

# **BAUGRUNDSTÜCK MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL IN PRESSBAUM**



Luftbild

**Objektnummer: 1858/10253**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.0% plus 20.0% USt.

## Ihr Ansprechpartner



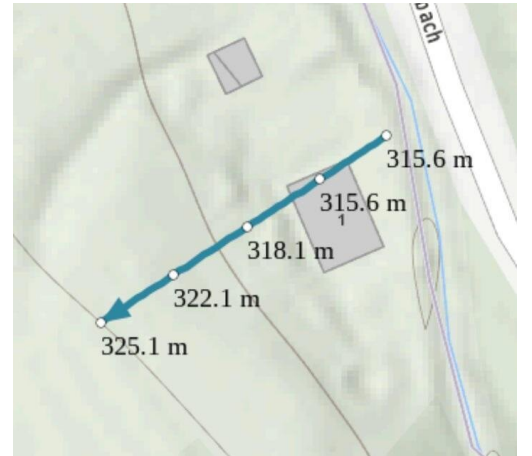
### **Manuel Wurmetzberger**

Netmakler – Amadeus Development GmbH  
Bergmillergasse 3/3  
1140 Wien

H +43 676 / 6988130

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







# Objektbeschreibung

## Großzügiges Baugrundstück mit Entwicklungspotenzial in Pressbaum

Zum Verkauf steht ein attraktives Grundstück in Weidlingbach, einen ruhigen und grünen Ortsteil von Pressbaum, mit einer Gesamtfläche von ca. **2.104 m<sup>2</sup>**. Die Fläche ist als **Bauland (Wohngebiet)** ausgewiesen. Derzeit besteht eine Bebauungsmöglichkeit mit **zwei Wohneinheiten** in **offener Bauweise, Bauklasse I bzw. II, MBF 150m<sup>2</sup> + 4%** der restlichen Grundstücksfläche.

## Teilungsmöglichkeit & Potenzial für weitere Wohneinheiten

Eine Teilung des Grundstücks ist laut Auskunft der Stadtgemeinde Pressbaum, Bauamt möglich. Dabei ist eine **Mindestbauplatzgröße von 700 m<sup>2</sup>** pro Parzelle einzuhalten. Somit besteht die Möglichkeit, bei entsprechender Teilung, **insgesamt 6 Wohneinheiten zu errichten**. Der Grünlandanteil kann bei einer Teilung mit bis zu 200 m<sup>2</sup> pro Parzelle angerechnet werden. **Pro Wohneinheit sind zwei KFZ-Stellplätze verpflichtend.**

## Altbestand – Abbruchobjekt

Auf dem Grundstück befindet sich ein Altbestand, der als **Abbruchobjekt** verkauft wird. Ein kleiner Teil des Hauptgebäudes liegt in der roten Zone, ein Teil des vorderen Grundstücksbereichs ist als **gelbe Zone** ausgewiesen. Auf Wunsch, können wir gerne den aktuellen Flächenwidmungsplan übermitteln.

Für einen Neubau in der gelben Zone sind behördliche Vorgaben zu beachten – insbesondere sind die **Auflagen mit der Abteilung Wildbach- und Lawinverbauung** individuell abzustimmen. Für die Verbauung der restlichen Fläche gilt die NÖ Bauordnung.

## Grundstücksstruktur

Aktuell ist die Liegenschaft in **drei Grundstücke** aufgeteilt, was zusätzlichen Spielraum für eine projektbezogene Entwicklung bietet.

---

### **Highlights auf einen Blick:**

- Gesamtfläche: ca. 2.104 m<sup>2</sup>
  - Teilung möglich: ab 700 m<sup>2</sup> pro Parzelle
  - Entwicklungspotenzial
  - Grünlage in unmittelbarer Nähe zu Pressbaum
- 

### **Sie suchen ein Grundstück mit großem Potenzial in Grünlage von Pressbaum?**

Dann kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Bei Fragen, oder zur Vereinbarung einer Besichtigung, können Sie mich gerne unter **0676 / 69 88 130** oder unter **wurmetzberger@netmakler.at** kontaktieren!

*Im Erfolgsfall unserer Vermittlungstätigkeit, erlauben wir uns eine Provision, in Höhe von 3% des Kaufpreises, zzgl. 20% USt., zu verrechnen.*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap