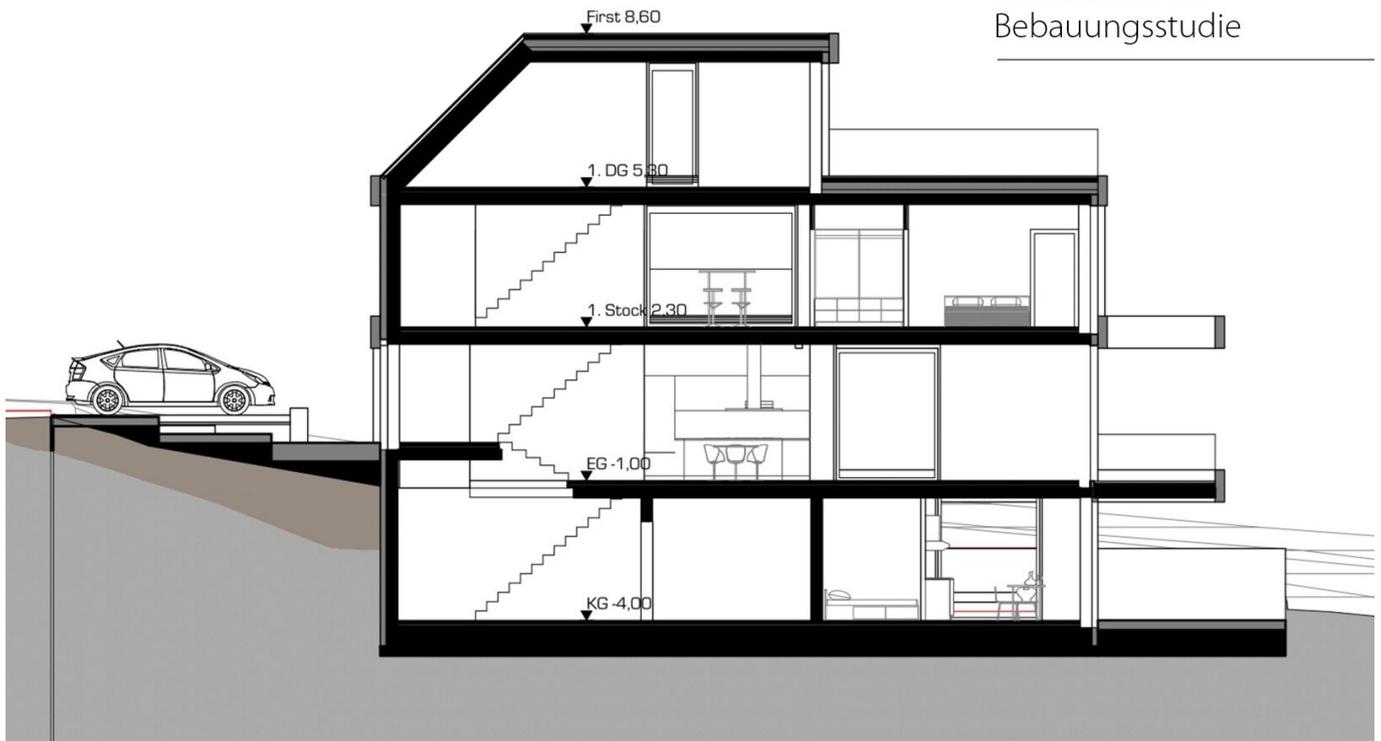


Pressbaum I An der Viehhoferin 17a I Grundstück in Südlage mit Blick ins Grüne

Unverbindliche
Bebauungsstudie



Schnitt A

Unverbindliche Bebauungsstudie

Objektnummer: 1438

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	An der Viehhoferin 17a
Art:	Grundstück
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3021 Pressbaum
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

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.





Anhang zur Baugenehmigung
Grundriss 1. und 2. Obergeschoss

Projekt: An der Malschler 17 3021 Pralbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: 3D Entwurf, Allgemeine Perspektive
 Mischmaß:
 Datum: 30. April 2024, 15:11 Uhr
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

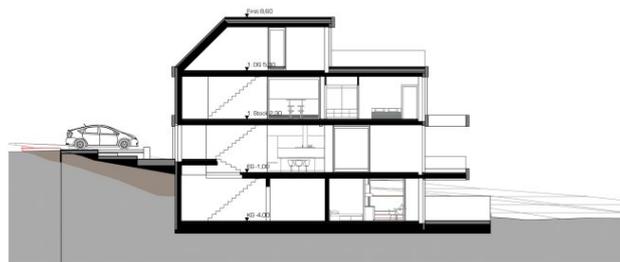
balldorfarchitekten
 staarchitekturbüro und bautechnische Zentrale

Projekt: An der Malschler 17 3021 Pralbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: 3D Entwurf, Allgemeine Perspektive
 Mischmaß:
 Datum: 30. April 2024, 15:11 Uhr
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

balldorfarchitekten
 staarchitekturbüro und bautechnische Zentrale



Schnitt B 1:150



Schnitt A 1:150

Projekt: An der Wehoferstr 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Skizze
 Inhalt: Schnitt, Schnitt A und B
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. Juli 2024, 11:37:28
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

volkorfarchitekten
 sta | arch | aus | u | f | med | se | tra | um | w

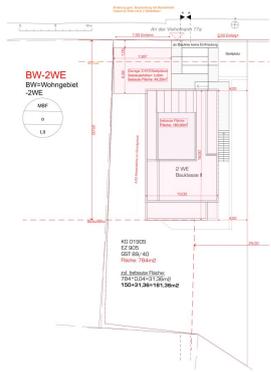


Projekt: An der Wehoferstr 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Skizze
 Inhalt: Schnitt, Schnitt A und B
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. Juli 2024, 11:37:28
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

volkorfarchitekten
 sta | arch | aus | u | f | med | se | tra | um | w



VIASON



Projekt: An der Waldstraße 14.5-202
 100-3148-14.5-202
 100-3148-14.5-202
 100-3148-14.5-202

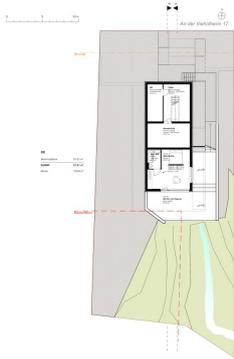
viason



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GSP.at
 © Land Niederösterreich. Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
 Verwendungszweck: großer Ausschuss
 Druckdatum: 15.11.2023

Projekt: An der Viehhofen 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, 2 LAGE
 Maßstab: 1:1
 Datum: 30. Jänner 2021, STU/AM
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorich
 architekten
 steinbach 10, 1040 Wien, Tel. +43 (0)1 478 10 10



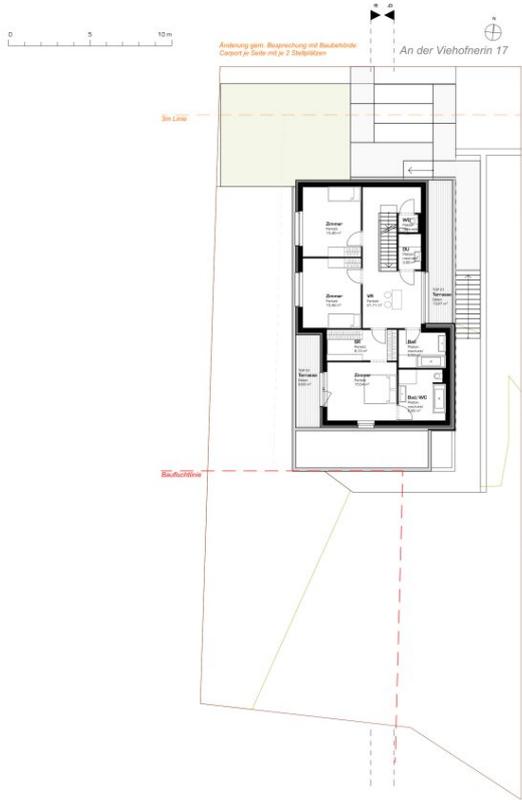
Projekt: An der Viehhofen 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Datum: 11. April 2024

collorich
 architekten



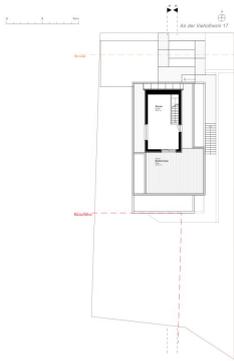
Projekt: An der Viehhofen 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Datum: 11. April 2024

collorich
 architekten



Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundrisse: 1.1. Stock
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. Juli 2021, 14:41:11, 11:11:11
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

boldorfar chitekten
 etta dlich - dlog - u - f - neid - se - Traib - ohne - r



boldorfar chitekten
 etta dlich - dlog - u - f - neid - se - Traib - ohne - r



Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundrisse: 1.1. Stock
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. Juli 2021, 14:41:11, 11:11:11
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

boldorfar chitekten
 etta dlich - dlog - u - f - neid - se - Traib - ohne - r

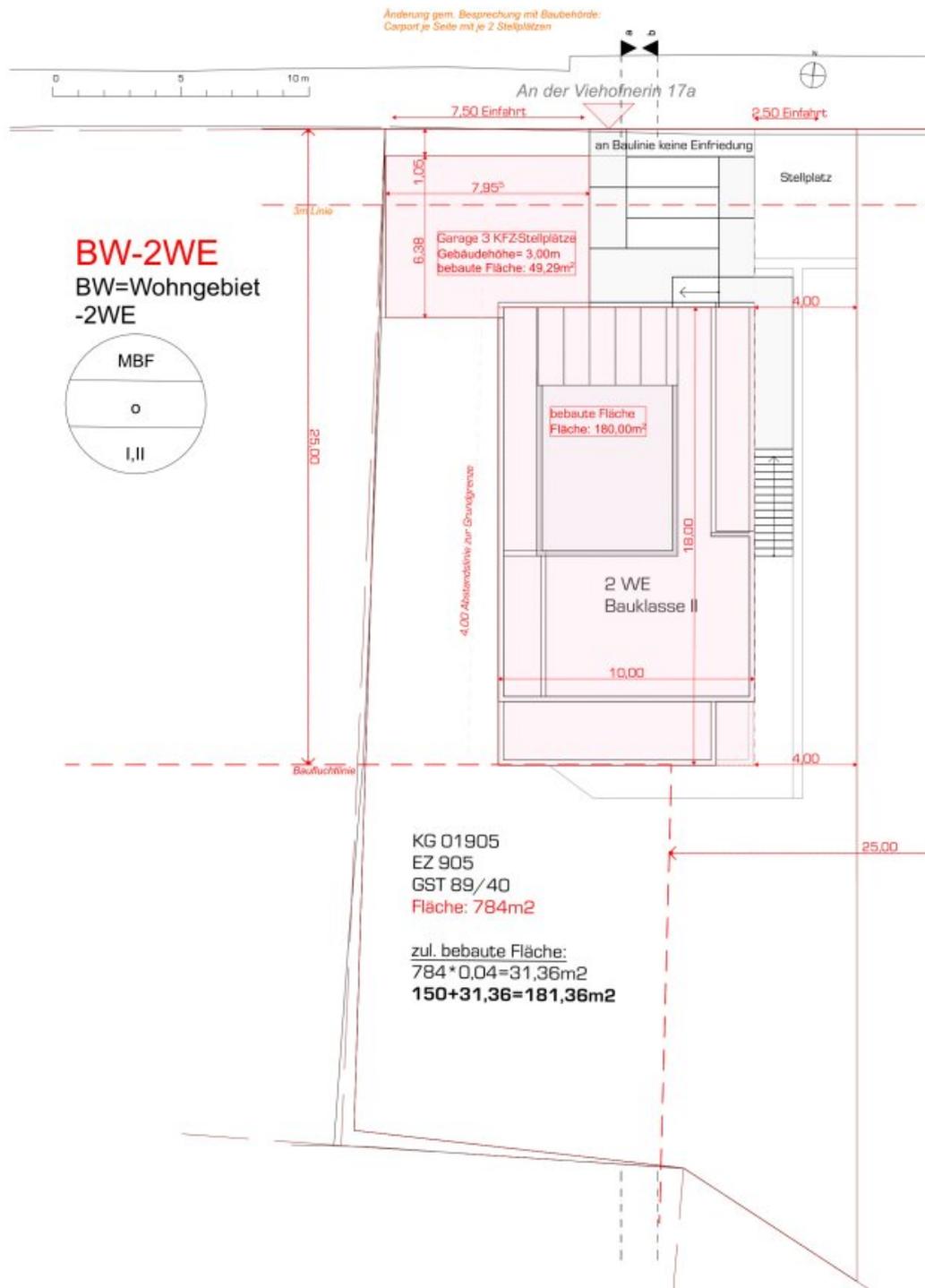




Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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
Maststab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorific architekten
ata thier | ifug | u. d. | weid | se | zivilt | chn | r



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
 © Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!
 Verwendungszweck: großer Ausschnitt

Druckdatum: 19.11.2023

Projekt: An der Viehoferin 17 3021 Preßbaum

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

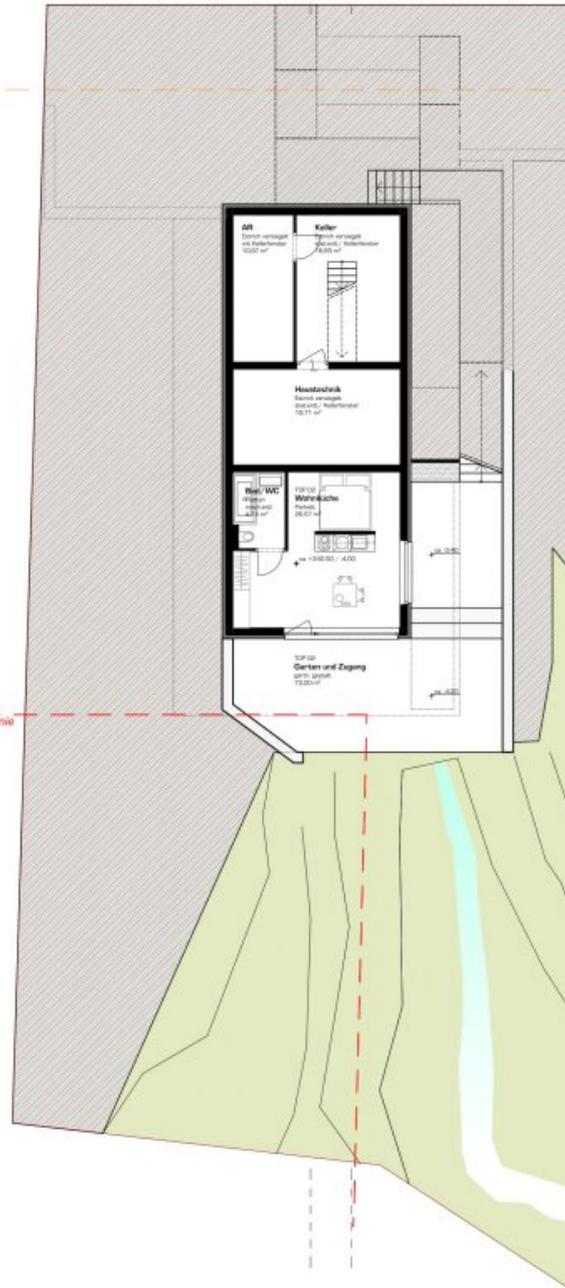
collorific architekten
 ata thich | ifug, a u. d | weid, sa | zivilt, chni | r



3m Linie

02	
Wohnnutzfläche	31,21 m ²
SUMME	31,21 m²
Garten	73,00 m ²

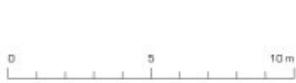
Baufuchtlinie



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projekttatus: Studie
 Inhalt: Geschosse, -1, KG
 Massstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

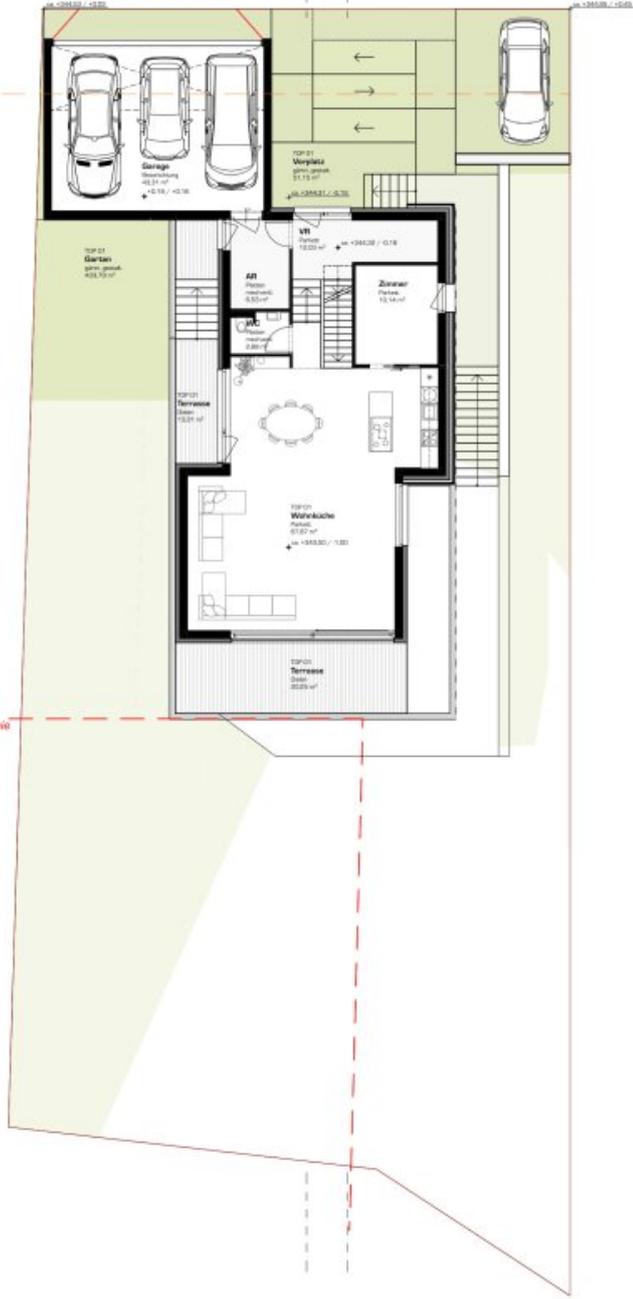
collorif architekten
 sta. thür. | uf. | u. | eid. | it. | it. | ch. | n



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

An der Viehofnerin 17

3m Linie



01	
Wohnnutzfläche	316,81 m ²
SUMME	316,81 m²
Garten	484,94 m ²
Terrasse	102,64 m ²

Baufuchlinie

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

volkorf architekten
ata thich | ifug | u. d. | weid | se | zivil | chni | r



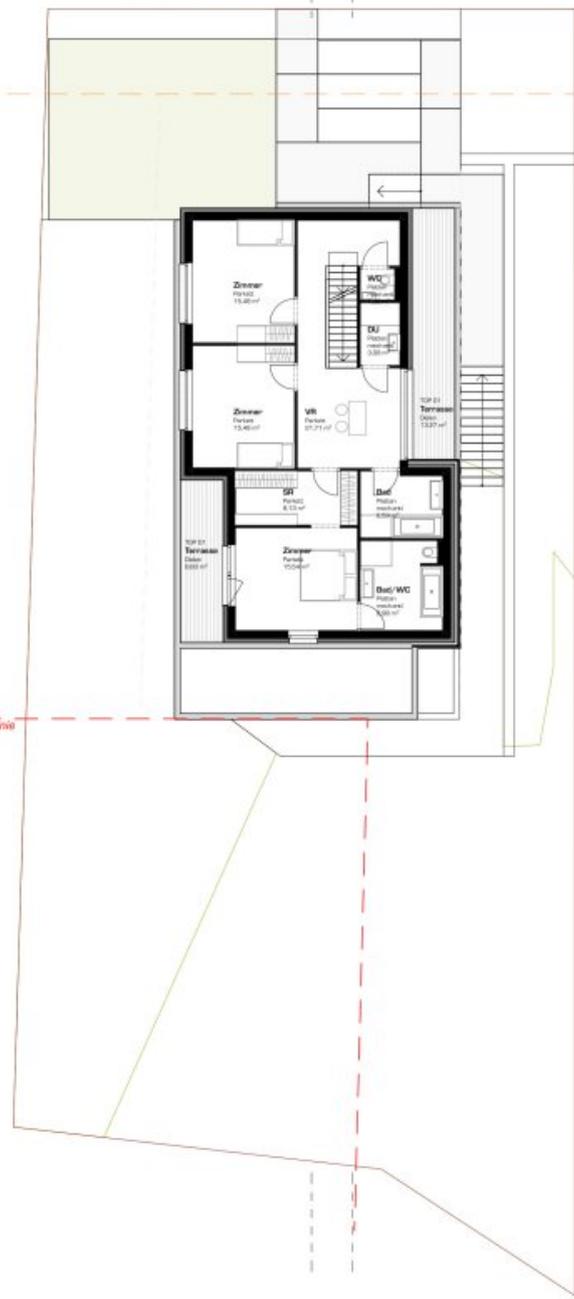
Änderung gem. Besprechung mit Baubehörde:
Caport je Seite mit je 2 Stellplätzen

An der Viehofnerin 17



3m Linie

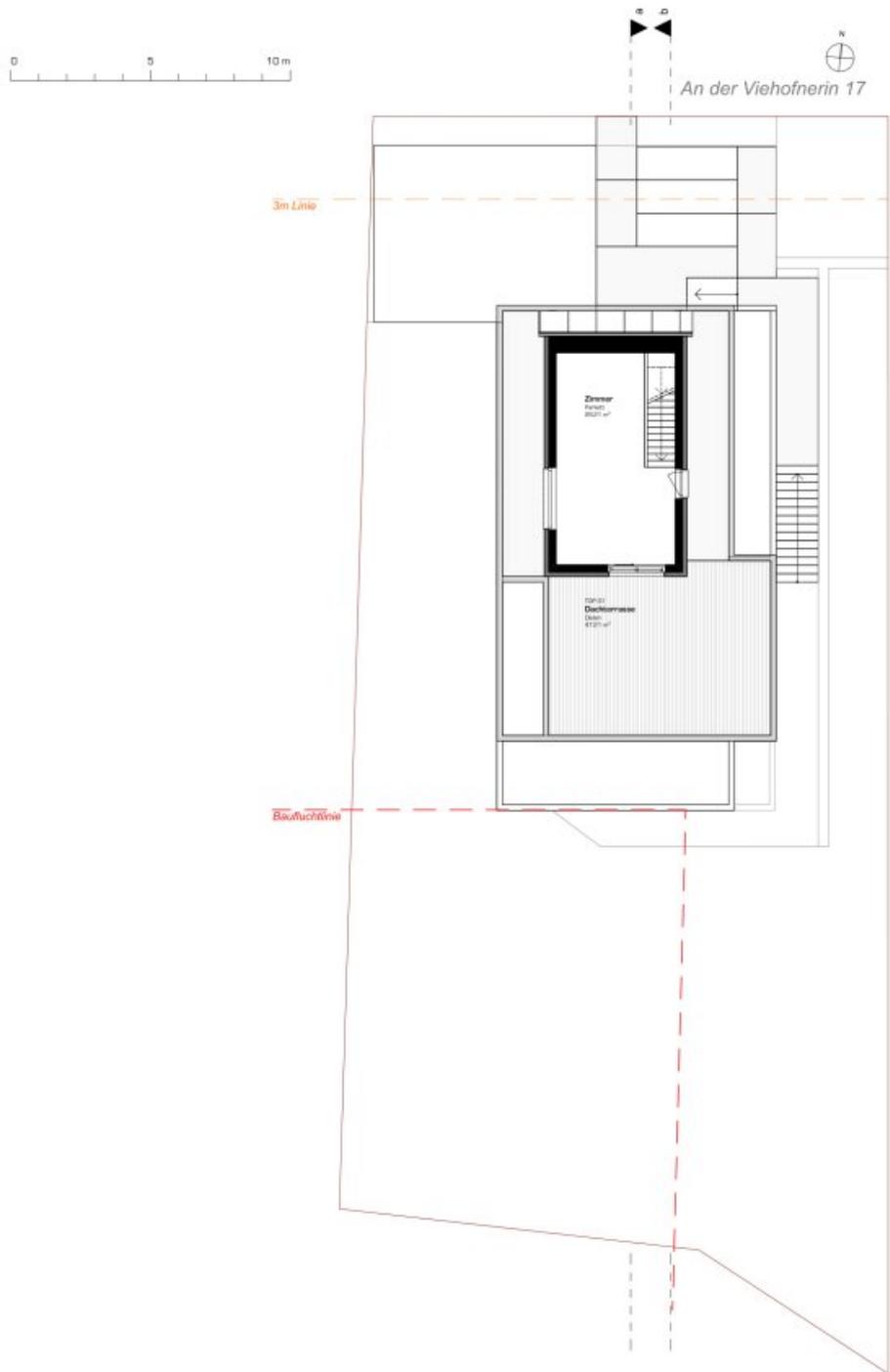
Baufuchlinie



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projekttatus: Studie
Inhalt: Geschosse, 1. 1.Stock
Maßstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten
ata thür | ufz | u. d. leid | ra | zivil | chn | r



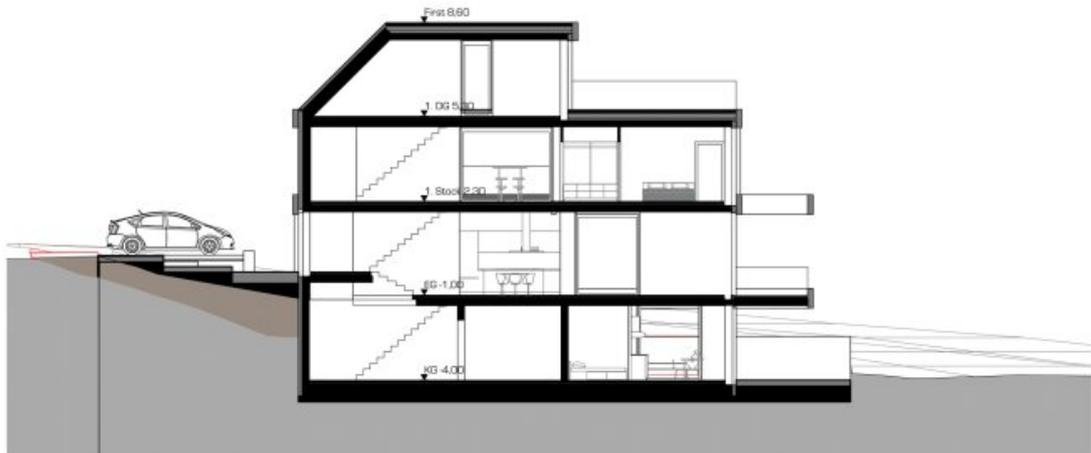
Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projekttatus: Studie
 Inhalt: Geschosse, 2, 1.DG
 Massstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

volkoff architekten
 sta. tüsch. | ufz. | u. d. | weid. | se. | zivil. | chni. | r.



Schnitt B 1:150



Schnitt A 1:150

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

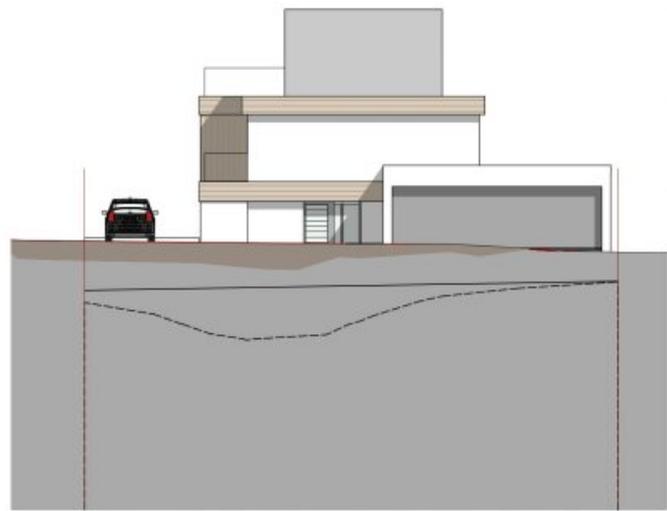
Projekstatus: Studie
 Inhalt: Schnitte, Schnitte A und B
 Maßstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorff architekten
 sta tlich i rfu g u d l euid,ca zivil,chni 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 Viehoferin 17 3021 Preßbaum

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

collorini architekten
sta. tüsch. | ofug. | u. d. | weid. | se. | zivil. | chni. | r.



Ansicht West

1:150



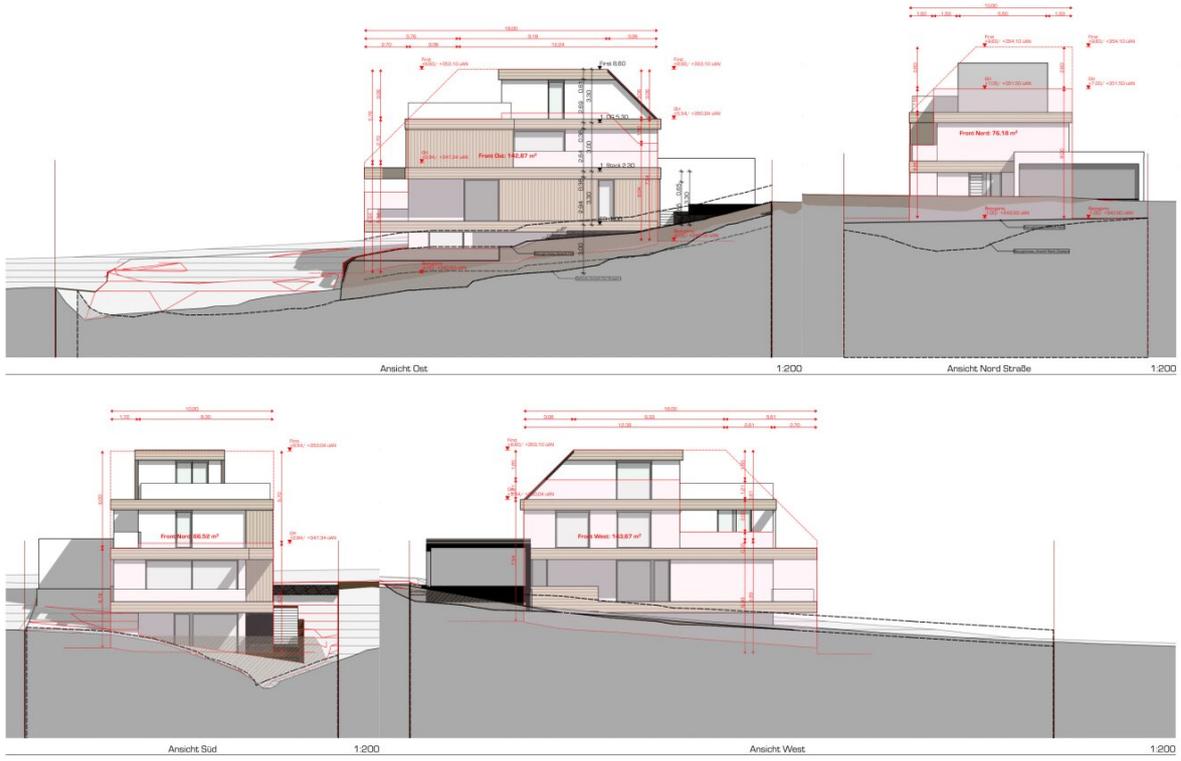
Ansicht Süd

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

volkoff|architekten
 staßlich | flug | u. | f | weid | se | zivil | chmi | er



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Ansichten GH, A-Gebäudehöhen 1
 Masstab: 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
- **AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN:** 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 <1.825m

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