

## **Bauland Kerngebiet mit Altbestand - 400 Meter zum Wienerwaldsee!**



Gesamte Liegenschaft mit 2 Häusern und Doppelgarage

**Objektnummer: 95224**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Gemischt
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **?Maximilian Cypris**

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

T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

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







## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft vereint **zwei eigenständige Wohnhäuser** auf einem sonnigen, gut geschnittenen Grundstück **im Bauland Kerngebiet** und eignet sich ideal für Familien mit Platzbedarf oder Investoren, die einen **zentral gelegenen Baugrund im Tullnerbacher Ortskern** oder ein **Renovierungsobjekt mit Entwicklungspotenzial** suchen.

Die Lage verbindet Ruhe und **Wohnqualität mit sehr guter Infrastruktur**. Der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum ist fußläufig erreichbar und stellt eine bequeme Verbindung Richtung Wien und die umliegenden Orte zur Verfügung; zusätzliche Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot. **Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf sowie weitere Geschäfte sind **in kurzer Entfernung** vorhanden, Familien profitieren von Kindergärten und Schulen in der Gemeinde, die auch fußläufig gut erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist der nur ca. **450 Meter entfernte Wienerwaldsee** der mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach-Volleyballplatz und Skateboard-Rampe einen attraktiven Freizeitwert bietet und die Lebensqualität dieser Adresse zusätzlich steigert.

Diese Doppelhaus-Liegenschaft bietet sowohl die Möglichkeit, in einem Haus sofort zu wohnen und das andere nach eigenen Vorstellungen zu revitalisieren, als auch die Perspektive einer Neuentwicklung für anspruchsvolle Käufer.

### Die Bebauung

Das Grundstück liegt **im Bauland Kerngebiet** mit **25% Verbauung**. Gebäude bis **Bauklasse II** können dort in **offener bzw. gekuppelter Bauweise** errichtet werden. Derzeit besteht für größere Projekte noch bis Ende Februar 2026 eine Bausperre für das Kerngebiet.

### Der Altbestand

Das an der Südseite gelegene, historisch gewachsene Haus stammt aus dem Jahr 1880 und verfügt über eine Wohnfläche von rund 75 m<sup>2</sup>. Neben den Wohnräumen bietet dieses Objekt eine von außen begehbare Werkstatt sowie einen Dachboden, der zusätzlichen Stauraum oder Ausbaureserve bereitstellt. Aufgrund seines Alters und früherer Nutzungsphasen wäre dieses Haus umfassend renovierungsbedürftig.

Das an der Nordseite positionierte Haus hat seinen Ursprung als Schuppen aus dem Jahr 1947 und wurde 1966 in ein Wohngebäude umgebaut. Auf nahezu 60 m<sup>2</sup> bieten sich ein Vorraum, eine praktisch geschnittene Küche, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, Bad, separates WC sowie ein Abstellraum. Von der Terrasse eröffnet sich ein schöner Blick in den Garten und auf das gegenüberliegende Südhaus. Dieses Haus ist grundsätzlich bezugsfähig, bedarf jedoch einer gründlichen Reinigung und einiger kosmetischer Maßnahmen, um das volle Wohnpotenzial zu entfalten.

Ergänzt wird das Raumangebot durch eine 1966 an der östlichen Grundstücksgrenze errichteten Doppelgarage mit einer Fläche von knapp 25 m<sup>2</sup>.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap