

## **Kaiserspitz/Rekawinkel: Baugrundstück auf Südhang in Waldrandlage**



**Objektnummer: 95136**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück - Baugrund Eigenheim  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3031 Pressbaum  
**Kaufpreis:** 295.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Sebastian Wiesinger**

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

T +43 1 577 44 34  
H +43 664 88 36 1414

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









# Objektbeschreibung

In **ruhiger Siedlungslage am Kaiserspitz** in Rekawinkel, einem Ortsteil der beliebten Wienerwaldgemeinde Pressbaum, befindet sich dieses **gerodete Grundstück** in sonniger Südhanglage. Das Grundstück liegt direkt an einem idyllischen Waldstück und bietet naturnahes Wohnen mit bester Luft und herrlichem Ausblick ins Grüne.

Die Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte) in Pressbaum und Eichgraben sind in wenigen Autominuten zu erreichen. Zur Sprengel-Volksschule im Pressbaumer Zentrum gelangt man mit dem Schulbus, der auch den nächstgelegenen Bahnhof Rekawinkel anfährt. Kindergärten, das private Schulzentrum Sacré Coeur sowie die NMS Pressbaum befinden sich ebenfalls in Pressbaum, zu erwähnen ist auch das Schulzentrum Norbertinum in Tullnerbach mit Volksschule, Gymnasium und landwirtschaftlicher Fachschule. Die Wiener Stadtgrenze ist über die Autobahnabbindung Pressbaum (A1) in etwa einer Viertelstunde erreichbar.

Das Bauland-Wohngebiet liegt in **mittlerer Hanglage**, die **Aufschließungsabgabe ist bereits bezahlt**, bei Baueinreichung wird lediglich eine Ergänzungsabgabe von der Stadtgemeinde Pressbaum vorgeschrieben.

## Grundstücksdetails:

- **Widmung:** Bauland-Wohngebiet (BW)
- **Bauweise:** Offen
- **Bauklasse:** I, II
- **MBF (maximale bebaubare Fläche):**  $150 \text{ m}^2 + 4\% \text{ der Baulandfläche} = \text{ca. } 195 \text{ m}^2$
- **Erlaubte Wohneinheiten:** max. 2
- **Erschließung:** Aufschließungsabgabe **bereits bezahlt**
- **Ergänzungsabgabe im Anlassfall:** ca. € 9.150,-- (Einheitssatz € 1.092,--)
- **Grundstückszustand:** Frisch gerodet, bereit zur Bebauung
- kann auf Antrag an die Wasserversorgung und den Schmutzwasserkanal der Stadtgemeinde Pressbaum angeschlossen werden

## **Lage & Infrastruktur:**

- **Nähe zu Wien:** Nur ca. 16 km westlich der Stadtgrenze – ideal für Pendler
- **Verkehrsanbindung:**
  - **Bahnhof Rekawinkel** mit Park & Ride (nur 2 km entfernt) mit direkter Verbindung nach Wien Hütteldorf und Westbahnhof
  - **Busverbindungen** in die umliegenden Gemeinden und nach Wien
  - **Autobahnanschluss A1** in wenigen Minuten erreichbar

## **Besonderheiten:**

- ? Traumhafte Südhanglage
- ? Waldnähe – Natur direkt vor der Tür
- ? Ruhige Wohngegend mit guter Nachbarschaft
- ? Nur eine Viertelstunde nach Wien Auhof
- ? Ideal für Familien oder Paare mit Bauambitionen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap