

Traumhaft ebenes Grundstück in Südausrichtung



Objektnummer: 95003

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück - Baugrund Eigenheim
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3012 Wolfsgraben
Wohnfläche:	700,00 m ²
Kaufpreis:	280.000,00 €
Infos zu Preis:	

Aufschließungsabgabe offen: ca. € 21.900,-- (Einheitssatz € 660,--, Stichtag: 8.10.2024)

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



KommR Rudi Dräxler

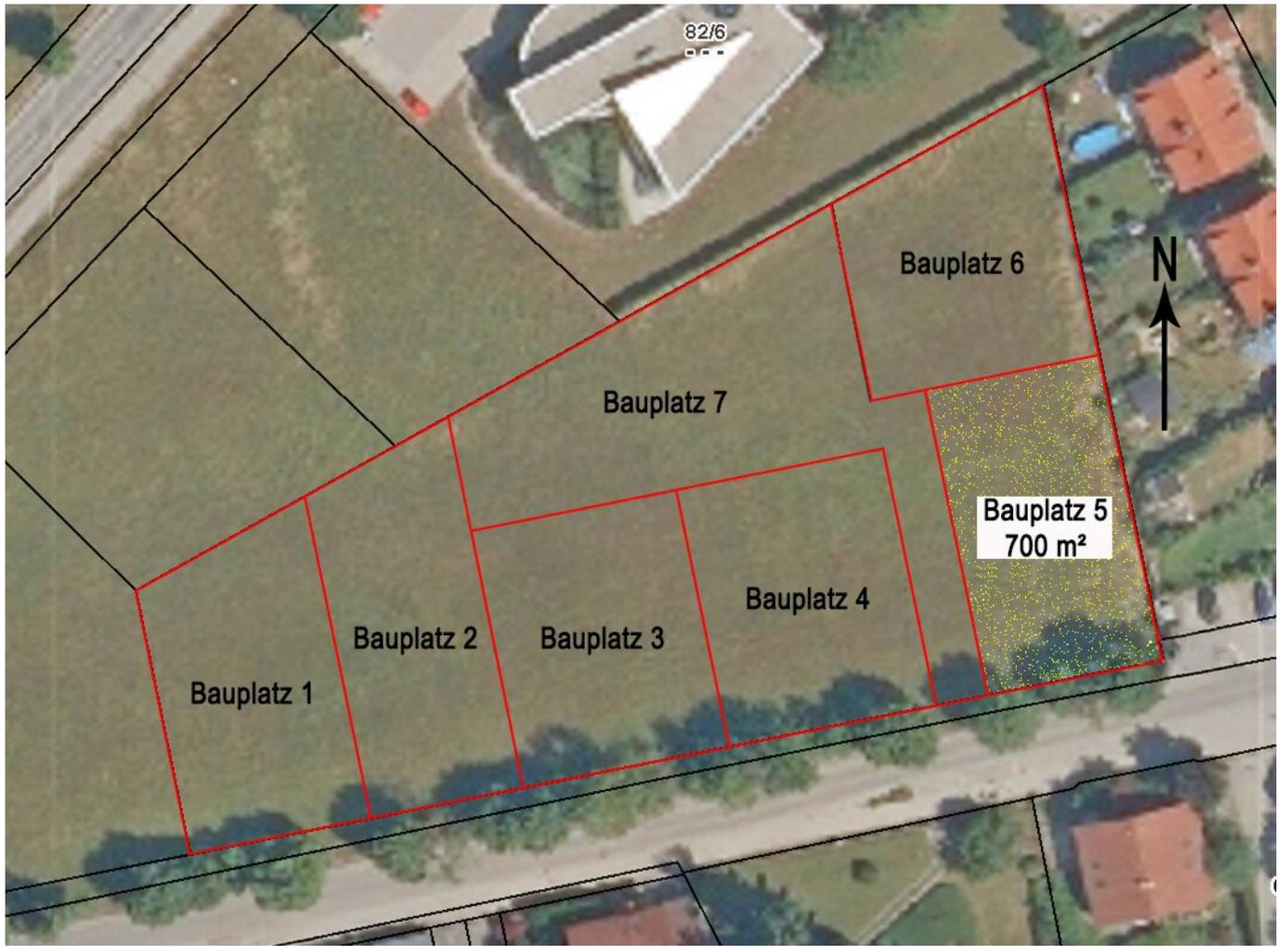
Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH
Albert-Schweitzer-Gasse 6
1140 Wien

T ?+43 1 577 44 34
H ?+43 664 136 2400

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







Objektbeschreibung

Im Ortskern der Wienerwaldgemeinde Wolfsgraben, nur 10 km von der westlichen Wiener Stadtgrenze zu Purkersdorf entfernt, erfolgt eine **Neuparzellierung** von Baugrundstücken. Aus vier Grundstücken entstehen nach Teilung insgesamt sieben neue Bauplätze, von denen nur **Bauplatz 5** hier zum Kauf angeboten wird.

Der Bauplatz liegt vollständig **im Bauland Wohngebiet**. Es dürfen 25% der Baufläche, das sind **ca. 175 m²**, in **offener oder gekuppelter Bauweise** mit Wohngebäuden der **Bauklassen I, II** verbaut werden. Je Wohneinheit sind **zwei PKW-Stellplätze auf Eigengrund** zu errichten. **Versorgungsleitungen** für Wasser, Strom, Kanal, Gas, Telefon und Breitbandinternet liegen **in der Straße**. Eine **Aufschließungsabgabe in der Höhe von derzeit ca. € 21.900,-** ist noch zu entrichten. Es gelten die NÖ Bauordnung, das NÖ Raumordnungsgesetz sowie die besonderen Bestimmungen der Gemeinde Wolfsgraben.

In der familiären Gemeinde Wolfsgraben stehen über die Ortsgrenzen hinaus bekannte Gastronomiebetriebe (Wirtshaus Oliver und Dreimäderlhaus), eine Vinothek, der Landeskindergarten sowie der Postpartner im Gemeindeamt im Wirtschaftspark Wienerwald zur Verfügung. Zur sportlichen Freizeitgestaltung findet man Sportplatz, Beachvolleyball-Platz sowie zahlreiche Feldwege zum Spaziergehen, Mountainbiken oder Laufen. Zum 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.

Sämtliche Infrastruktureinrichtungen der Nachbargemeinden Tullnerbach, Pressbaum und Purkersdorf wie Schulen und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Die Haltestelle Brentenmaisstraße für Autobusse Richtung Bahnhof Tullnerbach-Pressbaum, zur Schnellbahnstation Wien Liesing sowie der Schulbusse zum Schulzentrum Norbertinum in Tullnerbach oder nach Pressbaum zum Sacre Coeur liegt nur etwa 200 Meter entfernt an der Hauptstraße.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.500m

Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap