

**Kleines Juwel in Gablitz - Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung  
mit Terrasse für nur 149.000€!**



**Objektnummer: 714**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	134,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll**

Moser Immobilien  
Florian Trautenberger-Straße 33  
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231  
H +43 664 341 87 84















**MOSER**  
IMMOBILIEN

**EIN GUTES GEFÜHL:  
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“  
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

*Michaela-Christina Moser-Knoll*

0664/3418784 [www.moserimmobilien.at](http://www.moserimmobilien.at)

# Objektbeschreibung

**3003 Gablitz**

**Hauersteigstraße 3a**

**Ideale Anleger- und Starterwohnung: 2 Zimmer im Dachgeschoss mit privater Süd-Ost-Terrasse und Garagenplatz**

**BJ 1996 - HWB 134**

2. Stock (Letztstock) ohne Lift

**Ca. 44m<sup>2</sup> freundliche Wohnflächen plus ca. 6m<sup>2</sup> Dachterrasse und KFZ-Garagenplatz (Doppelparker oben) im Eigentum**

Vorraum mit Stauraum, Abstellraum, Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss, WC extra, Wohnküche mit Ausgang auf die Dachterrasse und Kaminanschluss, Schlafzimmer

Heizung und Warmwasser mit Gas

Garagenplatz für einen PKW in Form eines Doppelparkers oben

## **Highlights:**

- ideale Single- oder Starterwohnung
- ruhige, von der Hauptstraße zurückversetzte Lage
- reichlich Stauraum in der Wohnung

- renovierte, uneinsehbare Dachterrasse mit Grünblick und viel Privatsphäre
- hohe, helle Räume
- Supermärkte, vielfältige Gastronomie, medizinische Versorgung, Bildungsstätten, Freizeiteinrichtungen, Kultur- und Sportstätten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs im Gablitzer und Purkersdorfer Zentrum
- 2 Autobus-Haltestellen in unmittelbarer Umgebung des Wohnhauses
- nur wenige Autominuten zur Wiener Stadtgrenze und ins Auhofcenter mit Shopping, Gastronomie und Entertainment

**...diese Eigentumswohnung in bester Lage von Gablitz stellt eine einmalige Gelegenheit für Singles, Paare und/oder Anleger dar – perfekt als gemütlicher Wohnsitz oder als günstiges Investitionsobjekt beim Vermieten...**

**Kaufpreis € 149.000,-**

BK: ca. € 215,- / mtl. inkl. Rücklage

Rücklage per 01.01.2024 ca. € 20.300,-

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <8.500m  
 Krankenhaus <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <2.000m  
 Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap