Vollerschlossen - Aufschließung bezahlt! Großzügiges Baugrundstück mit Traumausblick

Bebauungs-Visualisierung

Objektnummer: 94854

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Kaufpreis:	340.000,00 €
Infos zu Preis:	

Aufschließung bezahlt, Versorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom) am Grundstück

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.

Objektbeschreibung

In der malerischen Wienerwaldgemeinde Wolfsgraben liegt **in ruhiger Siedlungslage** dieser, im Jahre 2019 aus einer Teilung entstandene Bauplatz. Das Grundstück befindet sich mit **821 m² im Bauland-Wohngebiet,** mit **587 m² im Grünland,** steigt nach Westen hin an und grenzt dort und im Norden an unverbaubares Grünland.

Der Anschluss an das öffentliche Gut ist über ein Servitut (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) über das südlich angrenzende Grundstück geregelt. Die **Aufschließungsabgabe ist bereits bezahlt,** weiters sind Anschlüsse für **Strom, Wasser und Kanal** schon auf dem Grundstück **vorhanden.**

Bebauung:

- Bauland-Wohngebiet, **max. 2 Wohneinheiten;**
- **zwei KFZ-Stellplätze** je Wohneinheit auf Eigengrund;
- **Bauweise offen;**
- **max. bebaubare Fläche** für das Hauptgebäude: 35 % der Grundstücksfläche, das sind **287 m²**
- **zusätzlich** möglich: **Nebengebäude** bis max. 100 m²;
- **Bauklasse I,II** = bis zu 8 m Gebäudehöhe zulässig;
- Fassadenfronten dürfen 20 m Gesamtlänge nicht überschreiten;
- an die Servitutsfläche darf direkt angebaut;

In der stetig wachsenden Gemeinde Wolfsgraben stehen über die Ortsgrenzen hinaus bekannte Gastronomiebetriebe, eine Vinothek, der Gemeindekindergarten und die Post im Gemeindeamt im neuen Wirtschaftspark Wienerwald zur Verfügung. Zur sportlichen

Freizeitgestaltung findet man Sportplatz, Beachvolleyball-Platz, Reitställe sowie zahlreiche Feldwege zum Spazierengehen, Mountainbiken oder Laufen. Zum äußerst beliebten Naherholungsgebiet Wienerwaldsee (mit beleuchtetem Panoramaweg um den See, Spielplatz, Skater- und Beachvolleyball-Platz) gelangt man mit dem Fahrrad bzw. mit dem Auto in wenigen Minuten.

Die Infrastruktureinrichtungen der umliegenden Gemeinden (Pressbaum, Tullnerbach und Purkersdorf) sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobushaltestelle Wolfsgraben Hauptstraße der Linien 253, 453 und 458 mit den Destinationen Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum und zur Schnellbahnstation Wien Liesing sowie Schulbussen in die umliegenden Orte Pressbaum, Tullnerbach und Purkersdorf liegt nicht einmal 200 Meter entfernt. Das Schulzentrum Norbertinum mit Volksschule, Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule ist ebenso einfach mit dem Schulbus erreichbar wie das Sacre Coeur in Pressbaum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <3.500m
Polizei <4.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <3.500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap