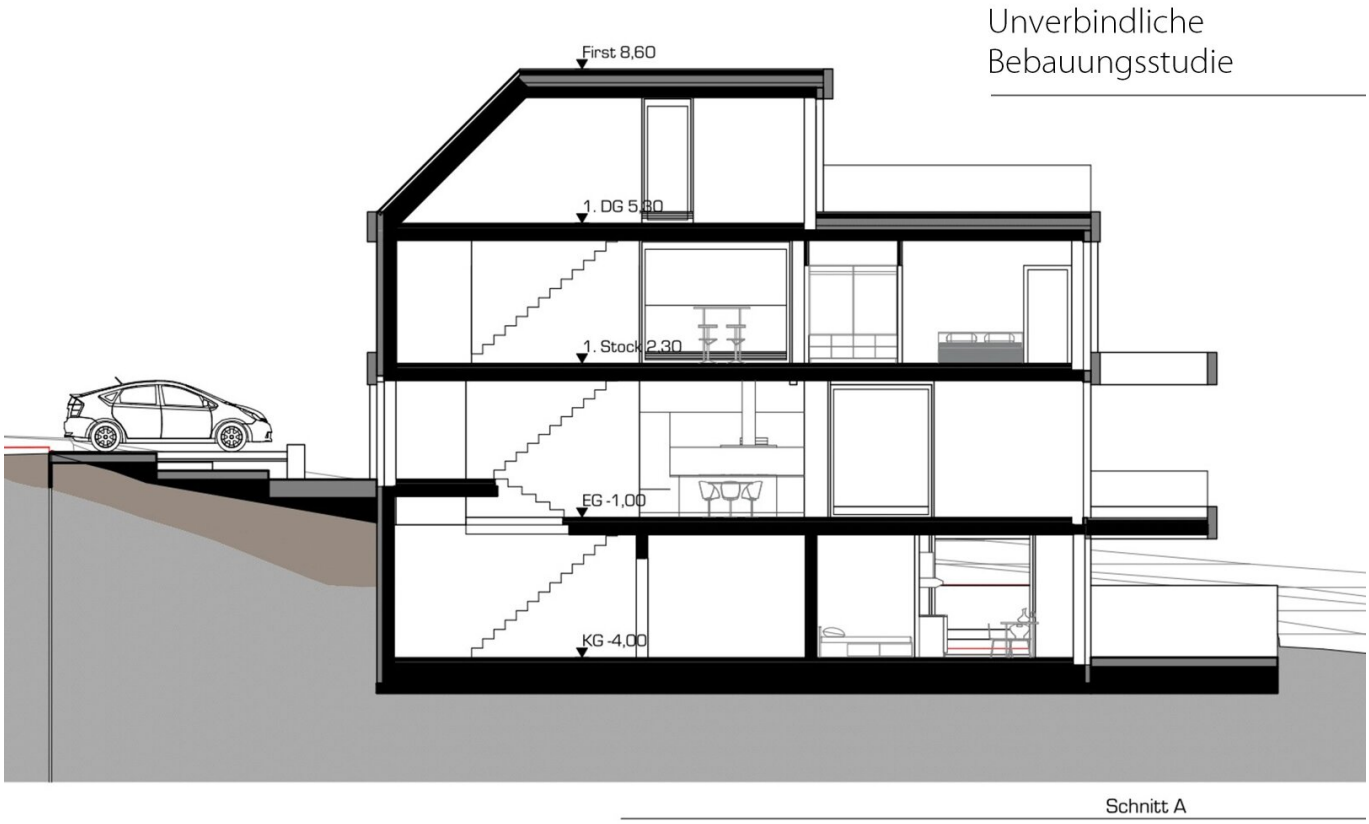
Pressbaum I An der Viehhoferin 17a I Grundstück in Südlage mit Blick ins Grüne



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.

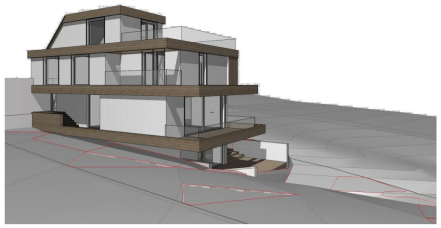
Ihr Ansprechpartner

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.

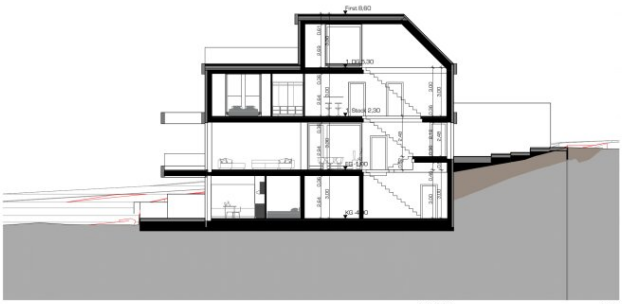


Änderung gem. Besprechung mit Bauherrschaft:
Carport je Seite mit je 2 Stellplätzen

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: 3D Entwurf, Allgemeine Perspektive
Massstab:
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

bolldorf²architekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

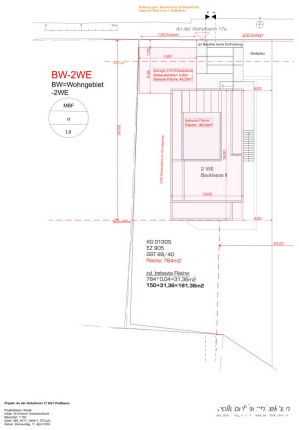


Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

viason

viason

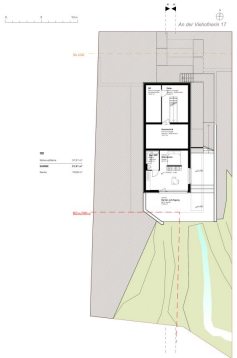

BW-2WE
BW=Wohngebiet
-2WE
MBF
o
LII
2 WE
Bauklasse II
KG 01905
EZ 905
GST 69/40
Fläche 794m2
zul. bebaute Fläche
794*0,04=31,36m2
150+31,36=181,36m2

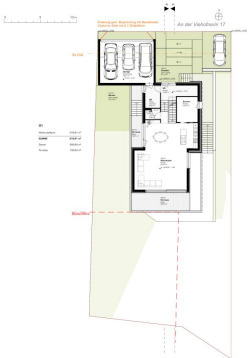
Verwendungszweck: großer Ausschnitt

Druckdatum: 19.11.2023

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

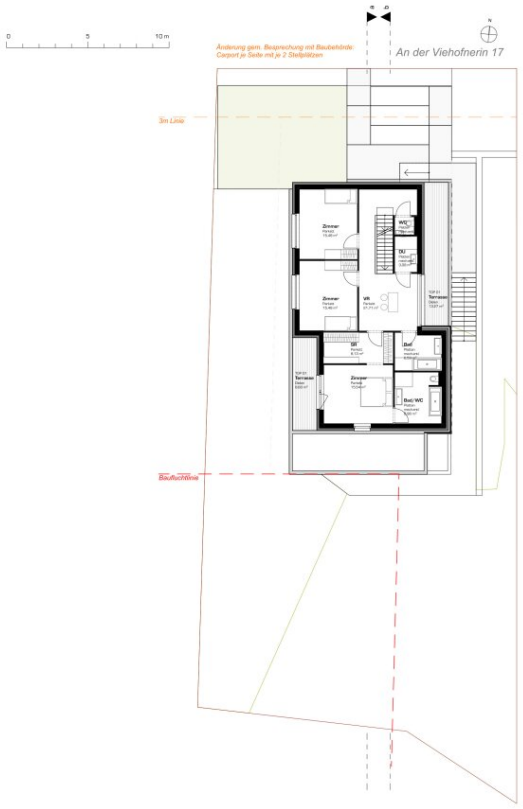
Projektstatus: Studie
Inhalt: Geschosse, -2. LAGE
Massstab: 1:1
Datei: 390_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024





Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Studie
Inhalt: Geschosse, -2. LAGE
Massstab: 1:100
Datei: 390_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

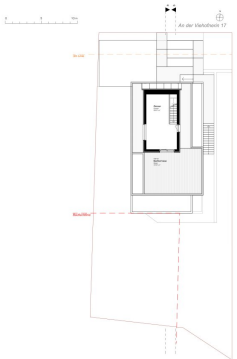
Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Studie
Inhalt: Geschosse, -2. LAGE
Massstab: 1:100
Datei: 390_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

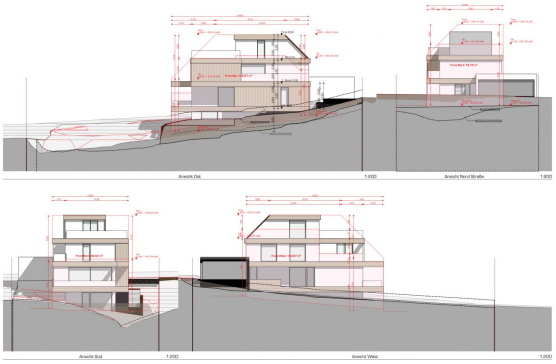


Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

bolldorf architekten
staatlich befugte und beeidete Zivilarchitekten





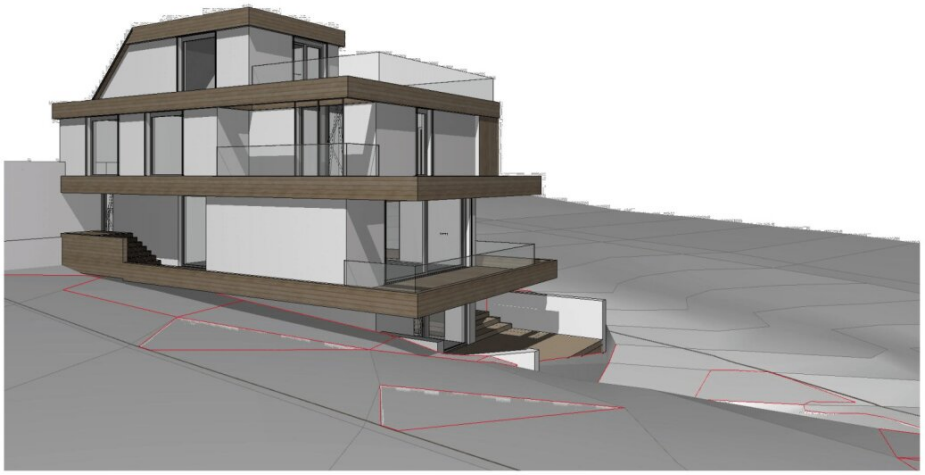
Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: Ansichten Ost & Gebäudeblöcken 1
Massstab: 1:200
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

bolldorf architekten
staatlich befugte und beeidete Zivilarchitekten

viason

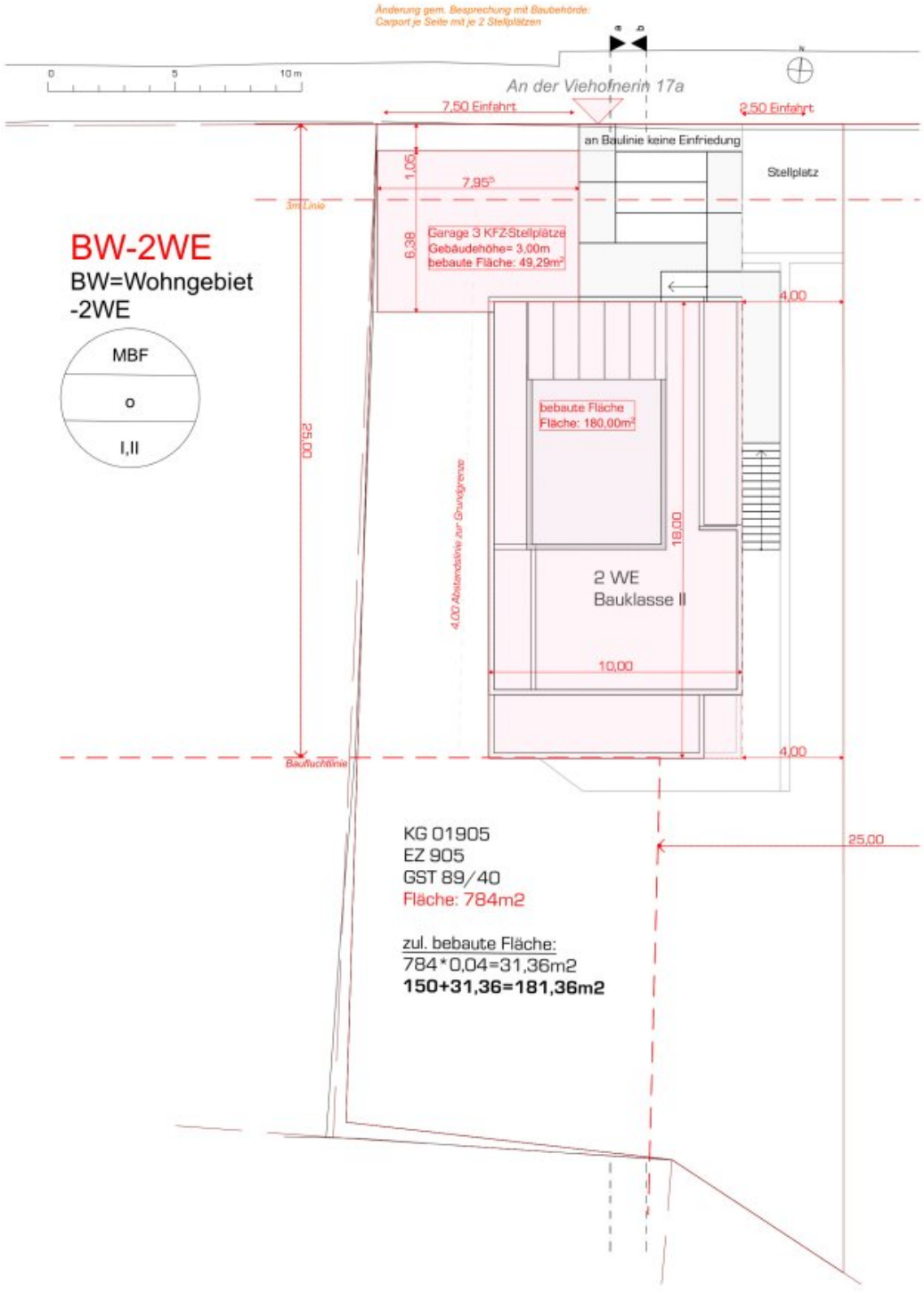
viason



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 Z.iltechniker



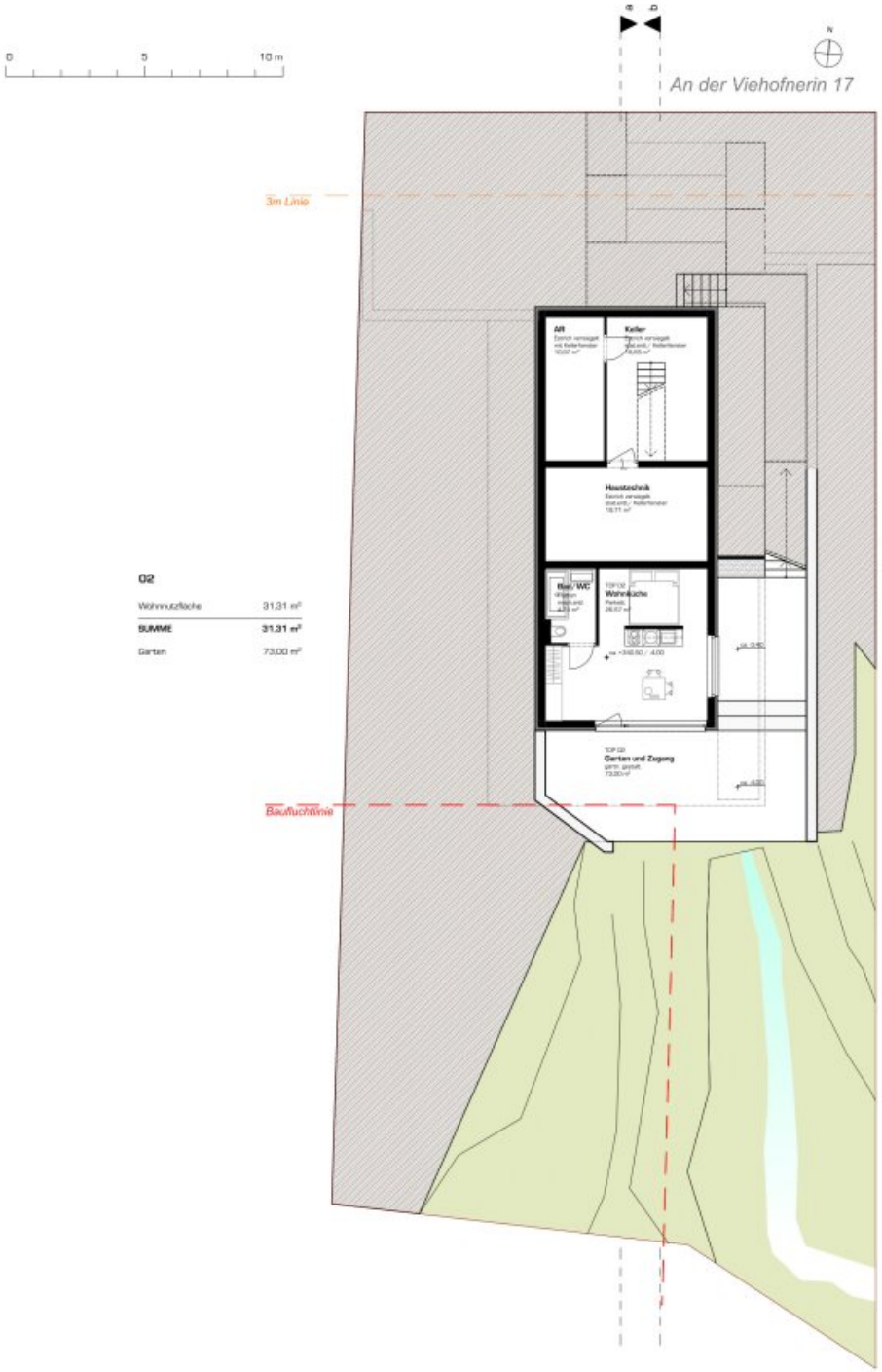
Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: 30 Entwurf, Dachdraufsicht
Massstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

bolldorfarchitekten
staatlich befugte und beeidete Zivilteichnisse

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

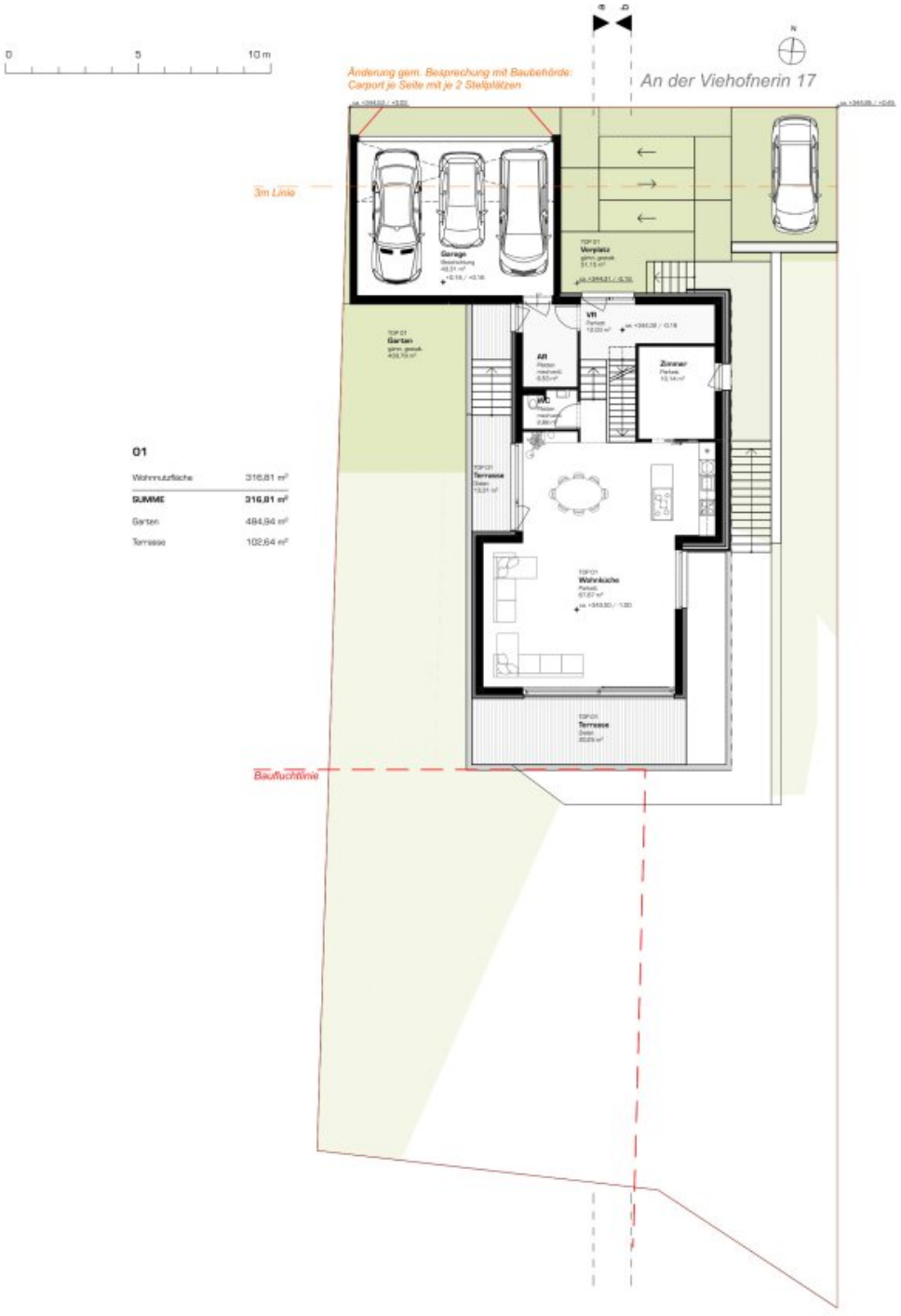


02

Wohnnutzfläche	31,31 m²
SUMME	**31,31 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



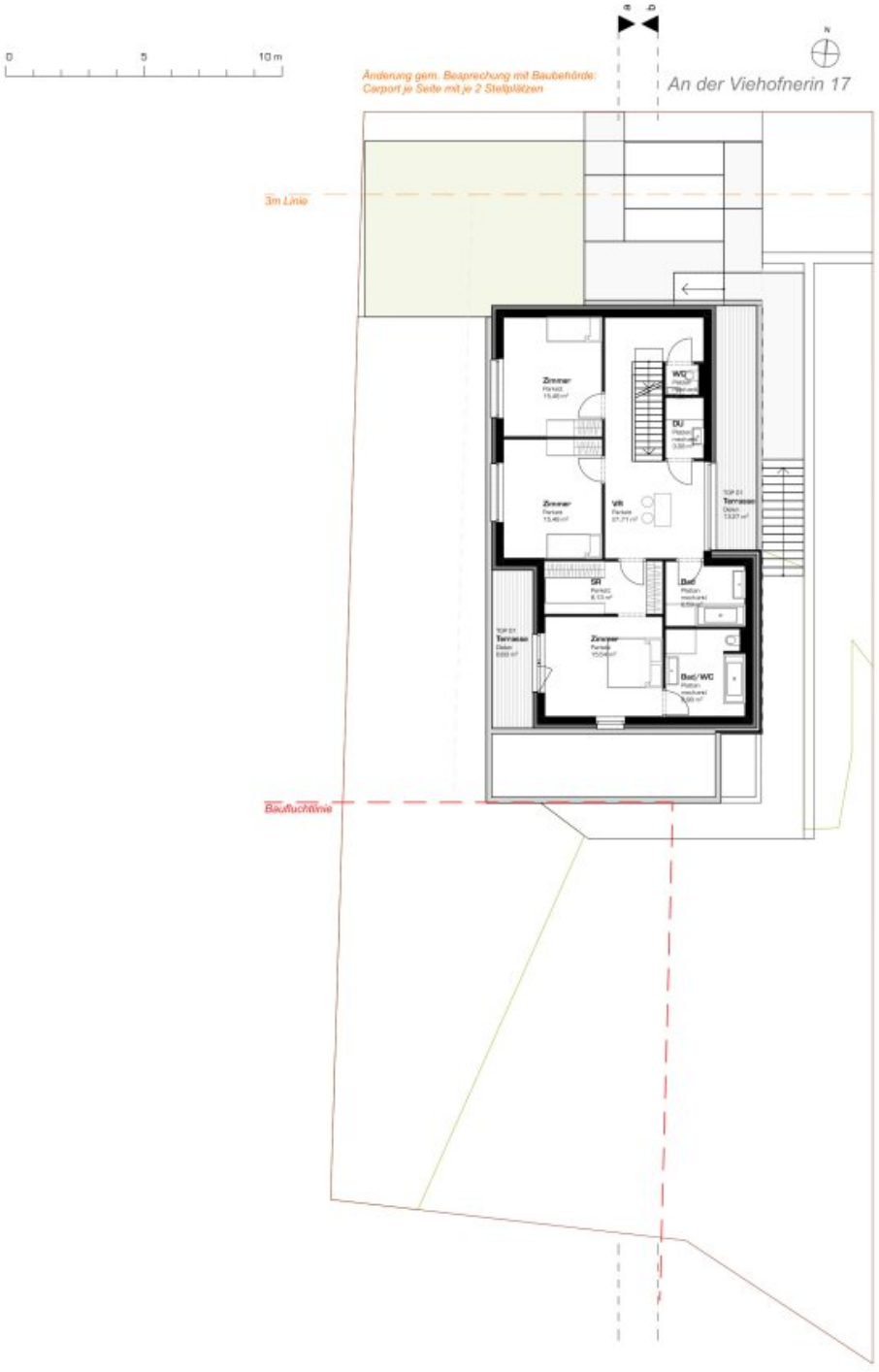
01

Wohnnutzfläche	316,81 m²
SUMME	**316,81 m²**
Garten	484,94 m²
Terrasse	102,64 m²

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

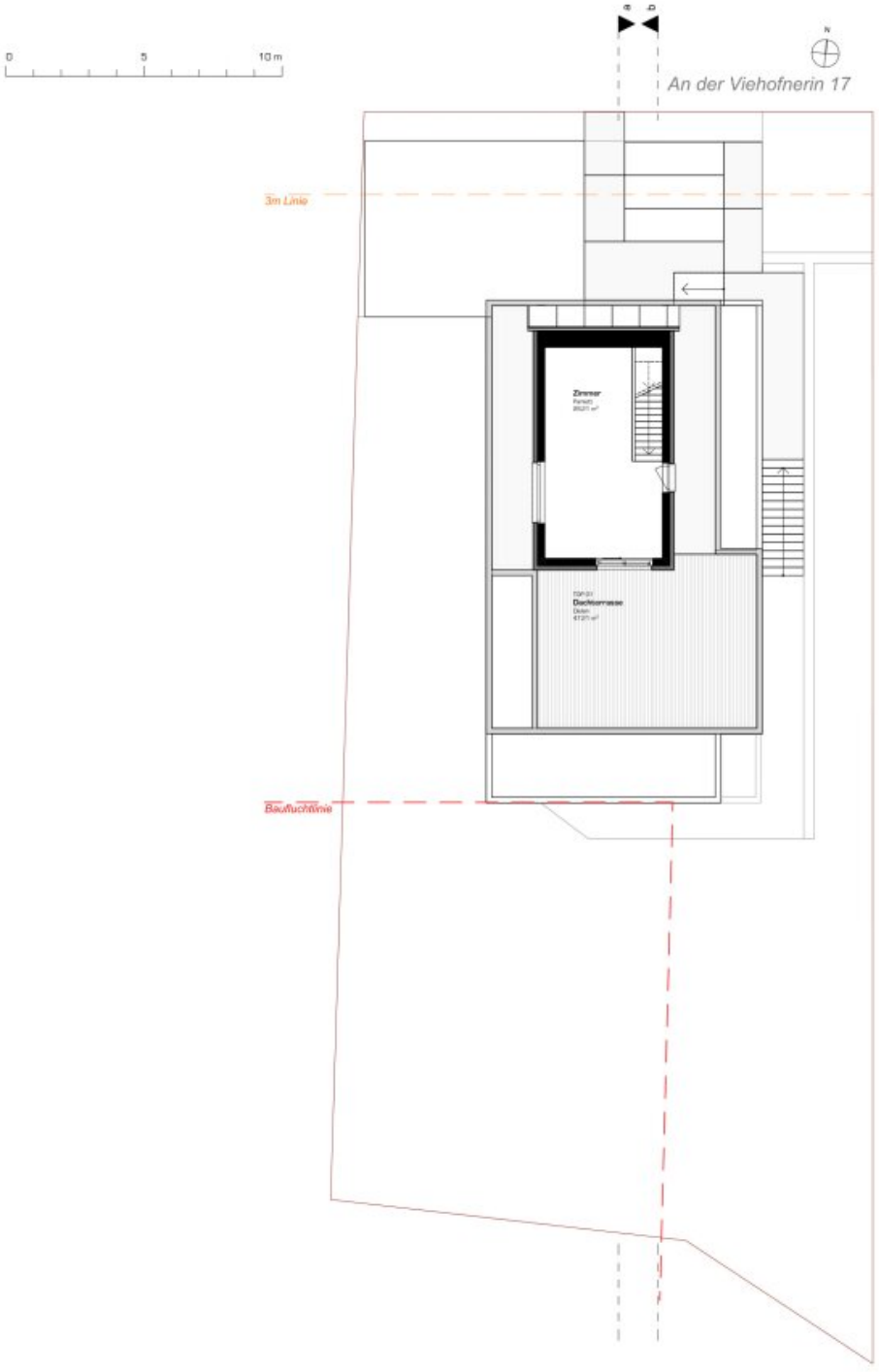
Projektstatus: Studie
Inhalt: Geschosse, 0. EG
Massstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

bolldorfarchitekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

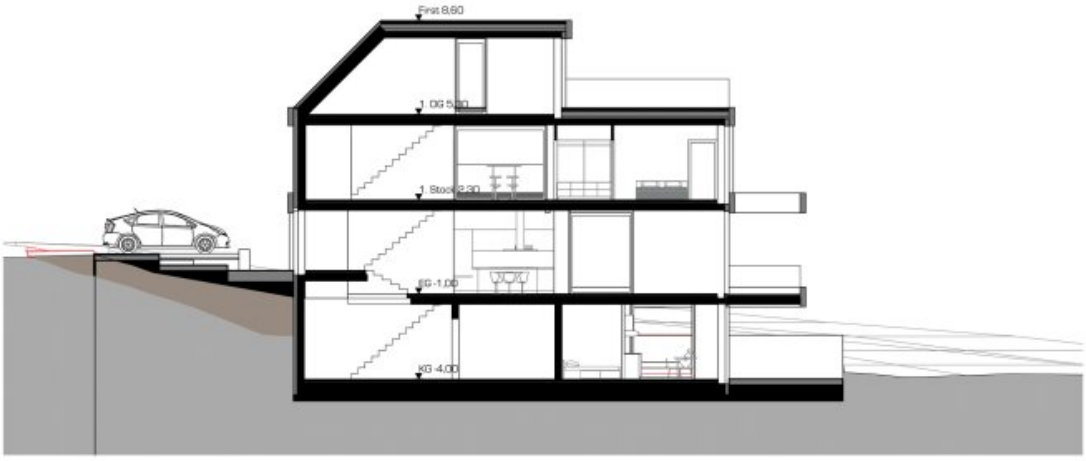


Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

bolldorfferchitekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

Schnitt B 1:150



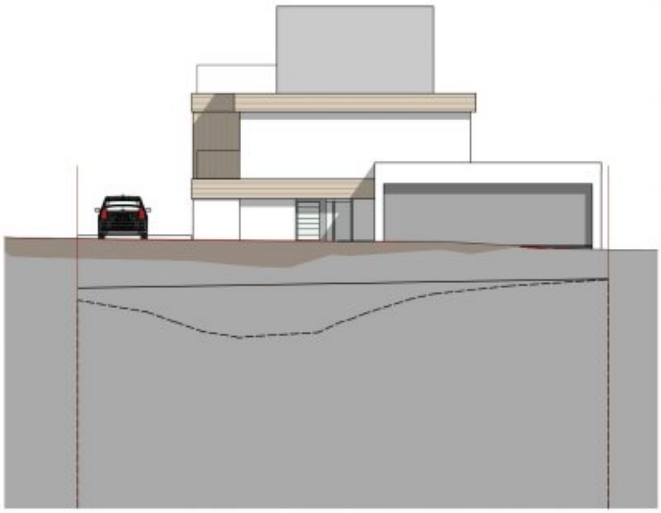
Schnitt A 1:150

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

bolldorfarchitekten
staatlich befugte und beeidete Zivilteilchnikerin

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

bolldorfarchitekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

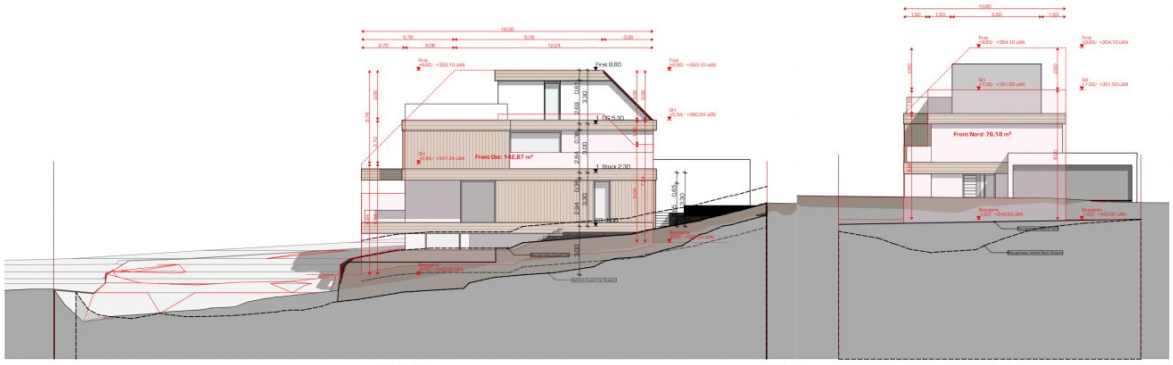
Ansicht West 1:150

Ansicht Süd 1:150

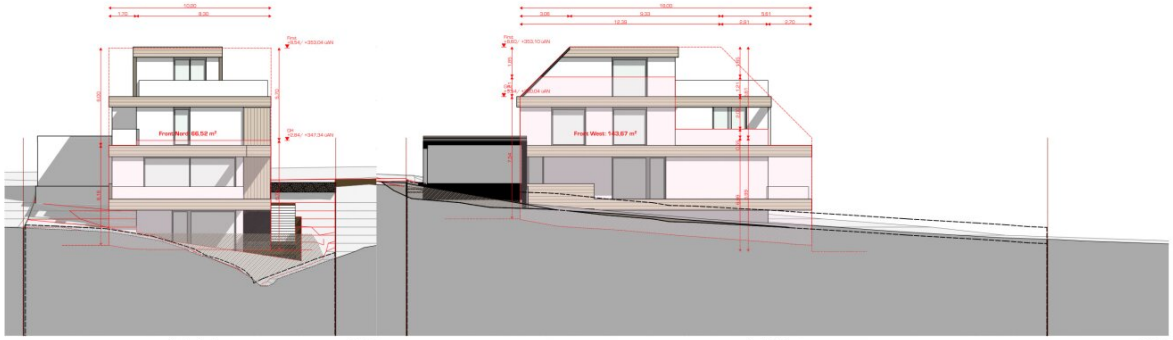
Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

bolldorfarchitekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker



Ansicht Ost 1:200 Ansicht Nord Straße 1:200



Ansicht Süd 1:200 Ansicht West 1:200

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 beeidete Ziviltechniker

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 <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