Ebenes Baugrundstück in sonniger Ruhelage nur 2 km vom Pressbaumer Zentrum



Objektnummer: 94773

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Kaufpreis:	309.000,00 €
Infos zu Preis:	

Bauplatz 2 Aufschließungsabgabe BEZAHLT!

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KommR Rudi Dräxler

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

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 136 2400

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



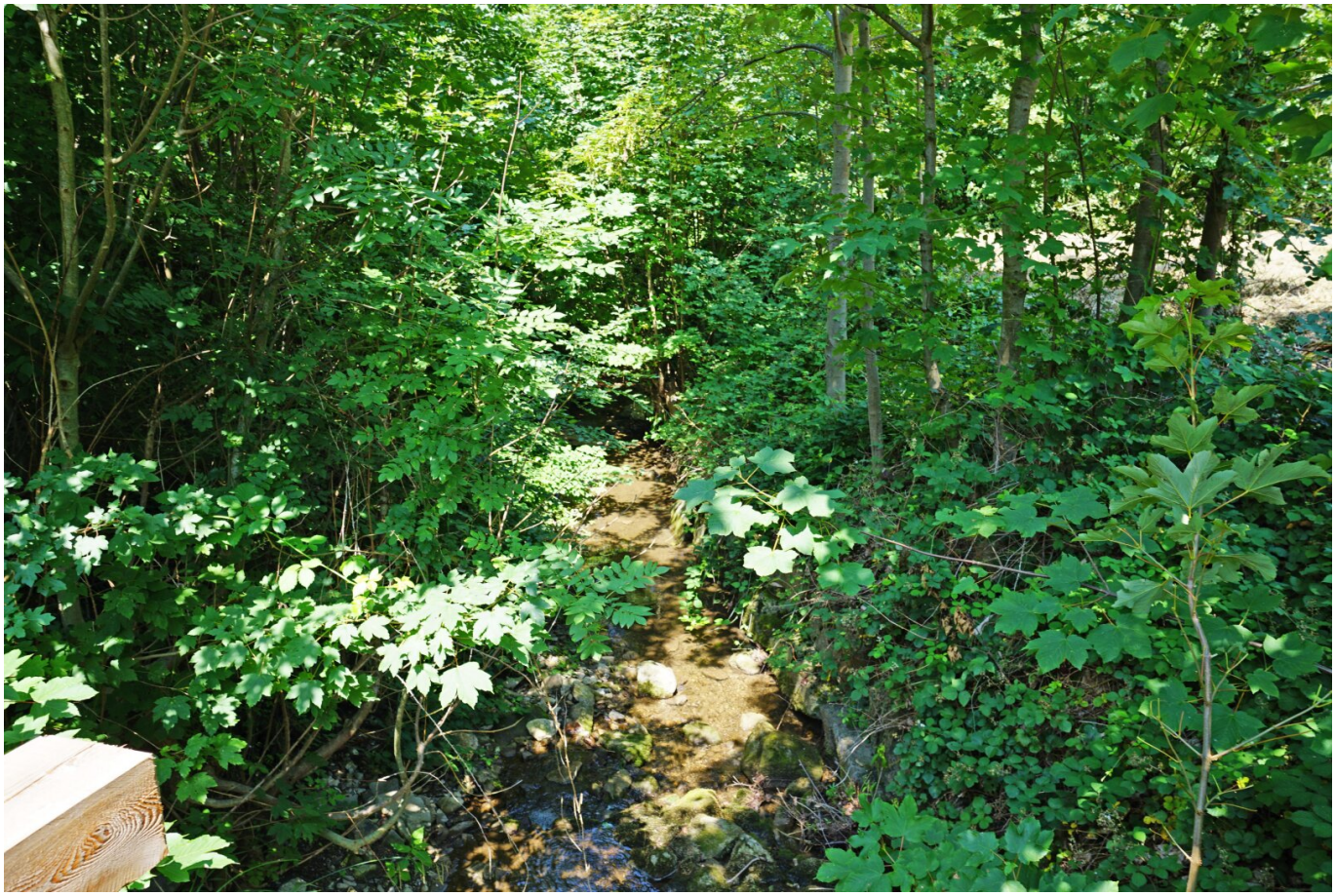


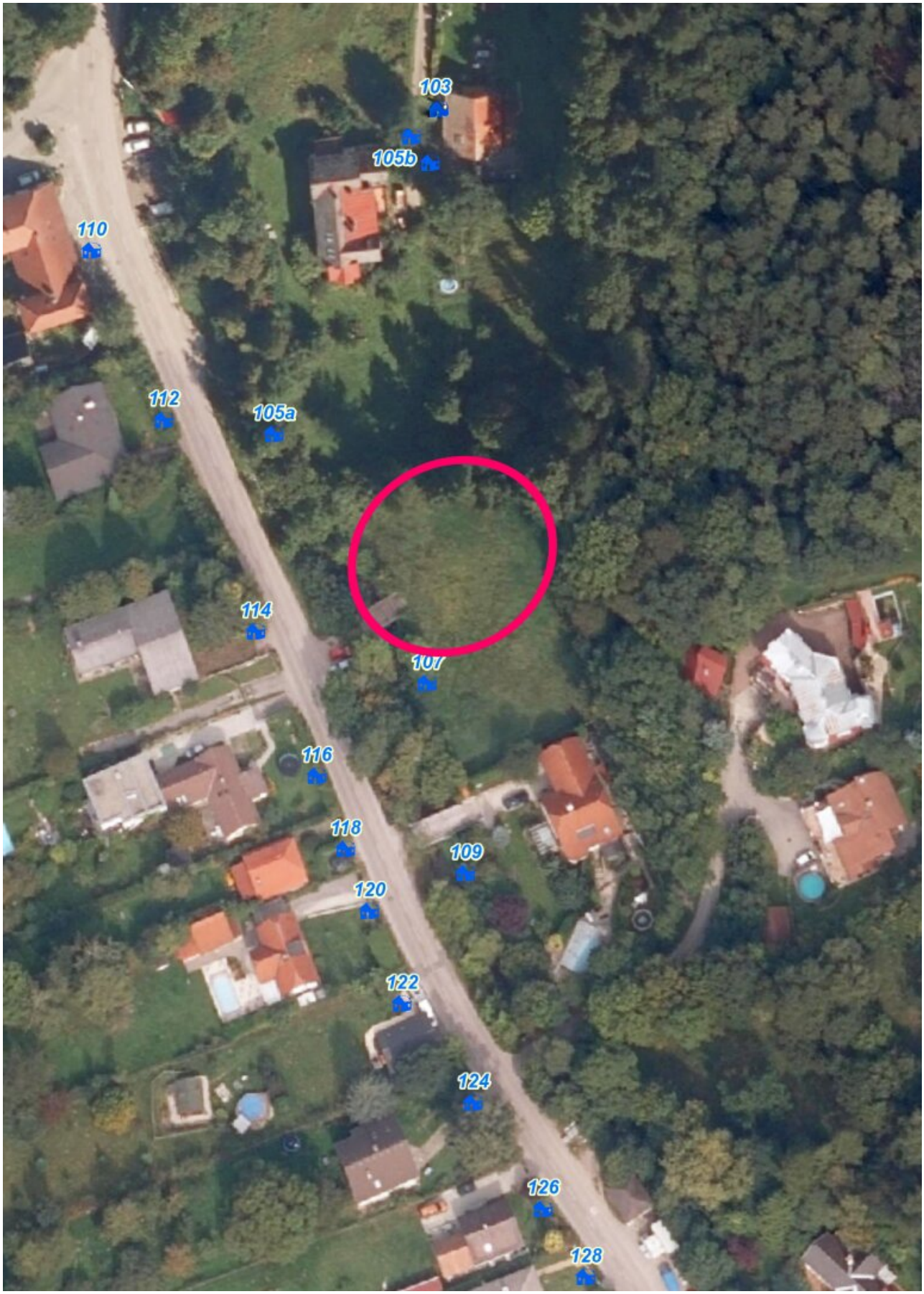











103
105b
110
112
105a
114
107
116
118
109
120
122
124
126
128

Objektbeschreibung

Das Baugrundstück resultiert aus einer Teilung und befindet sich im Pressbaumer Ortsteil Pfalzau. Begeh- und befahrbar ist es über eine, vom Verkäufer kürzlich sanierte Brücke über die 'Kalte Wien'.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 718 m², wobei sich **572 m² im Bauland** befinden und **146 m² im uferbegleitenden Grüngürtel.**

Bebauung:

- **verbaubare Fläche max. 178 m²,**
- max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz,
- **Wohngebäude Bauklasse I, II,**
- **offene Bauweise, 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit,**
- **Nebengebäude bis insgesamt max. 100 m²;**
- Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Kanal, Gas, A1 und Kabelplus liegen in der Pfalzauer Straße,
- **ergänzend zu den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum gilt die NÖ Bauordnung**
- Die **Aufschließungsabgabe** für Bauklasse II wurde **bereits bezahlt**
- **der Verkäufer übernimmt die Kosten der Vertragserrichtung**

Temporäre **Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** für Eigentumsrecht und Pfandrecht bei Erwerb von Wohnraum zwischen 1. Juli 2024 und 1. Juli 2026 AUCH bei Grundstücken!

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der Stadtgemeinde Pressbaum wie Rathaus, Post, Ärzte, Supermärkte, eine Bank, Schulen, Kindergärten und verschiedene Gastronomiebetriebe findet man **im nur etwa zwei Kilometer entfernten Pressbaumer Zentrum** und sind mit Fahrrad und Auto gut erreichbar. Eine Schulbushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Bahnhof Pressbaum, zur öffentlichen Volksschule und Neuen Mittelschule und zu den Schulzentren Sacre Coeur und Norbertinum in Tullnerbach (Wienerwaldgymnasium, Pferdefachschule).

Die Wiener Stadtgrenze (Wien Auhof) erreicht man nach etwa 20 Autominuten, über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 kommt man in ca. 25 Minuten nach St. Pölten. Die Haltestelle Pressbaum der Westbahnstrecke und der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum bieten durch Schnellbahn und Regionalzüge eine optimale öffentliche Anbindung Richtung Wien und St. Pölten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap