Sonniges Baugrundstück in traumhafter Südlage in Pressbaum



Grundstück von West nach Ost

Objektnummer: 95014

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Kaufpreis:	285.000,00 €

Infos zu Preis:

Aufschließungsabgabe: € 38.608,--

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand 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 zum Verkauf stehende, unbebaute Baugrundstück liegt **nicht einmal 3 km vom Stadtzentrum Pressbaums** entfernt auf dem Lastberg im Ortsteil Dürrwien. Das **rechteckige Grundstück** befindet sich in **West-Ostausrichtung** auf einem **leicht nach Südsüdost** geneigtem Hang, wodurch eine **ideale Sonneneinstrahlung**, z.B. **für PV-Anlagen,** garantiert ist.

Die Stadtgemeinde Pressbaum liegt mit Ihren knapp 8.000 Einwohnern direkt im Speckgürtel westlich von Wien im Wienerwald, etwa 13 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt, und ist durch die eigene Abfahrt der Westautobahn und die öffentliche Anbindung durch Bus und Schnellbahn von Wien und auch von St. Pölten ausgezeichnet erreichbar.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen Pressbaums (Schulen wie z.B. das Sacré Coeur Pressbaum mit Kindergarten, Volksschule, NMS, Gymnasium und BAFEP, die öffentliche Volksschule und die Neue Mittelschule, eine Vielzahl an Supermärkten, eine Bank, diverse Ärzte und Gastronomiebetriebe) sind in wenigen Autominuten bzw. auch gut mit Bus und Fahrrad erreichbar. Nur 400 Meter entfernt, unten an der Dürrwienstraße, liegt die Haltestelle Dürrwien Höferwiese der Buslinie 454 mit direkten Verbindungen ins Stadtzentrum, ins Sacre Coeur und zum Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum.

Zum Kreisverkehr Pressbaum mit Bipa, Penny und der Autobahnauffahrt auf die A1 sind es 1800 Meter, die nächste Bahnstation Dürrwien liegt etwa zwei km entfernt und bietet regelmäßige Schnellbahnverbindungen Richtung Wien bzw. nach Neulengbach. Den Landeskindergarten II in Pressbaum erreicht man abseits der Hauptstraße, vorbei am Senecura Altenpflegezentrum, nach einem gut 15-minütigen Spaziergang. Zum Blitzwirt, einem gemütlichen Gasthaus mit großem Schanigarten, kommt man stadteinwärts schon nach wenigen Minuten.

Bebauung: Für den Bauplatz gilt die **maximale Baufläche** von 150m² + 4% der Bauplatzgröße, das sind **182 m²**, **zusätzlich** sind **Nebengebäude** im Ausmaß von bis zu 100m² zulässig. Es dürfen **max. 2 Wohneinheiten** und diese nur in einem (!) Hauptgebäude errichtet werden, **offene Bauweise bis Bauklasse II (8 Meter)**, **je Wohneinheit** müssen **2 KFZ-Stellplätze** auf Eigengrund errichtet werden. Zusätzlich zur NÖ Bauordnung gelten die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum. Sämtliche Versorgungsleitungen wie Wasser, Kanal, Strom, Gas und Kabelplus liegen in der Straße.

Das Grundstück gilt als noch nicht aufgeschlossen. D.h. bei der Grundstücksgröße von 800m² und dem aktuell gültigen Einheitssatz der Stadtgemeinde Pressbaum von € 1.092,-- beträgt die Aufschließungsabgabe lt. Bauamt € 38.608,--, diese wird erst bei Baueinreichung fällig. Es besteht kein Bauzwang.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <9.500m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <3.000m
Post <2.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap