

**Bestlage Pressbaum! Ca. 9.000 m<sup>2</sup> unbebautes  
Baugrundstück mit genehmigtem Teilungsplan in  
Grünruhelage**



**Objektnummer: 3738**

**Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3031 Pressbaum
<b>Kaufpreis:</b>	1.900.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	210,69 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### **Desirée Gottlieb**

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH  
Gluckgasse 1 / 8 & 9  
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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





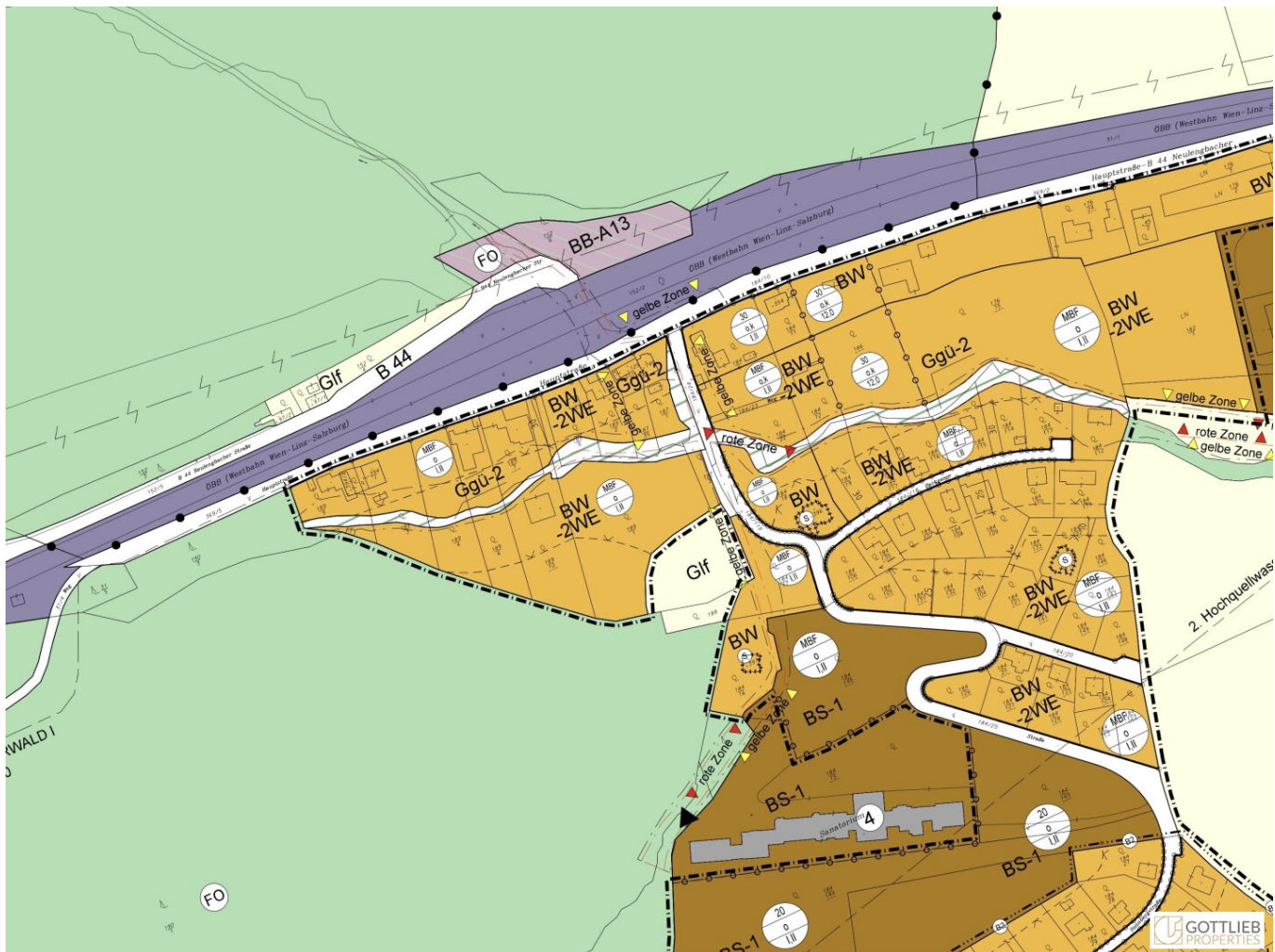














NORD H1-H3





S00 H1-H3



GOTTLIEB  
PROPERTIES



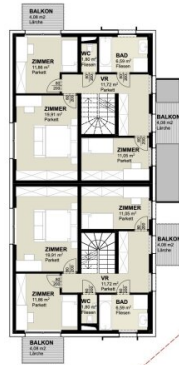
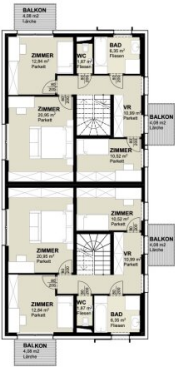
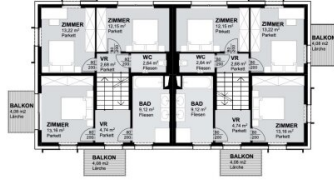
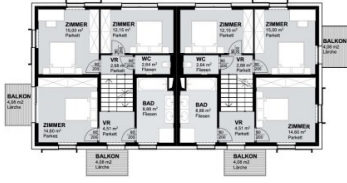
OST

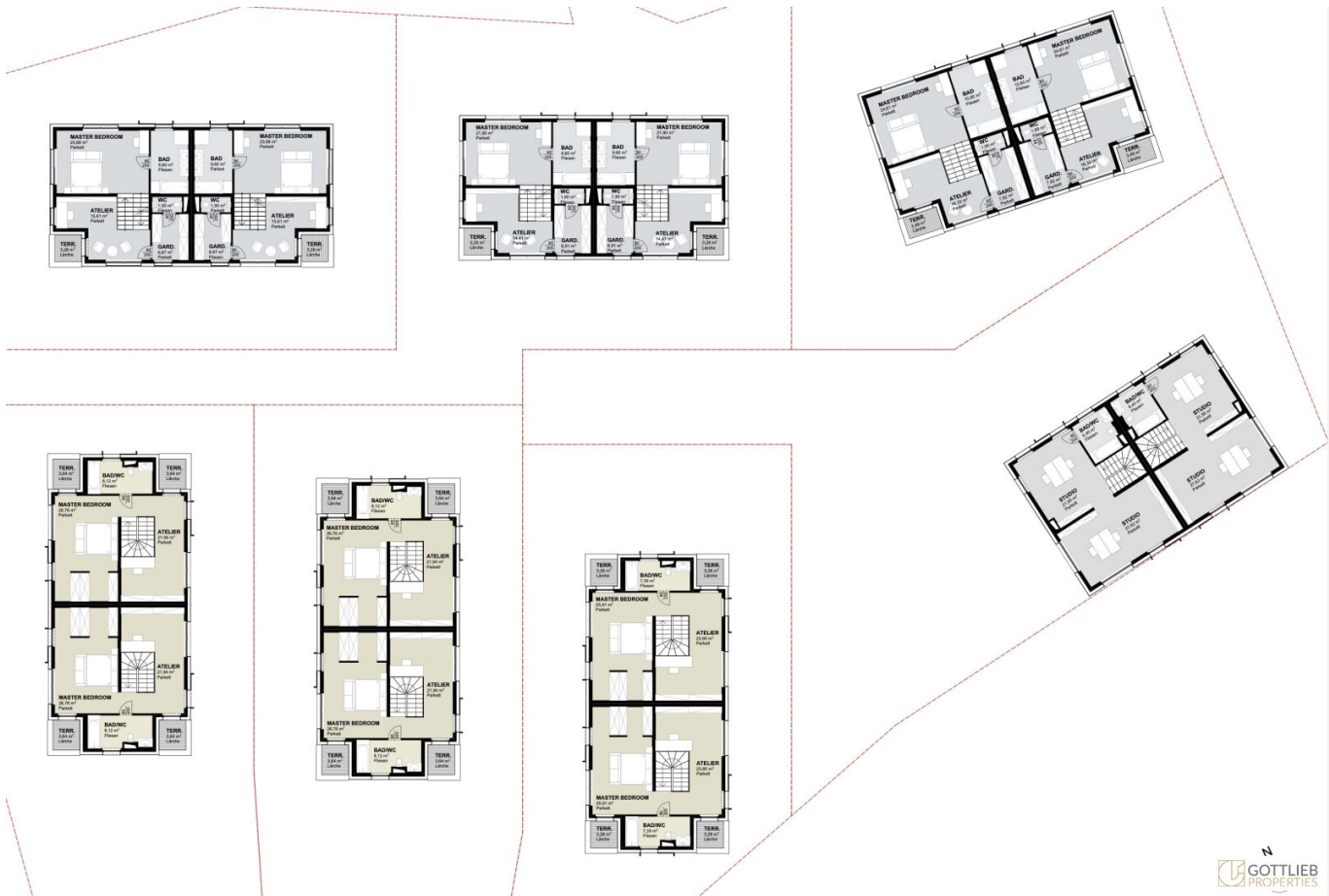


GOTTLIEB  
PROPERTIES













## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein unbebautes Grundstück mit großem Potential in Pressbaum. Diese Liegenschaft befindet sich im Wienerwald-Grüngürtel in absoluter Ruhelage im Westen des Zentrums am Weg zum Ortsteil Rekawinkl. Das über zwei Straßen erreichbare ca. 9.018 m<sup>2</sup> große Baugrundstück eignet sich laut detaillierter Studie hervorragend zur Errichtung von 14 Doppelhaus-Hälften bzw. sieben Doppelhäusern.

Das gesamte Grundstück ist mit einer BW-2WE Widmung belegt. Mindestausmaße, maximale Bauflächen, maximale Erschließungsservitute sowie zwei Stellplätze pro Wohneinheit werden von der Gemeinde Pressbaum vorgegeben. Weiters darf bis zu einer Bauplatzgröße von 1.000 m<sup>2</sup> ein Hauptgebäude mit zwei Wohneinheiten pro Bauplatz mit je zwei Stellplätzen errichtet werden.

Das Grundstück wird in der vorliegenden Planung in sieben Teilgrundstücke unterteilt. Alle Grundstücke geben einander gegenseitige Fahr-, Geh- und Leitungsrechte sowie teils grundbücherliche Sicherstellungen, wie in den Bebauungsvorschriften angeführt.

### Der Bestand

- + absolute Grün- und Ruhelage
- + großzügige Grünflächen
- + ca. 9.018 m<sup>2</sup> Grundstück
- + nordsüdseitige Ausrichtung
- + genehmigter Teilungsplan für sieben Baufelder mit je zwei Wohneinheiten

### Die Flächenwidmung

- + Bauland-Wohngebiet
- + ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten je 1.000 m<sup>2</sup> möglich
- + offene Bauweise

+ BW-2WE (MBF/o), Bauklasse I, II

+ ca. 2/3 Bauland

+ ca. 1/3 Grünfläche

## **Das Potential**

+ ca. 2.519,26 m<sup>2</sup> Wohnnutzflächen zuzüglich Freiflächen

+ ca. 3.217,20 m<sup>2</sup> Wohnnutzflächen inklusive Kellerflächen

+ 14 Doppelhäuser mit je 180 m<sup>2</sup> WNFL Wohnnutzfläche zuzüglich Freiflächen

+ ca. 114,24 m<sup>2</sup> Balkone

+ ca. 229,38 m<sup>2</sup> Terrassen Erdgeschoss

+ ca. 62,34 m<sup>2</sup> Terrassen Dachgeschoss

+ ca. 3.559,14 m<sup>2</sup> Gärten

+ ca. 697,94 m<sup>2</sup> Kellerflächen

+ Teilung des Grundstückes laut Studie

+ langfristiger Ertrag und Kapitalsicherung

## **Studie für Schaffung von insgesamt vierzehn Doppelhaus-Hälften**

+ sieben Parzellen zwischen ca. 738 m<sup>2</sup> und ca. 961 m<sup>2</sup> in

+ nordsüd- bzw. ostwest-Ausrichtung

+ maximal bebaubare Fläche von 150 m<sup>2</sup> plus 4% jenes Teiles des Bauplatzes, der gemäß Bebauungsplan in der Festlegung 'MBF' vorliegt

+ bebaubare Fläche der Parzellen zwischen ca. 150 m<sup>2</sup> und ca. 171 m<sup>2</sup> möglich

+ vier Geschosse inklusive Keller mit Terrassen und Balkonen

+ Wohnnutzfläche der Einheiten zwischen ca. 166 m<sup>2</sup> und ca. 192 m<sup>2</sup>

+ Eigengarten zwischen ca. 27 m<sup>2</sup> und ca. 596 m<sup>2</sup>

+ zwei Stellplätze pro Wohneinheit möglich

## **Verkehrsanbindung**

Individueller und öffentlicher Personennahverkehr:

+ Bahnhof Dürrwien - ca. drei Minuten

+ Bahnhof Pressbaum - ca. vier Minuten

+ Autobahn A1- ca. ein Kilometer

+ Wien - ca. 14 Kilometer

## **Lage und Infrastruktur**

Pressbaum liegt ca. 30 km westlich der Bundeshauptstadt Wien, zählt ca. 8.000 Einwohner und wurde im Jahre 2012 zur Stadtgemeinde erhoben. Im Grüngürtel des Wienerwaldes gelegen, ist diese Lage aufgrund ihrer Nähe zu den Bundes-Hauptstädten Wien und St. Pölten sowie seiner hervorragenden Infrastruktur schon seit langer Zeit eine beliebte Wohn- und Freizeitgegend.

Die Stadtgemeinde verfügt unter anderem über Kindergärten und Schulen, wie die Privatschulen HLW Pressbaum oder das Sacré Coeur Pressbaum sowie ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Das Auhofcenter mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in ca. 15 Minuten gut zu erreichen.

Verkehrsmäßig ist Pressbaum ideal gelegen. Mit der Westbahn oder dem Auto erreicht man über die Bundesstraße B1 oder eine eigene Anschlussstelle der Westautobahn A1 in ca. 30 Minuten die Wiener Innenstadt oder die niederösterreichische Hauptstadt St. Pölten. Die Wiener Außenring-Autobahn A21 bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung zur A2 der Südatobahn.

Der unmittelbar angrenzende Wienerwald lädt zum Spazieren, Wandern oder Mountainbiken ein.

## **Sonstiges**

**Asset-Deal ohne Optierung der USt.**

**Copyright der Fotos und 3D-Visualisierungen der beauftragten Architekten der Studie.**

**Die detaillierte Studie wird bei Interesse gerne übermittelt.**

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap