

**Ebenes Baugrundstück in sonniger Ruhelage - nur 2 km  
vom Pressbaumer Zentrum**



**Objektnummer: 94771**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3021 Pressbaum
<b>Kaufpreis:</b>	355.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Bauplatz 1 Aufschließungsabgabe BEZAHLT!

### 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.

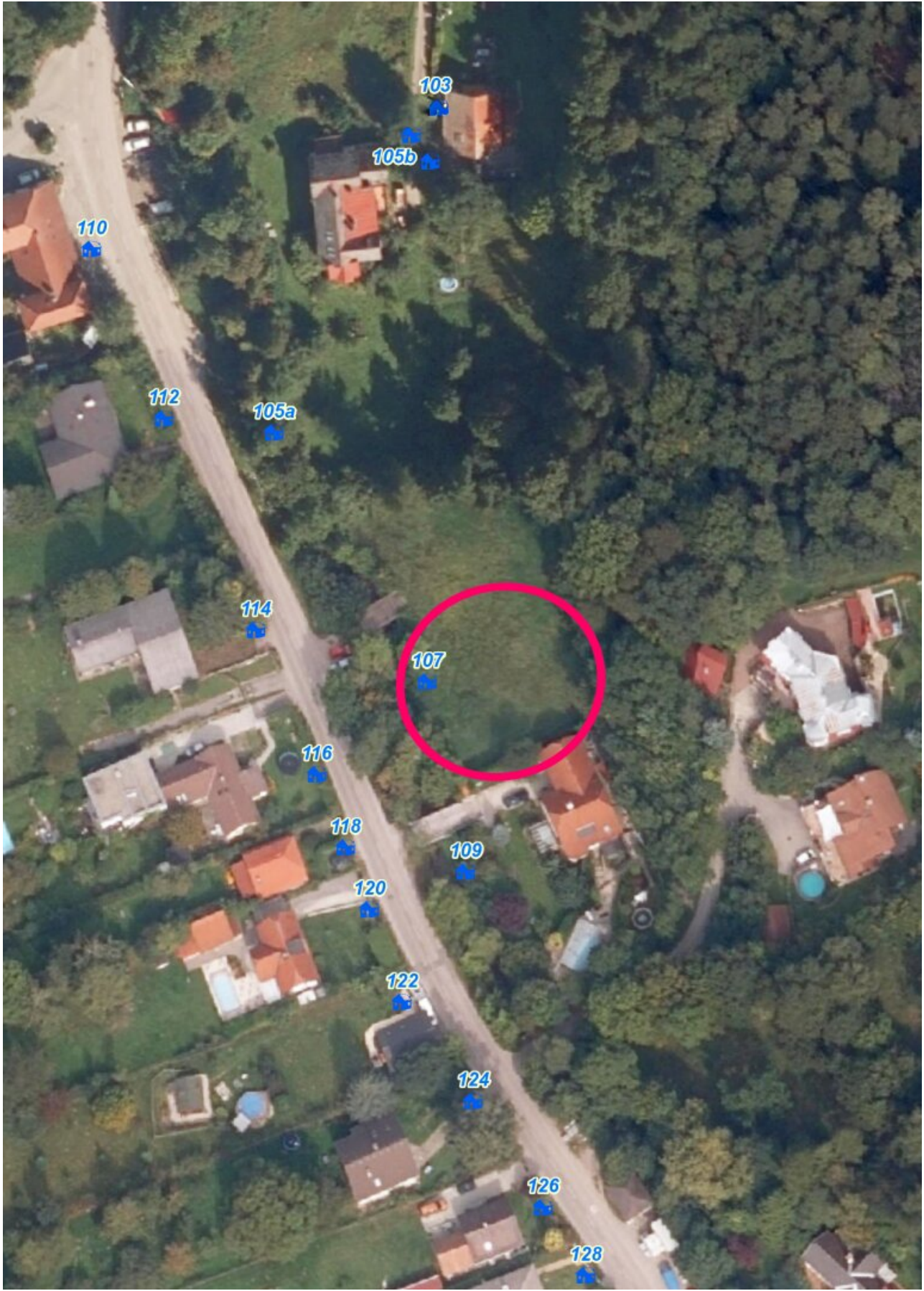












## Objektbeschreibung

Das Baugrundstück resultiert aus einer Teilung und befindet sich im Pressbaumer Ortsteil Pfalzau. Begeh- und befahrbar ist es über eine, vom Verkäufer kürzlich sanierte Brücke über die 'Kalte Wien' und über eine Servitutsfläche der zweiten, ebenfalls zum Verkaufs stehenden Bauparzelle.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 703 m<sup>2</sup>, wobei sich **552 m<sup>2</sup> im Bauland** befinden und **151 m<sup>2</sup> im uferbegleitenden Grüngürtel**.

### Bebauung:

- **verbaubare Fläche max. 178 m<sup>2</sup>,**
- max. 2 Wohneinheiten je Bauplatz,
- **Wohngebäude Bauklasse I, II,**
- **offene Bauweise, 2 PKW-Stellplätze je Wohneinheit,**
- **Nebengebäude bis insgesamt max. 100 m<sup>2</sup>;**
- Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Kanal, Gas, A1 und Kabelplus liegen in der Pfalzauer Straße,
- **ergänzend zu den Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum gilt die NÖ Bauordnung**
- die **Aufschließungsabgabe** für Bauklasse II wurde **bereits bezahlt**
- **der Verkäufer übernimmt die Kosten der Vertragserrichtung**

Temporäre **Befreiung von der Grundbucheintragungsgebühr** für Eigentumsrecht und Pfandrecht bei Erwerb von Wohnraum zwischen 1. Juli 2024 und 1. Juli 2026 AUCH bei Grundstücken!

**Sämtliche Infrastruktureinrichtungen** der Stadtgemeinde Pressbaum wie Rathaus, Post, Ärzte, Supermärkte, eine Bank, Schulen, Kindergärten und verschiedene Gastronomiebetriebe findet man **im nur etwa zwei Kilometer entfernten Pressbaumer Zentrum** und sind mit Fahrrad und Auto gut erreichbar. Eine Schulbushaltestelle befindet sich nur wenige Meter entfernt und bietet eine direkte Verbindung zum Bahnhof Pressbaum, zur öffentlichen Volksschule und Neuen Mittelschule und zu den Schulzentren Sacre Coeur und Norbertinum in Tullnerbach (Wienerwaldgymnasium, Pferdefachschule).

Die Wiener Stadtgrenze (Wien Auhof) erreicht man nach etwa 20 Autominuten, über die Anschlussstelle Pressbaum der A1 kommt man in ca. 25 Minuten nach St. Pölten. Die Haltestelle Pressbaum der Westbahnstrecke und der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum bieten durch Schnellbahn und Regionalzüge eine optimale öffentliche Anbindung Richtung Wien und St. Pölten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap