

**Bestlage Pressbaum! Ca. 9.000 m² unbebautes
Baugrundstück mit genehmigtem Teilungsplan in
Grünruhelage**



Objektnummer: 3699

Eine Immobilie von Gottlieb Properties Immobilienreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3031 Pressbaum
Kaufpreis:	1.900.000,00 €
Kaufpreis / m²:	210,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Desirée Gottlieb

Gottlieb Properties Immobilientreuhand GmbH
Gluckgasse 1 / 8 & 9
1010 Wien

H + 43 699 14702557

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



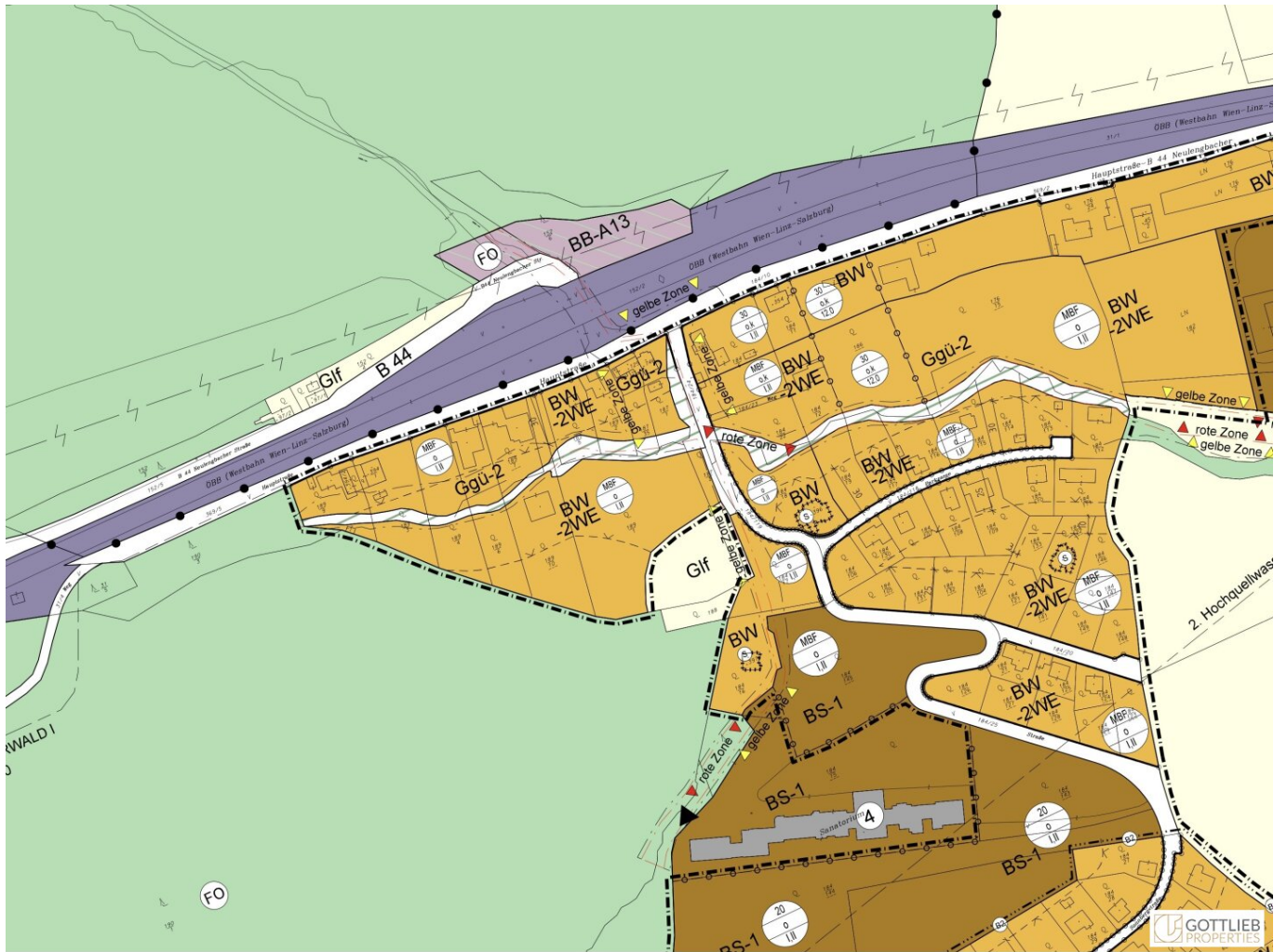














NORD H1-H3





S00 H1-H3





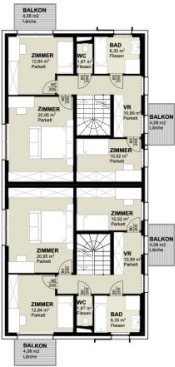
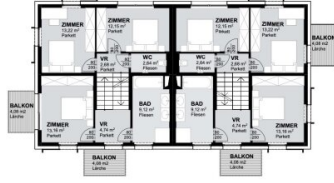
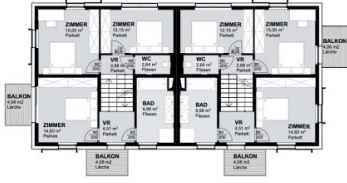
OST

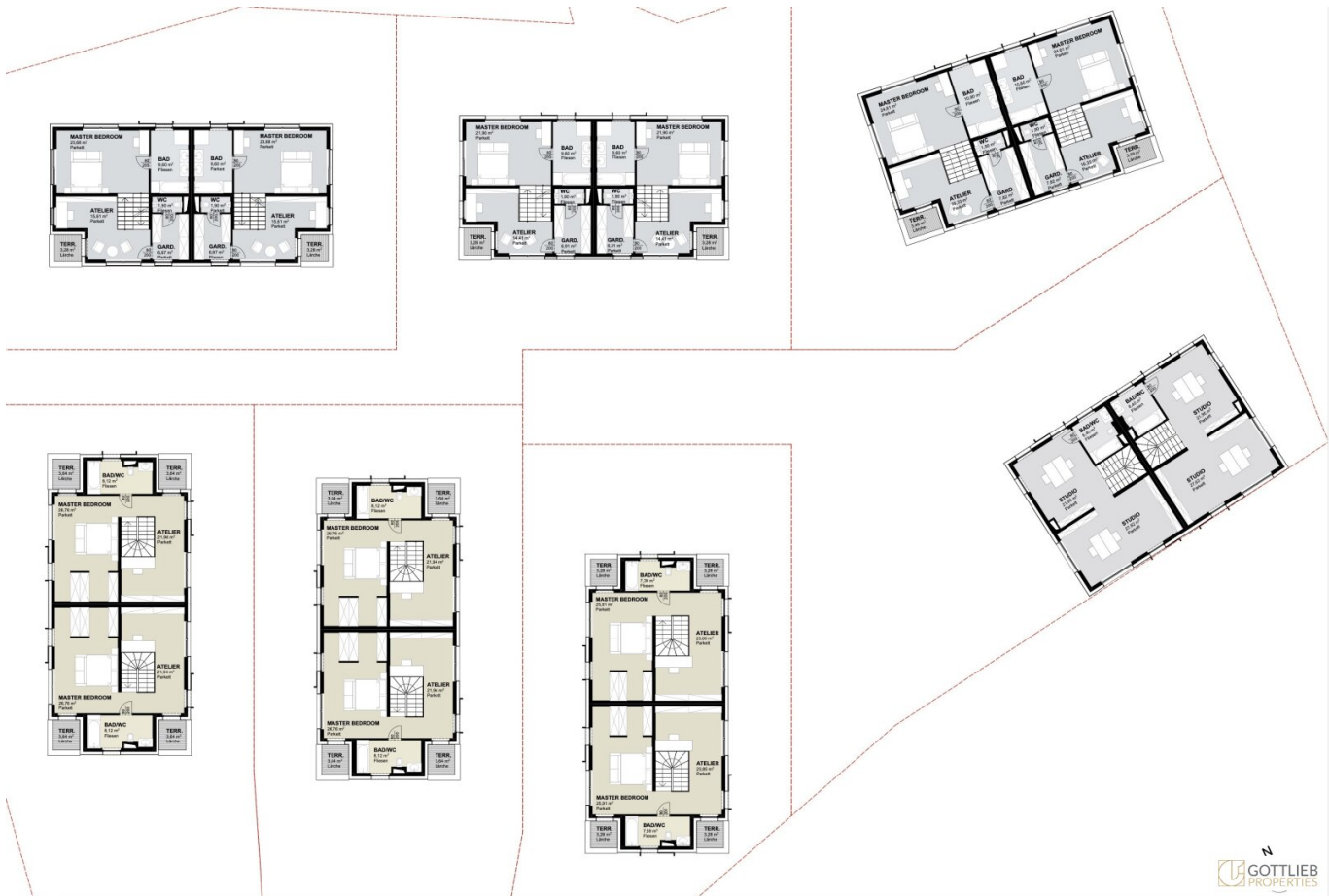


GOTTLIEB
PROPERTIES











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein unbebautes Grundstück mit großem Potential in Pressbaum. Diese Liegenschaft befindet sich im Wienerwald-Grüngürtel in absoluter Ruhelage im Westen des Zentrums am Weg zum Ortsteil Rekawinkl. Das über zwei Straßen erreichbare ca. 9.018 m² große Baugrundstück eignet sich laut detaillierter Studie hervorragend zur Errichtung von 14 Doppelhaus-Hälften bzw. sieben Doppelhäusern.

Das gesamte Grundstück ist mit einer BW-2WE Widmung belegt. Mindestausmaße, maximale Bauflächen, maximale Erschließungsservitute sowie zwei Stellplätze pro Wohneinheit werden von der Gemeinde Pressbaum vorgegeben. Weiters darf bis zu einer Bauplatzgröße von 1.000 m² ein Hauptgebäude mit zwei Wohneinheiten pro Bauplatz mit je zwei Stellplätzen errichtet werden.

Das Grundstück wird in der vorliegenden Planung in sieben Teilgrundstücke unterteilt. Alle Grundstücke geben einander gegenseitige Fahr-, Geh- und Leitungsrechte sowie teils grundbücherliche Sicherstellungen, wie in den Bebauungsvorschriften angeführt.

Der Bestand

- + absolute Grün- und Ruhelage
- + großzügige Grünflächen
- + ca. 9.018 m² Grundstück
- + nordsüdseitige Ausrichtung
- + genehmigter Teilungsplan für sieben Baufelder mit je zwei Wohneinheiten

Die Flächenwidmung

- + Bauland-Wohngebiet
- + ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten je 1.000 m² möglich
- + offene Bauweise

+ BW-2WE (MBF/o), Bauklasse I, II

+ ca. 2/3 Bauland

+ ca. 1/3 Grünfläche

Das Potential

+ ca. 2.519,26 m² Wohnnutzflächen zuzüglich Freiflächen

+ ca. 3.217,20 m² Wohnnutzflächen inklusive Kellerflächen

+ 14 Doppelhäuser mit je 180 m² WNFL Wohnnutzfläche zuzüglich Freiflächen

+ ca. 114,24 m² Balkone

+ ca. 229,38 m² Terrassen Erdgeschoss

+ ca. 62,34 m² Terrassen Dachgeschoss

+ ca. 3.559,14 m² Gärten

+ ca. 697,94 m² Kellerflächen

+ Teilung des Grundstückes laut Studie

+ langfristiger Ertrag und Kapitalsicherung

Studie für Schaffung von insgesamt vierzehn Doppelhaus-Hälften

+ sieben Parzellen zwischen ca. 738 m² und ca. 961 m² in

+ nordsüd- bzw. ostwest-Ausrichtung

+ maximal bebaubare Fläche von 150 m² plus 4% jenes Teiles des Bauplatzes, der gemäß Bebauungsplan in der Festlegung 'MBF' vorliegt

+ bebaubare Fläche der Parzellen zwischen ca. 150 m² und ca. 171 m² möglich

+ vier Geschosse inklusive Keller mit Terrassen und Balkonen

+ Wohnnutzfläche der Einheiten zwischen ca. 166 m² und ca. 192 m²

+ Eigengarten zwischen ca. 27 m² und ca. 596 m²

+ zwei Stellplätze pro Wohneinheit möglich

Verkehrsanbindung

Individueller und öffentlicher Personennahverkehr:

+ Bahnhof Dürrwien - ca. drei Minuten

+ Bahnhof Pressbaum - ca. vier Minuten

+ Autobahn A1- ca. ein Kilometer

+ Wien - ca. 14 Kilometer

Lage und Infrastruktur

Pressbaum liegt ca. 30 km westlich der Bundeshauptstadt Wien, zählt ca. 8.000 Einwohner und wurde im Jahre 2012 zur Stadtgemeinde erhoben. Im Grüngürtel des Wienerwaldes gelegen, ist diese Lage aufgrund ihrer Nähe zu den Bundes-Hauptstädten Wien und St. Pölten sowie seiner hervorragenden Infrastruktur schon seit langer Zeit eine beliebte Wohn- und Freizeitgegend.

Die Stadtgemeinde verfügt unter anderem über Kindergärten und Schulen, wie die Privatschulen HLW Pressbaum oder das Sacré Coeur Pressbaum sowie ein vielfältiges Angebot an Geschäften, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben. Das Auhofcenter mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in ca. 15 Minuten gut zu erreichen.

Verkehrsmäßig ist Pressbaum ideal gelegen. Mit der Westbahn oder dem Auto erreicht man über die Bundesstraße B1 oder eine eigene Anschlussstelle der Westautobahn A1 in ca. 30 Minuten die Wiener Innenstadt oder die niederösterreichische Hauptstadt St. Pölten. Die Wiener Außenring-Autobahn A21 bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung zur A2 der Südatobahn.

Der unmittelbar angrenzende Wienerwald lädt zum Spazieren, Wandern oder Mountainbiken ein.

Sonstiges

Asset-Deal ohne Optierung der USt.

Copyright der Fotos und 3D-Visualisierungen der beauftragten Architekten der Studie.

Die detaillierte Studie wird bei Interesse gerne übermittelt.

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

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 <1.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <9.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap