

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



Grundstück

**Objektnummer: 1458**

**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

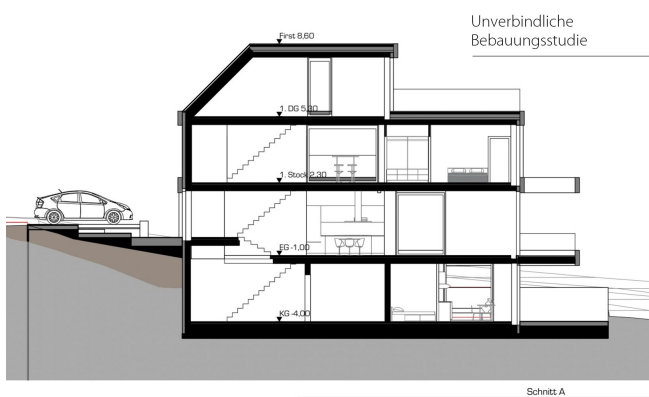
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a

1010 Wien

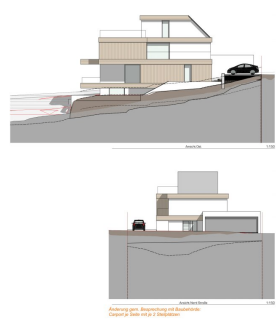
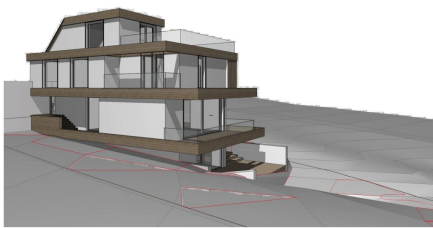
T +43 664 347 24 24

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









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

balldorf<sup>2</sup>architekten  
 staatlich befugte und lizenzierte Ziviltechniker

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  
 100 Jahre 1914 - 2024



Projekt: An der Vehoferstr. 17 3021 Preßbaum  
 Projektstatus: Studie  
 Inhalt: Schnitt A und B  
 Maßstab: 1:150  
 Datum: 09. April 2024  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

volk or f i z i o n e k z e n  
 sta d i c h i n d e r f e h l e n d e n T e i l e n

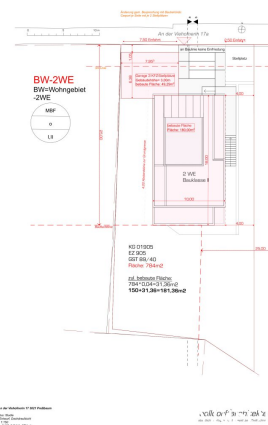


Projekt: An der Vehoferstr. 17 3021 Preßbaum  
 Projektstatus: Studie  
 Inhalt: Schnitt A und B  
 Maßstab: 1:150  
 Datum: 09. April 2024  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

volk or f i z i o n e k z e n  
 sta d i c h i n d e r f e h l e n d e n T e i l e n



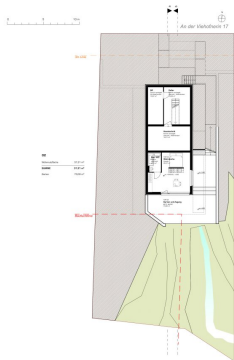






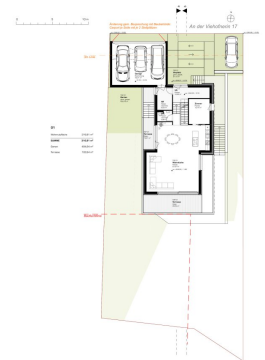
Projekt: An der Viehhofen 17 2021 Profibau  
 Projektstatus: Studie  
 Inhalt: Grundriss, 2. Lage  
 Maßstab: 1:1  
 Datum: 2021, 2021, 2021  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

an der Viehhofen 17  
 eine Fläche von 1,5 ha



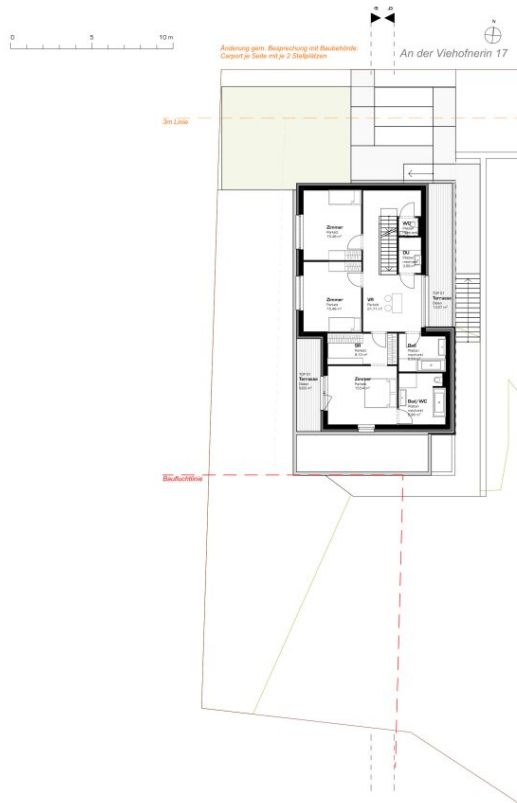
Projekt: An der Viehhofen 17 2021 Profibau  
 Projektstatus: Studie  
 Inhalt: Grundriss, 2. Lage  
 Maßstab: 1:1  
 Datum: 2021, 2021, 2021  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

an der Viehhofen 17  
 eine Fläche von 1,5 ha



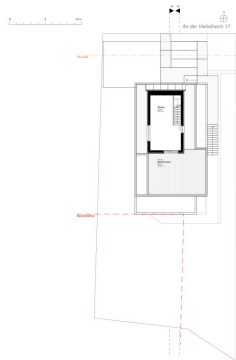
Projekt: An der Viehhofen 17 2021 Profibau  
 Projektstatus: Studie  
 Inhalt: Grundriss, 2. Lage  
 Maßstab: 1:1  
 Datum: 2021, 2021, 2021  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

an der Viehhofen 17  
 eine Fläche von 1,5 ha



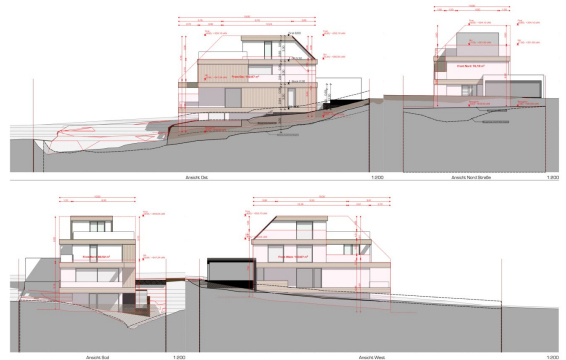
Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Profibaum  
 Projektstatus: Studie  
 Inhalt: Grundriss, 1.1. Stock  
 Maßstab: 1:150  
 Datum: 2021, April 11, 11:11 Uhr  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2021

boldorf architects  
 architekten



Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Profibaum  
 Projektstatus: Studie  
 Inhalt: Grundriss, 1.1. Stock  
 Maßstab: 1:150  
 Datum: 2021, April 11, 11:11 Uhr  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2021

boldorf architects  
 architekten

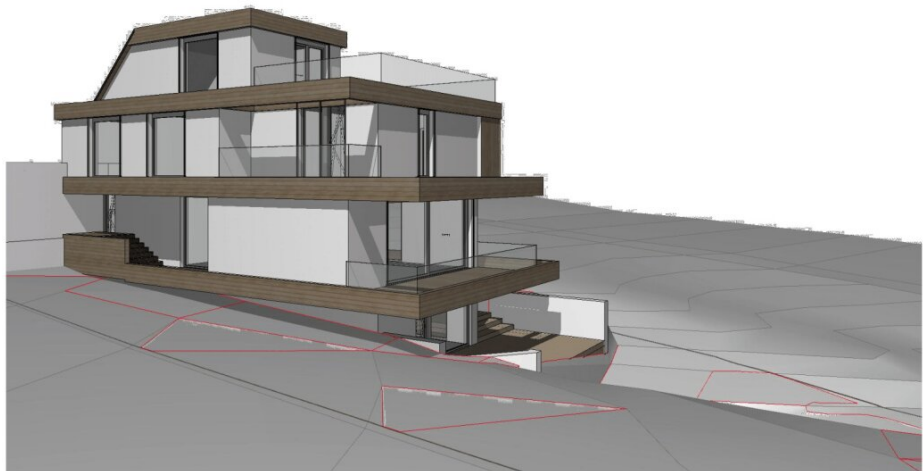


Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Profibaum  
 Projektstatus: Studie  
 Inhalt: Grundriss, 1.1. Stock  
 Maßstab: 1:150  
 Datum: 2021, April 11, 11:11 Uhr  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2021

boldorf architects  
 architekten





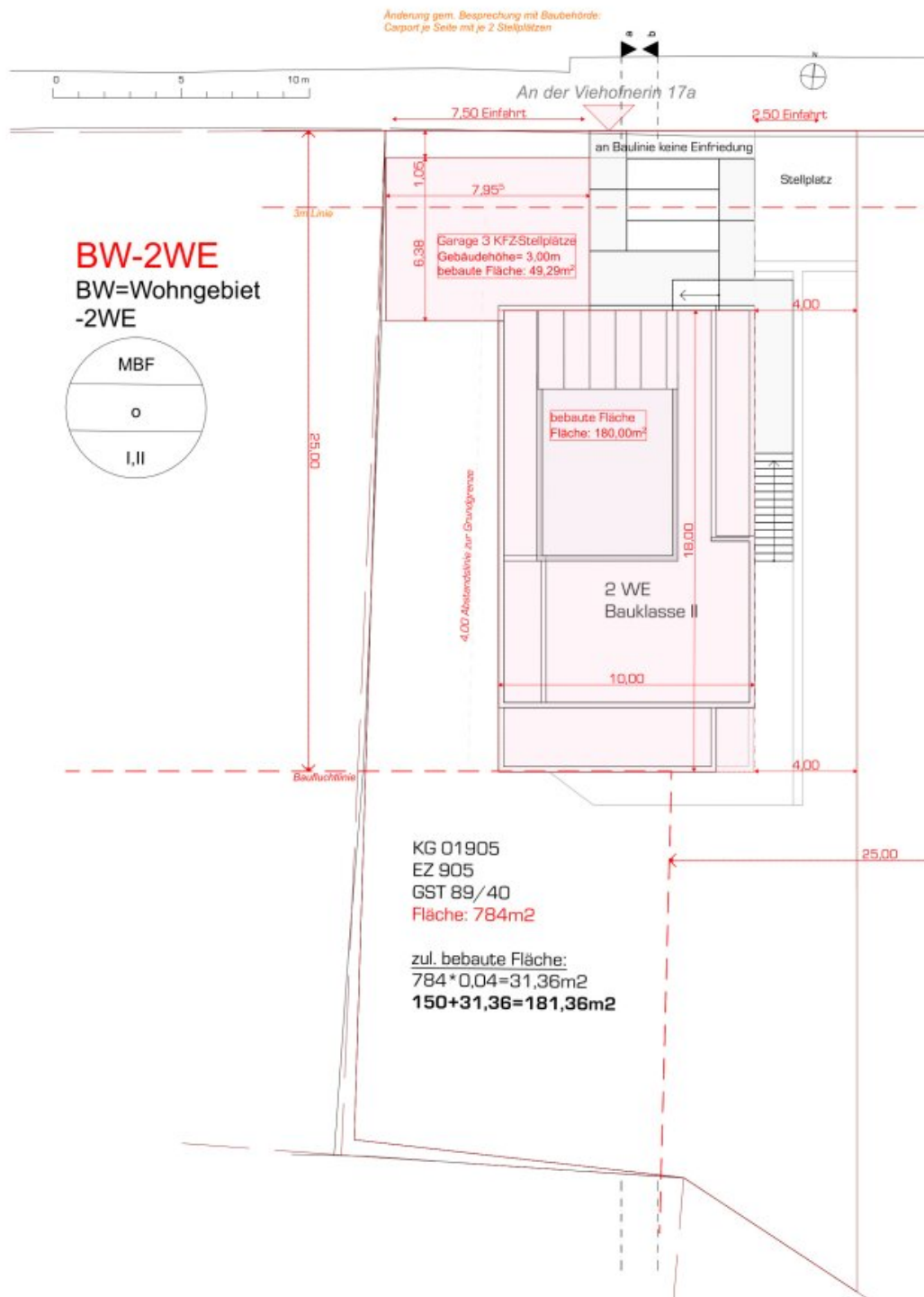


**Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum**

Projektstatus: Studie  
Inhalt: 30 Entwurf, Allgemeine Perspektive  
Maßstab:  
Datei: 399\_AV17\_240411\_STU.pln  
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

**bolldorf<sup>2</sup>architekten**  
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker

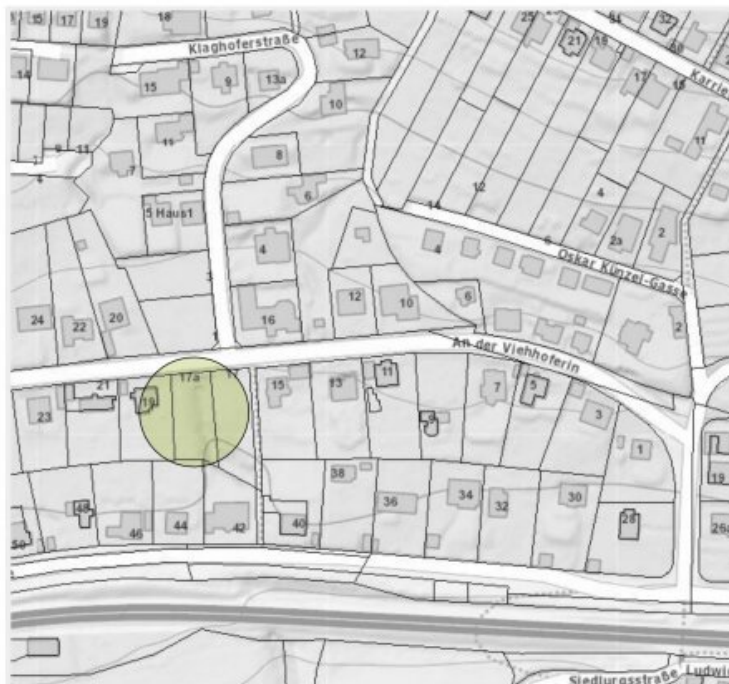




Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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. d. l. e. i. d. e. n. t. i. f. i. k. a. t. i. o. n.

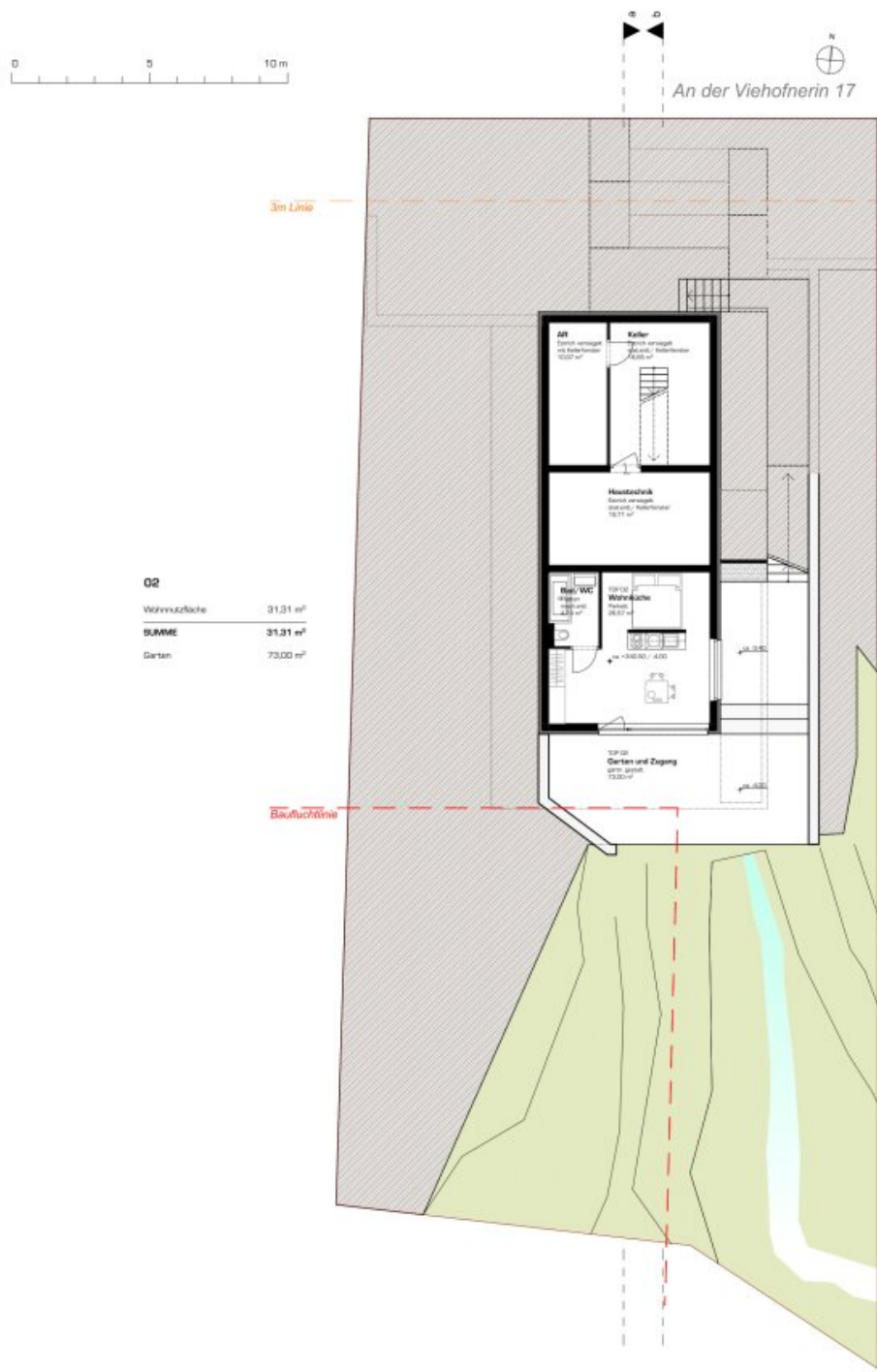


Projekt: An der Viehoferin 17 3021 Preßbaum

Projekstatus: Studie  
 Inhalt: Geschosse, -2. LAGE  
 Maßstab: 1:1  
 Datei: 399\_AV17\_240411\_STU.pln  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorff architekten  
 sta tüch i flug a u d i raed te zivil.chen





Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projekstatus: Studie

Inhalt: Geschosse, -1. KG

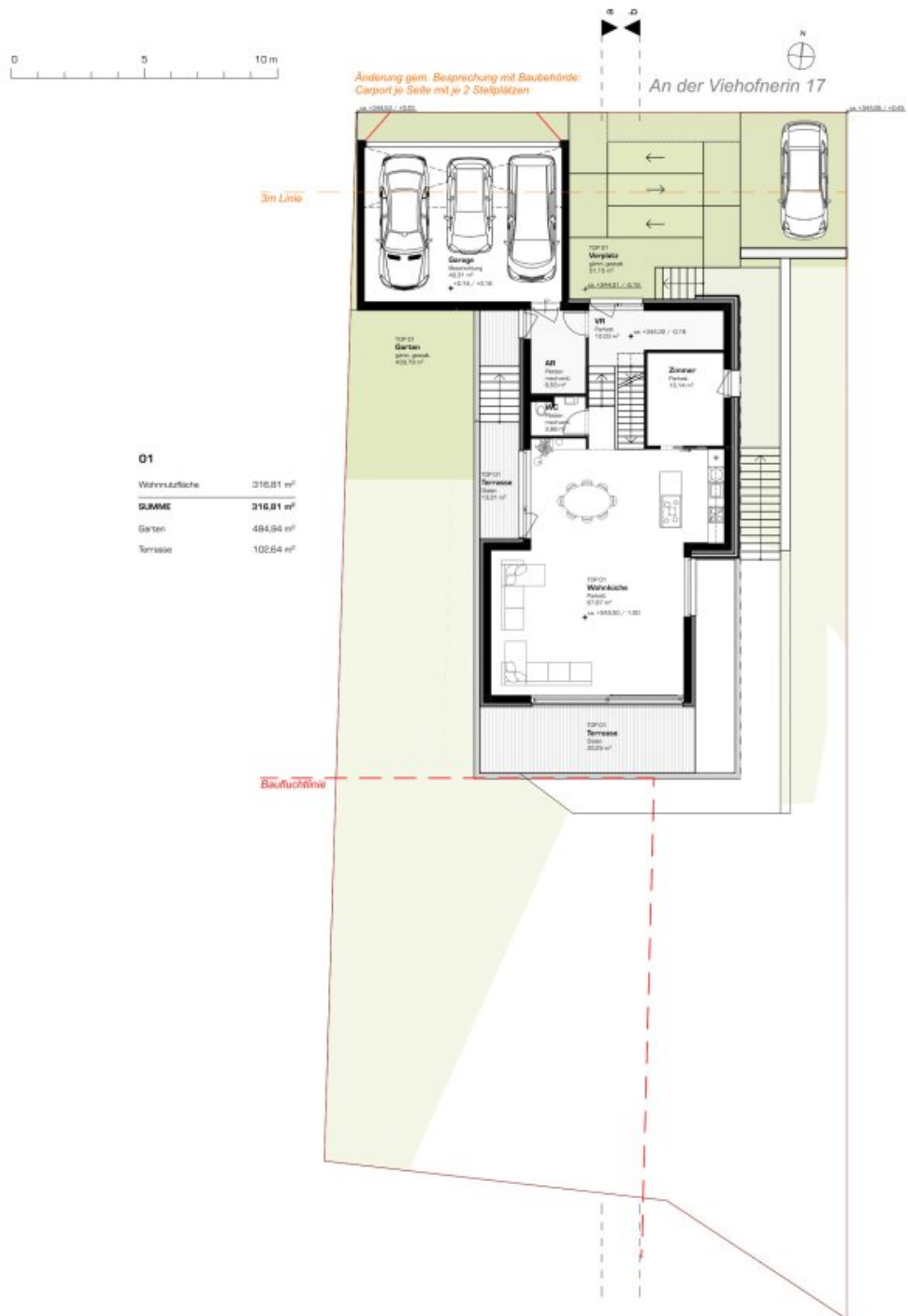
Maßstab: 1:150

Datei: 399\_AV17\_240411\_STU.pln

Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten

ata thich i ifug a u f i med ta Zivilt.chni 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

collorif architekten  
ata thich i flux a u f i maid ta zivilt chni r



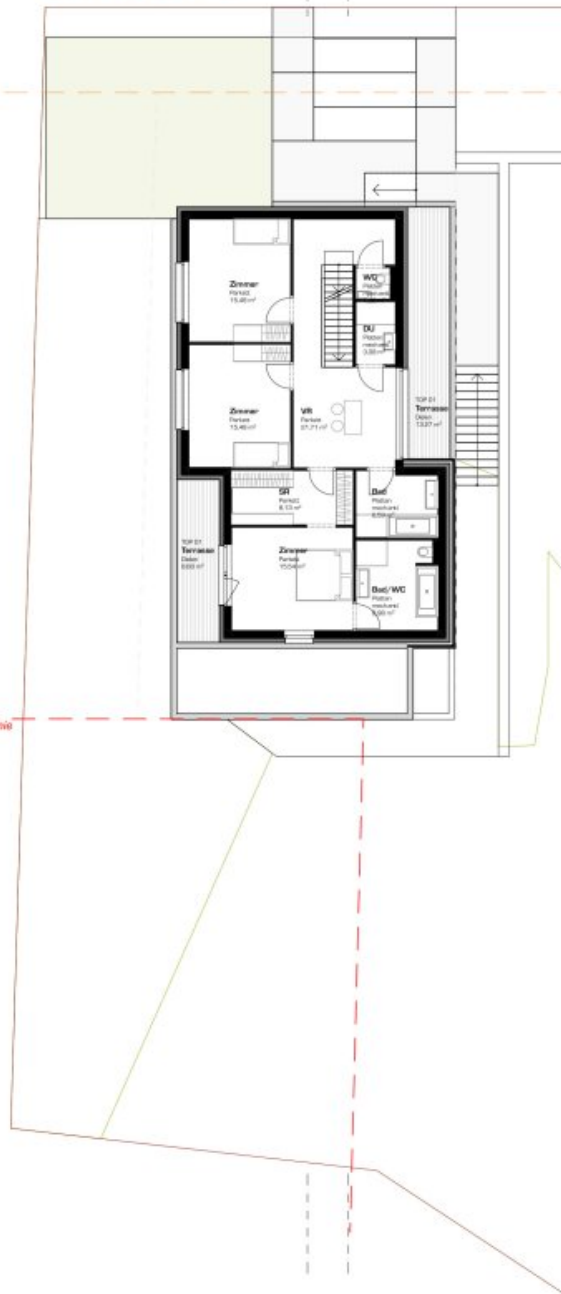


Änderung gem. Besprechung mit Baubehörde:  
Carport je Seite mit je 2 Stellplätzen

An der Viehofnerin 17

3m Linie

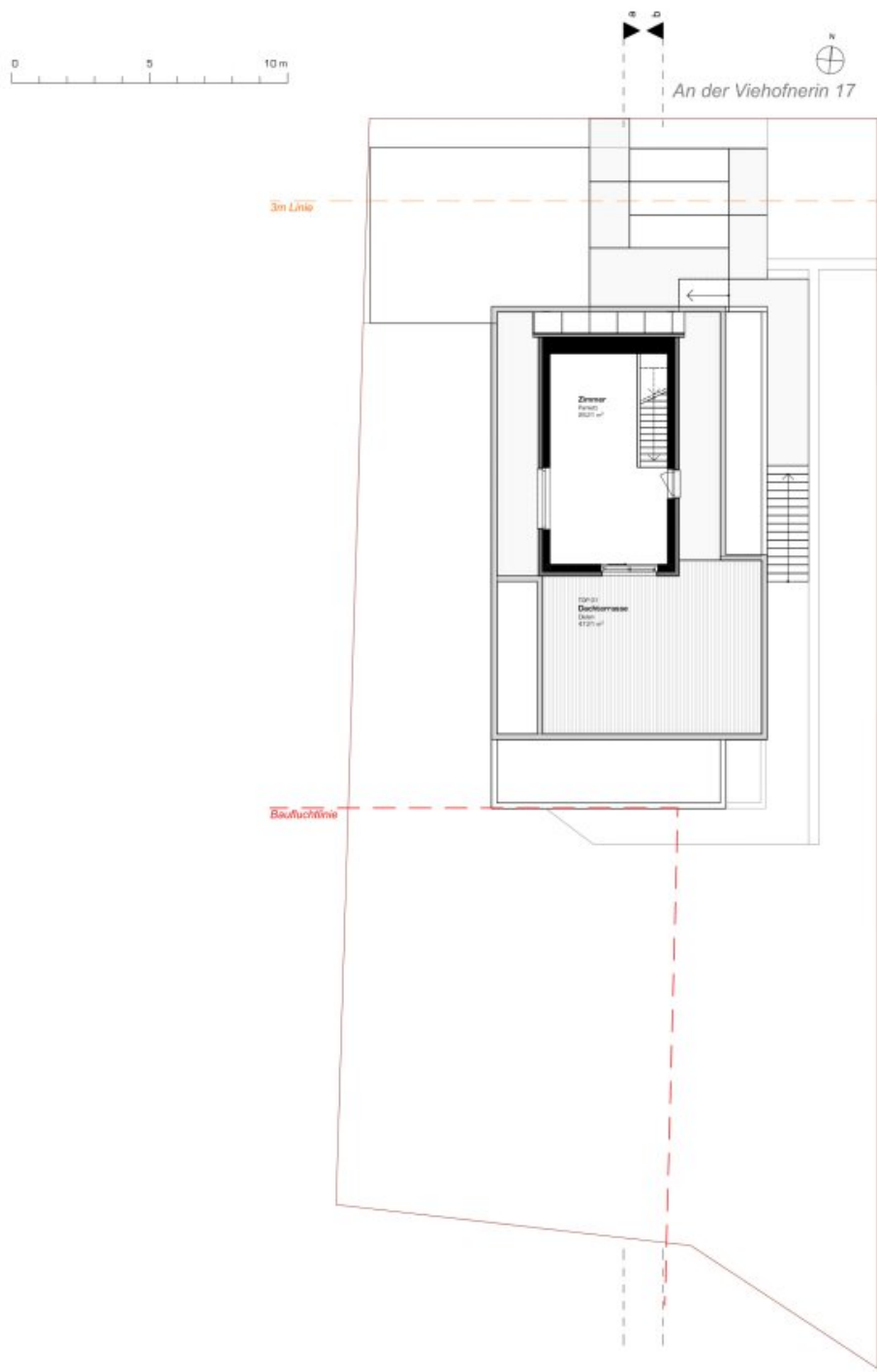
Baufuchlinie



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 thür | flug | u. d. | wald | te | zivil | chn | r



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

Projekstatus: Studie  
 Inhalt: Geschosse, 2. 1.DG  
 Massstab: 1:150  
 Datei: 399\_AV17\_240411\_STU.pln  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

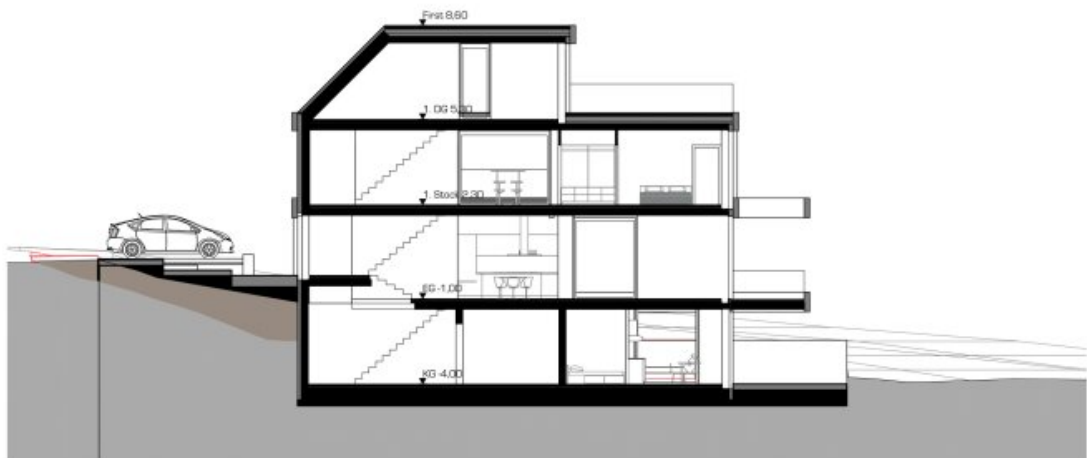
collorif'architekten  
 sta. tisch. i. f. u. g. u. f. i. e. d. te. zivilt. chn. r.





Schnitt B

1:150



Schnitt A

1:150

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

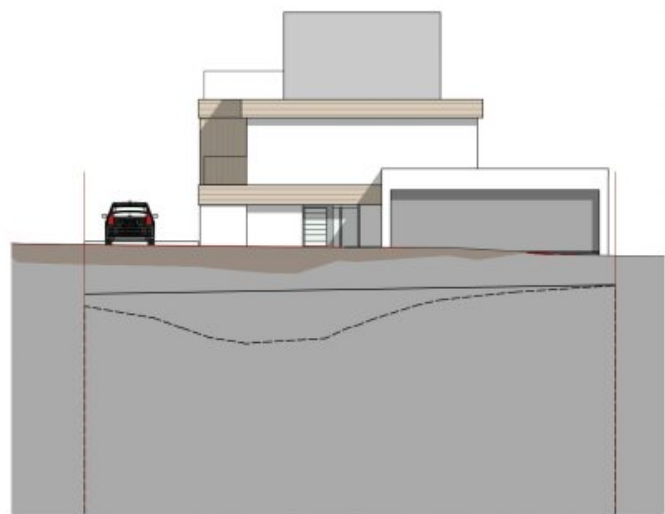
Projekstatus: Studie  
 Inhalt: Schnitte, Schnitte A und B  
 Massstab: 1:150  
 Datei: 399\_AV17\_240411\_STU.pln  
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten  
 sta tlich i rfu g u d i l e i d e t a t i v i t e t c h n i s c h



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. t. e. z. i. v. i. l. e. n.



Ansicht West

1:150



Ansicht Süd

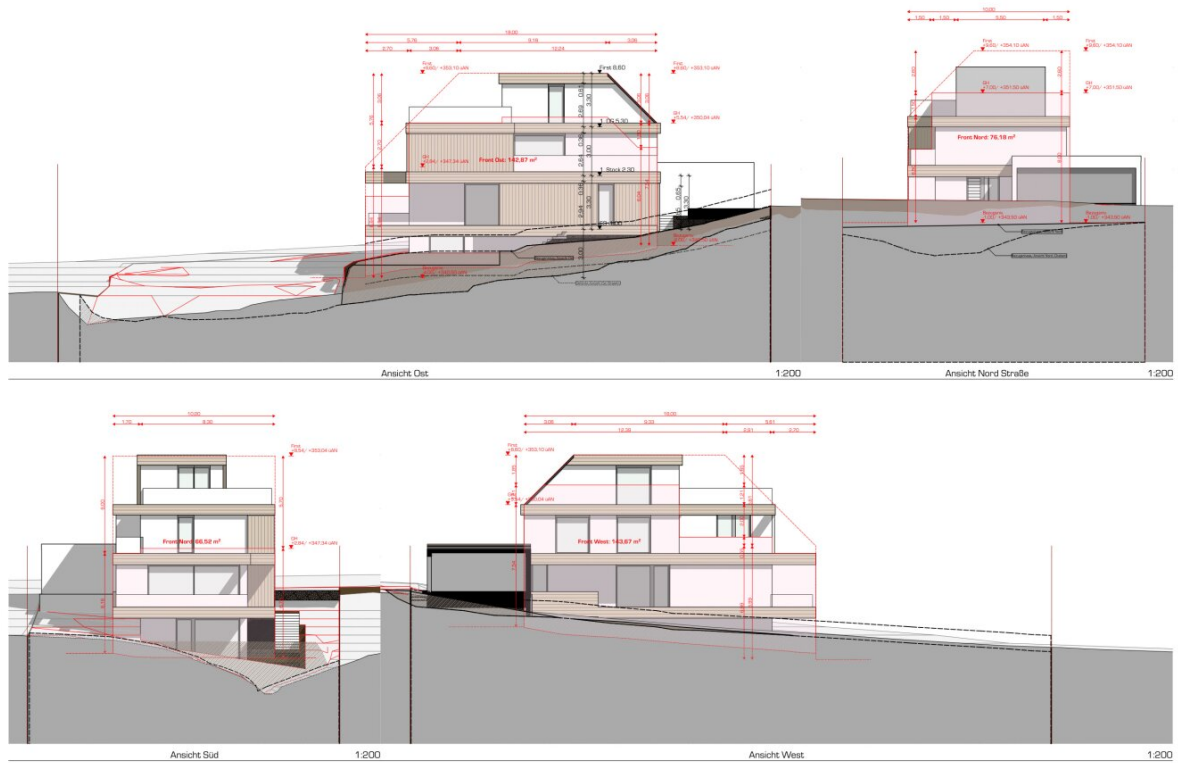
1:150

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

*bolldorf<sup>2</sup>architekten*  
 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 m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup>**, eine **Gartenfläche** von ca. 484,84 m<sup>2</sup>, eine **Terrassenflächen** von insgesamt ca. 102,84 m<sup>2</sup>. Die geplante **Wohneinheit 2** verfügt über eine Wohnnutzfläche von ca. 31,31m<sup>2</sup> und einen Garten/Zugang von ca. 73m<sup>2</sup>. 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