

**Großzügiges, naturnahes Grundstück in sonniger
Ruhelage und mit herrlicher Aussicht**



Objektnummer: 95295

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KommR Rudi Dräxler

Rudi Dräxler Immobilienreuehand 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

Grundstücksfläche gesamt: ca. 5.480 m² (davon ca. 1.487 m² Bauland, Rest Grünland/Forst)

Bebaubar: bis zu 2 Wohneinheiten

Bauklasse / Bauweise: I–II, offene Bauweise

Ausrichtung: Südost - sonnig, mit traumhafter Aussicht

Lage: Ruhige Streusiedlung am Waldrand

Dieses großzügige, sonnige Grundstück in der Pfalzau in Pressbaum bietet eine ideale Kombination aus **Baufläche und Grünlandanteil** – perfekt für ein hochwertiges Einfamilienhaus mit großem Garten oder ein Zweifamilienhaus in naturnaher Lage.

Die **leichte Hanglage** ermöglicht lichtdurchflutete Wohnräume und herrliche Ausblicke. Durch die Kombination aus **Bauland und Grünland** entsteht ein außergewöhnlich hoher **Freiraum- und Erholungswert** direkt am Grundstück.

Infrastruktur & Anbindung:

- Ca. 3 km ins Ortszentrum Pressbaum (Schulen, Supermärkte, Ärzte etc.)
- Sehr gute Verkehrsanbindung: A1, A21, Schnellbahn Richtung Wien & St. Pölten
- Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Kanal, Gas) in der Straße
- Aufschließungsabgabe ca. € 52.600,-- (bei Planeinreichung)

Highlights:

- Sonnige Südost-Ausrichtung
- Ruhige Lage in der Pfalzau
- Großes Gesamtgrundstück mit viel Grün
- Ideal für Naturliebhaber & Familien
- Nur 15 Min. nach Wien-Auhof

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <8.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap