

## Villenbaugrund in sonniger Zentrumslage Pressbaums



West nach Ost

**Objektnummer: 4612**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Einheitssatz € 1.092,--, Stand: 01/2023

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Lenz

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

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 840 7980

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





## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich in bester Pressbaumer Zentrumslage, in einer Seitenstraße (Sackgasse) zur Hauptstraße. Die Liegenschaft ist von Wienerwaldvillen mit gepflegten Gärten umgeben und weist selbst einen schönen Altbaum- und Strauchbestand auf.

Die nur leicht nach Süden geneigte Bauparzelle entstand aus einer Grundteilung, ist, bis auf die Fahnenzufahrt, nahezu quadratisch und wird durch eben diese 4 m breite Fahnenzufahrt, nördlich an der bestehenden Villa vorbei, erschlossen. Die Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser, Kanal und Telekabel stehen in der Straße zur Verfügung. Auf dem Grundstück befindet sich ein Brunnen mit Trinkwasserqualität.

Die Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Post, Ärzte und Fachärzte) in Pressbaum und Tullnerbach sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad bzw. in kürzester Zeit mit dem Auto zu erreichen. Der Bahnhof Pressbaum der Westbahnstrecke (Schnellbahn, Regionalzüge) liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Die Wiener Stadtgrenze ist über die Autobahnanbindung Pressbaum der A1 in rund 10 Autominuten erreichbar.

Zur Sprengel-Volksschule und zum Kindergarten im Pressbaumer Zentrum gelangt man sicher über das "Bahnwegerl". Das Schulzentrum Sacre Coeur (Kindergarten, private Volksschule, private Mittelschule, Gymnasium und Bundesbildungsanstalt für Kindergartenpädagogik) ist ebenfalls in kürzester Zeit zu Fuß zu erreichen. Mit dem Schulbus, der auch den Bahnhof Tullnerbach Pressbaum anfährt gelangt man zum neu errichteten Schulzentrum Norbertinum mit dem Wienerwaldgymnasium und der Landwirtschaftlichen Fachschule mit Pferdeschwerpunkt.

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 <1.000m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap