

## Herrliche Ruhelage am Waldrand am Karriegel



Drohnenaufnahme Richtung SSW

**Objektnummer: 94960**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Grundstück - Baugrund Eigenheim |
| <b>Land:</b>             | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 3021 Pressbaum                  |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 240.000,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **?Maximilian Cypris**

Rudi Dräxler Immobilienreuehand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

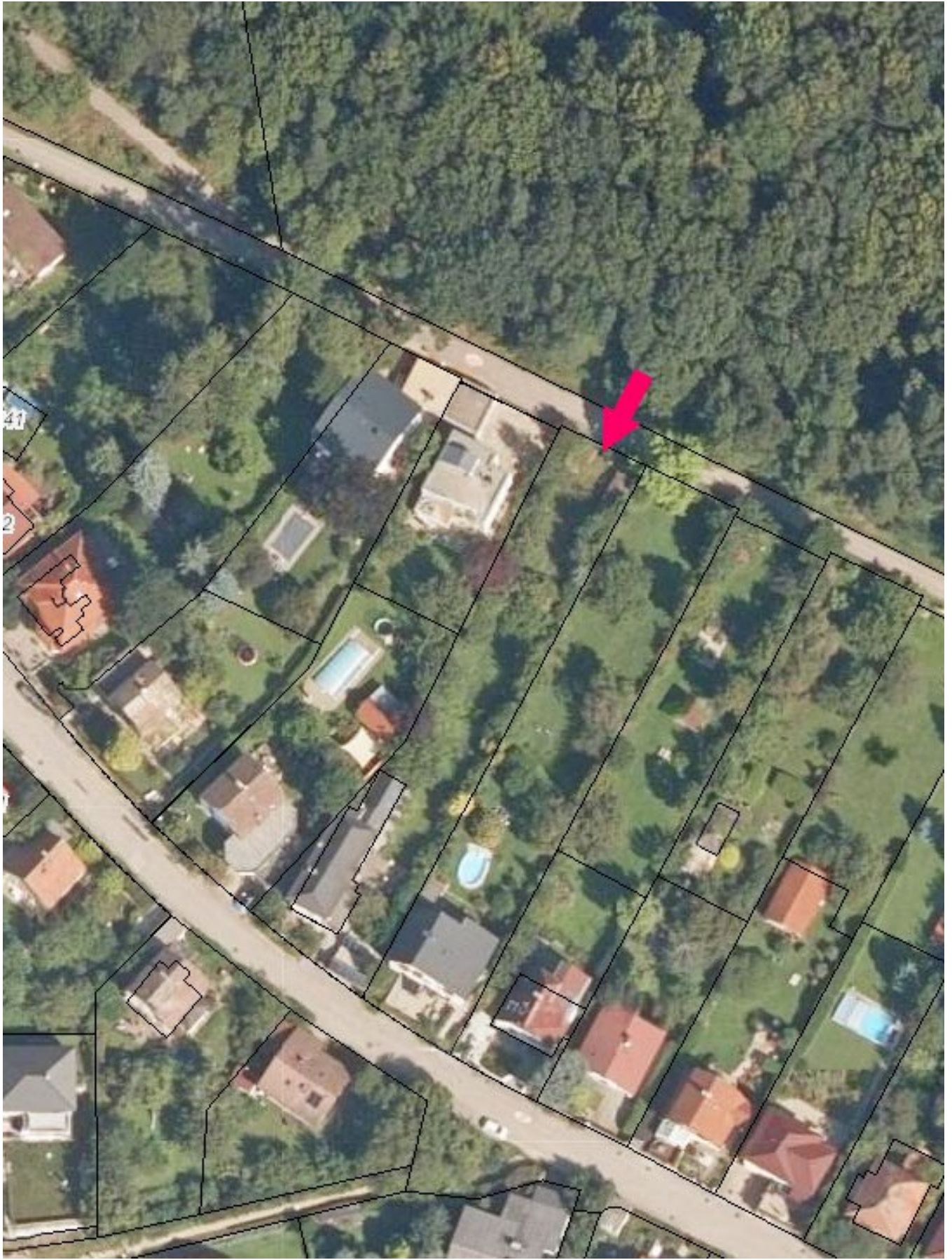
T ?+43 1 577 44 34  
H +43 664 915 6444

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Die nach **Südwesten** ausgerichtete Liegenschaft befindet sich **in herrlicher Ruhelage unmittelbar am Waldrand** in der beliebten Wohnsiedlung auf dem Karriegel in Pressbaum.

**Sämtliche Infrastruktureinrichtungen** wie Supermärkte, eine Bank, Ärzte und der Bahnhof Pressbaum können **auch rasch zu Fuß** erreicht werden. Das bekannte Schulzentrum Sacré Coeur Pressbaum, die neue Mittelschule und die Volksschule sowie der Landeskindergarten Pressbaum I sind ebenfalls gut fußläufig erreichbar. Zum Schulzentrum Norbertinum im angrenzenden Tullnerbach mit Wienerwaldgymnasium und Pferdefachschule gelangt man schnell mit dem Schulbus.

Zur sportlichen Freizeitbetätigung stehen diverse markierte Wanderwege und Laufstrecken quasi vor der Haustüre, ein Tennisplatz nur 1,5 km entfernt, diverse Reitställe in der Umgebung sowie das Strandbad Pressbaum zur Verfügung. Das Naherholungsgebiet rund um den Wienerwaldsee mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beach Volleyball- und Skaterplatz liegt nur drei Kilometer entfernt und ist auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Auf dem **662 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteil** können innerhalb der Baufluchtlinie **max. ca. 43 m<sup>2</sup>** mit einem **Hauptgebäude der Bauklasse II** (8 Meter Höhe) verbaut werden, **zusätzlich Nebengebäude** wie z.B. eine Garage. Bei den Fotos und Plänen finden Sie einige Visualisierungen, wie sich ein Haus dieser Größe gestalten könnte. Auf vier Ebenen inklusive Wohnkeller könnte man eine Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> schaffen. Eine detaillierte Abklärung der Bauflächen ist mit dem Bauamt im Zuge einer Baueinreichung durchzuführen. Bei Bebauung wird gemäß § 14 Z1 NÖ Bauordnung 2014 eine Ergänzungsabgabe gemäß §39 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 fällig. Deren Höhe beläuft sich beim derzeitigen Einheitssatz der Stadtgemeinde Pressbaum (€ 1.092,--) auf € 10.138,--. Es gelten die Bebauungsbestimmungen der Stadtgemeinde Pressbaum, die NÖ Bauordnung sowie das NÖ Raumordnungsgesetz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <9.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap