Herrliche Ruhelage am Waldrand am Karriegel

Drohnenaufnahme Richtung SSW

Objektnummer: 94960

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Kaufpreis:	220.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

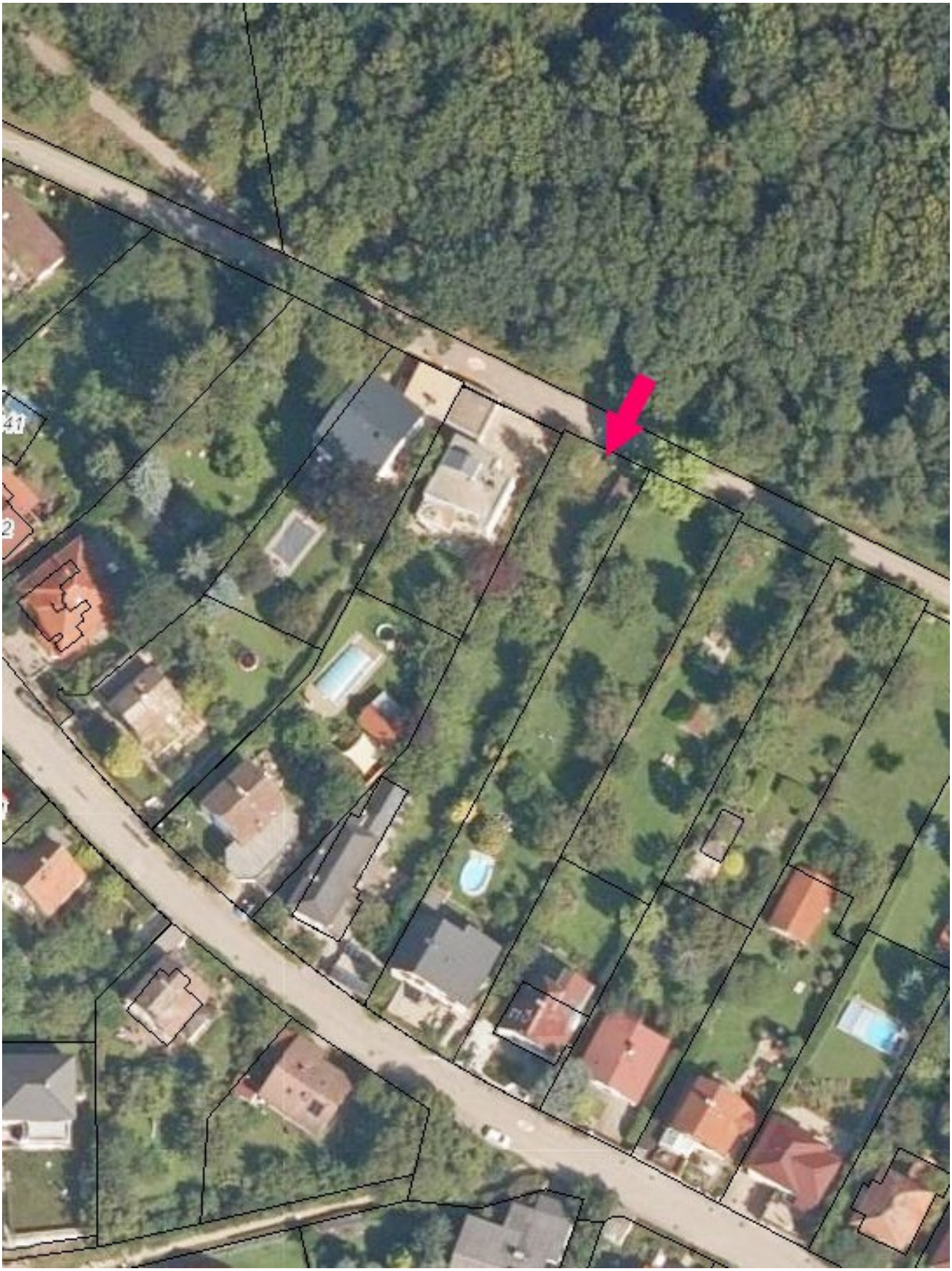
Ihr Ansprechpartner

?Maximilian Cypris

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

T ?+43 1 577 44 34
H +43 664 915 6444

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



Objektbeschreibung

Die nach **Südwesten** ausgerichtete Liegenschaft befindet sich **in herrlicher Ruhelage unmittelbar am Waldrand** in der beliebten Wohnsiedlung auf dem Karriegel in Pressbaum.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie Supermärkte, eine Bank, Ärzte und der Bahnhof Pressbaum können **auch rasch zu Fuß** erreicht werden. Das bekannte Schulzentrum Sacré Coeur Pressbaum, die neue Mittelschule und die Volksschule sowie der Landeskindergarten Pressbaum I sind ebenfalls gut fußläufig erreichbar. Zum Schulzentrum Norbertinum im angrenzenden Tullnerbach mit Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule gelangt man schnell mit dem Schulbus.

Zur sportlichen Freizeitbetätigung stehen diverse markierte Wanderwege und Laufstrecken quasi vor der Haustüre, ein Tennisplatz nur 1,5 km entfernt, diverse Reitställe in der Umgebung sowie das Strandbad Pressbaum zur Verfügung. Das Naherholungsgebiet rund um den Wienerwaldsee mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz liegt nur drei Kilometer entfernt und ist auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Auf dem **662 m² großen Grundstücksteil** können innerhalb der Baufluchtlinie **max. ca. 43 m²** mit einem **Hauptgebäude der Bauklasse II** (8 Meter Höhe) verbaut werden, **zusätzlich Nebengebäude** wie z.B. eine Garage. Bei den Fotos und Plänen finden Sie einige Visualisierungen, wie sich ein Haus dieser Größe gestalten könnte. Auf vier Ebenen inklusive Wohnkeller könnte man eine Wohnfläche von ca. 120 m² schaffen. Eine detailliere Abklärung der Bauflächen ist mit dem Bauamt im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen. Bei Bebauung wird gemäß § 14 Z1 NÖ Bauordnung 2014 eine Ergänzungsabgabe gemäß §39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 fällig. Deren Höhe beläuft sich beim derzeitigen Einheitssatz der Stadtgemeinde Pressbaum (€ 1.092,--) auf € 10.138,--. Es gelten die Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Pressbaum, die NÖ Bauordnung sowie das NÖ Raumordnungsgesetz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

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

Verkehr
Bus <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap