

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



Grundstück

Objektnummer: 1436

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

An der Viehhoferin 17a

Grundstück

Österreich

3021 Pressbaum

249.000,00 €

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Pia SCHNEITER

viason immobilien

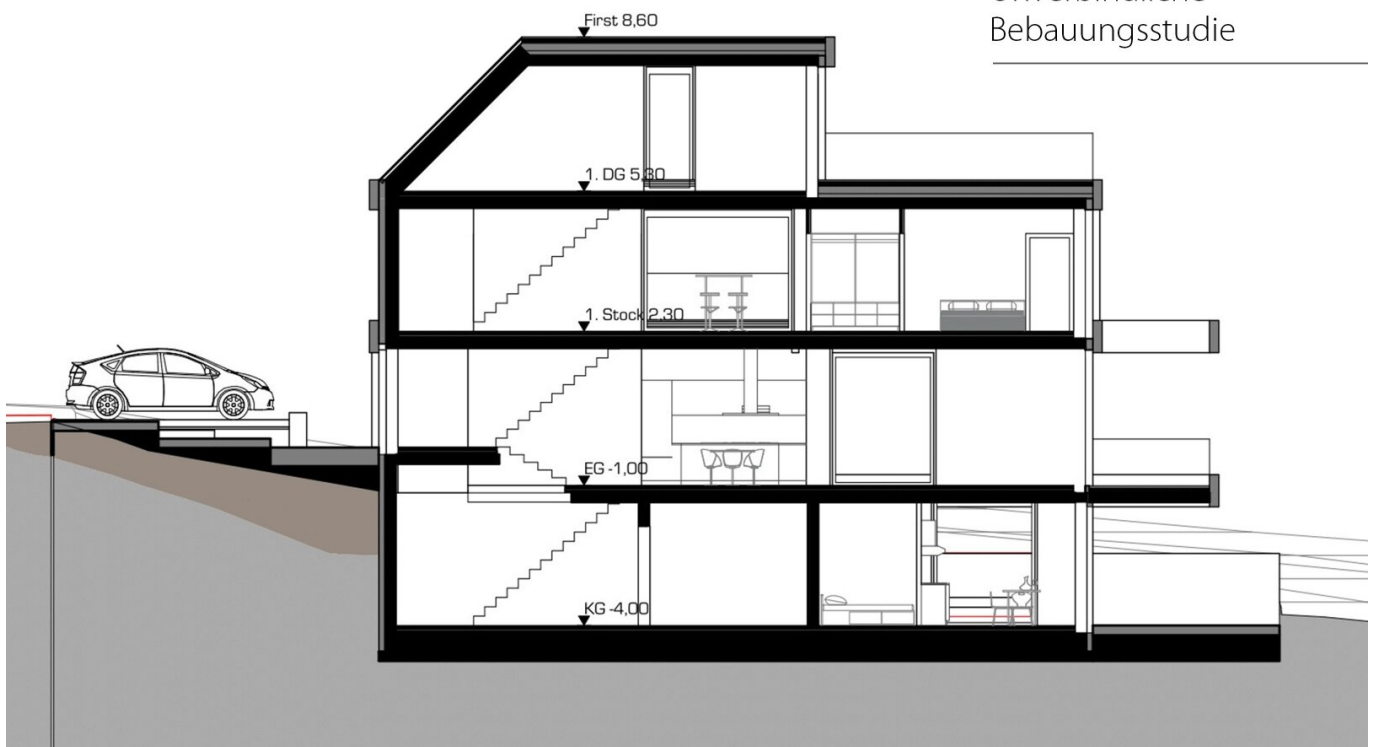
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a

1010 Wien

T +43 664 347 24 24

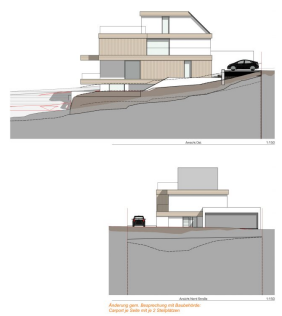
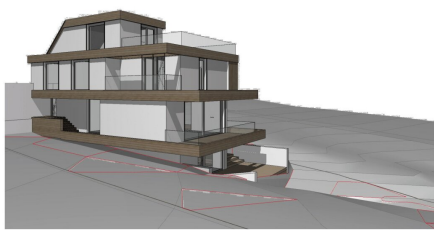
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Unverbindliche Bebauungsstudie



Schnitt A





Projekt: An der Malschler 17 3021 Prellbaum
 Projektphase: Studie
 Inhalt: 3D Einseitig Allgemeine Perspektive
 Mischstil
 Datum: 30. April 2024, 17:11 Uhr
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

balldorf²architekten
 staatlich befugte und lizenzierte Architekten

Projekt: An der Malschler 17 3021 Prellbaum
 Projektphase: Studie
 Inhalt: 3D Einseitig Allgemeine Perspektive
 Mischstil
 Datum: 30. April 2024, 17:11 Uhr
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

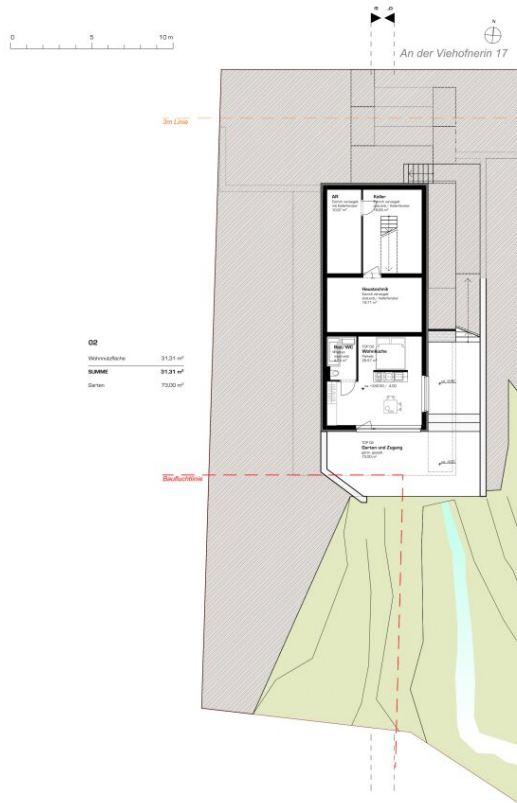
viason
 1000 1000 1000 1000



Projekt: An der Viehhofstr. 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Ansichten, Ansichten West und Süd
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. April 2024
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

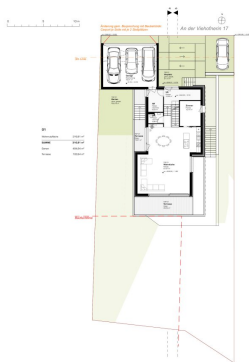
volkoffiziarchitekten
 alle stich : dsg, n, u, f : med, se, Teil, ohne, in





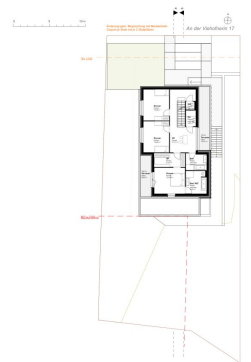
Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Prof. Baum
Projektstatus: Studie
Anzahl: 1:100
Maßstab: 1:100
Datum: 11. April 2024
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

Architekt
Architekt



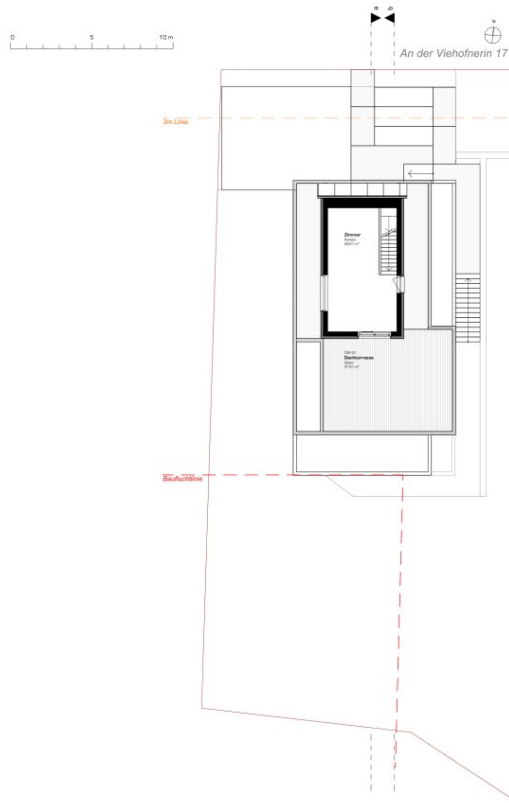
Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Prof. Baum
Projektstatus: Studie
Anzahl: 1:100
Maßstab: 1:100
Datum: 11. April 2024
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

Architekt
Architekt



Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Prof. Baum
Projektstatus: Studie
Anzahl: 1:100
Maßstab: 1:100
Datum: 11. April 2024
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

Architekt
Architekt



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

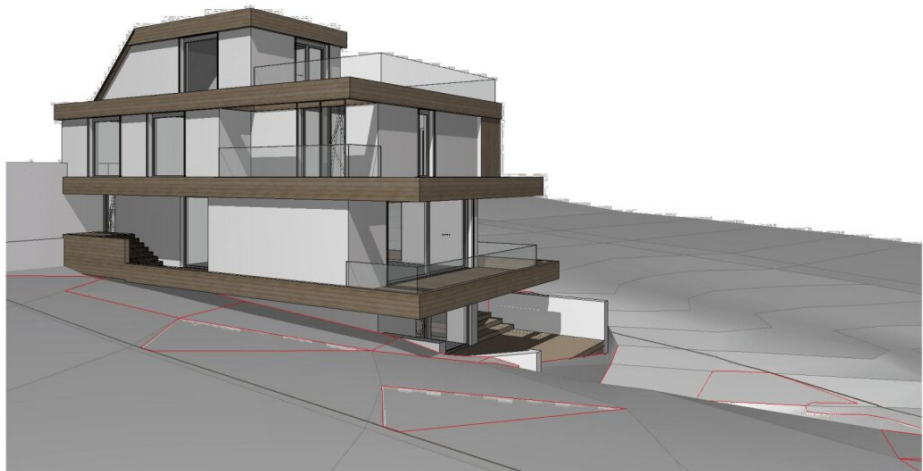
boldorf architects
 eine architektur + landschaft + bau + interior + stadtplanung



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

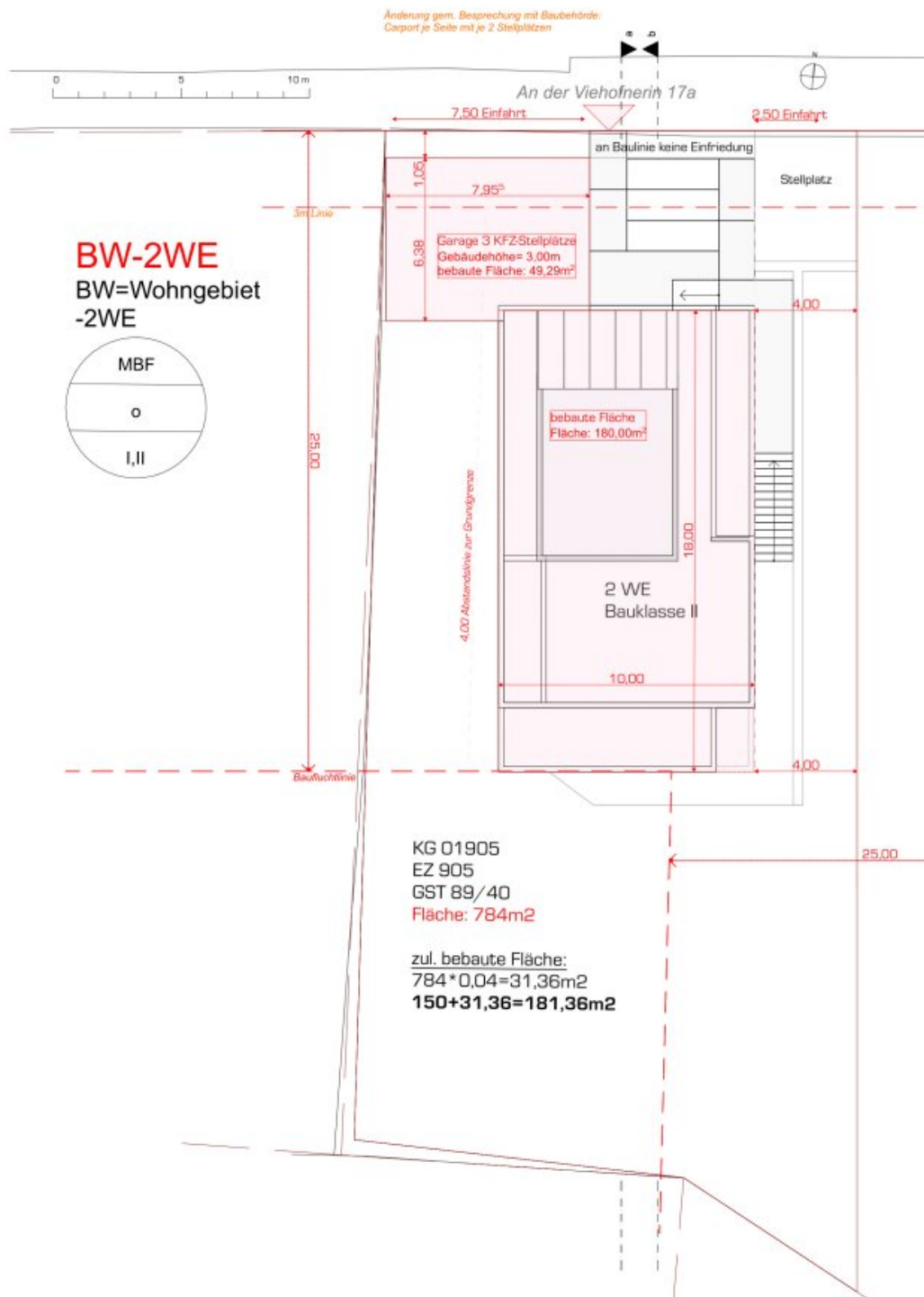




Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

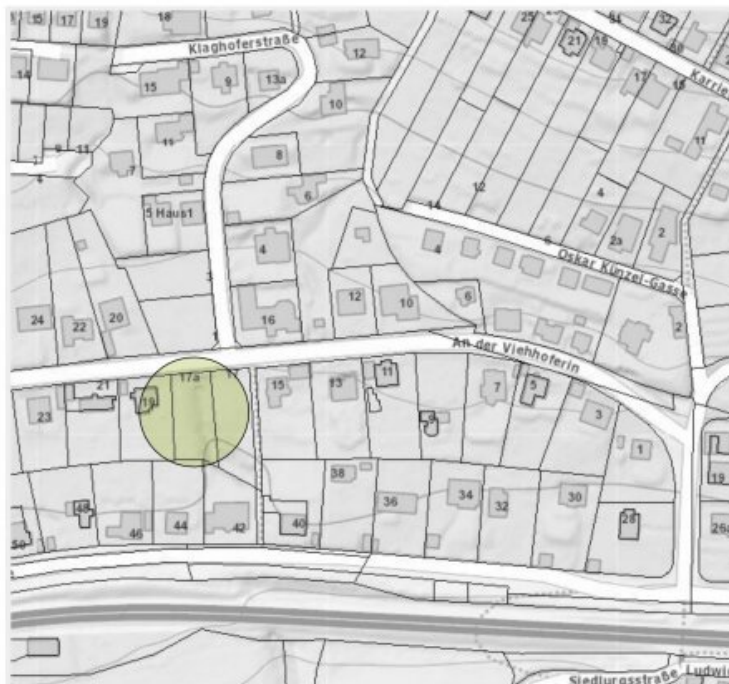
bolldorf²architekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker



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

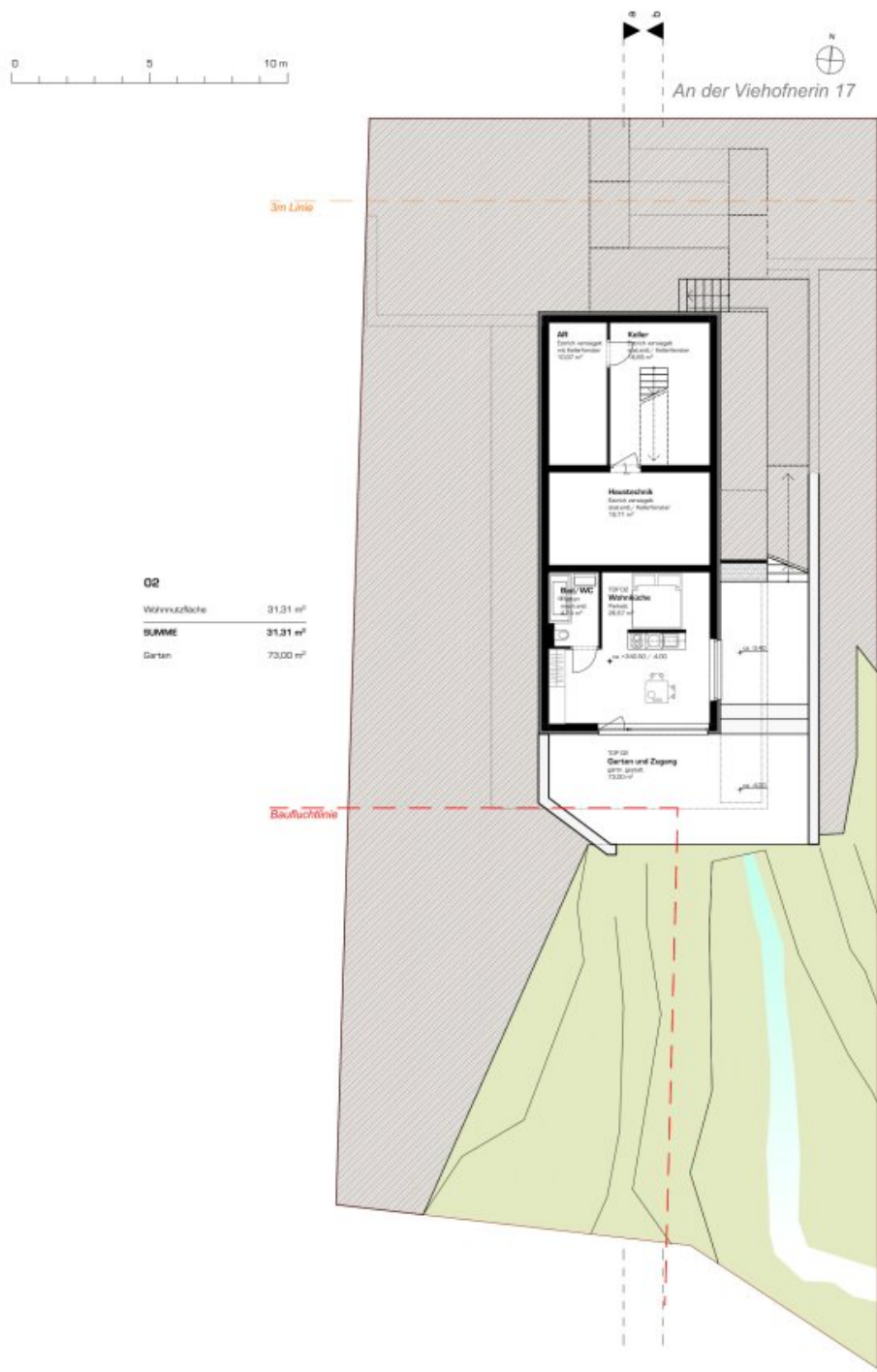
collorff architekten
sta. tüch. i. f. u. g. i. e. d. e. z. i. v. i. l. e. n



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

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



02	
Wohnfläche	31,21 m²
SUMME	31,21 m²
Garten	73,00 m²

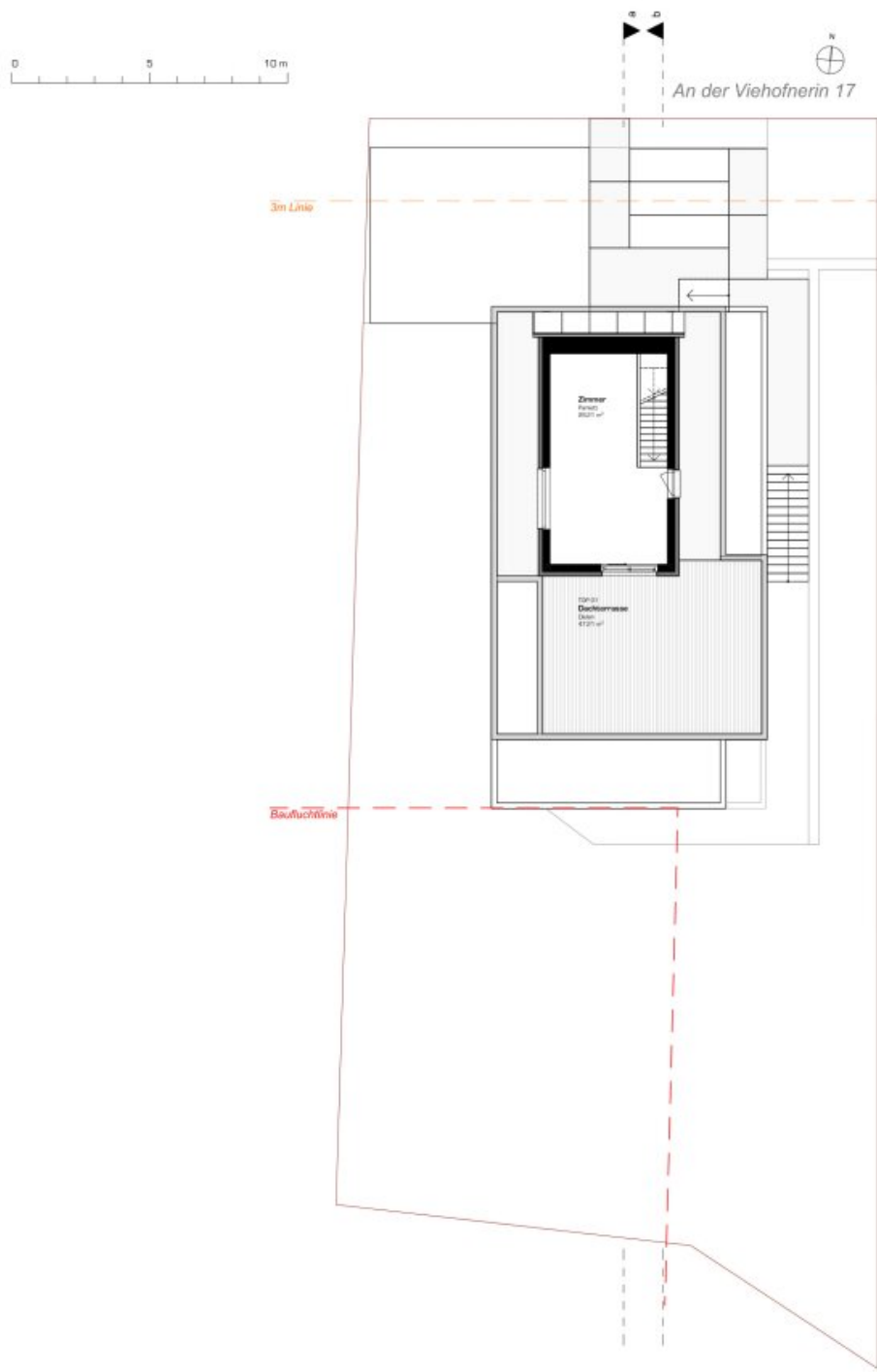
Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Geschosse, -1. KG
 Massstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten
 sta. thür. i. flug. u. d. l. med. te. zivil. chn. v.



Beaufuchlinie

polle orf'ezhi zek'en
sta tlich : ruf, q. u. d. weid, se. Zivt, chni er.

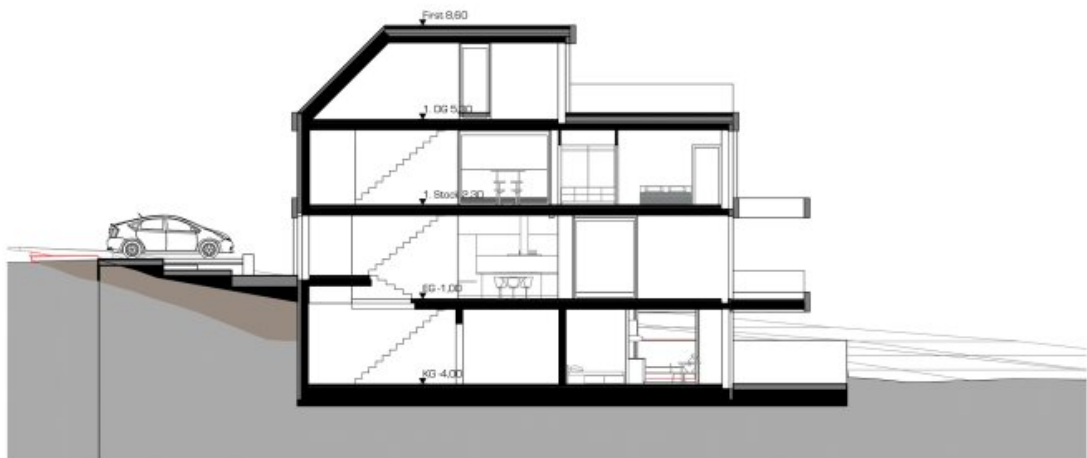


Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Studie
Inhalt: Geschosse, 2. 1.DG
Maßstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten
ata thich i thug a u f i weid te Zivilt chni r



Schnitt B 1:150



Schnitt A 1:150

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

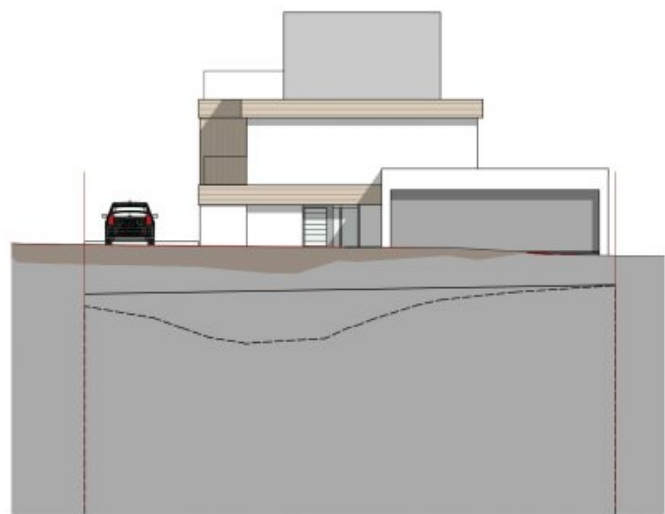
Projekstatus: Studie
 Inhalt: Schnitte, Schnitt A und B
 Maßstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

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



Ansicht Ost

1:150



Ansicht Nord Straße

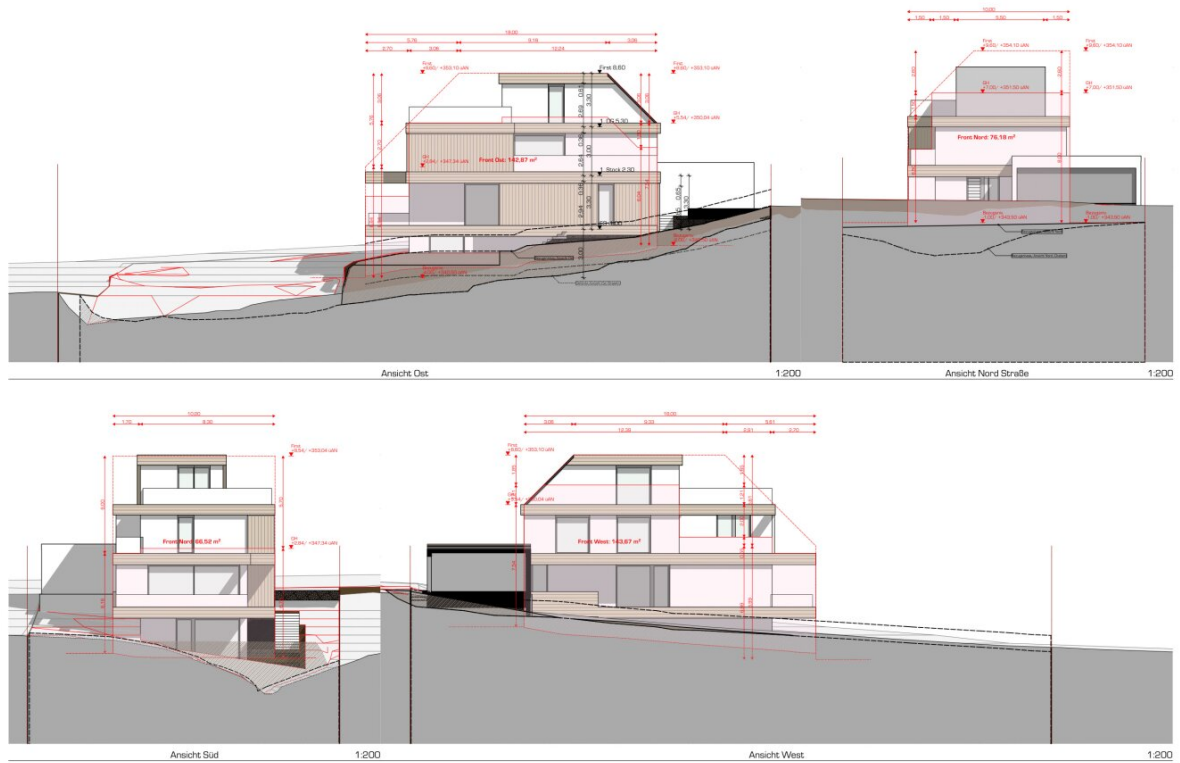
1:150

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

collorff architekten
sta. thier. i. h. u. f. i. e. d. te. i. v. i. t. 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

Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCK: AN DER VIEHHOFERIN 17a | 3021 PRESSBAUM

SÜDLAGE IN ERHÖHTER GRÜNLAGE IN PRESSBAUM MIT BLICK INS GRÜNE

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

Eine unverbindliche **Bebauungsstudie** für ein Haus mit 2 Wohneinheiten wurde für das Grundstück erstellt. Die geplante **Wohneinheit 1** verfügt über eine **Wohnnutzfläche** von **ca. 316,81 m²**, eine **Gartenfläche** von ca. 484,84 m², eine **Terrassenflächen** von insgesamt ca. 102,84 m². Die geplante **Wohneinheit 2** verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 31,31m² und einen Garten/Zugang von ca. 73m². Weiters wurden 4 **Autoabstellplätzen** geplant.

Die **Bahnstation Pressbaum (REX51/S50)** ist nur ca. 11 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 sind es ca. 7 Radminuten zum Sacre Coeur Pressbaum.

Über die **Autobahn A1** erreicht man die **Wiener Stadtgrenze** innerhalb von nur ca. **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.

Das Naherholungsbereich **Wienerwaldsee** mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beachvolleyball- und Skaterplatz ist mit dem Auto oder mit dem Fahrrad in wenige Minuten schnell erreicht.

BW-2WE (Bauland Wohngebiet / 2 Wohneinheiten)

Offene Bauweise

Bauklasse I, II

4 KFZ-Stellplätze lt. Bebauungsstudie

Wasserrechtliche Bewilligung lt. Gutachten nach §§ 32 und 38 WRG 1959 für das Projekt „Grabenumlegung an der Viehhoferin“ erteilt.

Einreichung bzgl. div. Baumaßnahmen 2024 (wie z.B.: der Aufschüttung des vorhandenen Entwässerungsgrabens) bereits erfolgt (noch nicht bewilligt).

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS:** EUR 249.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,5 % 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
- **AUFSCHLIESUNGSKOSTEN:** lt. Information Bauamt Pressbaum v. 2024 -> ca. € 38.560,- (ob es 2025 ev. eine Erhöhung gab, wird gerade abgeklärt)

Der Makler wird als **Doppelmakler** tätig.

Es besteht ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis zum Abgeber.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <375m

Apotheke <800m

Klinik <8.675m

Kinder & Schulen

Schule <800m

Kindergarten <825m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <875m

Sonstige

Bank <550m

Geldautomat <700m

Post <550m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <375m

Autobahnanschluss <550m

Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap