

**Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung in Gablitz mit Loggia,
Terrasse und Garage!**



Objektnummer: 6924/314

Eine Immobilie von Kahler Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graben
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	1982
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,87 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,70 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	181,44 €
USt.:	18,14 €

Ihr Ansprechpartner



Andreas Kahler

Kahler Real GmbH
Paul-Troger-Gasse 15
3003 Gablitz

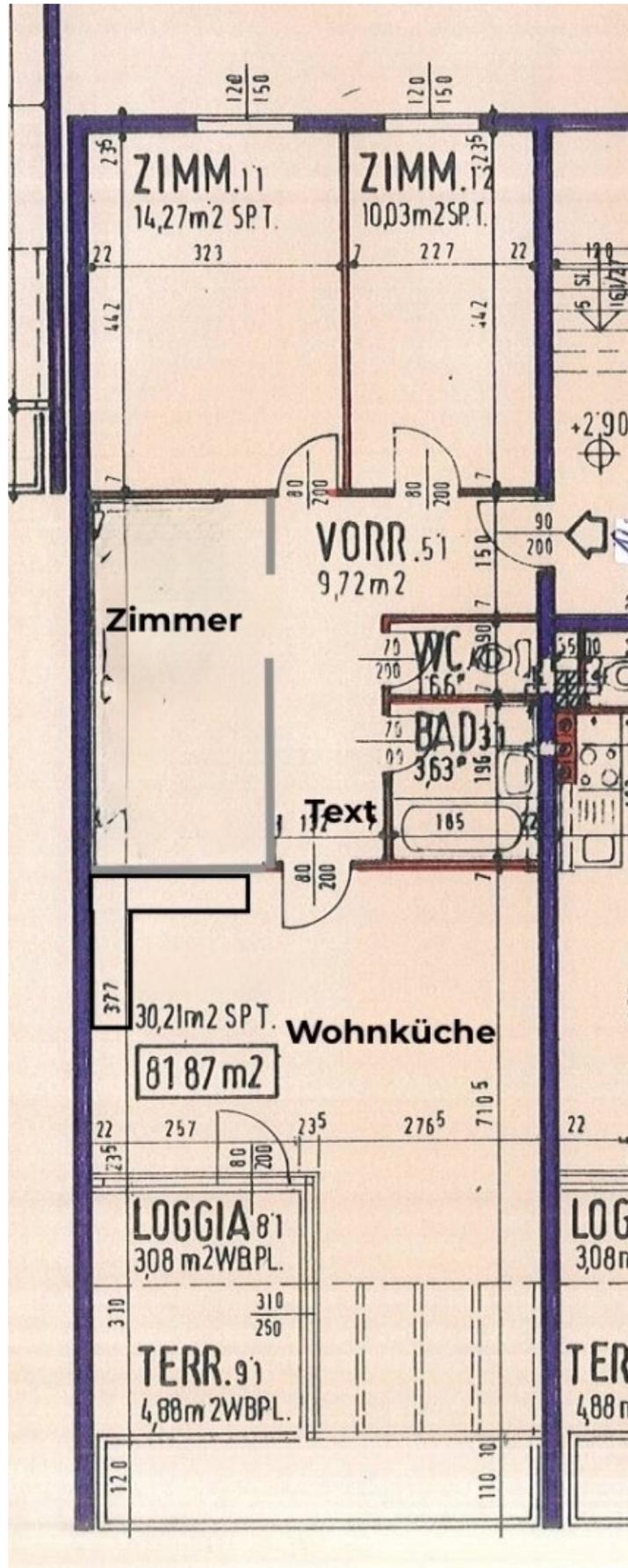
H +43 664 33 11 333

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









Objektbeschreibung

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

Etage: 1.Stock

Loggia: 3,08 m²

Keller: 2 m²

Raumaufteilung:

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

kurz Beschreibung:

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

Beschreibung:

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 3003 Gablitz, Niederösterreich! Diese charmante Wohnung im ersten Obergeschoss bietet Ihnen nicht nur einen hohen Wohnkomfort, sondern auch eine ideale Lage, um das Leben in vollen Zügen zu genießen. Mit einem Kaufpreis von 299.000,00 € erwartet Sie hier eine Investition in die Zukunft, die sowohl für Eigenheimkäufer als auch für Kapitalanleger attraktiv ist.

Mit einer großzügigen Fläche von 81,87 m² und vier hellen Zimmern haben Sie ausreichend Platz, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Die Wohnung beeindruckt durch eine offene Wohnküche, die sich perfekt für gesellige Abende mit Freunden und Familie eignet. Der einladende Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden ein.

Ein Highlight dieser Wohnung ist die Loggia, die Ihnen einen atemberaubenden Fern- und Grünblick bietet. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier an warmen Sommertagen entspannen oder die Abendsonne genießen. Die Terrasse ergänzt dieses Angebot perfekt und bietet Ihnen zusätzlichen Platz im Freien, um die Natur direkt vor Ihrer Haustür zu erleben.

Das Badezimmer ist hell und freundlich gestaltet und verfügt über ein Fenster sowie eine Dusche – ideal für Ihren Start in den Tag. Die stilvollen Fliesen und der Laminatboden verleihen den Räumen eine moderne Note und tragen zu einem harmonischen Gesamtbild bei.

Wenn es um praktische Aspekte geht, ist auch für ausreichend Stellplatz gesorgt: Eine Garage

sowie ein Tiefgaragenplatz stehen Ihnen zur Verfügung, sodass Sie sich um Ihr Fahrzeug keine Sorgen machen müssen.

Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein. Ein Bus bringt Sie bequem in die umliegenden Städte und Gemeinden, während alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe liegen. Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind schnell erreichbar und erleichtern Ihnen den Alltag.

Erleben Sie die Vorzüge des Lebens in Gablitz, wo Natur und urbanes Leben auf harmonische Weise miteinander verschmelzen. Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie die Lebensqualität genießen können, die Sie verdienen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern und entdecken Sie, wie Sie hier Ihren neuen Lebensabschnitt beginnen können. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Der Anspruch auf Provision gemäß den Bestimmungen des Maklergesetzes und der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler (StF: BGBl. Nr. 297/1996) tritt mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts in Kraft, das heißt mit der Einigung der Parteien oder dem Eintreten einer etwaigen Bedingung. Die Provision wird fällig mit der Unterzeichnung des Kauf- oder Mietvertrages, unter Berücksichtigung des Bestellerprinzips (der Auftraggeber zahlt die Provision) gemäß § 17a Maklergesetz. Die vermittelnden und/oder nachweisenden Personen sowie deren Beauftragte haben einen direkten Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer, dem gewerblichen Mieter oder dem Auftraggeber.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben ohne Gewähr sind und sich ausschließlich auf Informationen stützen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen kann nicht übernommen werden. Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden ebenfalls Anwendung. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Des Weiteren möchten wir darauf hinweisen, dass wir aufgrund gängiger Geschäftsgebräuche auch als Doppelmakler tätig sein können. Es besteht möglicherweise ein wirtschaftliches oder familiäres Naheverhältnis, das sich aus einer regelmäßigen geschäftlichen Verbindung ergibt.

Information gemäß §11 FAGG, AGV und VRUG:

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Ihnen gemäß einer neuen EU-Richtlinie seit Juli 2014 Informationen zu unseren Objekten und Besichtigungsmöglichkeiten (§ 11 FAGG) erst

zusenden können, nachdem Sie bekräftigt haben, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen. Wir informieren Sie zudem, dass uns im Falle eines unterzeichneten Anbots die Maklerprovision nur bei tatsächlichem Vertragsabschluss zusteht. Zudem haben Sie bei einem unterzeichneten Anbot ein 14-tägiges Rücktrittsrecht ohne Angabe von Gründen. Mit Ihrer Anfrage oder E-Mail bestätigen Sie, dass Sie diese Information zur Kenntnis genommen haben.

Diese E-Mail kann rechtlich geschützte oder vertrauliche Informationen enthalten. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Empfänger sein oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, bitten wir Sie, den Absender zu informieren und diese E-Mail zu löschen. Die unbefugte Verwendung dieser E-Mail ist untersagt.

Hinweis:

Seit 1. Januar 2009 sind Verkäufer und Vermieter verpflichtet, einen gültigen Energieausweis vorzulegen. Bei Nichterbringung gilt eine Gesamtenergieeffizienz, die mindestens dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht, als vereinbart.

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