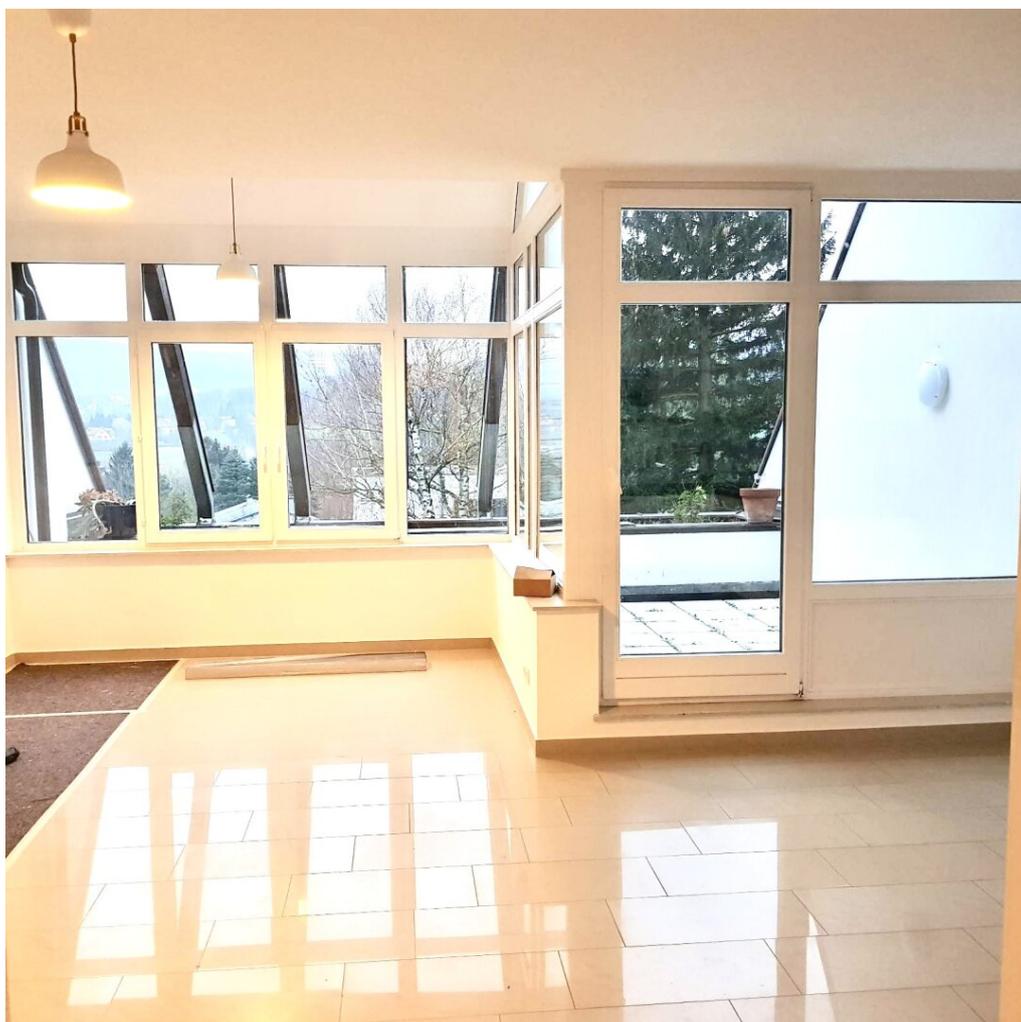


**Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Terrasse  
in Gablitz zu vermieten!**



**Objektnummer: 6924/313**

**Eine Immobilie von Kahler Real GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graben
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2012
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,87 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	1.150,00 €
Kaltmiete (netto)	953,00 €
Kaltmiete	1.150,00 €
Betriebskosten:	197,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Andreas Kahler**

Kahler Real GmbH  
Paul-Troger-Gasse 15  
3003 Gablitz

H +43 664 3

Gerne stehen  
Verfügung.









# Objektbeschreibung

**Auskunft:** Herr Andreas Kahler [0664 / 33 11 333](tel:06643311333)

**Etage:** Erdgeschoß

**Loggia:** 3,08 m<sup>2</sup>

**Keller:** 2 m<sup>2</sup>

**Raumaufteilung:**

Wohnküche - 3 Schlafzimmer - Badezimmer - WC - Abstellraum - Vorraum

**kurz Beschreibung:**

Bj. 2012 - Heizung: energiesparende Infrarotheizung, Kaminofen - Böden: Fliesen, Laminat - Fenster: Kunststoffisolierverglasung - Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal, Internet

**Beschreibung:**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Gablitz, einer charmanten Gemeinde in Niederösterreich! Diese großzügige Erdgeschosswohnung mit einer Fläche von 81,87 m<sup>2</sup> ist der perfekte Rückzugsort für Familien, Paare oder alle, die das Leben inmitten der Natur schätzen.

Mit einer Miete von nur 1.150,00 € genießen Sie hier ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Wohnung besticht durch ihre hellen und freundlichen Räume, die sich auf insgesamt vier Zimmer verteilen. Die offene Wohnküche lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein – ideal für gesellige Abende mit Freunden und der Familie.

Die Loggia und Terrasse bieten Ihnen die Möglichkeit, die Sonne und die frische Luft in vollen Zügen zu genießen. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Tagen auf Ihrer Südwest-Terrasse relaxen, während Sie den herrlichen Fernblick und den beruhigenden Grünblick der Umgebung bewundern.

Die Wohnung ist mit modernen Fliesen und hochwertigem Laminat ausgestattet, was nicht nur für ein ansprechendes Ambiente sorgt, sondern auch die Pflege erleichtert. Die Etagenheizung und der Heizofen garantieren Ihnen auch in den kälteren Monaten eine behagliche Wärme.

Das Badezimmer, das mit einem Fenster und einer Dusche ausgestattet ist, bietet Ihnen den Komfort, den Sie verdienen. Hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und neue Energie tanken.

Die Lage dieser Wohnung ist ein weiteres Highlight. Gablitz bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Busverbindungen, die Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte ermöglichen. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe wichtige Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte. Alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen! Diese Wohnung in Gablitz vereint modernes Wohnen mit der Nähe zur Natur und den Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Rechtliche Hinweise:

Alle Angaben und Informationen beruhen auf Unterlagen die uns vom Auftraggeber oder Dritte zur Verfügung gestellt wurden. Der vermittelnde Makler übernimmt für die Richtigkeit und Aktualität keinerlei Gewähr oder Haftung.

Preisänderungen und oder Planänderungen werden bei Neubau vorbehalten

Wir weisen auf das Konsumentenschutzgesetzes gemäß § 11 FAGG seit 13. Juni 2014 hin

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass wir im Erfolgsfall eine Vermittlungsprovision von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MWST verrechnen. Die Nebenkosten betragen 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbucheintragung, zzgl. Kosten der Vertragserrichtung. Bitte zu beachten, dass dieses Liegenschaftsanbot bzw. Exposé für Ihre eigene Verwendung bestimmt ist, entsprechend der Nachweispflicht gegenüber unserem Auftraggeber sowie entsprechend dem §15 MaklerVO bitte diese Information ausdrücklich nur in Rücksprache mit uns an Dritte weiterzuleiten.

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.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <750m  
Krankenhaus <9.500m  
Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <750m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.750m  
Einkaufszentrum <5.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.750m  
Bank <1.750m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <9.000m  
Bahnhof <3.750m  
Straßenbahn <8.500m  
Autobahnanschluss <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap