

## **Großer Baugrund mit Altbestand in Gablitz Hochbuch - TEILBAR!**



**Objektnummer: 94913**

**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>Baujahr:</b>	1935
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexander Pallendorf**

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

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 88 36 14 14



















## Objektbeschreibung

Die nahezu **ebene Liegenschaft** befindet sich nur **wenige Minuten vom Gablitzer Ortskern** entfernt in der Siedlung Hochbuch und besticht durch die herrlich grüne Lage. Aufgrund seiner überdurchschnittlichen Größe eignet sich dieses Grundstück auch sehr gut **für eine Neuparzellierung**, um anschließend darauf Einfamilien- oder auch Doppelhäuser zu errichten.

<b>Grundfläche:</b>	gesamt <b>1.746 m<sup>2</sup></b>
<b>Versorgungsleitungen:</b>	Strom, Wasser und Kanal, Brunnen
<b>Altbestand:</b>	ca. 1936 errichtetes Holzwohnhaus auf 2 Ebenen, tw. gemauerter Gartenschuppen, Schwimmbecken 60 m <sup>3</sup> in massiver Bauweise (Bj. 2010)
<b>verbaubare Fläche:</b>	max. <b>ca. 234 m<sup>2</sup></b> , dzt. verbaut ca. 87 m <sup>2</sup> ; bei Teilung in <b>2</b> etwa gleich große <b>Bauparzellen jeweils ca. 213 m<sup>2</sup></b> , (Berechnung verbaubare Fläche siehe Bebauungsplan 2023 Verordnung der Marktgemeinde. Gablitz § 5 Abs.1)
<b>Bebauung:</b>	Bauland Wohngebiet, Mindestbauplatzgröße 550 m <sup>2</sup> , max. 2 Wohneinheiten pro Parzelle, Bauweise offen, BKL (6,5/8,5), max. <b>6,5 m</b> Gebäudehöhe (bei Hanglage Überschreitung in Abhängigkeit zum Niveauunterschied bis max 8,5 m), zwei PKW-Abstellplätze je Wohneinheit auf Eigengrund, es gelten die Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Gablitz sowie die NÖ Bauordnung und das NÖ Raumordnungsgesetz
<b>Ergänzungsabgabe:</b>	bei Zu-, Um- oder Neubau bzw. Im Falle einer

	<b>Neuparzellierung</b> an die Gemeinde zu entrichten
--	---

Das **Gablitzer Ortszentrum** mit Gemeindeamt, Nahversorgern, Volksschule, Kindergarten, Ärzten, Fachärzten, Apotheke und Gastronomiebetrieben liegt nicht einmal eineinhalb Kilometer entfernt. Mit dem Fahrrad sind Volksschule und Gemeindeamt in wenigen Minuten erreichbar.

Die nächste Autobushaltestelle der Linien 447 und 448 befindet sich quasi einmal ums Eck, 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 **sieben 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 **Theater 82er Haus**, direkt in Gablitz, auf ihre Kosten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <9.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <3.000m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap