

## **Süßes Haus auf großem Grund in Top-Aussichtslage**



**Objektnummer: 95177**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 324,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 6,33
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

















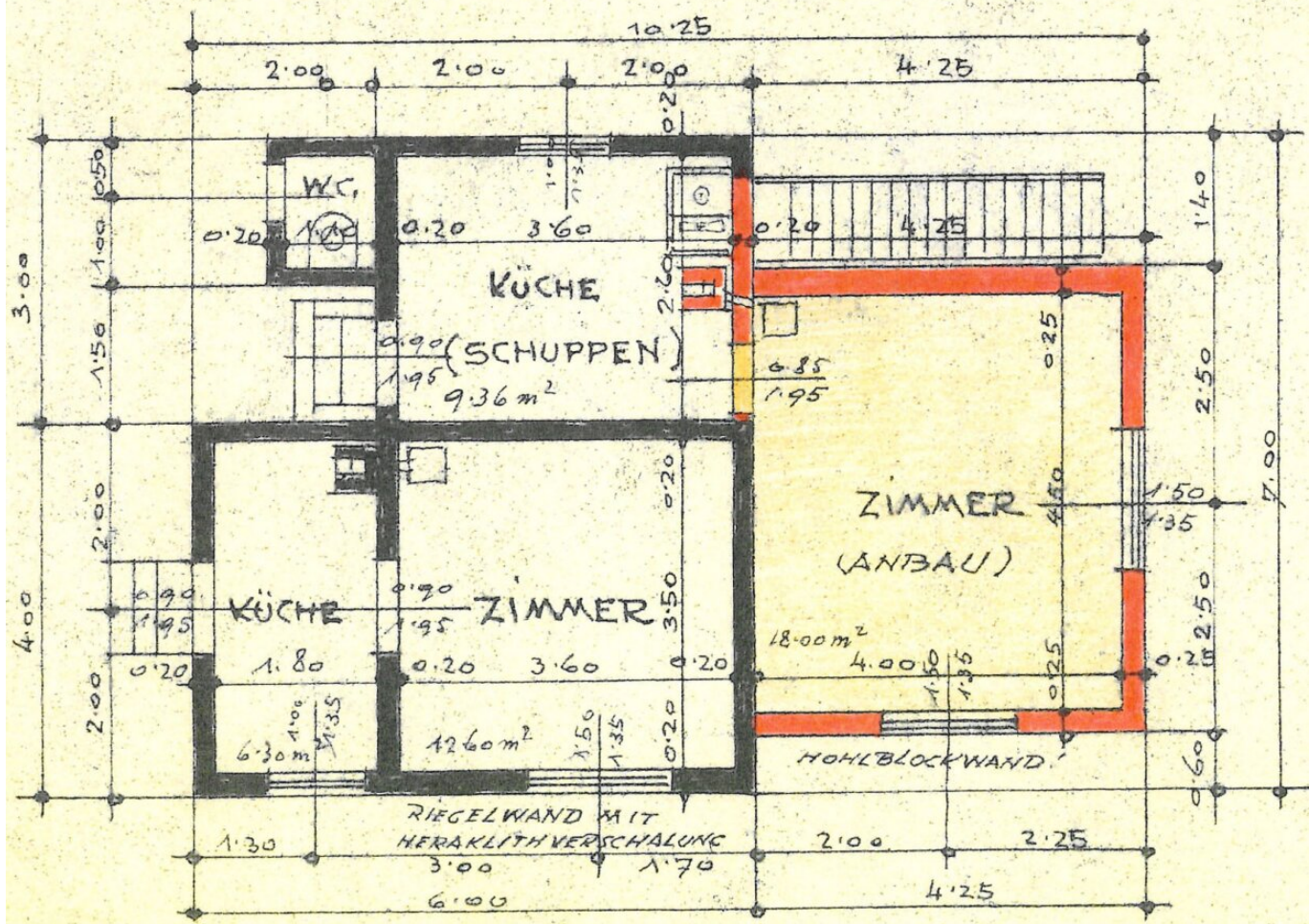








# ERDGESCHOSSGRUNDRISS





## Objektbeschreibung

Dieses attraktive, über 1.000 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in ruhiger Siedlungslage am Bihaberg in Pressbaum – nur wenige Gehminuten vom Zentrum, Bahnhof und dem Wienerwaldsee entfernt. Auf dem hanglagigen Grundstück befindet sich das ganzjährig bewohnbare Häuschen mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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!

### 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 m<sup>2</sup> (150 m<sup>2</sup> + 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.)

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