Süßes Haus auf großem Grund in Top-Aussichtslage



Objektnummer: 95177

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Baujahr:	1940
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	G 324,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 6,33
Kaufpreis:	305.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Karin Hanika

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

H ?+43 664 394 0880

























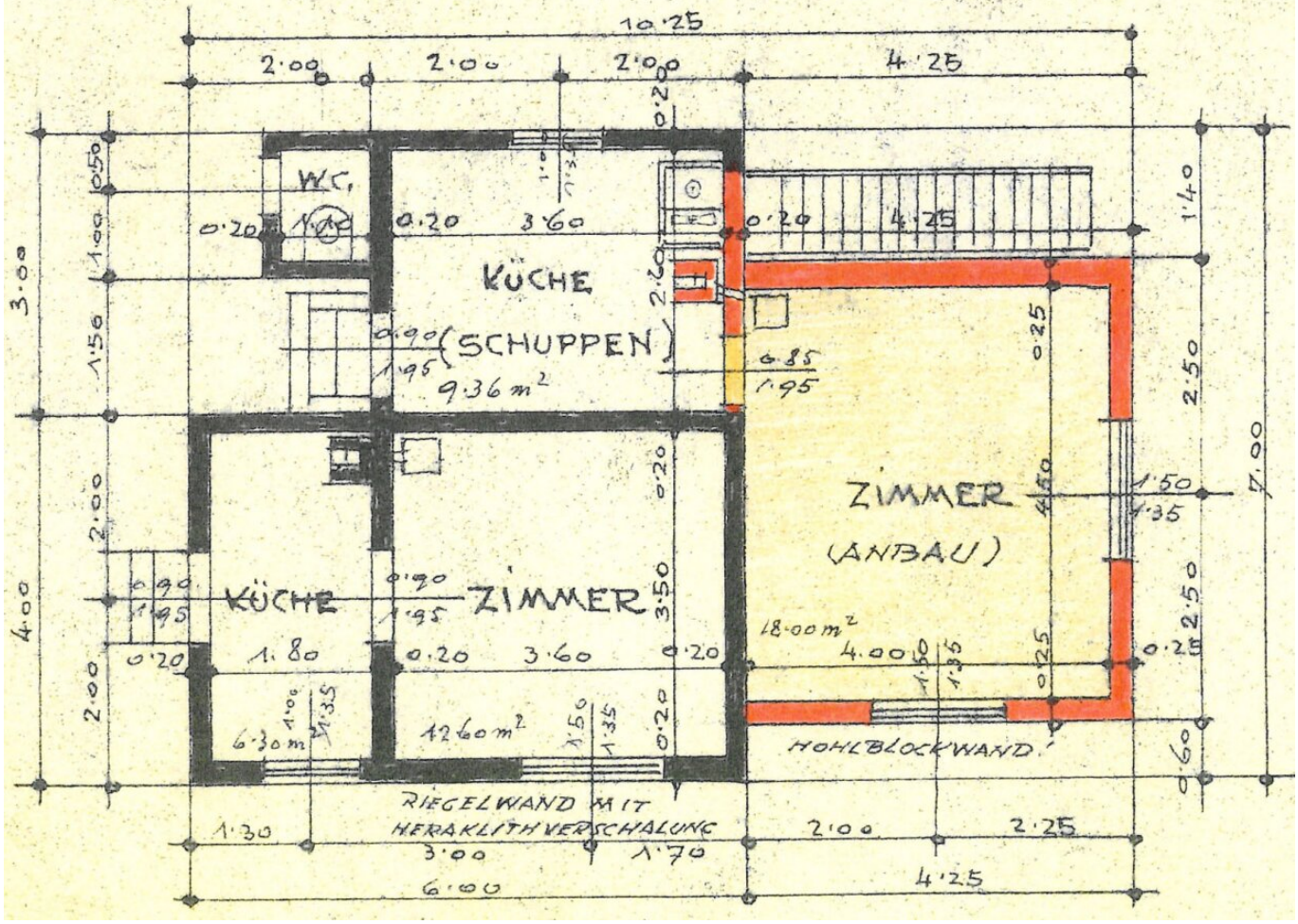







~ 19,30
~ 52,20
~ 53,40
~ 21,20

ERDGESCHOSSGRUNDRISS



Objektbeschreibung

Dieses attraktive, über 1.000 m² 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 m² 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 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.)

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