

**2-Zimmer-Wohnung mit Südloggia und Fernblick -
ERSTBEZUG!**



Südloggia

Objektnummer: 94831

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3003 Gablitz
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	181,57 €
Heizkosten:	113,00 €
Sonstige Kosten:	24,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

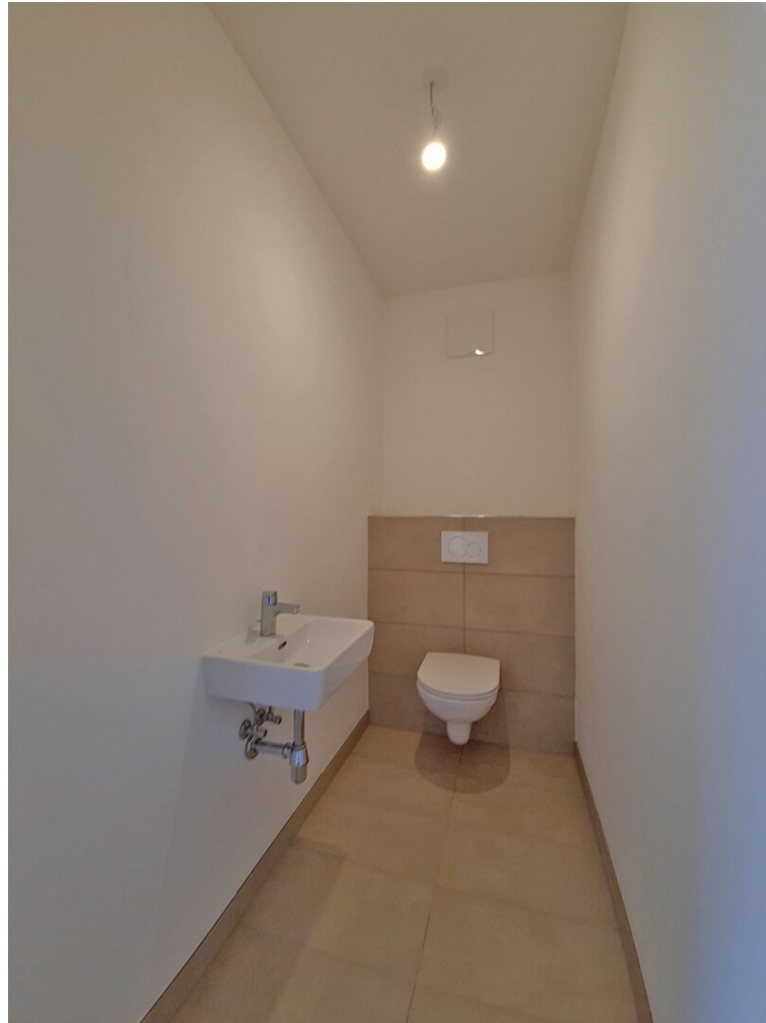


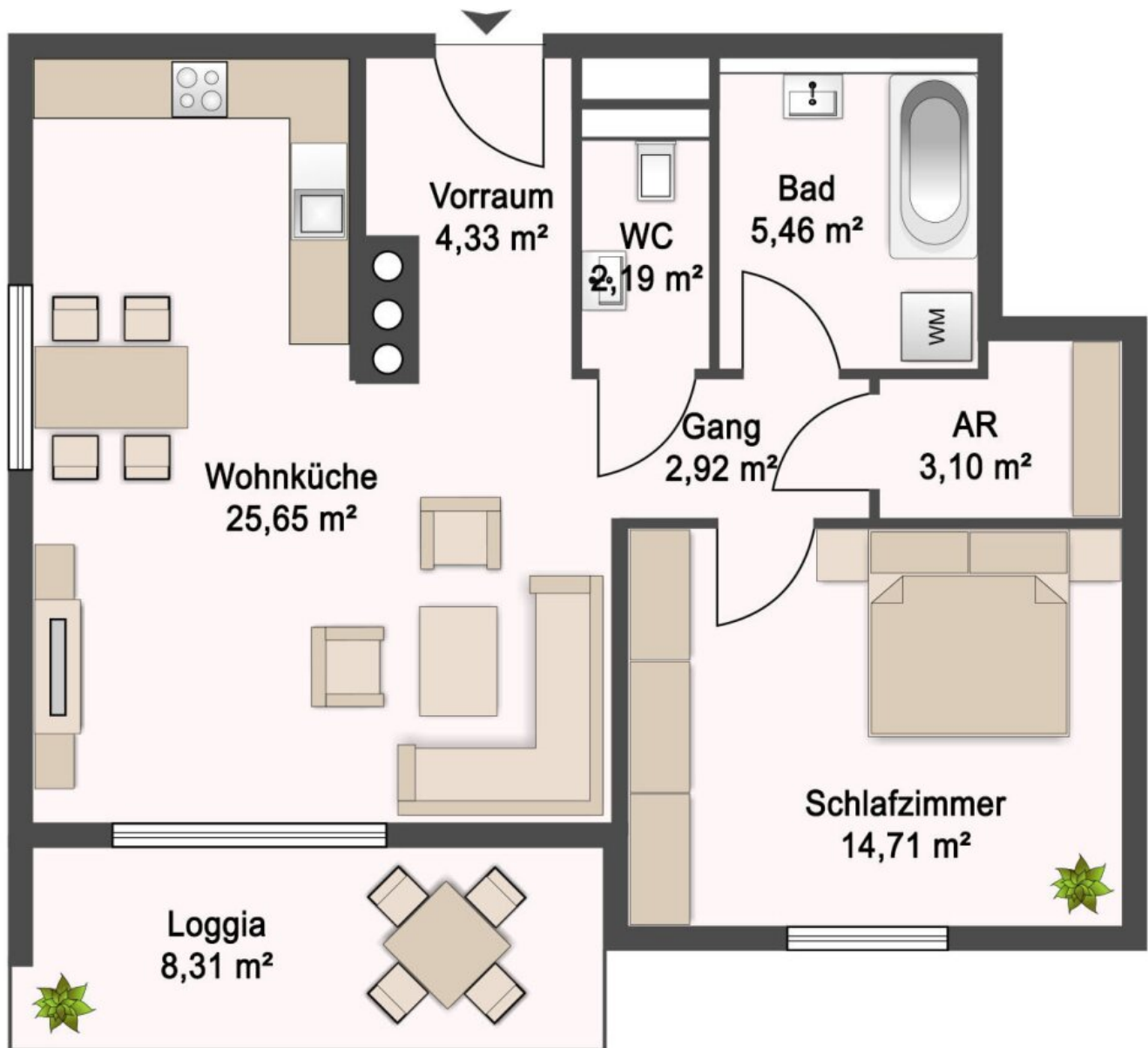
Mag. Alexander Pallendorf

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien









Objektbeschreibung

Bereits fertig gestellt **im Gablitzer Orszentrum** wurde **die moderne, hochwertig ausgeführte, frei finanzierte Wohnhausanlage**, bestehend aus einem **Mehrparteienhaus mit zwölf Wohnungen** und **zwei Doppelhäusern**. Die sechs noch verfügbaren Apartments weisen Wohnflächen zwischen 58 m² und 84 m² auf, die Doppelhaushälfte bietet 102 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Alle Wohneinheiten bieten Freiflächen wie **Terrasse, Loggia und/oder Eigengärten** auf und, aufgrund der erhöhten Lage, größtenteils einen **schönen Ausblick Richtung Gablitzer Kirche** und das Siedlungsgebiet **Hauersteig**. Zum Parken stehen sowohl eine **Tiefgarage** als auch Freiplätze unter dem **Carport** zur Verfügung.

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 schnell erreichbar, der nächste Spar liegt einen Kilometer entfernt, Penny, Billa und Bipa eineinhalb.

Eine Bushaltestelle 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.

Top 7, Südausrichtung

2. Stock: Vorraum, Wohnküche mit Ausgang auf die ca. 8 m² große Südloggia, Schlafzimmer, Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss, separates WC, Abstellraum, Lagerabteil

Baujahr 2021/2022, Niedrigenergiestandard, Ziegelmassivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem, 3-fach isolierte Kunststofffenster mit außenliegenden, elektr. Raffstore, vorbereitete Alarmanlage, Rauchmelder, A1 Glasfaser, Multimedienetzwerk, Haus-SAT-Anlage

Weitzer Parkett Eiche, Meissen Feinsteinzeug, Dana Innentüren, Hansa Armaturen, Laufen Keramik

Garagenstellplatz (1 obligat) bzw. Freistellplätze

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