

Großes Grundstück in Top-Aussichtslage mit gut vermietbarem Häuschen



Herrlicher Ausblick zur Lawies

Objektnummer: 95176

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1940
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	335.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



?Karin Hanika

Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 394 0880

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







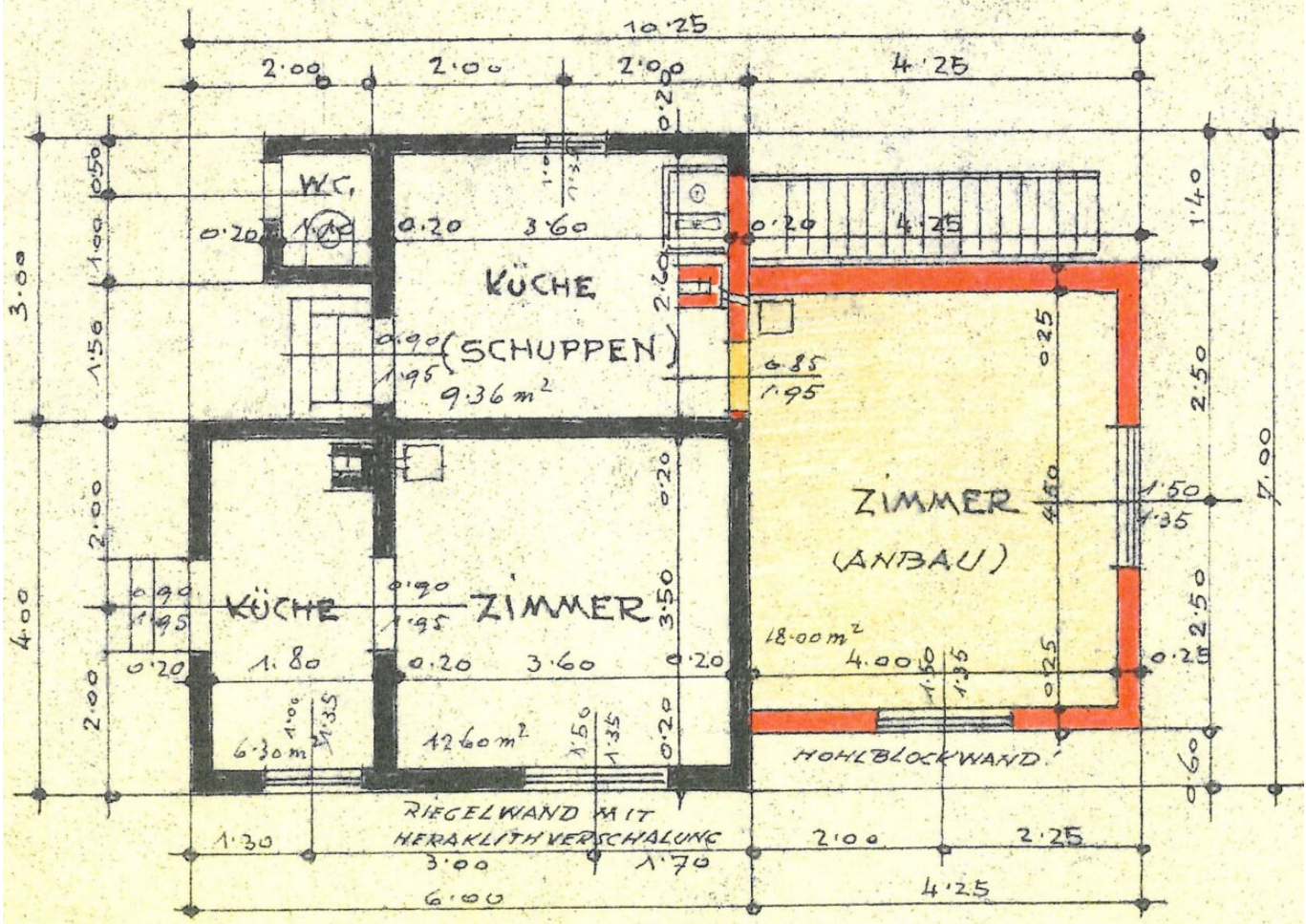








ERDGESCHOSSGRUNDRISS



Objektbeschreibung

Dieses attraktive, über 1.000 m² große, hanglagige Grundstück befindet sich in ruhiger Siedlungslage am Bihaberg in Pressbaum – nur wenige Gehminuten vom Zentrum, Bahnhof und dem Wienerwaldsee entfernt. Auf dem Grundstück befindet sich ein gut vermietbares, ganzjährig bewohnbares Häuschen mit ca. 59 m² Wohnfläche.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer/Windfang
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Küche inkl. Einbaugeräten
- Duschbad mit Fenster & WC
- Schlafzimmer
- Kabinett
- Wintergarten
- Terrasse
- Lagerschuppen

Beheizung mittels E-Radiatoren und elektrischem Kachelofen. Kunststofffenster (größtenteils 2-fach, teils 3-fach Fixverglasung).

Bebauung & Widmung:

- Widmung: Bauland Wohngebiet
- Bebauungsweise: offen
- Bauklasse I, II
- Verbaubare Fläche: ca. 191 m² (150 m² + 4 % der Grundfläche)
- Ergänzungsabgabe bei Neubau (Bauklasse II): ca. € 8.800,-- (Stand Juni 2025)

- 2 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit verpflichtend bei Neubau
- Nebengebäude erlaubt bis zur Größe des Hauptgebäudes
- Gültig sind die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz und Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Pressbaum

Lage & Infrastruktur:

Top-Anbindung & Nahversorgung in unmittelbarer Nähe:

- Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum: ca. 750 m
- Bushaltestelle "Tullnerbach Gemeindeamt": ca. 450 m
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Freibad und Wienerwaldsee fußläufig erreichbar
- Schulen und Kindergärten in Pressbaum und Tullnerbach (Sacre Coeur, Norbertinum mit Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule etc.)

Fazit:

Großes, sonniges Grundstück mit vielseitigem Potenzial – ob zur Eigennutzung, Vermietung oder für ein zukünftiges Neubauprojekt. Die ruhige Lage mit bester Infrastruktur macht diese Immobilie zur seltenen Gelegenheit!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

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