

**BAUGRUNSTÜCK in RUHELAGE mit Altbestand vor den  
Toren Wiens. Bauträger aufgepasst! 1.000 m<sup>2</sup> bebaubare  
Fläche**



**Objektnummer: 7939/2300162036**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Tullnerbach-Lawies
<b>Wohnfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Kaufpreis:</b>	939.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

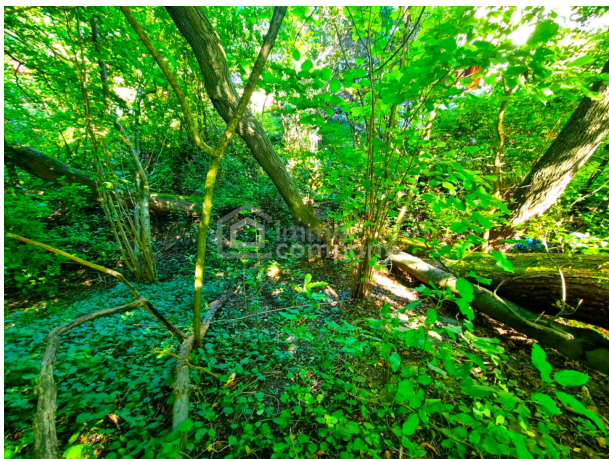


### **Ilona Reisinger**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410033

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





*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.




**immo company**    
@immocompany

Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangen drei nebeneinander liegende große, sonnige Grundstücke mit einer Gesamtfläche von **5.250 m<sup>2</sup>** in idyllischer Grün-Ruhelage, unmittelbar nach der Stadtgrenze Wien!

Das **voll aufgeschlossene** Grundstück mit leichter Hanglage verfügt über **1.000 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche** und lt. Niederösterreichischer Baubestimmungen kann bis zur 3 Stockwerken bebaut werden.

Derzeit befindet sich ein in 1942 erbauter Altbestand auf 137m<sup>2</sup> – in Ziegelmassiv Bauweise - auf dem Grundstück.

Das Haus wurde laufend saniert, dies umfasste unter anderem die Installation eines Gasofens und ein neues Stiegenhaus.

### **RAUMAUFTEILUNG:**

#### **KELLERGESCHOSS:**

- Garage
- Vorraum
- 3x Abstellraum
- Keller
- Öllager
- Heizraum

#### **ERDGESCHOSS:**

- 2 große Wohnräume mit 30 m<sup>2</sup> und 20 m<sup>2</sup>

- Veranda 10m<sup>2</sup> verglast
- 2 Schlafzimmer
- Kleine Küche 10m<sup>2</sup>
- Badezimmer
- Separate Toilette

#### **OBERGESCHOSS:**

- 2 Wohnräume mit einer großen Veranda als Esszimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche 15m<sup>2</sup>
- Badezimmer
- Separate Toilette

Das räumliche Angebot wird abgerundet durch den **herrlichen Garten mit Waldbestand und mit angrenzendem Bach.**

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich beim Kaufgegenstand um das Grundstück handelt und somit Garantien und Haftungen für die aktuelle Bebauung ausgeschlossen sind.*

**Die Lage ist als unvergleichbar zu bezeichnen** – Pressbaum liegt am Hauptkamm des Wienerwaldes. Im Gemeindegebiet entspringt der Wien-Fluss beim Kaiserbründl, wohin Kaiserin Sissi schon gerne Ausflüge unternahm. Alle Nahversorger, Schulen und Kindergärten, Wanderwege, Reitstall und viele andere Ausflugsziele sowie der herrliche Wienerwald sind in der unmittelbaren Umgebung und ein sehr beliebter Ausgangspunkt für Wanderer und Radfahrer, Reiter oder Mountainbiker.

--

**Zusammengefasst bietet sich bei diesem JUWEL, die einmalige Gelegenheit für Sie und Ihre Familie, Ihr perfektes Zuhause zu schaffen.**

Fragen Sie noch heute an, dann stehe ich Ihnen gerne für weiter Informationen sowie einem persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Auch sind wir Ihnen gerne bei der Finanzierung behilflich.

Mit herzlichen Grüßen

Ilona Reisinger

**Immo-Company: Wir geben Menschen ein neues Zuhause!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap