

## **Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im Gablitzer Zentrum**



offener Wohn-Küchenbereich mit Ausgang auf die Terrasse

**Objektnummer: 95066**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand 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>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	338,47 €
<b>Heizkosten:</b>	167,47 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	79,29 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Garagenplatz Nr. 4

### Provisionsangabe:

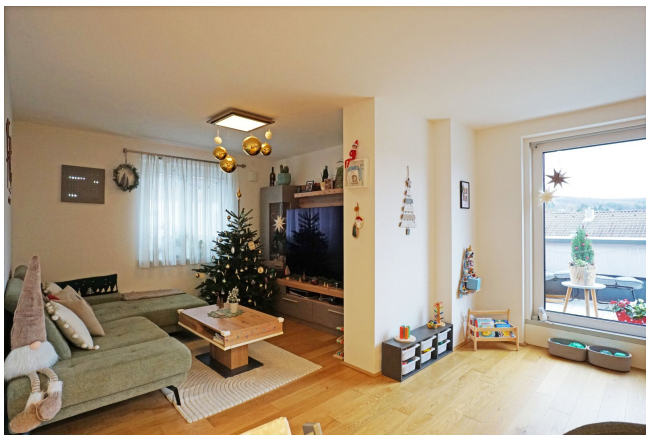
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner















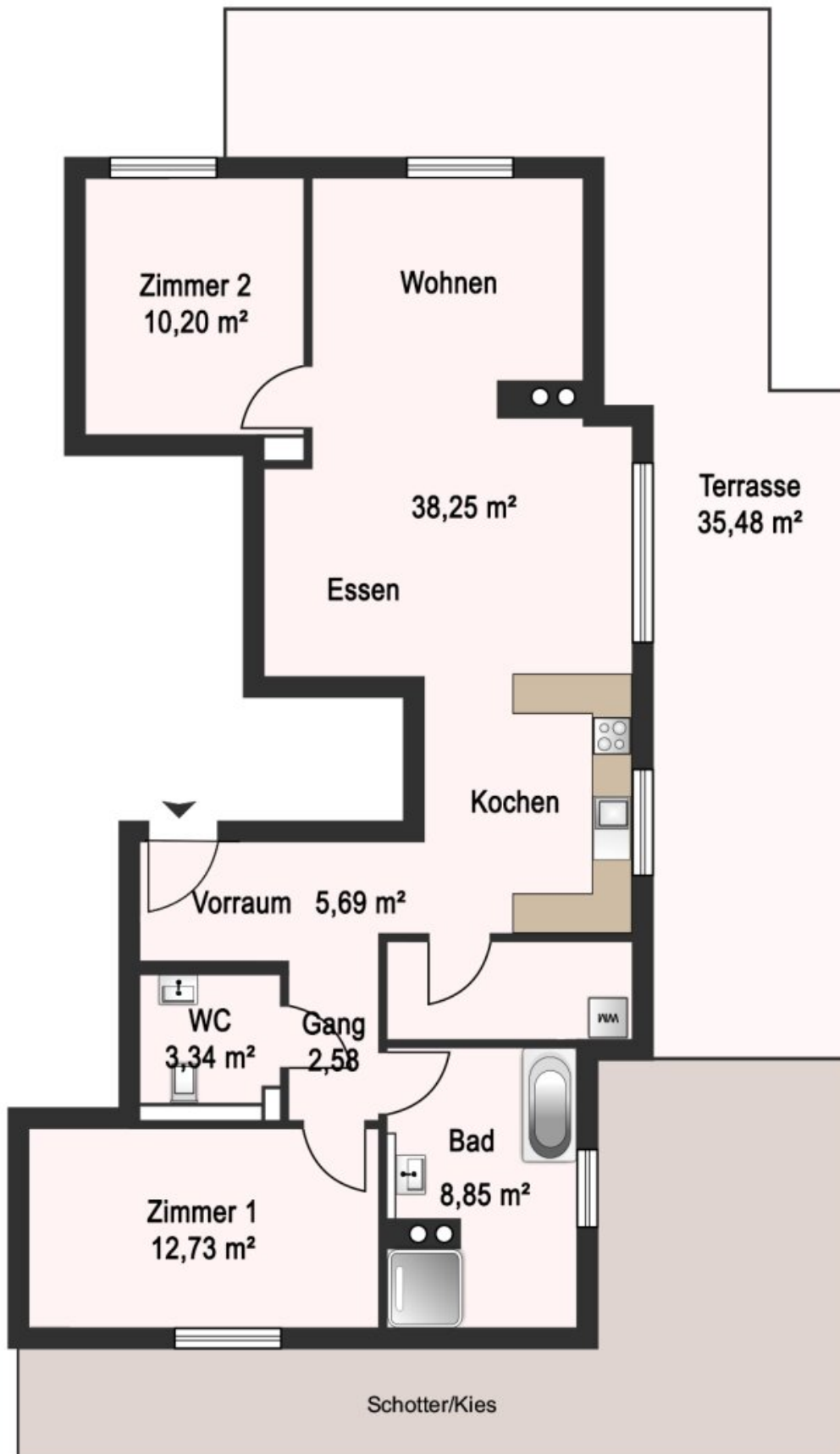












## Objektbeschreibung

Diese **wunderschöne, moderne Wohnung** befindet sich **im Dachgeschoß** eines **im Jahre 2022 in Niedrigenergie-Bauweise erbauten** Wohnhauses im Gablitzer Ortszentrum. Die gesamte Anlage wurde freifinanziert errichtet und besteht aus insgesamt zwölf Wohnungen **mit Tiefgarage** und zwei Doppelhäusern mit Parkplätzen. Von der **Dachterrasse** hat man herrliche Ausblicke sowohl nach Südosten **Richtung Hauersteig**, als auch nach Norden **Richtung Purkersdorfer Forst**.

Die **hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung** liegt **im 3. Liftstock** und ist von der Garage aus **barrierefrei** erreichbar. Auch die Dusche im Badezimmer und die separate Toilette bieten ausreichend Raum **für beeinträchtigte Menschen mit erhöhtem Platzbedarf**, lediglich der Ausgang auf die Dachterrasse müsste adaptiert werden (z.B. durch eine Rampe). Die **86 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich auf den **Eingangsbereich mit Gang** zu südwestseitigen **Schlafzimmer, Badezimmer und WC**, einen **Abstellraum** und den **offenen Wohn-Küchenbereich** mit Ausgang auf die **südostseitige Dachterrasse** und Zugang zu einem **weiteren Zimmer**.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster und ist mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Waschtisch mit beleuchtetem Spiegelschrank ausgestattet, Waschmaschine und Trockner sind im Abstellraum unterzubringen. Die stilvolle Küche mit Barbereich ist mit Markengeräten von Bosch und AEG ausgestattet und bereits im Kaufpreis inkludiert. Die Wohnräume sind mit Weitzer Parkettböden und Klimageräten von Samsung ausgestattet, die 3-fach verglasten Kunststoff-Alufenster können mittels elektrischen Außen-Raffstores verdunkelt werden.

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 wirklich rasch erreichbar, der nächste Spar liegt einen Kilometer entfernt, Penny, Billa und Bipa eineinhalb. Die **Haltestelle** der Buslinien 447 (Tulln), 451 (Wien-Hütteldorf) und 458 (Tullnerbach Norbertinum und Pressbaum Sacre Coeur) 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. In Gablitz selbst gibt es ein großes Angebot an Möglichkeiten 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.



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