

## **Ein kleines Haus im eigenen Wald – und der Bahnhof nebenan**



**Objektnummer: 1461**

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch  
Immobilienconsulting e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1985
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	50,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	198.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	52,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Michael Resch

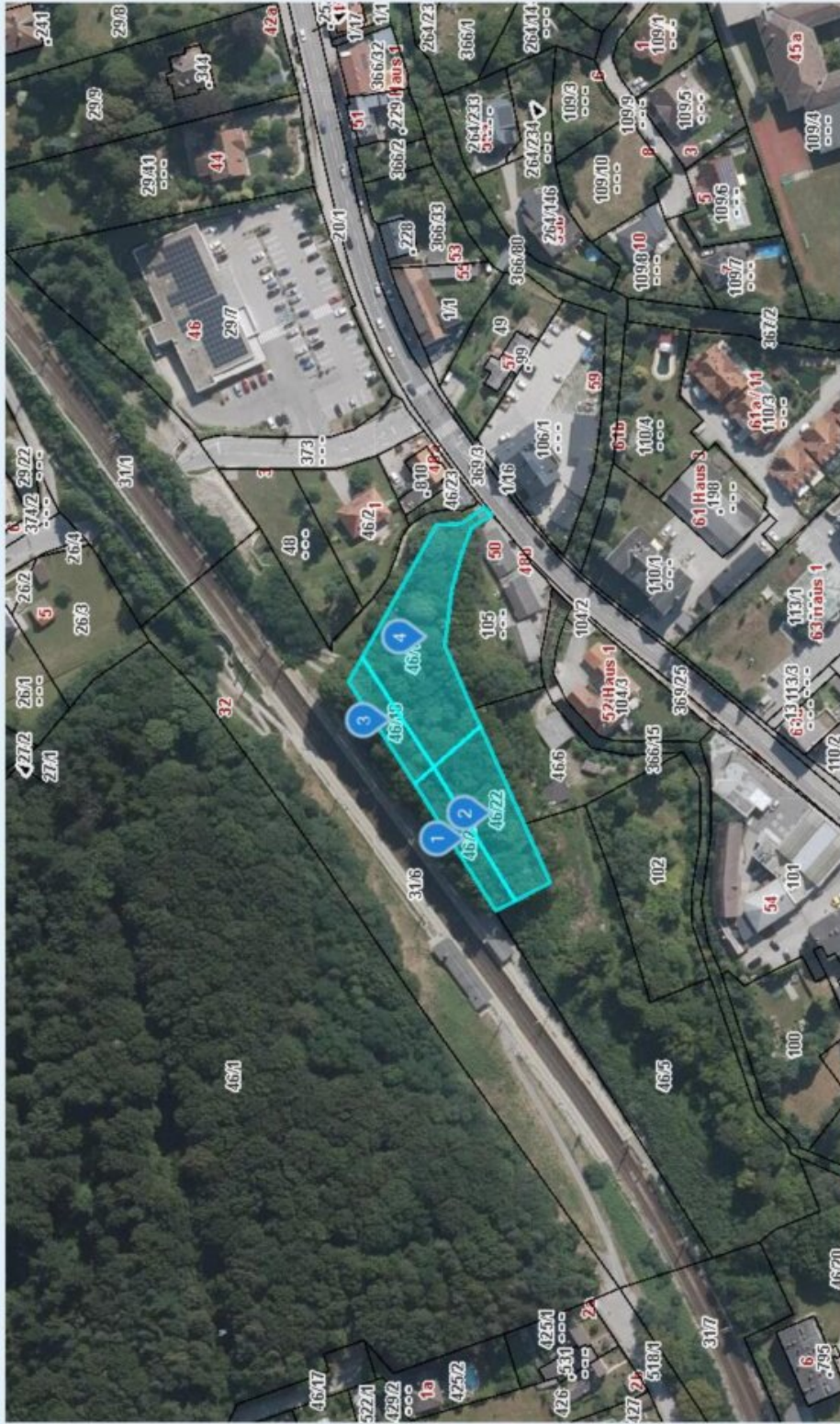
Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.  
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2  
1190 Wien

T +43 1 997 44 88 - 10  
H +43 699 122 93 262  
F +43 1 997 44 88 - 99









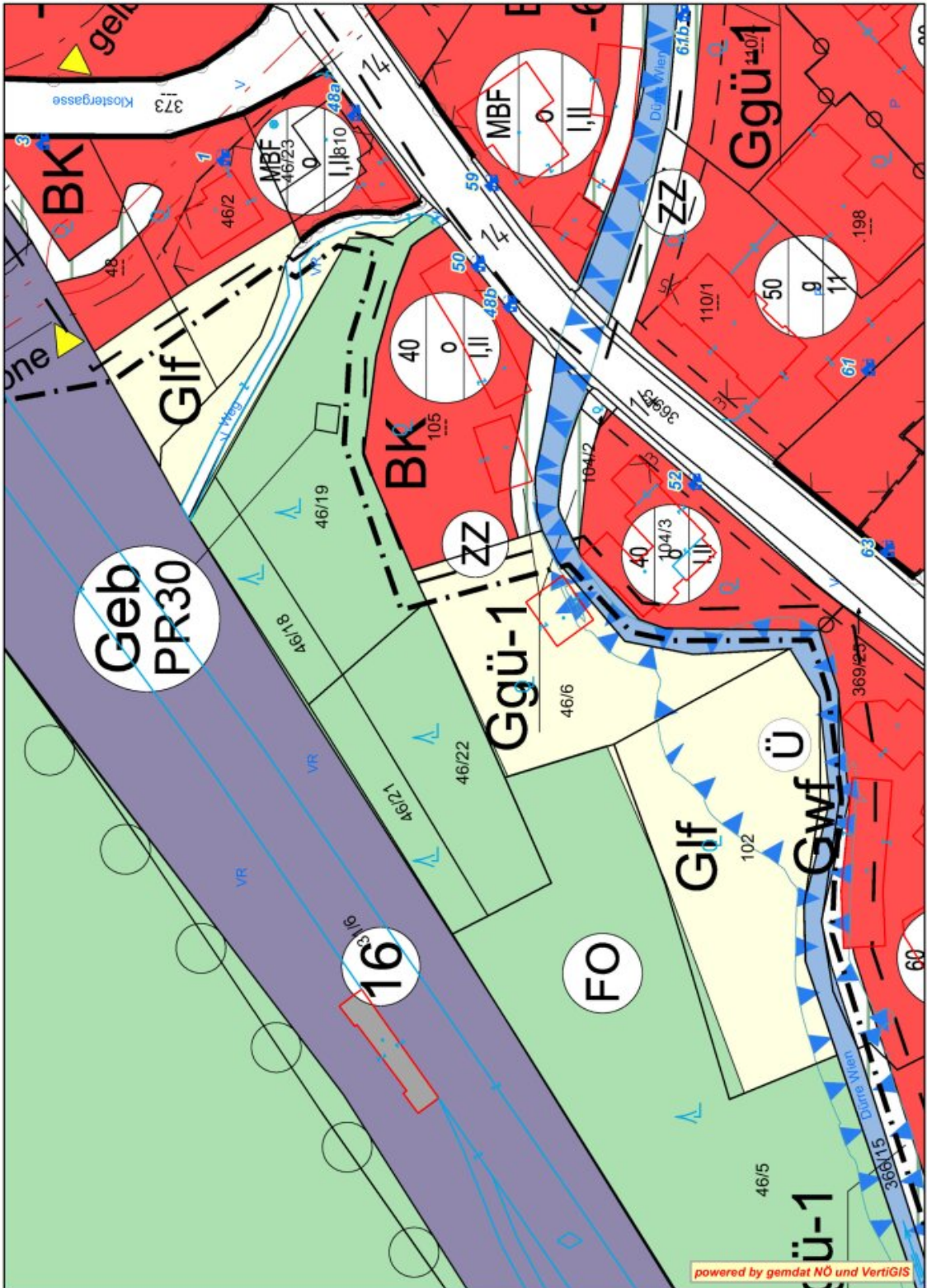
© Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

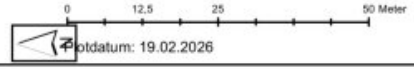
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

Druckdatum: 06.03.2026



Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!  
 Kataster: (c) BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen



powered by gemdat NÖ und VertiGIS

# Objektbeschreibung

## Das Wichtigste auf einen Blick

- **Grundstücksgröße** laut Grundbuch: 3.766 m<sup>2</sup>, Widmung Forstfläche
- **Bestandsgebäude**: sanierungsbedürftiges Holzblockhaus auf Massivfundament mit Keller
- **Widmung**: "Erhaltenswertes Gebäude im Grünland" (Geb)
- **Anschlüsse**: Ortswasserleitung und Senkgrube vorhanden
- **Strom** derzeit nicht eingeleitet, keine **Heizung** vorhanden

## Die ausführliche Beschreibung

Es gibt Immobilien, die sich schwer einer Kategorie zuordnen lassen. Dieses Grundstück gehört definitiv dazu! Inmitten eines Waldstücks steht auf **3.766 m<sup>2</sup> Grund** ein kleines Haus mit Geschichte. Gleichzeitig ist man hier erstaunlich gut angebunden: Der **Bahnhof Pressbaum** liegt nur wenige Schritte entfernt, Wien ist rasch erreicht.

Der obere Teil des **Grundstücks** liegt nahe der Bahnlinie und ist zunächst eben, danach fällt das Gelände zur Straße ab. Vom straßenseitigen Tor führt ein schmaler Hohlweg hinauf zum Haus. Der größte Teil ist bewaldet – wer möchte, hat hier ein kleines Stück eigenen Wald mit Brennholz, Schatten im Sommer und viel Natur.

Das ursprüngliche Gebäude wurde noch vor 1938 errichtet und später mehrfach verändert. Der heutige Eigentümer hat die Liegenschaft 1982 erworben und auf dem bestehenden Fundament ein **Holzblockhaus** errichten lassen. Zum Haus gehören ein **Massivkeller mit rund 25 m<sup>2</sup>** sowie etwa **50 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf Erd- und Dachgeschoß**. Die Grundsubstanz ist solide, durch den längeren Leerstand haben jedoch Innenbereiche und Dach gelitten – insgesamt ist das Gebäude **sanierungsbedürftig**.

Das Grundstück ist überwiegend als **Forstfläche** gewidmet, das bestehende Gebäude im Flächenwidmungsplan jedoch ausdrücklich als „**Erhaltenswertes Gebäude im Grünland**“ (**Geb**) ausgewiesen. Diese Widmung sichert den Bestand des Hauses und ermöglicht

grundsätzlich eine Sanierung sowie zeitgemäße Adaptierungen. Die konkreten Möglichkeiten sind im Einzelfall mit der **Baubehörde der Stadtgemeinde Pressbaum** abzustimmen.

Eine besondere Liegenschaft für Menschen, die ein **kleines Haus im eigenen Wald** suchen – und gleichzeitig eine **ungewöhnlich gute Bahnverbindung nach Wien** zu schätzen wissen.

## **Information Widmung „Erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)“**

Die Widmung „**Erhaltenswertes Gebäude im Grünland**“ (**Geb**) – geregelt in § 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 – ermöglicht den Bestand bestimmter Gebäude im Grünland, obwohl dort grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Sie wird für **bereits bestehende Gebäude** festgelegt, die aus ortsbildlichen oder funktionalen Gründen erhalten bleiben sollen.

Das Gebäude darf weiterhin genutzt und erhalten werden, obwohl die Fläche **nicht als Bauland gewidmet** ist.

### **Was grundsätzlich zulässig ist**

- **Erhaltung und Sanierung** des bestehenden Gebäudes, die Erneuerung von Dach, Fenstern, Haustechnik etc. sowie Modernisierung und Anpassung an heutige Wohnstandards
- **Umbauten** innerhalb des bestehenden Gebäudes sind grundsätzlich zulässig, Raumaufteilungen können geändert werden, solange der Charakter des Gebäudes erhalten bleibt.
- Die bestehende **Nutzung** darf grundsätzlich **fortgeführt werden**.

### **Erweiterungen (gesetzlich begrenzt)**

- Eine **Vergrößerung des Gebäudes ist grundsätzlich möglich**, jedoch nur innerhalb eines klar definierten Rahmens.
- Nach dem **NÖ Raumordnungsgesetz (§ 20)** gilt: Die **bebaute Fläche darf insgesamt um höchstens 30 % erweitert werden**. Ausgangsbasis ist dabei immer das **Gebäude zum Zeitpunkt der Festlegung** der Geb-Widmung. Alle **späteren Zubauten** werden **zusammengerechnet**. Wird diese Grenze erreicht, sind weitere Erweiterungen nicht

mehr zulässig.

### **Was in der Regel nicht zulässig ist**

- Der Neubau eines **völlig neuen Gebäudes** im Grünland,
- eine **beliebige Vergrößerung** des Gebäudes oder
- die Errichtung **zusätzlicher Wohnhäuser** auf der Liegenschaft.

**Ein vollständiger Abbruch des Gebäudes kann problematisch sein, da damit unter Umständen die Grundlage für die Geb-Widmung entfällt.**

**Wichtig:** Die konkrete Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben **hängt immer vom Einzelfall** und der Beurteilung durch die zuständige Baubehörde der jeweiligen Gemeinde ab. Vor geplanten Baumaßnahmen empfiehlt sich daher **immer eine frühzeitige Abstimmung** mit der Gemeinde bzw. Baubehörde.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <675m

Apotheke <225m

Klinik <7.850m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <175m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

#### **Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <575m

Polizei <300m

**Verkehr**

Bus <125m

Bahnhof <150m

Autobahnanschluss <1.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap