

## Villen-Baugrund auf Südhang im Pressbaumer Zentrum



nach Südosten

**Objektnummer: 95072**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Irene Dräxler**

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

T ?+43 1 577 44 34

H ?+43 664 993 1248

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





## Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Grundstück befindet sich **in bester Pressbaumer Zentrumslage**, ist großteils nur **leicht nach Süden geneigt** und entsteht aus einer Grundteilung. Erschlossen wird der Bauplatz durch einen vier Meter breiten Servitutsweg, vorbei an der weiter unten im Süden bestehenden Wienerwaldvilla, die ebenfalls zum Verkauf steht. Anschlussmöglichkeiten für Strom, Gas, Wasser, Kanal und Telekabel stehen in der Hauptstraße zur Verfügung, Leitungen können über die zu errichtende Servitutsstraße zum Bauplatz gelegt werden.

Der Bauplatz liegt **in erhöhter Lage im Bauland Kerngebiet** und kann in offener bzw. gekuppelter Bauweise mit einem **Wohngebäude bis Bauklasse III** und einer maximal **verbaubaren Fläche von 214 m<sup>2</sup>** (MBF=150 m<sup>2</sup> zzgl. 4% der Bauplatzfläche) bebaut werden. Es gelten die Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum sowie die NÖ Bauordnung. Ausdrücklich sei auf den besonderen Verlauf der südlichen Baufluchtlinie hingewiesen (siehe Teilungsentwurf weiter hinten). Diese verschiebt sich etwas weiter nach Norden, da die im Süden angrenzende Wienerwaldvilla unter Ensembleschutz steht und daher besondere Abstandsregeln gelten. Bei Teilung wird eine Ergänzungsabgabe fällig, deren Höhe noch von der Stadtgemeinde Pressbaum mitgeteilt werden muss.

Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen (Ärzte, Supermärkte, Geschäfte, Schulen, Gastronomiebetriebe und vieles mehr) findet man in Pressbaum sowie in der Nachbargemeinde Tullnerbach. Die Stadtgrenze Wiens (entweder über Wien – Auhof oder über Wien – Liesing) ist in wenigen Autominuten erreichbar. Der nahe *Bahnhof Pressbaum*, er kann über das Bahnwegerl nach nur 200 Metern erreicht werden, bietet eine direkte und rasche, öffentliche Verkehrsverbindung sowohl nach Wien-Hütteldorf als auch nach St. Pölten. Eine Bushaltestelle der Regionallinien liegt unmittelbar unten an der Hauptstraße.

Zum Naherholungsbereich *Wienerwaldsee* mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz gelangt man mit Fahrrad oder Auto in wenigen Minuten. Direkt hinter der Liegenschaft, auf der anderen Bahnseite, befindet sich das bekannte Schulzentrum *Sacre Coeur Pressbaum* (Volksschule, Gymnasium, Kindergarten, Bildungsanstalt für Kindergärtnerinnen, private Hauptschule). Das *Norbertinum* in Tullnerbach bietet neben dem Wienerwaldgymnasium auch eine Volksschule und die landwirtschaftliche Fachschule mit Schwerpunkt Pferdewirtschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap