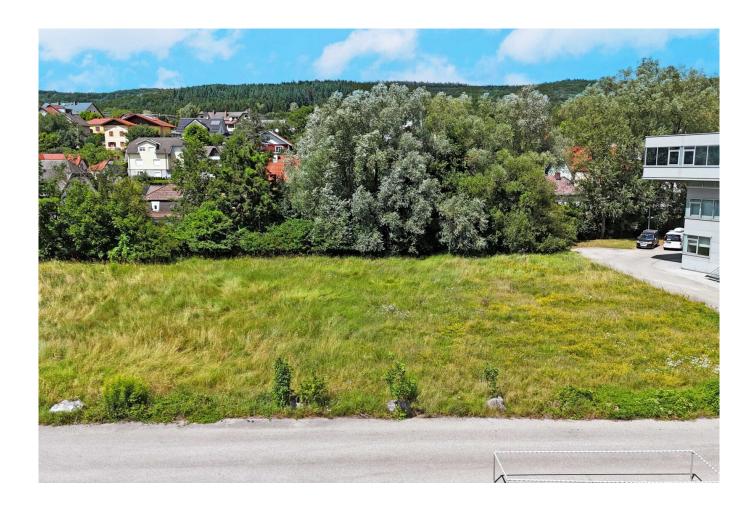
# Betriebsbaugrund im Ortszentrum Pressbaum/Tullnerbach



nach Norden

Objektnummer: 95281

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Grundstück - Betriebsbaugrund Österreich 3013 Pressbaum 320.000,00 €

## **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

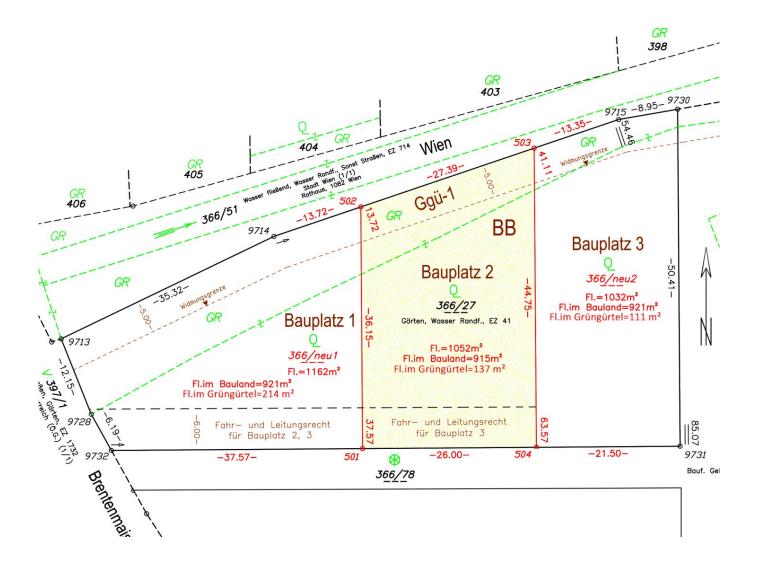
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## **Objektbeschreibung**

Der Betriebsbaugrund befindet sich in nur ca. **90 Meter Entfernung zur B44/Hauptstraße**, die die Gemeindegebiete Pressbaums und Tullnerbachs trennt.

Den Autobahnanschluss Pressbaum der Westautobahn erreicht man schon nach etwa 3 km, der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit sehr guten Direktverbindungen Richtung Wien und St. Pölten ist ca. 750 Meter entfernt, eine Bushaltestelle mit Destinationen in den Umlandgemeinden nur etwa 260 Meter. Zur westlichen Wiener Stadtgrenze gelangt man über die B44, durch Purkersdorf hindurch und weiter über die B1, in weniger als 10 Minuten.

Verschiedene Gasthäuser für den Mittagstisch, wie z.B. das Gasthaus Brentenmais oder die Pizzeria Danijele sind auch rasch fußläufig erreichbar. Ebenso ein Fleischhauer mit warmen Mittagsgerichten, ein Billa, ein DM, Apotheke und eine Trafik.

Die Liegenschaft misst gesamt 3.246 m², davon sind 2.757 m² als **Bauland Betriebsgebiet** gewidmet, 488 m² sind Grüngürtel entlang des Wienflusses, der das Grundstück im Norden begrenzt.

Der Betriebsbaugrund kann nun entweder als Ganzes oder auch nur in Teilflächen erworben werden. Die Aufschließungsabgabe für Bauklasse I wurde bereits bezahlt. Lt. Bebauungsplan ist keine Bebauungsdichte verordnet, wodurch sich diese, It. NÖ Bauordnung, an den Gebäudehöhen im Umkreis von 100 Metern orientiert. Je nach Teilung und geplanter Bauklasse ist eine Ergänzungsabgabe in dementsprechender Höhe an die Gemeinde zu errichten.

Bauplatz 1 kann über eine neu zu errichtende Zufahrt an der Brentenmaisstraße befahren werden, die Zufahrt zu den dahinterliegenden Teilflächen wird über ein Fahr- und Leitungsrecht geregelt.

	Bauplatz 2
Größe gesamt	1.052 m²
davon Bauland	915 m²
davon Grüngürtel	137 m²

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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