

Für Bauträger! Wohn- und Geschäftsbaugrund im Pressbaumer Kerngebiet



straßenseitige Hausansicht

Objektnummer: 95159

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1989
Alter:	Neubau
Kaufpreis:	990.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KommR Rudi Dräxler

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

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 136 2400

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







Objektbeschreibung

Das ebene Grundstück liegt unmittelbar **an der Hauptstraße bzw. Bundesstraße B44 im Zentrum Pressbaums** und seiner Nachbargemeinde **Tullnerbach**. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Fleischhauer, Billa, neuer Spar, Drogeriemarkt, Apotheke - und natürlich die am gleichen Grundstück befindliche Trafik) sowie sämtliche Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Gemeindezentrum, Ärzte und Gastronomiebetriebe sind im nahen Umkreis angesiedelt. Der **Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum** mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Wien und St. Pölten liegt nur wenige **Gehminuten** entfernt. Eine Bushaltestelle Richtung Purkersdorf befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Die **Wiener Stadtgrenze** erreicht man sowohl über die Autobahnauffahrt Pressbaum der A1 sowie über die Bundesstraße in rund **zehn Autominuten**.

Finden Sie nachfolgend eine aktuelle **LIEGENSCHAFTSANALYSE** und **BEBAUUNGSVORSCHLAG** von Arch. DI Franz Sagaischek.

GRUNDSTÜCKSDATEN, WIDMUNG UND ANALYSE

- EZ 196, GST .312, KG 01905
- GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: CA: 1006 m² (inkl. Gewässeranteil)
- WIDMUNG: BAULAND KERNGEBIET, OFFENE, GEKUPPELTE BAUWEISE
- BAUKLASSE: II/III (Gebäudehöhe: 8-11 Meter)
- BEBAUUNGSDICHTE: 60% --> ca. 600 m² (Gewässeranteil inkludiert)

ERDGESCHOSS (1. Ebene): 180 m² Lokalflächen, 90 m² Wohnfläche mit Eigengartenanteil

WOHNUNGEN (2., 3. 4. Ebene): 390 m² Wohnfläche je Ebene

in Summe: 16 WOHNUNGEN mit einer Nutzfläche von ca. 1.260 m²

AUSBAUPOTENZIAL DER LIEGENSCHAFT: ca. 1.440 m² (ges. Nutzfläche)

DIE GRUNDLAGE BILDET DER DERZEITIG GÜLTIGE FLÄCHENWIDMUNGS-/BEBAUUNGSPLAN

DIE LIEGENSCHAFT IST NICHT VERMESSEN; DER AKTUELLE GRUNDBUCHAUSZUG ZU BEACHTEN

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap