

## **Sonniges Baugrundstück in traumhafter Südlage in Pressbaum**



Grundstück von West nach Ost

**Objektnummer: 95014**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3031 Pressbaum
<b>Kaufpreis:</b>	290.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Aufschließungsabgabe: € 38.608,--

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### ?Maximilian Cypris

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

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

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







## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende, unbebaute Baugrundstück liegt **nicht einmal 3 km vom Stadtzentrum Pressbaums** entfernt auf dem Lastberg im Ortsteil Dürrwien. Das **rechteckige Grundstück** befindet sich in **West-Ostausrichtung** auf einem **leicht nach Südsüdost** geneigtem Hang, wodurch eine **ideale Sonneneinstrahlung**, z.B. für **PV-Anlagen**, garantiert ist.

Die Stadtgemeinde Pressbaum liegt mit Ihren knapp 8.000 Einwohnern direkt im Speckgürtel westlich von Wien im Wienerwald, etwa 13 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt, und ist durch die eigene Abfahrt der Westautobahn und die öffentliche Anbindung durch Bus und Schnellbahn von Wien und auch von St. Pölten ausgezeichnet erreichbar.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen Pressbaums (Schulen wie z.B. das Sacré Coeur Pressbaum mit Kindergarten, Volksschule, NMS, Gymnasium und BAFEP, die öffentliche Volksschule und die Neue Mittelschule, eine Vielzahl an Supermärkten, eine Bank, diverse Ärzte und Gastronomiebetriebe) sind in wenigen Autominuten bzw. auch gut mit Bus und Fahrrad erreichbar. Nur 400 Meter entfernt, unten an der Dürrwienstraße, liegt die Haltestelle Dürrwien Höferwiese der Buslinie 454 mit direkten Verbindungen ins Stadtzentrum, ins Sacre Coeur und zum Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum.

Zum Kreisverkehr Pressbaum mit Bipa, Penny und der Autobahnauffahrt auf die A1 sind es 1800 Meter, die nächste Bahnstation Dürrwien liegt etwa zwei km entfernt und bietet regelmäßige Schnellbahnverbindungen Richtung Wien bzw. nach Neulengbach. Den Landeskindergarten II in Pressbaum erreicht man abseits der Hauptstraße, vorbei am Senecura Altenpflegezentrum, nach einem gut 15-minütigen Spaziergang. Zum Blitzwirt, einem gemütlichen Gasthaus mit großem Schanigarten, kommt man stadteinwärts schon nach wenigen Minuten.

**Bebauung:** Für den Bauplatz gilt die **maximale Baufläche** von 150m<sup>2</sup> + 4% der Bauplatzgröße, das sind **182 m<sup>2</sup>**, **zusätzlich** sind **Nebengebäude** im Ausmaß von bis zu 100m<sup>2</sup> zulässig. Es dürfen **max. 2 Wohneinheiten** und diese nur in einem (!) Hauptgebäude errichtet werden, **offene Bauweise bis Bauklasse II (8 Meter)**, **je Wohneinheit** müssen **2 KFZ-Stellplätze** auf Eigengrund errichtet werden. Zusätzlich zur NÖ Bauordnung gelten die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum. Sämtliche Versorgungsleitungen wie Wasser, Kanal, Strom, Gas und Kabelplus liegen in der Straße.

Das Grundstück gilt als noch nicht aufgeschlossen. D.h. bei der Grundstücksgröße von 800m<sup>2</sup> und dem aktuell gültigen Einheitssatz der Stadtgemeinde Pressbaum von € 1.092,-- beträgt die Aufschließungsabgabe lt. Bauamt € 38.608,--, diese wird erst bei Baueinreichung fällig. Es besteht kein Bauzwang.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <3.000m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap