

Villen-Baugrund auf Südhang im Pressbaumer Zentrum



nach Südosten

Objektnummer: 95072

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Kaufpreis:	690.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Irene Dräxler

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

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 993 1248

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





Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich **in bester Pressbaumer Zentrumslage**, ist großteils nur **leicht nach Süden geneigt** und entsteht aus einer Grundteilung. Erschlossen wird der Bauplatz durch einen vier Meter breiten Servitutsweg, vorbei an der weiter unten im Süden bestehenden Wienerwaldvilla, die ebenfalls zum Verkauf steht. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser, Kanal und Telekabel stehen in der Hauptstraße zur Verfügung, Leitungen können über die zu errichtende Servitutsstraße zum Bauplatz gelegt werden.

Der Bauplatz liegt **in erhöhter Lage im Bauland Kerngebiet** und kann in offener bzw. gekuppelter Bauweise mit einem **Wohngebäude bis Bauklasse III** und einer maximal **verbaubaren Fläche von 214 m²** (MBF=150 m² zzgl. 4% der Bauplatzfläche) bebaut werden. Es gelten die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum sowie die NÖ Bauordnung. Ausdrücklich sei auf den besonderen Verlauf der südlichen Baufluchtlinie hingewiesen (siehe Teilungsentwurf weiter hinten). Diese verschiebt sich etwas weiter nach Norden, da die im Süden angrenzende Wienerwaldvilla unter Ensembleschutz steht und daher besondere Abstandsregeln gelten. Bei Teilung wird eine Ergänzungsabgabe fällig, deren Höhe noch von der Stadtgemeinde Pressbaum mitgeteilt werden muss.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen (Ärzte, Supermärkte, Geschäfte, Schulen, Gastronomiebetriebe und vieles mehr) findet man in Pressbaum sowie in der Nachbargemeinde Tullnerbach. Die Stadtgrenze Wiens (entweder über Wien – Auhof oder über Wien – Liesing) ist in wenigen Autominuten erreichbar. Der nahe *Bahnhof Pressbaum*, er kann über das Bahnwegerl nach nur 200 Metern erreicht werden, bietet eine direkte und rasche, öffentliche Verkehrsverbindung sowohl nach Wien-Hütteldorf als auch nach St. Pölten. Eine Bushaltestelle der Regionallinien liegt unmittelbar unten an der Hauptstraße.

Zum Naherholungsbereich *Wienerwaldsee* mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz gelangt man mit Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten. Direkt hinter der Liegenschaft, auf der anderen Bahnseite, befindet sich das bekannte Schulzentrum *Sacre Coeur Pressbaum* (Volksschule, Gymnasium, Kindergarten, Bildungsanstalt für Kindergärtnerinnen, private Hauptschule). Das *Norbertinum* in Tullnerbach bietet neben dem Wienerwaldgymnasium auch eine Volksschule und die landwirtschaftliche Fachschule mit Schwerpunkt Pferdewirtschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap