Investition in Toplage am Bartberg: 13 Parzellen am Wienerwaldsee - Aufschließung bezahlt!



Objektnummer: 95247

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3013 Pressbaum
Kaufpreis:	2.500.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KommR Rudi Dräxler

Rudi Dräxler Immobilientreuhand 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

In **äußerst begehrter Lage am Bartberg** befindet sich diese **Bauträger-Liegenschaft** in **unmittelbarer Nähe zum Wienerwaldsee,** der zusammen mit dem umgebenden Wienerwald ein traumhaftes Panorama bietet.

Die Liegenschaft wurde im Jahre **2008 parzelliert** und alle **Aufschließungs- und Ergänzungsabgaben** an die Gemeinde **entrichtet.** Die neu geschaffenen **13 Grundstücke** sollen über eine zu errichtende Privatstraße erschlossen werden.

Der **Neubau der Brücke** an der Kreuzung Hauptstraße / Seestraße, über die die gesamte Siedlung Bartberg erreicht wird, soll bis spät. Ende des Jahres 2026 fertiggestellt und, anstatt wie bisher einspurig, dann **zweispurig** sein.

Die Liegenschaft wurde bereits gerodet.

Jedes Grundstück liegt im Bauland Wohngebiet, es können **max. 2 Wohneinheiten** errichtet werden. Es dürfen **max. 25%,** das sind je nach Grundstücksfläche **zwischen 150 m² und 166 m² verbaubare Fläche,** mit Wohngebäuden der **Bauklasse I, II** in **offener oder gekuppelter Bauweise** errichtet werden. Lt. einer uns vorliegenden Bebauungsstudie könnte in offener- und gekuppelter Einfamilienhaus-Bebauung mit Bauklasse II eine **maximale Bruttogeschoßfläche von rd. 5.800 m²** erzielt werden.

Die Ortszentren von Pressbaum und Tullnerbach mit ihren Infrastruktureinrichtungen (zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, verschiedene Ärzte, Kindergärten und Schulen) sind ebenso wie der **Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum** auch fußläufig schnell erreichbar. Das nur eineinhalb Kilometer entfernte **Schulzentrum Norbertinum** in Tullnerbach bietet neben dem Wienerwaldgymnasium auch eine Volksschule und die landwirtschaftliche Fachschule mit Schwerpunkt Pferdewirtschaft. Zum privaten Schulzentrum im Sacre Coeur kommen die Kinder schnell mit dem Bus, die nächste Bushaltestelle 'Norbertinum Tullnerbachstraße' liegt nur 700 Meter entfernt. Das **Naherholungsgebiet Wienerwaldsee** mit Panoramaradweg rund um den See, Spiel-, Beachvolleyball-, und Skaterplatz liegt praktisch **unmittelbar vor der Haustür.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap