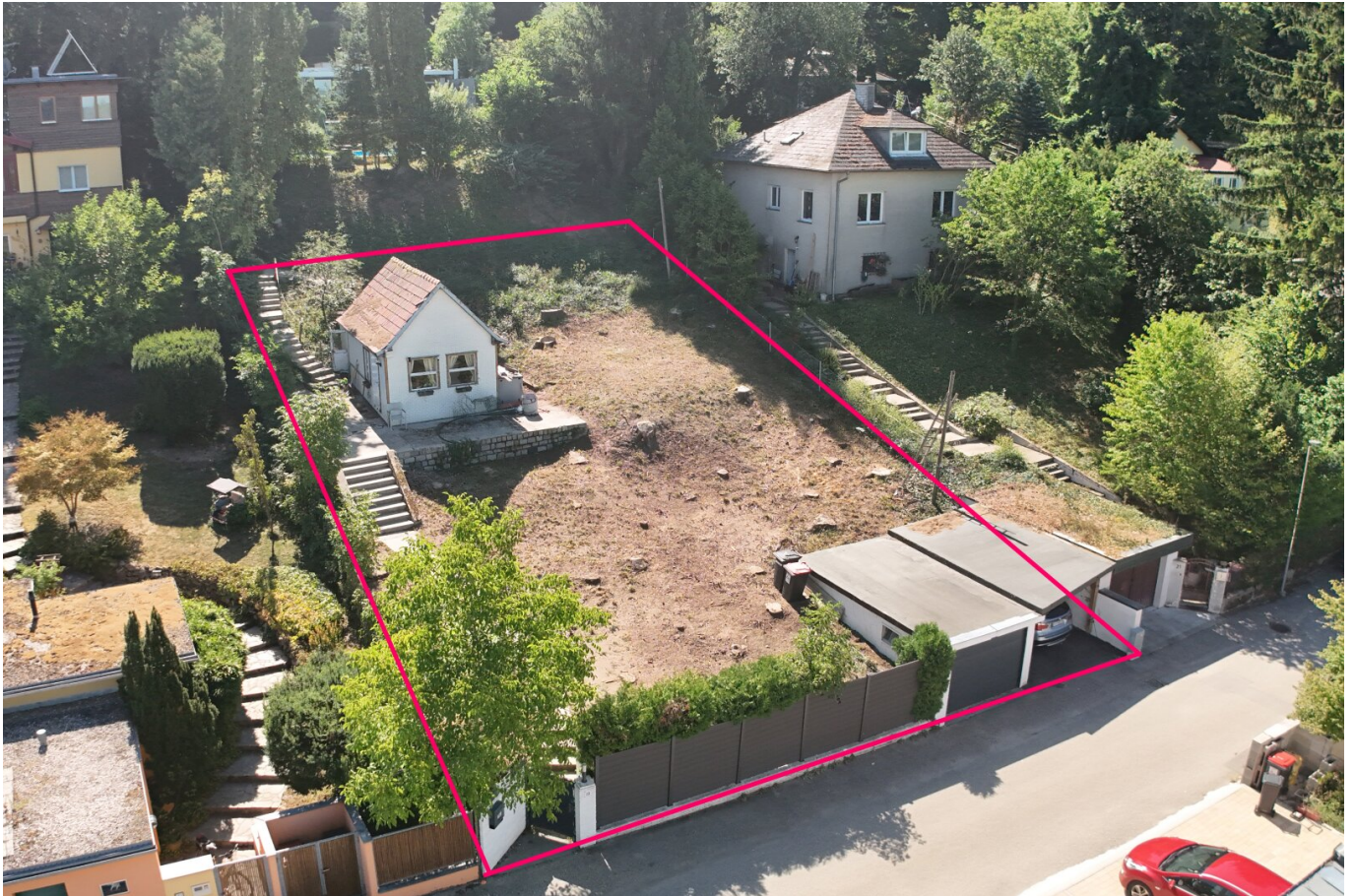


## **Attraktives Grundstück mit Abbruchhäuschen in idyllischer Heimbautal-Lage**



Luftbild mit ca.-Markierung

**Objektnummer: 95505**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück       |
| <b>Land:</b>             | Österreich       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3012 Wolfsgraben |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 170.000,00 €     |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

H +43 664 915 6444

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









## Objektbeschreibung

Das leicht hanglagige Grundstück in idyllischer Waldrandlage einer gepflegten Sackgassensiedlung im Heimbautal bietet auf ca. 700 m<sup>2</sup> attraktive Möglichkeiten für die Verwirklichung eines individuellen Wohntraums. Die angebotene Fläche entsteht durch eine Teilung und ist über eine Servitutsfläche an der linken Grundgrenze erreichbar. Auf dem nahezu rechteckigen Grundstück befinden sich ein kleines Abbruchhäuschen sowie eine Garage und ein Carport an der straßenseitigen Grundgrenze.

Für eine mögliche Neubebauung gelten die Vorgaben der SBD (Sonder-Bebauungs-Dichte) mit offener Bauweise, Bauklasse I und II sowie der Widmung Bauland-Wohngebiet. Zulässig sind maximal zwei Wohneinheiten mit jeweils zwei Stellplätzen. Die derzeit maximal bebaubare Fläche beträgt ca. 178 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude und ca. 70 m<sup>2</sup> für Nebengebäude. Eine von der Gemeinde Wolfsgraben vorgeschriebene Ergänzungsabgabe beläuft sich derzeit auf insgesamt ca. € 26.550,--. Es gelten die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz und die Besonderen Bebauungsbestimmungen der Gemeinde Wolfsgraben.

Der Wienerwald mit seinen zahlreichen Wanderwegen liegt direkt vor der Tür. In Wolfsgraben stehen unter anderem Gastronomiebetriebe, eine Vinothek, der Gemeindekindergarten und ein Postpartner zur Verfügung. Sportplatz, Beachvolleyball-Platz, Reitställe sowie zahlreiche Feldwege bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Das Naherholungsgebiet Wienerwaldsee mit Panoramaweg, Spielplatz, Skater- und Beachvolleyball-Platz ist in wenigen Minuten erreichbar. Das Ortszentrum von Wolfsgraben, die Wiener Stadtgrenze sowie die umliegenden Gemeinden Purkersdorf, Tullnerbach und Pressbaum sind mit dem Auto rasch erreichbar. Auch das Schulzentrum Norbertinum und das Sacré Coeur in Pressbaum sind gut angebunden.

Aufgrund einer gesetzlichen Ausnahme besteht keine Verpflichtung zur Vorlage eines Energieausweises.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Klinik <3.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <4.000m  
Kindergarten <2.000m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <3.500m

Polizei <5.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <9.500m

U-Bahn <9.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap