

**Ein Garten wie ein Schlosspark – Seltene Liegenschaft mit  
1.543 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Pressbaum**



**Objektnummer: 199397099**

**Eine Immobilie von Lorenz Real Construct Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3031 Pressbaum
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Dominic Lorenz**

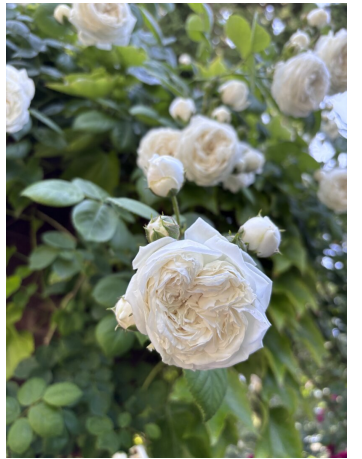
Lorenz Real Construct Immobilien GmbH  
Leopold Gattringer-Straße 43  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 1 9977290  
H +43 660 37 99 66 1

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



















## Objektbeschreibung

### Wohnen im Grünen mit Entwicklungspotenzial

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Pressbaum, eingebettet in die idyllische Umgebung des Wienerwalds, gelangt eine außergewöhnliche Liegenschaft zum Verkauf: **zwei miteinander verbundene Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 1.543 m<sup>2</sup>**, die gemeinsam ein einzigartiges Refugium mit parkähnlichem Charakter bilden. Die weitläufige Gartenanlage verbindet großzügige Freiflächen, prachtvollen Altbaumbestand und hohe Privatsphäre zu einer selten gewordenen Wohnqualität.

Bereits beim Betreten des Grundstücks beeindruckt die besondere Atmosphäre. Alte Bäume spenden angenehmen Schatten, während sonnige Gartenbereiche vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Das Grundstück ist überwiegend eben und leicht nach Süden geneigt – ideale Voraussetzungen für Gartenliebhaber, Familien und all jene, die naturnah wohnen möchten. Die Kombination aus großzügiger Grundstücksfläche, gewachsenem Baumbestand und ruhiger Lage ist heute nur noch selten zu finden.

### Charmantes Sommerhaus mit Wintergarten

Auf dem oberen Grundstück befindet sich ein gepflegtes Sommerhaus aus den 1960er-Jahren in Elementbauweise. Das Haus verfügt über rund **45 m<sup>2</sup> Wohnfläche**, einen ca. **15 m<sup>2</sup> großen Wintergarten** sowie eine großzügige **30 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse**. Die bestehende Bebauung eignet sich hervorragend als Wochenend- oder Sommerresidenz und ermöglicht eine sofortige Nutzung der Liegenschaft.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Wintergarten
- Wohn-/Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit WC

- Abstell- und Technikraum

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Brunnen für Gartenbewässerung oder Poolbefüllung, zwei Gartenhütten sowie einen weiteren geschützten Sitzplatz im Garten. Laufende Investitionen wie die Erneuerung des Daches, die Sanierung von Fassade und Terrasse sowie die Modernisierung der Elektroanlage unterstreichen den gepflegten Gesamtzustand.

## Widmung & Entwicklungspotenzial

Die Liegenschaft besteht aus zwei eigenständigen Baugrundstücken mit separaten Einlagezahlen, welche aufgrund ihrer funktionalen und räumlichen Einheit gemeinsam verkauft werden.

Laut Flächenwidmungsplan gilt die Widmung **BW-2WE (Bauland Wohnen – maximal zwei Wohneinheiten je Bauplatz)** bei offener bzw. gekuppelter Bebauungsweise in der Bauklasse I-II. Dadurch ergeben sich attraktive Möglichkeiten für die Errichtung eines **großzügigen Eigenheims mit parkähnlichem Garten**, einer repräsentativen Villa mit Einliegerwohnung oder mehrerer Wohneinheiten im Rahmen der geltenden Bebauungsbestimmungen.

Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Grundstücksgröße in Kombination mit dem gewachsenen Baumbestand und der ruhigen Lage. Für Familien, die den Traum eines großzügigen Wohnsitzes im Grünen verwirklichen möchten, bietet diese Liegenschaft ideale Voraussetzungen. Das bestehende Sommerhaus kann bis zur Realisierung eines Neubaus weiterhin genutzt werden und verleiht dem Grundstück zusätzlichen Charme.

Die vorliegenden Berechnungen zeigen ein beachtliches Entwicklungspotenzial von insgesamt über **950 m<sup>2</sup> möglicher Nutzfläche** auf beiden Grundstücken. Damit eignet sich die Liegenschaft sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Investoren und Bauträger mit Blick auf hochwertige Wohnprojekte.

## Lage – Naturidylle vor den Toren Wiens

Die historische Lastberg-Siedlung zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Pressbaums. Umgeben vom Biosphärenpark Wienerwald genießen Sie hier Ruhe, Natur und Erholung, ohne auf eine ausgezeichnete Infrastruktur verzichten zu müssen. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote befinden sich in kurzer Distanz und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung überzeugt ebenfalls:

- ca. 3 Minuten zur A1 Westautobahn
- ca. 14 Minuten nach Wien-Hütteldorf
- ca. 32 Minuten in die Wiener Innenstadt
- Bahnhof Rekawinkel und Busanbindungen in kurzer Distanz erreichbar

Somit verbindet die Liegenschaft naturnahes Wohnen im Wienerwald mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt.

## **Highlights auf einen Blick**

? **1.543 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche**

? Zwei zusammenhängende Baugrundstücke mit separaten Einlagezahlen

? Widmung **BW-2WE**, Bauklasse I-II, o, k

? Traumhafter parkähnlicher Garten mit prachtvollem Altbaumbestand

? Charmantes Sommerhaus mit Wintergarten und Sonnenterrasse

? Eigener Brunnen für Gartenbewässerung oder Poolbefüllung

? Hohe Privatsphäre und absolute Grünruhelage

? Potenzial für die Errichtung eines großzügigen Eigenheims oder eines hochwertigen Wohnprojekts

? Attraktive Wohnlage im Wienerwald mit rascher Wien-Anbindung

? Seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Wohnlagen Pressbaums

## **Ein Grundstück wie aus einer anderen Zeit**

**Ob als parkähnliches Privatgrundstück mit exklusivem Eigenheim oder als attraktive**

**Entwicklungsliegenschaft – diese außergewöhnliche Immobilie vereint Großzügigkeit, Naturverbundenheit und Zukunftspotenzial auf einzigartige Weise. Eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <3.500m

Klinik <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Polizei <1.500m

Post <3.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap