

## **Großzügiges Baugrundstück mit Traumausblick - vollerschlossen - Aufschließung bezahlt!**



nahezu eben die östliche Grundstückshälfte im Bauland

**Objektnummer: 94854**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3012 Wolfsgraben
<b>Kaufpreis:</b>	375.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Aufschließung bezahlt, Versorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom) am Grundstück

### 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

In der malerischen Wienerwaldgemeinde Wolfsgraben liegt **in ruhiger Siedlungslage** dieser, im Jahre 2019 aus einer Teilung entstandene Bauplatz. Das Grundstück befindet sich mit **821 m<sup>2</sup> im Bauland-Wohngebiet**, mit **587 m<sup>2</sup> im Grünland**, steigt nach Westen hin an und grenzt dort und im Norden an unverbaubares Grünland.

Der Anschluss an das öffentliche Gut ist über ein Servitut (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) über das südlich angrenzende Grundstück geregelt. Die **Aufschließungsabgabe ist bereits bezahlt**, weiters sind Anschlüsse für **Strom, Wasser und Kanal** schon auf dem Grundstück **vorhanden**.

### Bebauung:

- Bauland-Wohngebiet, **max. 2 Wohneinheiten**;
- **zwei KFZ-Stellplätze** je Wohneinheit auf Eigengrund;
- **Bauweise offen**;
- **max. bebaubare Fläche** für das Hauptgebäude: 35 % der Grundstücksfläche, das sind **287 m<sup>2</sup>**
- **zusätzlich** möglich: **Nebengebäude** bis max. 100 m<sup>2</sup>;
- **Bauklasse I,II** = bis zu 8 m Gebäudehöhe zulässig;
- Fassadenfronten dürfen 20 m Gesamtlänge nicht überschreiten;
- an die Servitutsfläche darf direkt angebaut;

In der stetig wachsenden Gemeinde Wolfsgraben stehen über die Ortsgrenzen hinaus bekannte Gastronomiebetriebe, eine Vinothek, der Gemeindekindergarten und die Post im Gemeindeamt im neuen Wirtschaftspark Wienerwald zur Verfügung. Zur sportlichen

Freizeitgestaltung findet man Sportplatz, Beachvolleyball-Platz, Reitställe sowie zahlreiche Feldwege zum Spazierengehen, Mountainbiken oder Laufen. Zum äußerst beliebten Naherholungsgebiet Wienerwaldsee (mit beleuchtetem Panoramaweg um den See, Spielplatz, Skater- und Beachvolleyball-Platz) gelangt man mit dem Fahrrad bzw. mit dem Auto in wenigen Minuten.

Die Infrastruktureinrichtungen der umliegenden Gemeinden (Pressbaum, Tullnerbach und Purkersdorf) sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die Autobushaltestelle Wolfsgraben Hauptstraße der Linien 253, 453 und 458 mit den Destinationen Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum und zur Schnellbahnstation Wien Liesing sowie Schulbussen in die umliegenden Orte Pressbaum, Tullnerbach und Purkersdorf liegt nicht einmal 200 Meter entfernt. Das Schulzentrum Norbertinum mit Volksschule, Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule ist ebenso einfach mit dem Schulbus erreichbar wie das Sacre Coeur in Pressbaum.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m  
Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <3.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap