

**Baugrundstück in zentraler Ruhelage in Pressbaum -
Aufschließung schon bezahlt!**



Aufschließungsabgabe bezahlt

Objektnummer: 4304

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Pressbaum
Kaufpreis:	280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

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

H +43 664 915 6444

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







Objektbeschreibung

Das leicht nach Norden abfallende **Grundstück** ist **Nord-Süd ausgerichtet** und befindet sich in einer Einbahnstraße **in einer ruhigen und grünen Wohngegend**, dennoch zentral gelegen und unweit der Grenze zu Tullnerbach. Es resultiert aus einer Neuparzellierung, wobei ausschließlich der **Bauplatz 1** zum Kauf angeboten wird. Im Zuge der Teilung wurde die Parzelle zum Bauplatz erklärt und die **Aufschließungsabgabe** (ca. € 36.000,--) an die Gemeinde **bereits entrichtet**.

Bebauung:

- Bauland Wohngebiet,
- offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I, II,
- MBF (max. bebaubare Fläche) 150 m² + 4% des Bauplatzes,
- vorderer Bauwich 3 Meter zur Straßenflucht, Einhaltung der Baufluchtlinie im Norden,
- pro Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze auf Eigengrund,
- Verbaubare Fläche: max. 178 m² für Hauptgebäude, zusätzlich bis zu 100 m² Nebengebäude
- Anschlüsse: Strom, Wasser, Kanal und Telekabel in der Gasse
- **Aufschließungsabgabe bereits bezahlt!**

Es gelten die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz sowie die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum.

Viele **Infrastruktureinrichtungen** Pressbaums und Tullnerbachs wie Supermarkt, Drogerie, Einzelhändler, Ärzte etc. sind **in wenigen Gehminuten erreichbar - ein klarer Vorteil zu anderen Grundstücken im Grünen!** Die Bushaltestelle der Linien 408, 454 und 458

Tullnerbach/Strandbad liegt nur 450 m entfernt an der Hauptstraße, der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit direkten Schnellverbindungen nach Wien und St. Pölten ist etwa 700 Meter entfernt. Die Autobahnauffahrt Pressbaum auf die A1 erreicht man nach wenigen Minuten. Das Strandbad Pressbaum liegt nur 200 Meter entfernt und bietet auch ein im Winter geöffnetes Bistro.

Die zahlreichen Schulen in Pressbaum und Tullnerbach (Sacre Coeur, das Norbertinum mit Volksschule, Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule) können gut zu Fuß oder auch mit dem Schulbus schnell erreicht werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap