

## **Idyllisches Grundstück nahe Wienerwaldsee!**



Ansicht

**Objektnummer: 6653/625**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

**Art:** Grundstück  
**Land:** Österreich  
**PLZ/Ort:** 3013 Pressbaum  
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Laurenz Schnitzer**

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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















## Objektbeschreibung

Das kaufgegenständliche Grundstück liegt nahe dem Wienerwaldsee und verfügt über rund 6.173m<sup>2</sup>. Das Grundstück orientiert sich Richtung Wienerwaldsee und Osten und weist eine Hanglage mit einer Durchschnittssteigung von unter 20% auf.

Gemäß Flächenwidmungsplan ist folgende Bebauung möglich:

MBF: max. bebauere Fläche 150m<sup>2</sup> + 4% der Bauplatzfläche.

offene Bauweise

Bauklasse I, TII

Pressbaum ist eine Stadtgemeinde beim Wienerwald. Die Gemeinde (Einwohnerzahl: ca 7.934 (Stand Jänner 2024) ist beliebt für Wienerwaldwanderungen, da sie mit S-Bahn-Zügen von Wien leicht erreichbar ist. Das Gemeindegebiet ist abgesehen vom Wiental, das ab Pressbaum bis Wien durchgehend besiedelt ist, vom

bewaldeten Hügelland des Sandsteinwienerwaldes geprägt.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist gegeben:

S-Bahn Linie S50: Wien Westbahnhof - Rekawinkel über Wien Hütteldorf und Purkersdorf. Regional- und Regionalexpresszüge zwischen Wien und St. Pölten halten ebenfalls in Pressbaum sowie meist auch den anderen Haltestellen im Gemeindegebiet.

Die Seitentäler sind mit Regionalbussen, meist ab den Bahnhöfen Tullnerbach-Pressbaum oder Rekawinkel bzw. ab Wien-Hütteldorf oder Purkersdorf,

erschlossen. Ebenso gibt es Regionalbusse zwischen Pressbaum und den benachbarten Wienerwaldgemeinden.

Die Nahversorgung ist durch Geschäfte des täglichen Bedarfs gegeben.

**Kaufpreis auf Anfrage.**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <2.500m

### **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 <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap