

# **Fabelhaftes Grundstück mit Seeblick in begehrter Toplage am Bartberg**



Wienerwaldseeblick

**Objektnummer: 94942**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3013 Pressbaum
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Aufschließungsabgabe BKL I ist 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

In traumhafter Grünruhelage im **begehrten Pressbaumer Ortsteil Bartberg**, nur etwa 500 Meter Luftlinie zum **Wienerwaldsee** und ca. 10 km von der Wiener Stadtgrenze entfernt, befindet sich dieses wunderschöne Grundstück. Das nach Nord-Süd ausgerichtete Grundstück fällt Richtung Osten leicht ab. Die **Aufschließungsabgabe** wurde bereits an die Stadtgemeinde Pressbaum **entrichtet**.

Das Grundstück ist vermessen und befindet sich **im Grenzkataster**.

### Bebauung

- **Bauland Wohngebiet, max. 2 Wohneinheiten,**
- **offene Bauweise, Bauklasse I, II,**
- **verbaubare Fläche:** 150 m<sup>2</sup> + 4% des Bauplatzes = **max. ca. 182 m<sup>2</sup>**
- **zusätzlich Nebengebäude bis gesamt max. 100 m<sup>2</sup>,**
- **je Wohneinheit müssen 2 KFZ-Stellplätze errichtet werden,**
- **es gelten die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz sowie die jeweiligen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Pressbaum**
- **Aufschließungsabgabe für Bauklasse I ist bezahlt!** Bei Baueinreichung wird eine Ergänzungsabgabe für Bauklasse II in der Höhe von dzt. ca. € 8.149,-- (Einheitssatz € 1.092,--) von der Stadtgemeinde Pressbaum vorgeschrieben.

Die Ortszentren von Pressbaum und Tullnerbach mit ihren zahlreichen Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergarten) sind ebenso wie der Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum in wenigen Minuten mit Auto und Fahrrad, in einer Viertelstunde auch über einen Fußweg, erreichbar.

Das nahe Schulzentrum Norbertinum in Tullnerbach bietet neben dem Wienerwaldgymnasium

auch eine Volksschule und die landwirtschaftliche Fachschule mit Schwerpunkt Pferdewirtschaft. Zum privaten Schulzentrum im Sacre Coeur kommen die Kinder schnell mit dem Bus, die nächste Bushaltestelle 'Norbertinum Tullnerbachstraße' liegt nur einen kurzen Fußmarsch entfernt. Das Naherholungsgebiet Wienerwaldsee mit Panoramaradweg rund um den See, Spiel-, Beachvolleyball-, und Skaterplatz liegt praktisch unmittelbar vor der Haustür.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap