

Pressbaum | An der Viehhoferin 17a | Grundstück in Südlage mit Blick ins Grüne



Neues Teaserfoto

Objektnummer: 1241

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Kaufpreis:

An der Viehhoferin 17a

Grundstück

Österreich

3021 Pressbaum

279.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

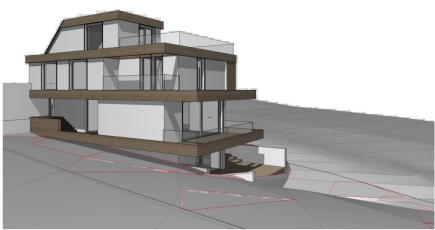
viason immobilien

Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a

1010 Wien

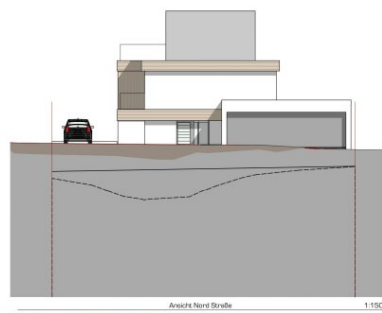
T +43 664 347 24 24

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



Projekt: An der Volkshalle 17 3021 Proßau
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: 3D Entwurf, Allgemeine Perspektive
 Massstab:
 Date: 30_Ar17_240417_071208
 Datum: Donnerstag, 11. April 2014

bolldorf²architekten
 staatlich befugte und besoldete Ziviltechniker



Anderung gem. Besprechung mit Baubehörde:
Carport je Seite mit je 2 Stellplätzen

Projekt: An der Vellohweide 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Studie
Ansicht: Ansichten Ost und Nord
Maßstab: 1:150
Datum: 09. April 2024
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

viason architekten
steig 10, 8450, 1. u. 2. Stock, 7660, 1. u. 2. Stock

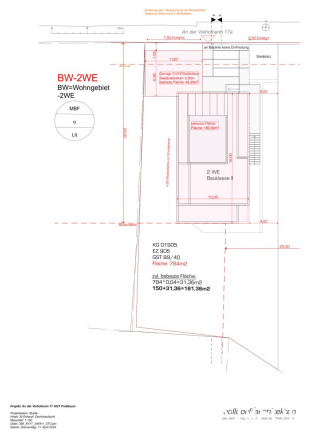


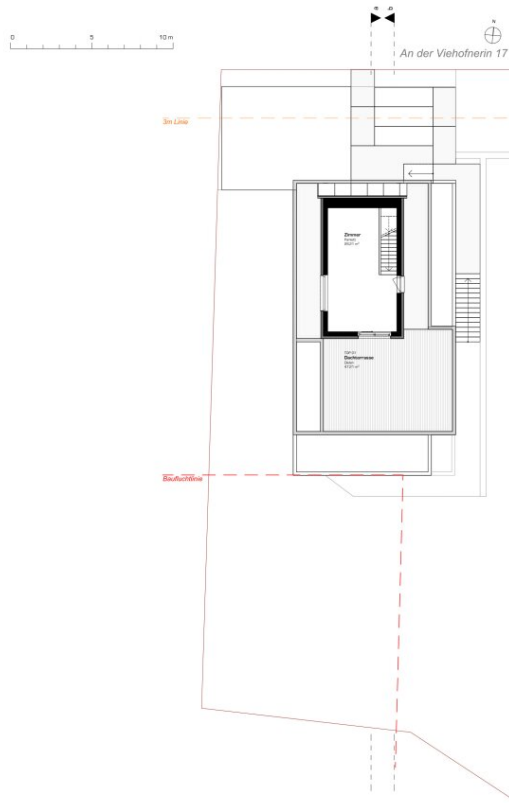
Projekt: An der Vellohweide 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Studie
Ansicht: Ansichten Ost und Nord
Maßstab: 1:150
Datum: 09. April 2024
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

viason architekten
steig 10, 8450, 1. u. 2. Stock, 7660, 1. u. 2. Stock









Projekt: An der Viehofnerin 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, Z. 1. OG
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. April 2021, 11. April 2024
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

boldorf architects
 eine architektur + landschaft + bau + interior + stadtplanung



Projekt: An der Viehofnerin 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, Z. 1. OG
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. April 2021, 11. April 2024
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

boldorf architects
 eine architektur + landschaft + bau + interior + stadtplanung



Projekt: An der Viehofnerin 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, Z. 1. OG
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. April 2021, 11. April 2024
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

boldorf architects
 eine architektur + landschaft + bau + interior + stadtplanung



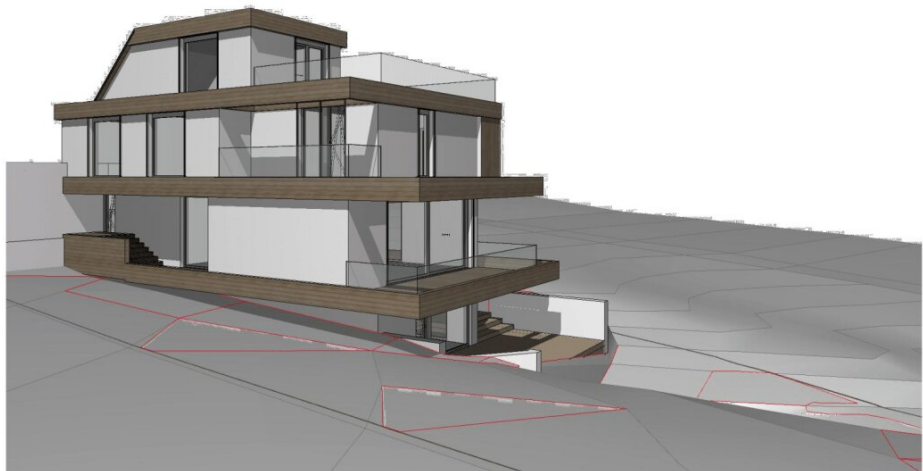
Front	Frontlängen	Gebäudehöhe u. Bezugsniveau		Treppenhaus, Vordach u.ä.		Balkone	
	Länge	Frontfläche	GH i.M.	Vorbau möglich	Vorbau ausgeführt	Balkon möglich	Balkon ausgeführt
Nordansicht Straße				Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m		Balkon ≤ Front/3 bs1,5m	
N1	10,000 m	76,18 m²	7,62 m	3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00	3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00
Ostansicht				Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m		Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m	
O1	18,000 m	143,00 m² 1,00	7,94 m	6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00	6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00
Südansicht Garten				Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m		Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m	
S1	10,000 m	64,03 m²	6,40 m	3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00	3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00
Westansicht				Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m		Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m	
W1	18,000 m	143,95 m² 0,05	8,00 m	6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00	6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00

399_231117_Berechnung_Index 0

Projekt: An der Viehhofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: Ansichten GH, A-Gebäudehöhen 1
Maßstab: 1:200
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

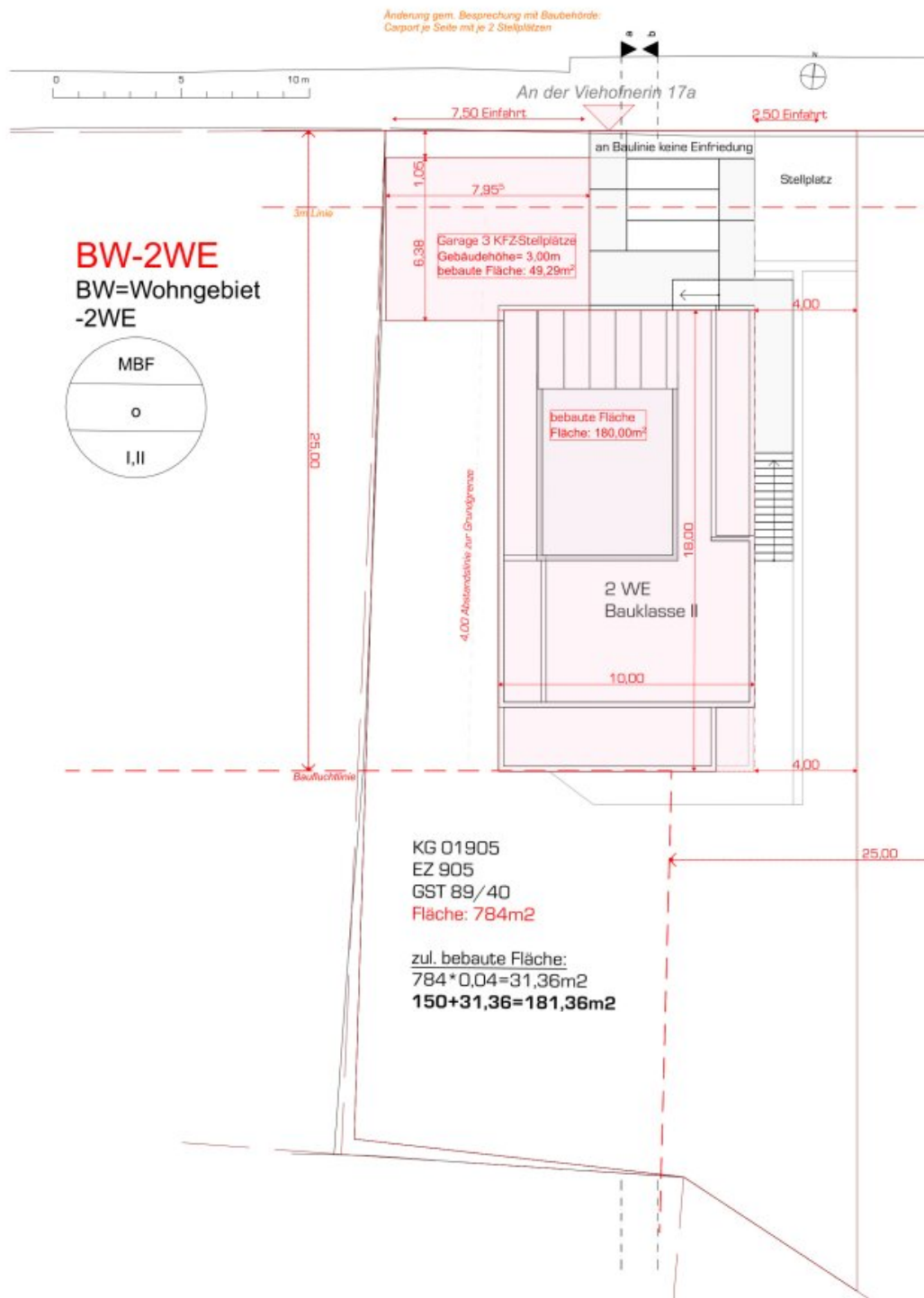
bolldorf²architekten
staatlich befugte und lizenzierte Architekten



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: 30 Entwurf, Allgemeine Perspektive
Massstab:
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

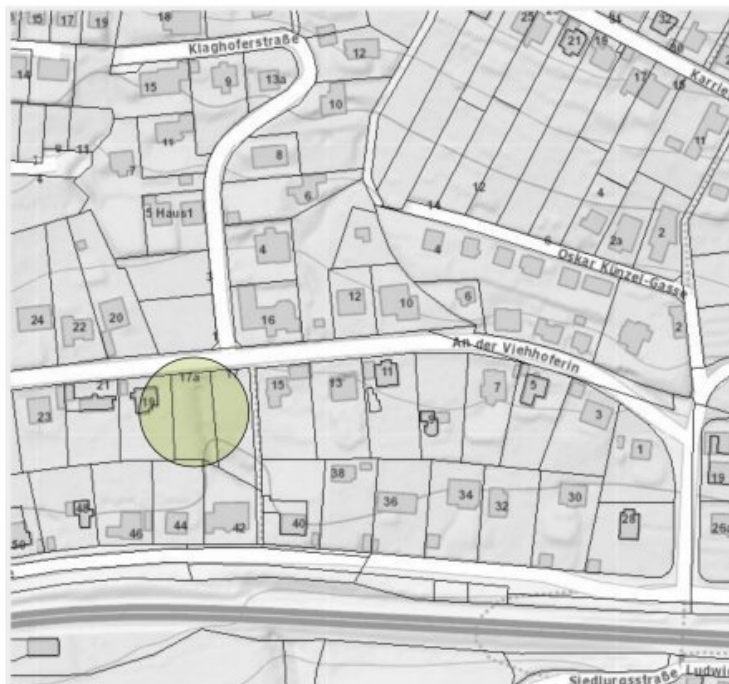
bolldorf²architekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: 3D Entwurf, Dachdraufsicht
Maßstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

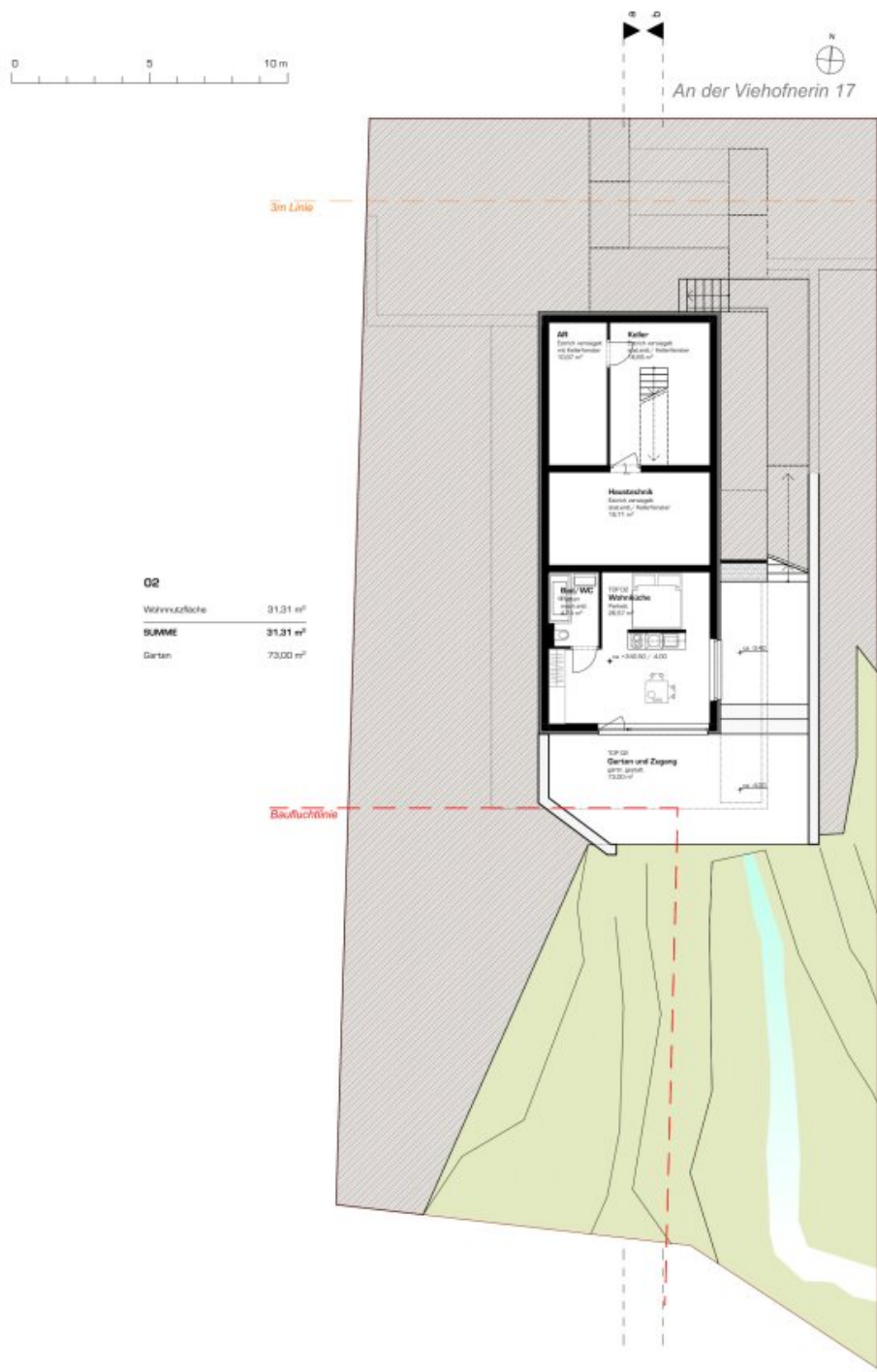
collorff architekten
ata tüch | flug | u. d. | weid | te | zivil | chn | r



Projekt: An der Viehoferin 17 3021 Preßbaum

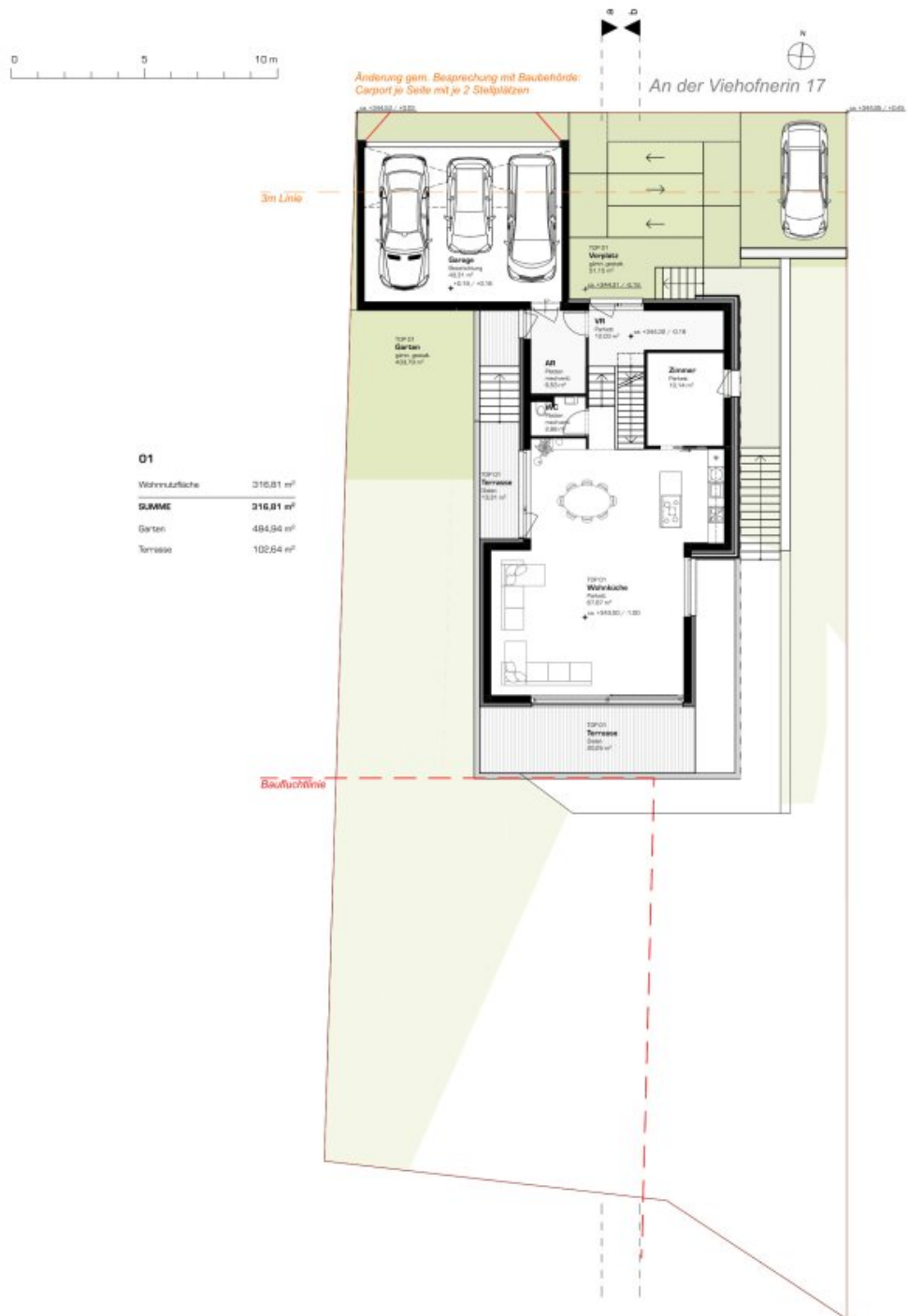
Projekstatus: Studie
 Inhalt: Geschosse, -2. LAGE
 Maßstab: 1:1
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorific architekten
 sta. thier. i. f. u. g. i. d. i. e. n. d. e. z. i. v. i. l. e. n. i. t.



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Geschosse, -1. KG
 Maßstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorff architekten
 sta. thier. i. flug. u. u. f. i. med. te. zivil. chn. r.



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektskizze: Studie
Inhalt: Geschosse, 0. EG
Maßstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorff architekten
sta tüch i flug a u d i maid te zivil.chn i r

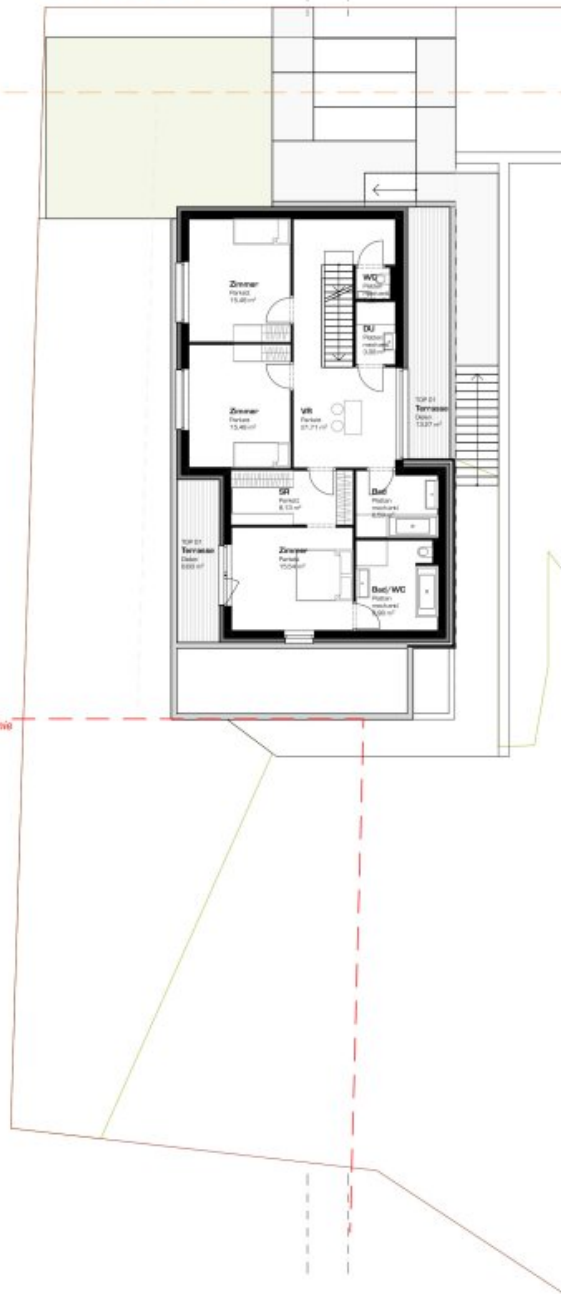


Änderung gem. Besprechung mit Baubehörde:
Carport je Seite mit je 2 Stellplätzen

An der Viehofnerin 17

3m Linie

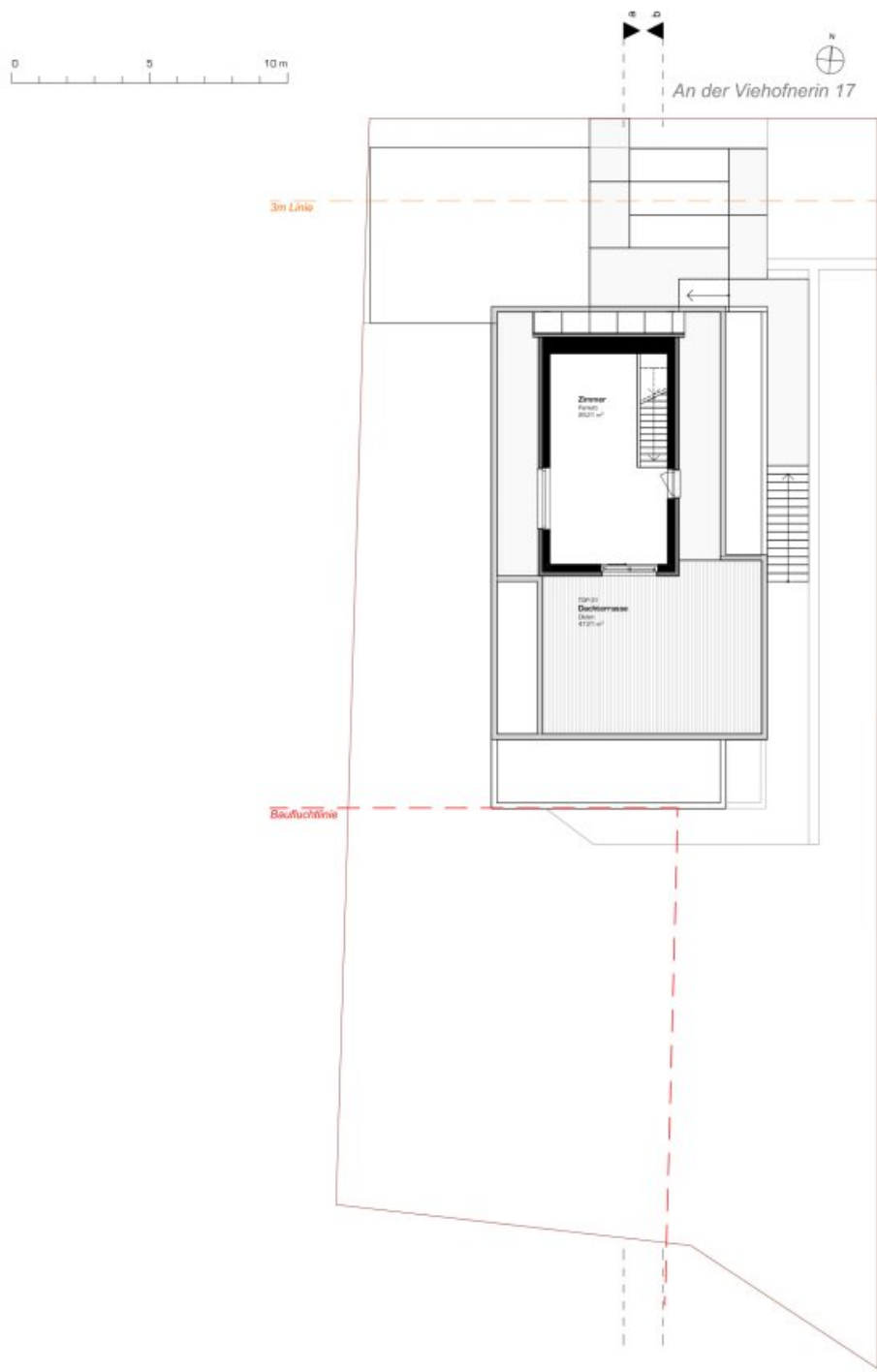
Baufuchlinie



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projekstatus: Studie
inhalt: Geschosse, 1. 1.Stock
Massstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten
ata thich i flug a u f i maid ta Zivilt.chni r



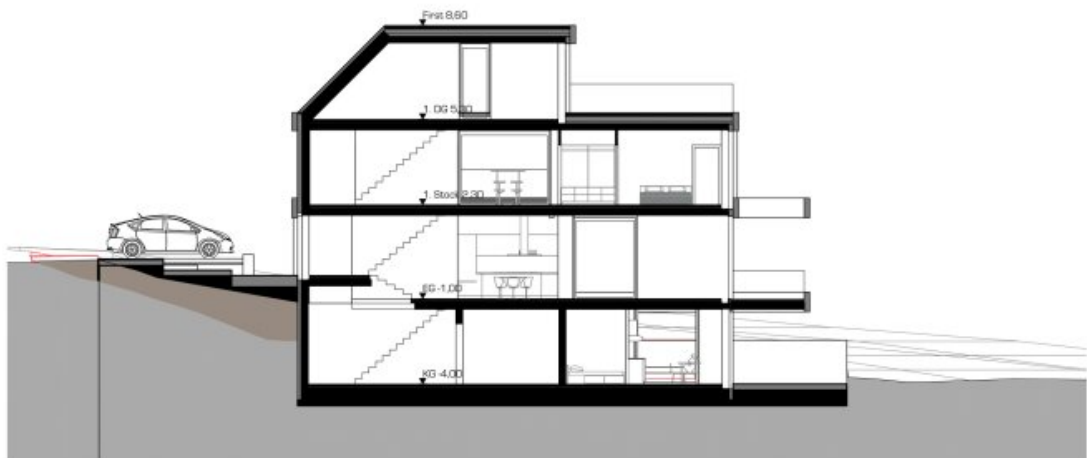
Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Studie
Inhalt: Geschosse, 2. 1.DG
Maßstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif'architekten
ata thich i thug a u f i weid,ta Zivilt,chni r



Schnitt B

1:150



Schnitt A

1:150

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

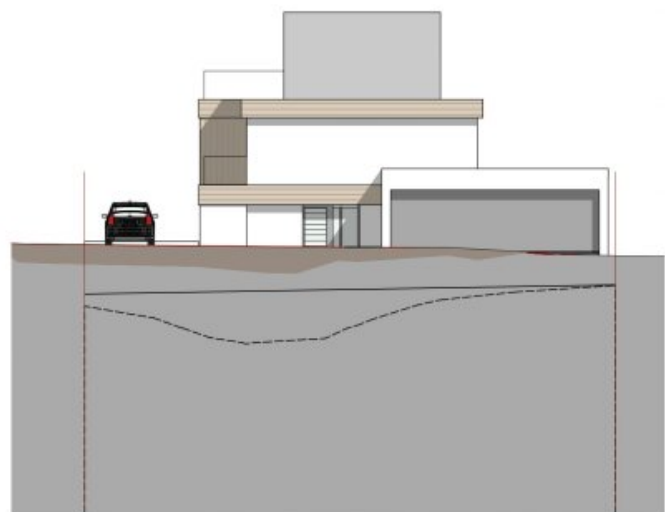
Projekstatus: Studie
 Inhalt: Schnitte, Schnitt A und B
 Massstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten
 sta. thür. i. flug. u. u. f. i. weid. te. Zivilt. chn. i. r.



Ansicht Ost

1:150



Ansicht Nord Straße

1:150

Änderung gem. Besprechung mit Baubehörde:
Carport je Seite mit je 2 Stellplätzen

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: Ansichten, Ansichten Ost und Nord
Maßstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten
ata tüch i flug a u f i leid te Ziviltechn



Ansicht West

1:150



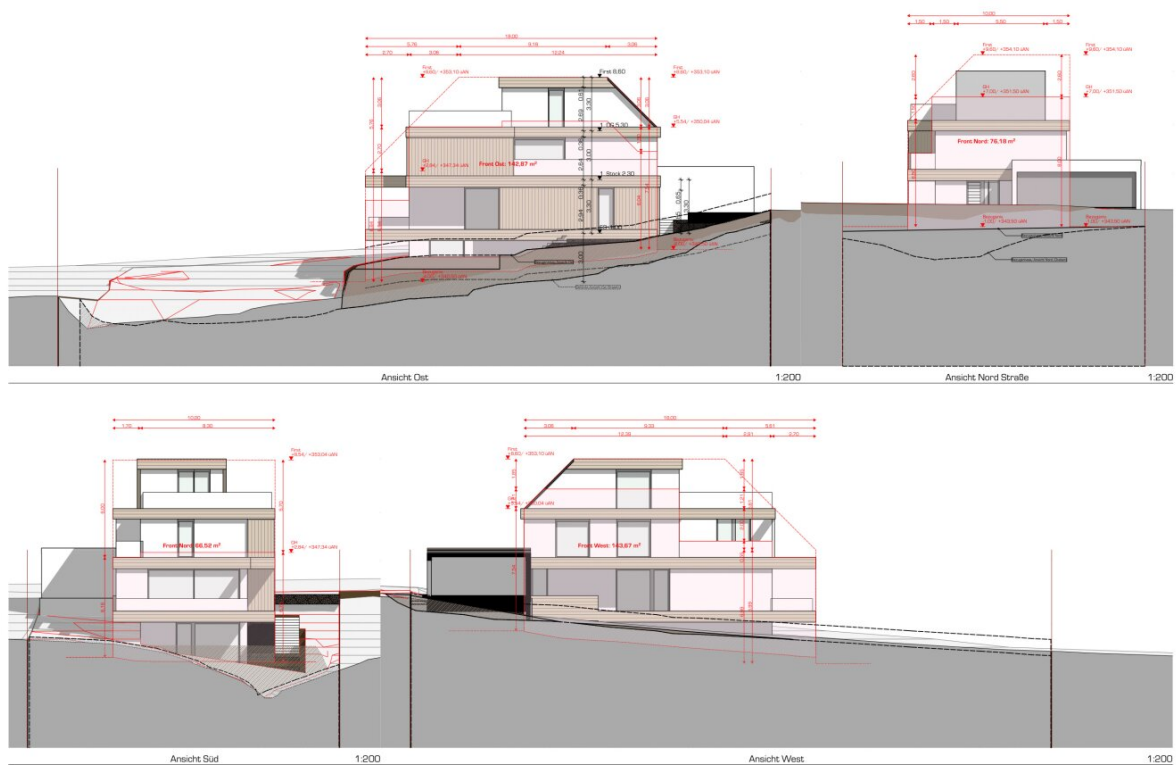
Ansicht Süd

1:150

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
 Inhalt: Ansichten, Ansichten West und Süd
 Massstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten
 sta. thür. i. f. u. g. i. e. d. e. z. i. v. i. l. e. n



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: Ansichten GH, A-Gebäudehöhen 1
Maßstab: 1:200
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

bolldorf²architekten
staatlich befugte und lizenzierte Architekten



Front	Frontlängen Länge	Gebäudehöhe u. Bezugsniveau		Treppenhaus, Vordach u.ä.		Balkone				
		Frontfläche	GH i.M.	Vorbau möglich	Vorbau ausgeführt	Balkon möglich	Balkon ausgeführt			
Nordansicht Straße	N1	10.000 m	76,18 m2	7,62 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m	3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 bs1,5m	3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00
Ostansicht	O1	18.000 m	143,00 m2 1,00	7,94 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m	6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m	6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00
Südansicht Garten	S1	10.000 m	64,03 m2	6,40 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m	3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m	3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00
Westansicht	W1	18.000 m	143,95 m2 0,00	8,00 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m	6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m	6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00

399_231117_Berechnung_Index 0

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: Ansichten GH, A-Gebäudehöhen 1
Maßstab: 1:200
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

bolldorf²architekten
staatlich befugte und lizenzierte Architekten

Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCK: AN DER VIEHHOFERIN 17a | 3021 PRESSBAUM

SÜDLAGE IN ERHÖHTER GRÜNLAGE IN PRESSBAUM MIT BLICK INS GRÜNE

Das Grundstück mit ca. **798 m²** liegt **südseitig** und bietet einen **schönen Blick** in die Landschaft.

Eine unverbindliche **Bebauungsstudie** für ein Haus mit einer Wohnnutzfläche von ca. **316,81 m²**, einer Gartenfläche von ca. 484,84 m², Terrassenflächen von insgesamt ca. 102,84 m² und 4 Autoabstellplätzen wurde für das Grundstück erstellt.

Die **Bahnstation Pressbaum (REX51/S50)** ist nur ca. 10 Gehminuten entfernt. Der Kreisverkehr mit der Autobahnauffahrt zur A1 sowie ein **Penny Markt** und ein **BIPA Markt** liegen nur ca. 2 Autominuten entfernt. Ein **SPAR Markt**, ein **Lidl Markt** und ein **Hofer Markt** sind mit dem Auto in ca. 3-4 Autominuten erreichbar.

In das **Pressbaumer Stadtzentrum** mit seinen zahlreichen Infrastruktureinrichtungen, wie zB.: Ärzte, Rathaus, Supermärkte, Kindergarten, Volksschule, Restaurants etc. sind es ebenfalls nur wenige Geh- und Fahrminuten.

Die beiden Schulzentren, **Sacre Coeur Pressbaum** (Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule, Gymnasium, BAKIP) und **Norbertinum Tullnerbach** (landwirtschaftliche Fachschule) sind ebenfalls mit dem BUS (Nr. 408/458) bzw. der Schnellbahn gut erreichbar. Mit dem Fahrrad ist das Sacre Coeur Pressbaum in ca. 7 Fahrradmintuen erreichbar.

Über die **Autobahn A1** erreicht man die **Wiener Stadtgrenze** innerhalb von nur **9 Autominuten**, das **Auhof Center** ist in ca. 13 Autominuten schnell erreicht. Das Park & Ride in Hütteldorf ist ca. 15 Autominuten entfernt. Auch **St. Pölten** ist innerhalb von ca. 20 Autominuten erreichbar.

Zum Naherholungsbereich **Wienerwaldsee** mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beachvolleyball- und Skaterplatz ist mit dem Auto oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

BW-2WE (Bauland Wohngebiet / 2 Wohneinheiten)

Offene Bauweise

Bauklasse I, II

4 KFZ-Stellplätze lt. Bebauungsstudie

Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Kanal liegen in der Straße (nicht am Grundstück)

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS:** EUR 279.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % vom Kaufpreis + 20 % USt (zzgl. Notarkosten, zzgl. ev. Pfandrechtskosten 0,2 % + 20 % USt der Höhe der Hypothek, zzgl. Barauslagen). Kaufvertragserrichter & Treuhänder: Rechtsanwalt Dr. Stephan Müller, Rennweg 9, 1030 Wien
- **MAKLERPROVISION:** 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. vom Kaufpreis

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Abgeber.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <1.825m

Klinik <8.675m

Kinder & Schulen

Kindergarten <825m

Schule <800m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <875m

Sonstige

Bank <700m

Geldautomat <700m

Post <700m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <375m

Autobahnanschluss <550m

Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap