

## **Zwei zentrumsnahe Baugrundstücke in ruhiger Waldrandlage**



**Objektnummer: 94851**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **KommR Rudi Dräxler**

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

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 136 2400

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





















## Objektbeschreibung

Diese beiden **traumhaften Baugrundstücke** befinden sich unweit des Gablitzer Zentrums **in absolut ruhiger Waldrandlage** und beeindrucken mit einer sonnigen Südwestausrichtung und herrlichem Ausblick Richtung Hauersteig.

Den Gablitzer Ortskern mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Gemeindeamt, Volksschule und Einkaufsmöglichkeiten erreicht man, ebenso wie die Bushaltestelle auf der Linzer Straße, in wenigen Gehminuten. Zur nächsten S-Bahn-Station Purkersdorf Zentrum bzw. zur Wiener Stadtgrenze gelangt man in wenigen Autominuten oder mit dem Linienbus. Gablitz verfügt über ein großes Angebot an Sport- und Freizeitanlagen wie Tennishalle, Freibad und Fußballplatz, der beliebte Radweg *Rund um den Troppberg* rundet das Freizeitangebot ab.

### Bebauung je Grundstück:

- Bauland Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten
- max. **verbaubare Fläche** nach Dichteformel: jeweils ca. **207 m<sup>2</sup>**
- mittlere **Gebäudehöhe**: max. **talseitig 8,5 Meter, bergseitig 6,5 Meter**
- je Wohneinheit sind **2 KFZ-Stellplätze auf Eigengrund** zu errichten
- für den oberen Bauplatz wurde die Aufschließungsabgabe bereits bezahlt, für den unteren beträgt sie € 38.360,--
- Die Zufahrt erfolgt über eine Fahne, für die für beide Bauplätze wechselseitige Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt sind

**Beide Bauplätze werden auch separat zum Kauf angeboten!**



Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

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