das Auhofcenter mit seinem umfangreichen Angebot an Shops, Gastronomie und Unterhaltung liegt nur rund sechs Kilometer entfernt.

### **Top 3, Südausrichtung**

1. Stock: Vorraum, Wohnküche mit Ausgang auf die ca. 8 m<sup>2</sup> große Südloggia, Schlafzimmer, Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, separates WC, Abstellraum, Lagerabteil

Baujahr 2021/2022, Niedrigenergiestandard, Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, 3-fach isolierte Kunststofffenster mit außenliegenden, elektr. Raffstore, vorbereitete Alarmanlage, Rauchmelder, A1 Glasfaser, Multimedienetzwerk, Haus-SAT-Anlage

Weitzer Parkett Eiche, Meissen Feinsteinzeug, Dana Innentüren, Hansa Armaturen, Laufen Keramik

Garagenstellplatz (1 obligat) bzw. Freistellplätze

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