

## Sanierungsbedürftige Wohnung in Gablitz



**Objektnummer: 7939/2300161020**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3003 Gablitz
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	56,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	160.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Sanela-Anamaria Erdelean-Adam**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 43

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



**Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

## **Kompetente Vermittlung in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Wohnung in der charmanten Stadt Gablitz in Niederösterreich! Diese Immobilie bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Mit einem Kaufpreis von 160.000,00 € und einer Fläche von **56m<sup>2</sup>**, bietet Ihnen diese Wohnung viel Platz für Sie und Ihre Familie.

Das Highlight dieser Wohnung sind definitiv die **4 Zimmer**, die Ihnen unendliche Möglichkeiten bieten. Ob Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein geräumiges Schlafzimmer oder ein Arbeitszimmer einrichten möchten, hier haben Sie die Freiheit, Ihre Wohnideen umzusetzen. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, was Ihnen die Chance gibt, sie nach Ihren persönlichen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten.

Die Wohnung verfügt über 2 WCs und 2 Bäder, was für Familien oder Wohngemeinschaften besonders praktisch ist. Die Bäder sind mit einer Badewanne, einer Dusche und einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet, um Ihnen maximale Entspannung und Komfort zu bieten. Das Gäste-WC ist ein zusätzlicher Bonus für Ihre Gäste.

Diese Immobilie wurde mit hochwertigen Materialien gebaut und ist in Massivbauweise errichtet, was Ihnen eine solide Basis für Ihre zukünftigen Wohnpläne bietet. Die moderne Küche ist ein weiteres Highlight der Wohnung, die mit allen notwendigen Geräten ausgestattet ist, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist ausgezeichnet, mit einer Busstation direkt vor der Haustür. Sie können bequem in die umliegenden Städte wie Wien, Tulln oder St. Pölten pendeln. Aber auch in unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Apotheke, ein Arzt, eine Schule, ein Kindergarten und ein Supermarkt sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Das Beste an dieser Immobilie ist, dass Sie neben der ruhigen Lage und der guten Infrastruktur auch die wunderschöne Natur von Niederösterreich genießen können. Die Stadt Gablitz bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren oder einfach nur die idyllische Landschaft zu genießen.

Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese großartige Wohnung in Gablitz zu entdecken. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihr neues Zuhause in einer der schönsten Regionen Österreichs zu finden. Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem Wohntraum zu unterstützen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <9.500m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <6.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <9.000m

Bahnhof <3.500m

Straßenbahn <8.500m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap