

Villen-Baugrund in idyllischer Ruhelage am Tulbingerkogel



Objektnummer: 94849

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3001 Tulbingerkogel
Kaufpreis:	599.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KommR Rudi Dräxler

Rudi Dräxler Immobilienreuehand 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.











Objektbeschreibung

Die **nach Südwesten** ausgerichtete Liegenschaft in mittlerer Hanglage befindet sich **in absolut ruhiger und idyllischer Aussichtslage am Tulbingerkogel**. Die Ortschaft gehört zur Marktgemeinde Tulbing, die sich vom nördlichen Wienerwald bis ins Tullnerfeld erstreckt und sich in den letzten Jahrzehnten zu einer begehrten Wohngemeinde im Wiener Umland entwickelt hat.

Tulbingerkogel liegt an der südöstlichen Gemeindegrenze und ist mit dem Auto vom Westen Wiens über Mauerbach in etwa zehn Minuten erreichbar. Das nördliche Wien ist, ebenso wie die Einkaufsstadt Tulln, nur 15 km und nicht einmal 20 Autominuten entfernt. Die nächste Bushaltestelle (Tulbingerkogel Mucha) liegt etwa 600 Meter von der Liegenschaft und bietet mit der Autobuslinie 449 eine Verbindung zwischen Mauerbach Busbahnhof (Anschluss Wien) und Tulln. Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Volksschule, Supermärkte oder Ärzte sowie zahlreiche Möglichkeiten zur kulturellen und sportlichen Freizeitgestaltung findet man im ca. 4 km entfernten Mauerbach.

Die Wiener Stadtgrenze, die Auffahrt auf die Westautobahn sowie das Shopping Center West im Auhof mit einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, einem Ärztezentrum und diversen Freizeiteinrichtungen erreicht man mit dem Auto in etwa einer Viertelstunde. Der umliegende Wienerwald bietet zahlreiche Wanderwege, Jogging- und Mountainbikestrecken. Tennisplätze, Fußballplatz, Reitstall, aber auch die nahe gelegene Hohe Wand Wiese mit Skipiste, Sommerrodelbahn und Mountainbike Trailcenter offerieren weitere Outdooraktivitäten.

Das **großzügige Grundstück** misst **über 1.500 m²**, ist vermessen und **im Grenzkataster** eingetragen. Auf der Liegenschaft gibt es **Wasser- und Stromanschluss**, außerdem einen **Schwimmteich** sowie eine **Doppelgarage**. Die Aufschließungsabgabe ist bereits bezahlt, bei Baueinreichung wird eine **Ergänzungsabgabe in der Höhe von dzt. € 6.861,--** an die Gemeinde Tulbing fällig (Einheitssatz vom 22.4.2024: € 700,--).

Das Grundstück liegt komplett im **Bauland Wohngebiet**, im unregulierten Baulandbereich. D.h. die Errichtung des Hauptgebäudes muss in seiner Höhe und der Anordnung auf dem Grundstück den bewilligten Hauptgebäuden der Umgebung in einem Umkreis von 100 Metern entsprechen. Es gelten die NÖ Bauordnung sowie das NÖ Raumordnungsprogramm. Zusätzlich gibt es einen seitlichen und hinteren Bauwuch von 3 Metern, in dem nur Nebengebäude stehen dürfen, die in Summe 100 m² nicht überschreiten und nicht höher als 3 Meter sind. Es dürfen max. 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.000m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.500m
Kindergarten <4.000m
Universität <8.500m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <3.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <6.500m
Flughafen <7.000m
Autobahnanschluss <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap