Baugrund in idyllischer Grünlage im Irenental - TEILBAR mit Bauträgereignung!



Objektnummer: 95103

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3011 Tullnerbach
Kaufpreis:	450.000,00 €

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

Die über 2.000 m² große, ebene Liegenschaft befindet sich im wunderschönen Irenental, in Sichtweite zur Pfarrkirche Irenental.

Supermarkt, Tankstelle und diverse Gewerbebetriebe befinden sich am Talausgang **in Untertullnerbach** und sind in wenigen Autominuten erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt quasi ums Eck, mit der Linie 452 gelangt man von hier in nur vier Minuten zur *Schnellbahnstation Untertullnerbach* oder auch direkt nach Pressbaum, Purkersdorf oder Sieghartskrichen. Die Wiener Stadtgrenze erreicht man in wenigen Autominuten, die **Bahnstation Untertullnerbach** der S-Bahn und regionaler Züge bietet eine direkte und rasche öffentliche Verbindung Richtung Wien und St. Pölten.

Weitere **Einkaufsmöglichkeiten** und Infrastruktureinrichtungen (u.a. Ärzte, Banken, Kindergärten und ein **umfangreiches Angebot an Schulen)** findet man in den Nachbargemeinden Tullnerbach, Pressbaum und Purkersdorf. Erwähnenswert ist auch die **Nähe zum Wienerwaldsee,** den man auch mit dem Rad gut erreichen kann und der mit seinem beleuchteten Panorama-Rundweg, Spiel-, Beachvolleyball-, und Skaterplatz einen beliebten Treffpunkt für alle Altersgruppen darstellt. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das Natur Aktiv-Zentrum mit einem **Bogenschieß-Parcour** sowie, etwas weiter, der **Kletterpark Irenental.** ??????

Bebauung:

Das Grundstück ist mit einer Größe von 2.081 m² im Grenzkataster erfasst. Lt. Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Tullnerbach dürfen auf max. 250 m² **Wohngebäude bis Bauklasse II in offener Bauweise** errichtet werden. Es gibt **keine Begrenzung der Wohneinheiten.** Es dürfen max. zwei Nebengebäude mit einer Flächensumme von 100 m² errichtet werden, jedoch darf die Grundrissfläche eines Nebengebäudes 70 m² nicht überschreiten. Je Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze auf Eigengrund zu errichten. Es gelten die Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Tullnerbach sowie die NÖ Bauordnung und das NÖ Raumordnungsgesetz.

Die **Aufschließungsabgabe für Bauklasse I** gilt aufgrund des Altbestands als **bezahlt,** bei Bauführung wird von der Marktgemeinde Tullnerbach eine **Ergänzungsabgabe für Bauklasse II** vorgeschrieben. Im Falle einer **Teilung des Grundstücks** (Mindestbauplatzgröße 800 m²) in zwei annähernd gleich große Bauparzellen können, unter Einhaltung aller Bebauungsbestimmungen, **je Bauplatz bis zu 235 m², zzgl. Nebengebäude** wie oben beschrieben, verbaut werden. Finden Sie dazu im Anhang einen Teilungsvorschlag. Im Falle einer Teilung wird eine Ergänzungsabgabe von der Marktgemeinde Tullnerbach vorgeschrieben.

Das Althaus ist ein unterkellertes Blockhaus aus 1932, das im Jahre 2009 teilweise saniert wurde (Wärmedämmung, neue Fassade und Dachdeckung, Fenster und Heizsystem erneuert). Außerdem befinden sich auf dem Grundstück eine gemauerte Garage aus 1959 mit Werkstatt-Anbau sowie ein Holzschuppen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap