Neuwertige, exklusive 4 Zimmer Gartenwohnung, große Terrassen, gepflegter Garten!

Objektnummer: 6800

Eine Immobilie von FH-Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

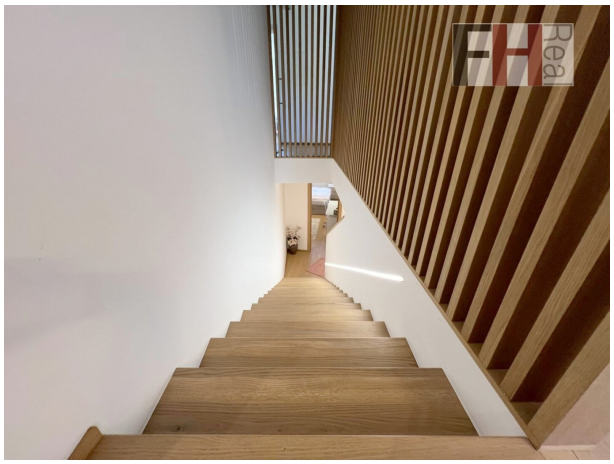
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	145,63 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	69,85 m²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Kaufpreis:	640.000,00 €
Betriebskosten:	333,29 €
Sonstige Kosten:	67,56 €
Provisionsangabe:	

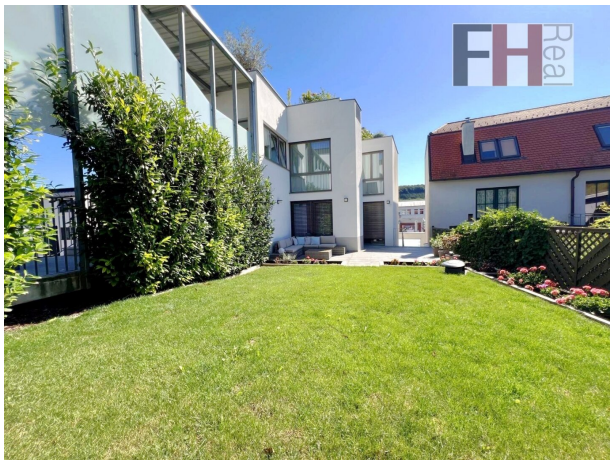
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Fuchsbauer, MBA

GEO
INVEST





Objektbeschreibung

Die Gemeinde Gablitz liegt ca. 5 Kilometer westlich der Wiener Stadtgrenze. Die vorteilhafte Lage, mitten im Naherholungsgebiet Wienerwald, lädt zu einer Vielzahl an Freizeit- und Sportaktivitäten ein, und das vor der Haustüre. Sie erreichen Wien mit dem Pkw in wenigen Minuten, mit dem Bus benötigen Sie ca. 20 min. bis zur U4-Station Hütteldorf. Durch die verkehrsgünstige Lage der Wohnung erreichen Sie das Zentrum von Gablitz und das Gemeindeschwimmbad bequem zu Fuß, das Zentrum von Purkersdorf ideal mit dem Rad oder auch mit dem Bus, da die nächste Bushaltestelle nur ca. 50m entfernt ist. Purkersdorf und Gablitz bieten alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Theater, Kindergärten und Schulen, Ärztezentren, Apotheken, Gastronomie, Trafiken, Banken. Durch die S-Bahn-Stationen in Purkersdorf haben sie auch eine hervorragende Anbindung zur U-Bahn U4 Wien Hütteldorf oder zum Wiener Westbahnhof.

Die kleine, aber feine Hausanlage hat nur 4 Einheiten und wurde erst im Herbst 2018 errichtet. Gebaut wurde hochwertig, ziegelmassiv und exklusiv, die Maisonette mit Reihenhauscharakter wird inklusive Küche und Bäder schlüsselfertig übergeben. Die neuen Eigentümern erwerben eine perfekt geplante, lichtdurchflutete Wohnung mit vielen Fensterflächen, 2 großen Terrassen und einem gepflegten Garten. Ein Garagenplatz ist im Kaufpreis bereits inkludiert. Ein Lift bringt Sie zum Eingang der Maisonette entweder vom allgemeinen Eingangsbereich oder direkt von der Garage.

Die barierrefreie Wohnung Top A1 liegt im 1. Lifttock, die Eingangstüre liegt genau gegenüber zum Lift. Die Wohnfläche beträgt mehr als 145m², die Freiflächen mit Garten und Terrasse betragen ebenfalls 145m². Der Grundriss ist modern, die Zimmer sehr großzügig dimensioniert. Aufgrund der 3 Schlafzimmer perfekt auch für größere Familien oder als Kombination Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Durch den Eingangsbereich im Obergeschoss gelangen Sie direkt in das knapp 40m² große, loftartige, durch große Fensterflächen lichtdurchflutete, Wohnzimmer mit moderem Kamin. 2 Terrassentüren ermöglichen den Zugang auf die dem Wohnzimmer vorgelagerte Terrasse mit 35m² und in den 70m² großen Garten. Von der Gartenterrasse gelangen Sie über eine Stiege auf die untere, windgeschütze ca. 39m² große Terrasse mit Innenhofcharakter und einem Gerätehaus. Weiters werden auf dieser Ebene eine, durch einen offenen Durchgang vom Wohnzimmer hochwertige, vollausgestatte Küche mit Markengeräten geboten. Komplettiert wird das Obergeschoss mit dem mehr als 21m² großen Masterbedroom, ein dem Schalfzimmer gegenüberliegendes Badezimmer, einem Abstellraum und dem Stiegenabgang auf die untere Ebene der Maisonette.

Die untere Ebene bietet 2 weitere, vernünftig dimensionierte Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine vom Badezimmer räumlich getrennte Toilette, einen zentraler Vorraum und für ausreichenden Stauraum einen knapp 12m² großen Abstellraum.

Die Ausstattung ist hochwertig, die Küche ist vollausgestattet und die Bäder sind möbliert, der Parkettboden ist von Weitzer-Parkett. Elektrische, aussenliegende Raffstores sorgen für Sonnen- und Sichtschutz, die Fußbodenheizung für wohlige Wärme.

Beheizt und Warmwasser versorgt wird mit einer moderene Vaillant-Gastherme, welche durch eine Raumsteuerungseinheit und eine Ausseneinheit optimiert wird. Die Terrassen bieten einen Wasseranschluss und aufgrund der Größe der Freiflächen die Möglichkeit zur Errichtung einer Gartenhütte oder einer Gartensauna.

Da die Eigentümerschaft auf die Bestellung einer Hausverwaltung verzichtet hat und dies selbst organisiert, betragen die Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage nur € 400,--/Monat!

Umfangreiche Informationen zur Lagequalität des Angebots (Bildungseinrichtungen, Ärzte, Versorger, Verkehr, Wetter und Klima etc.) können Sie bei Bedarf gerne bei uns anfordern.

Für weitere Informationen oder Besichtigungen steht Ihnen gerne Herr Martin Fuchsbauer, MBA unter +43 664 816 3170 zur Verfügung, oder senden Sie uns Ihre Anfrage per email unter: office@fh-real.at

Wir bitten Sie um Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift, Emailadresse und Telefonnummer beantworten dürfen. Vertrauliche Informationen können nur mit ausgefüllten Daten weitergegeben werden. Alle Objektinformationen basieren auf den Angaben des Abgebers. Die Flächenangaben verstehen sich mit einer +/- 3%igen Bautoleranz.

Werte Interessenten, infolge der neuen Verbraucherrechtsregelungen sind wir nun gesetzlich verpflichtet, eine Vereinbarung mit allen Interessenten vor der Übersendung eines Exposé mit Adresse bzw. vor der Immobilienbesichtigung zu treffen. Das bislang übliche, unkomplizierte Vorgehen ist durch diese Gesetzesänderung nun nicht mehr möglich. Wir bitten daher um Ihr Verständnis!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Universität <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <6.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <9.500m
Bahnhof <4.000m
Straßenbahn <9.000m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap