Kaiserspitz/Rekawinkel: Baugrundstück auf Südhang in Waldrandlage

Objektnummer: 95136

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Kaufpreis:	330.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Elisabeth Greutter

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

H +43 664 221 16 96

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

~ 11,17 m
~ 12,71 m
~ 45,53 m
~ 47,75 m
~ 24,39 m

Objektbeschreibung

In **ruhiger Siedlungslage am Kaiserspitz** in Rekawinkel, einem Ortsteil der beliebten Wienerwaldgemeinde Pressbaum, befindet sich dieses **gerodete Grundstück** in sonniger Südhanglage. Das Grundstück liegt direkt an einem idyllischen Waldstück und bietet naturnahes Wohnen mit bester Luft und herrlichem Ausblick ins Grüne.

Die Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte) in Pressbaum und Eichgraben sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Zur Sprengel-Volkschule im Pressbaumer Zentrum gelangt man mit dem Schulbus, der auch den nächstgelegenen Bahnhof Rekawinkel anfährt. Kindergärten, das private Schulzentrum Sacré Coeur sowie die NMS Pressbaum befinden sich ebenfalls in Pressbaum, zu erwähnen ist auch das Schulzentrum Norbertinum in Tullnerbach mit Volksschule, Gymnasium und landwirtschaftlicher Fachschule. Die Wiener Stadtgrenze ist über die Autobahnanbindung Pressbaum (A1) in etwa einer Viertelstunde erreichbar.

Das Bauland-Wohngebiet liegt in **mittlerer Hanglage**, die **Aufschließungsabgabe ist bereits bezahlt,** bei Baueinreichung wird lediglich eine Ergänzungsabgabe von der Stadtgemeinde Pressbaum vorgeschrieben.

Grundstücksdetails:

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW)
- **Bauweise:** Offen
- **Bauklasse:** I, II
- MBF **(maximale bebaubare Fläche):** 150 m² + 4% der Baulandfläche = ca. **195 m²**
- **Erlaubte Wohneinheiten:** max. 2
- **Erschließung:** Aufschließungsabgabe **bereits bezahlt**
- **Ergänzungsabgabe im Anlassfall:** ca. € 9.150,-- (Einheitssatz € 1.092,--)
- **Grundstückszustand:** Frisch gerodet, bereit zur Bebauung
- kann auf Antrag an die Wasserversorgung und den Schmutzwasserkanal der Stadtgemeinde Pressbaum angeschlossen werden

Lage & Infrastruktur:

- **Nähe zu Wien:** Nur ca. 16 km westlich der Stadtgrenze – ideal für Pendler
- **Verkehrsanbindung:**
    - **Bahnhof Rekawinkel** mit Park & Ride (nur 2 km entfernt) mit direkter Verbindung nach Wien Hütteldorf und Westbahnhof
    - **Busverbindungen** in die umliegenden Gemeinden und nach Wien
    - **Autobahnanschluss A1** in wenigen Minuten erreichbar

Besonderheiten:

? Traumhafte Südhanglage

? Waldnähe – Natur direkt vor der Tür

? Ruhige Wohngegend mit guter Nachbarschaft

? Nur eine Viertelstunde nach Wien Auhof

? Ideal für Familien oder Paare mit Bauambitionen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap