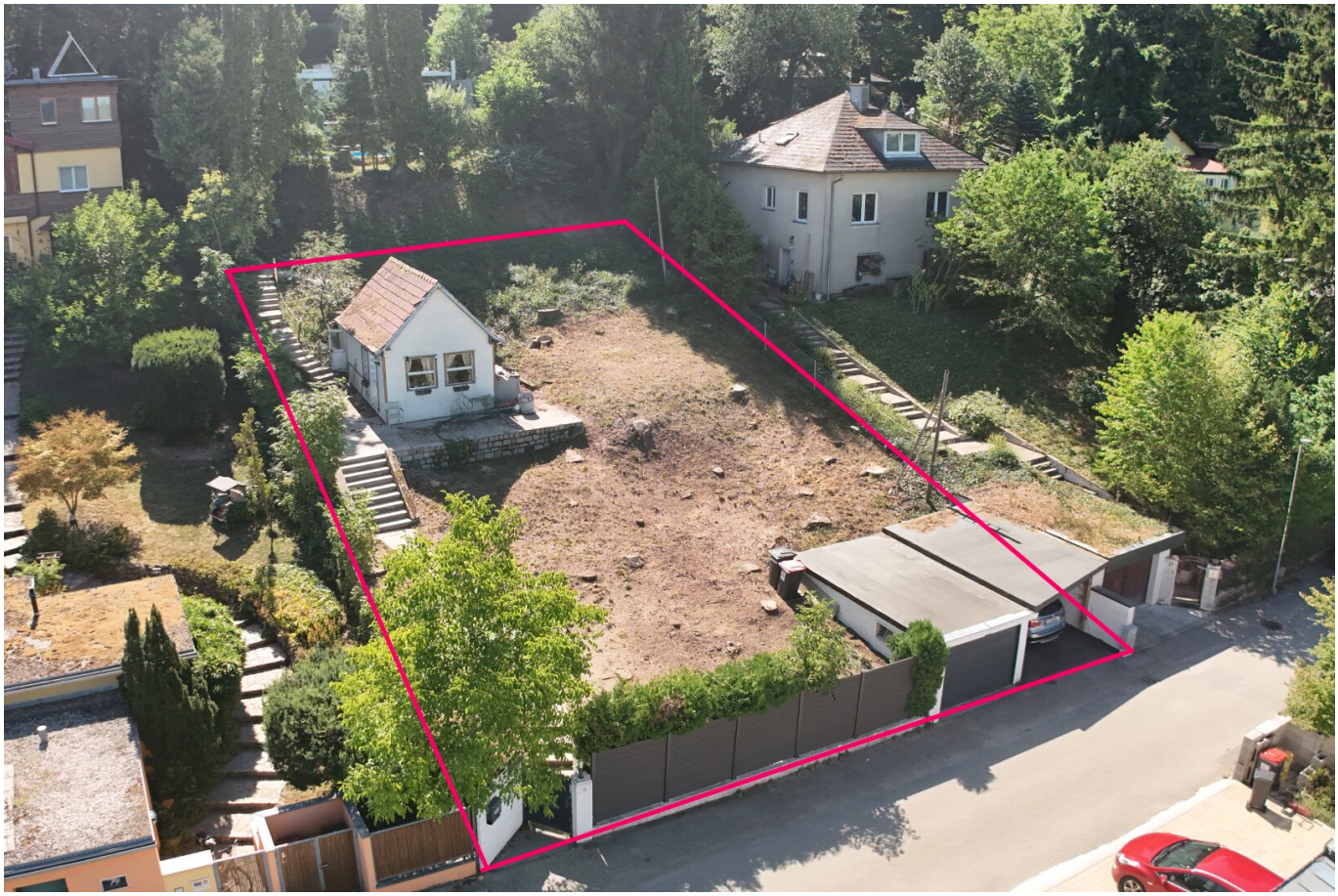
Attraktives Grundstück mit Abbruchhäuschen in idyllischer Heimbautal-Lage



Luftbild mit ca.-Markierung

Objektnummer: 95505

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Kaufpreis:	170.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maximilian Cypris

Rudi Dräxler Immobilientreuhand 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 m² 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 m² für Hauptgebäude und ca. 70 m² für Nebengebäude. Eine von der Gemeinde Wolfsgraben vorgeschriebene Ergänzungsabgabe beläuft sich derzeit auf insgesamt ca. € 27.400,--. 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