

## Betriebsbaugrund im Ortszentrum Pressbaum/Tullnerbach



Südost nach Nordwest

**Objektnummer: 94906**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Betriebsbaugrund |
| <b>Land:</b>             | Österreich                    |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3013 Pressbaum                |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 890.000,00 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                               |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **KommR Rudi Dräxler**

Rudi Dräxler Immobilientreuhand 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

Der Betriebsbaugrund befindet sich in nur ca. **90 Meter Entfernung zur B44/Hauptstraße**, die die Gemeindegebiete Pressbaums und Tullnerbachs trennt.

Den **Autobahnanschluss Pressbaum** der Westautobahn erreicht man schon nach **etwa 3 km**, der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum mit sehr guten Direktverbindungen Richtung Wien und St. Pölten ist ca. 750 Meter entfernt, eine Bushaltestelle mit Destinationen in den Umlandgemeinden nur etwa 260 Meter. Zur **westlichen Wiener Stadtgrenze** gelangt man **über die B44**, durch Purkersdorf hindurch und weiter über die B1, **in weniger als 10 Minuten**. Verschiedene Gasthäuser für den Mittagstisch, wie z.B. das Gasthaus Brentenmais, Bogner's Livingroom im Strandbad Pressbaum oder die Pizzeria Danijele sind auch rasch fußläufig erreichbar. Ebenso ein Fleischhauer mit warmen Mittagsgerichten, ein Billa, ein DM, Apotheke und eine Trafik.

Die Liegenschaft misst gesamt 3.246 m<sup>2</sup>, davon sind 2.757 m<sup>2</sup> als **Bauland Betriebsgebiet** gewidmet, 488 m<sup>2</sup> sind Grüngürtel entlang des Wienflusses, der das Grundstück im Norden begrenzt. Die **Aufschließungsabgabe für Bauklasse I** wurde bereits bezahlt. Lt. Bebauungsplan ist **keine Bebauungsdichte verordnet**, wodurch sich diese, lt. NÖ Bauordnung, an den Gebäudehöhen im Umkreis von 100 Metern orientiert, woraus sich in weiterer Folge auch die **an die Gemeinde zu entrichtenden Ergänzungsabgaben** ergeben. Je nach Teilung und geplanter Bauklasse (II oder III) ist eine Ergänzungsabgabe in dementsprechender Höhe an die Gemeinde zu errichten. Der gesamte Bauplatz bzw. Bauplatz 1 können über eine neu zu errichtende Zufahrt an der Brentenmaisstraße befahren werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.000m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <1.500m

Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap