

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



viason

Grundstück

Objektnummer: 1458

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

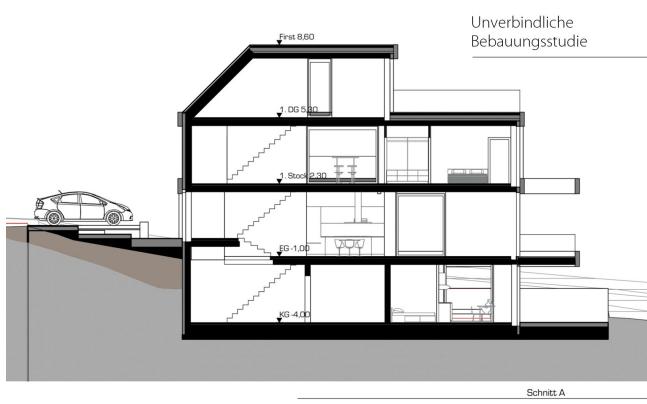
viason immobilien
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a
1010 Wien

T +43 664 347 24 24

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



viason



viason

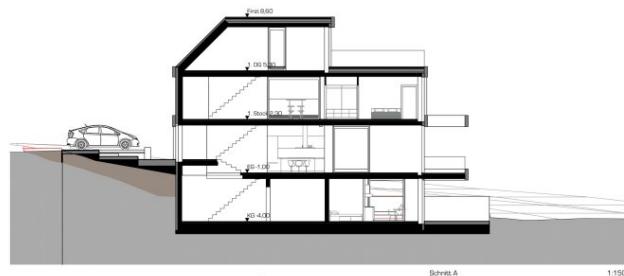
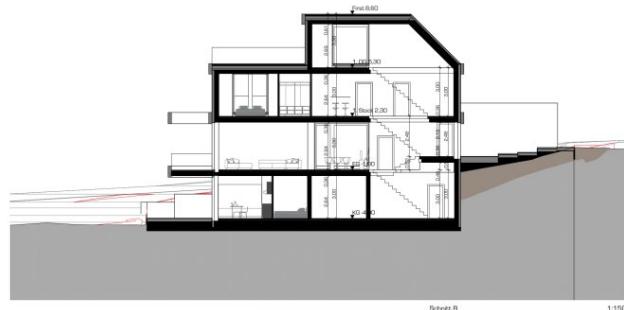


Projekt: An der Weihenreiter 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Studie
Inhalt: 3D Entwurf, Allgemeine Perspektive
Maßstab: 1:100
Datum: 10.04.2017, 26411, STUTTGART
Datum: Donnerstag, 11. April 2018

bollendorf²architekten
staatlich geprüfte und staatlich Zulassung
Z-Architekten

Projekt: An der Weihenreiter 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Studie
Inhalt: 3D Entwurf, Allgemeine Perspektive
Maßstab: 1:100
Datum: 10.04.2017, 26411, STUTTGART
Datum: Donnerstag, 11. April 2018

volk & spiegelmann architekten
staatlich geprüfte und staatlich Zulassung
Z-Architekten



Projekt: An der Viehofenstr. 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Standort
Inhalt: Schnitte, Schnitte A und B
Maßstab: 1:150
Ort: Viehofenstr. 17, 24641 ST Lübbow
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

voll erreichbar

steile - 10% + 10% = 20%



Projekt: An der Viehofenstr. 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Standort
Inhalt: Schnitte, Schnitte A und B
Maßstab: 1:150
Ort: Viehofenstr. 17, 24641 ST Lübbow
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

Projekt: An der Viehofenstr. 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Standort
Inhalt: Schnitte, Schnitte A und B
Maßstab: 1:150
Ort: Viehofenstr. 17, 24641 ST Lübbow
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

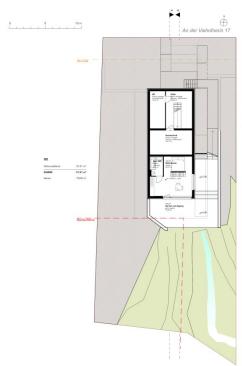






Projekt: An der Viehhofen 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Stand
Inhalt: Geschosse, 2. LAGE
Massstab: 1:1
Datum: Donnerstag, 17. 04. 2024, 24:04:11 STU (Jah)
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

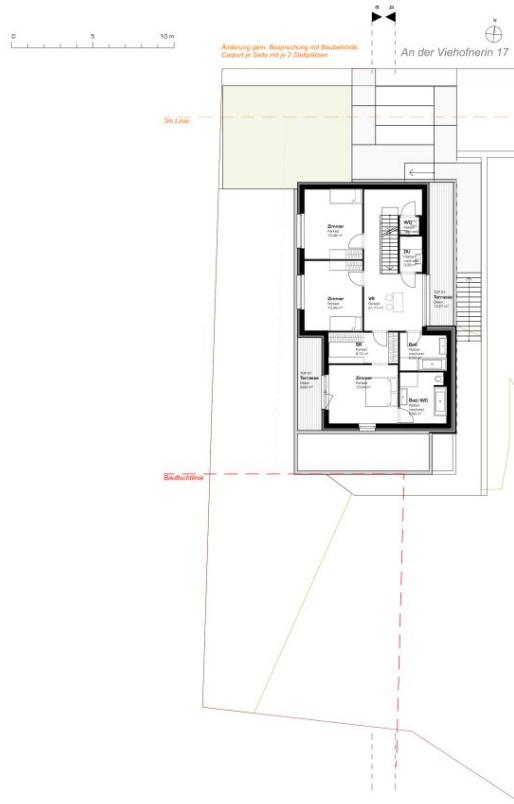
voll orf's ei ch'ze n
mit dach - roh - u - s - reid - le - fass - zin - er



Projekt: An der Viehhofen 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Stand
Inhalt: Geschosse, 2. LAGE
Massstab: 1:1
Datum: Donnerstag, 17. 04. 2024, 24:04:11 STU (Jah)
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

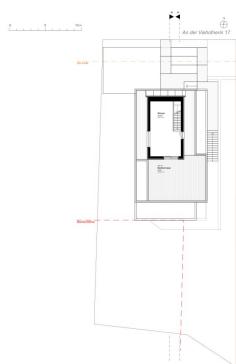


Projekt: An der Viehhofen 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Stand
Inhalt: Geschosse, 2. LAGE
Massstab: 1:1
Datum: Donnerstag, 17. 04. 2024, 24:04:11 STU (Jah)
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

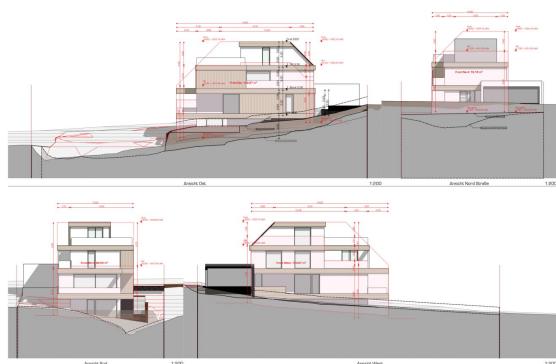


Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Stück
Inhalt: Gebäude, 1. Fl Stock
Maßstab: 1:100
Daten: 2024-04-11, 240411_STL.dwg
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

voll orf' er sch'ek'n
mit dich - Hör' n u. l - und le - füllt dich w



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Stück
Inhalt: Gebäude, 1. Fl Stock
Maßstab: 1:100
Daten: 2024-04-11, 240411_STL.dwg
Datum: Donnerstag, 11. April 2024



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
Projektstatus: Stück
Inhalt: Gebäude, 1. & 2. Obergeschossen 1
Maßstab: 1:100
Daten: 2024-04-11, 240411_STL.dwg
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

baldor²architekten
www.baldor2.com | baldor@baldor2.com

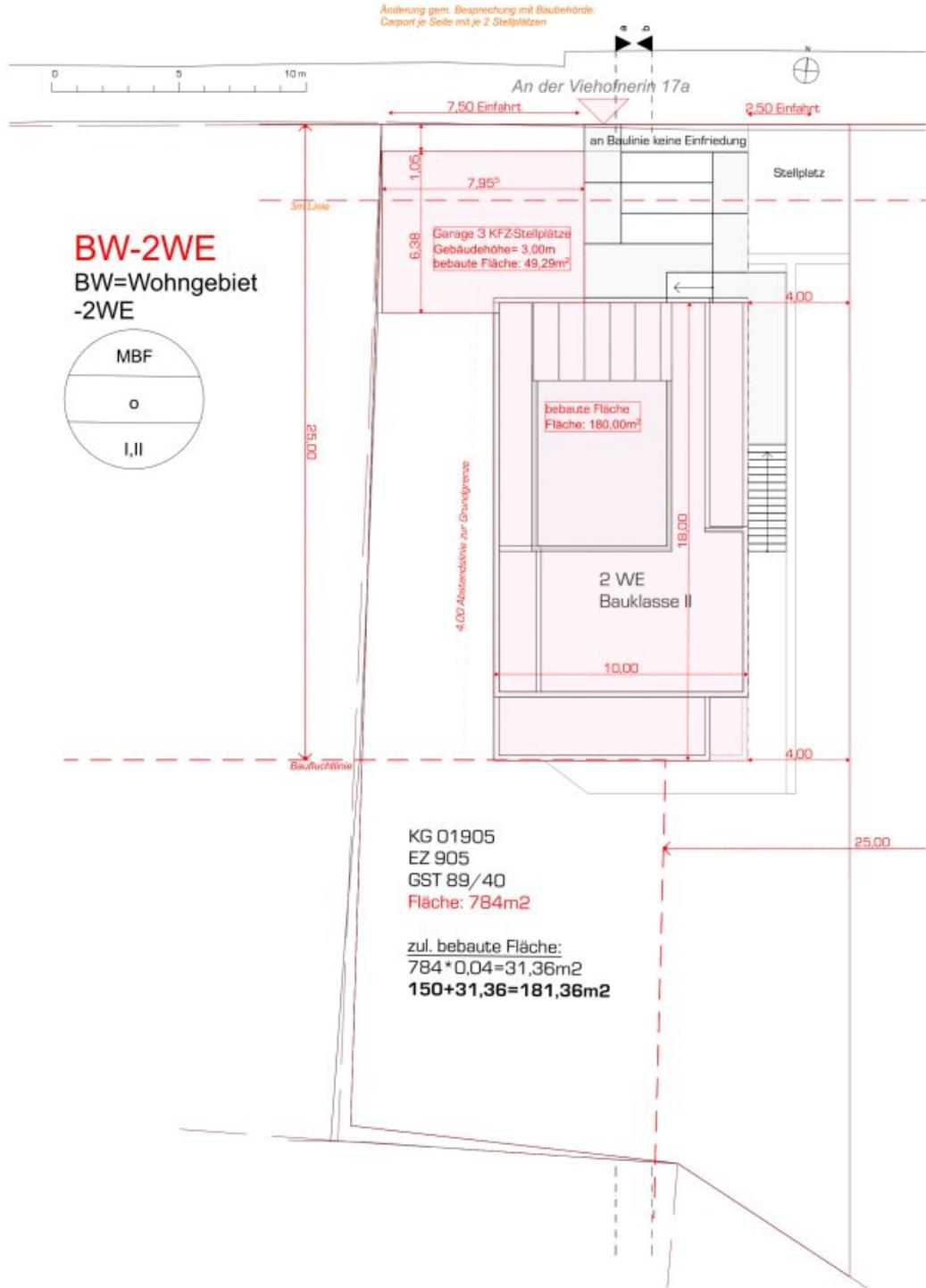




Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

bollendorf²architekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

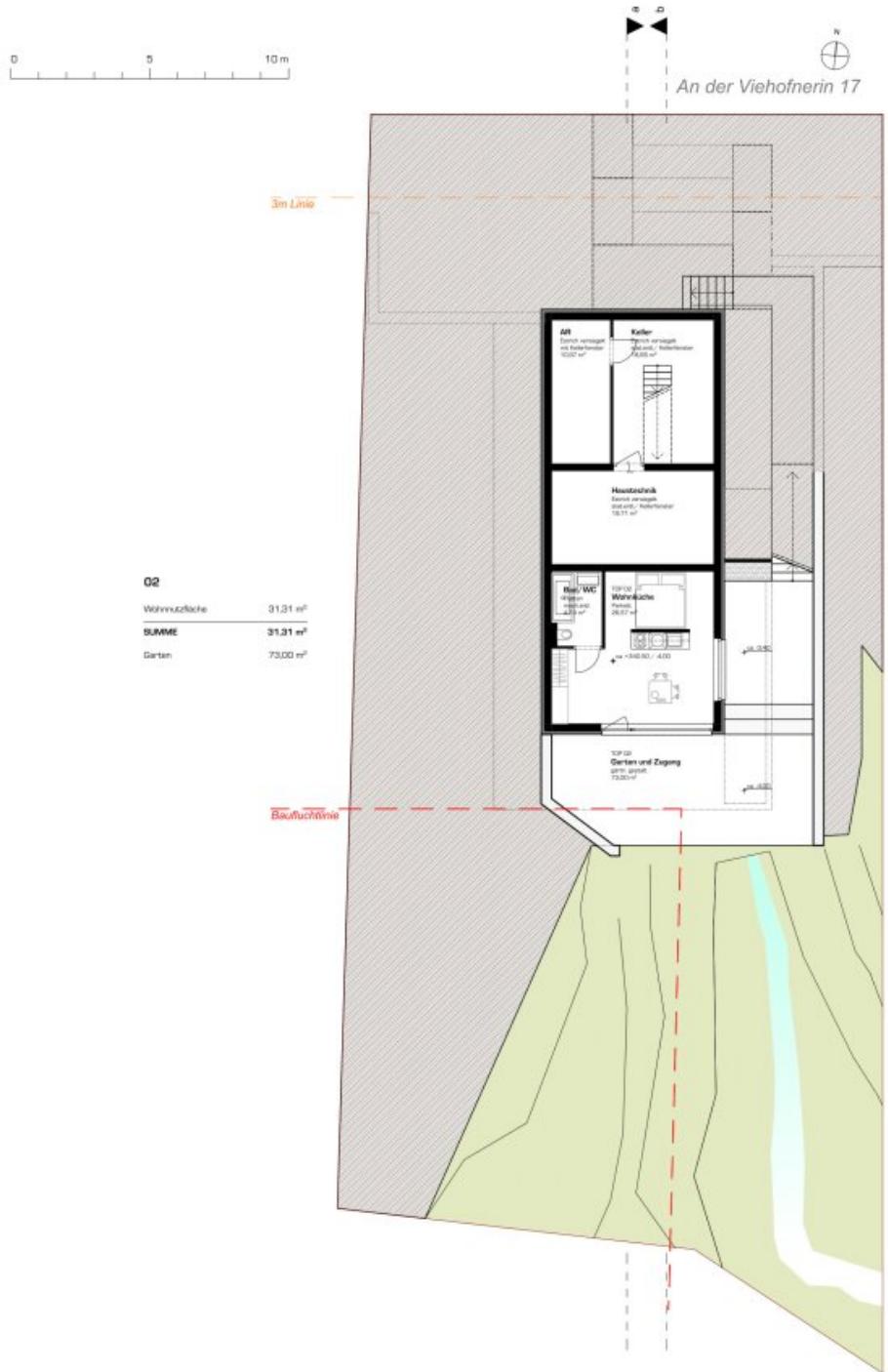
© alle Ortsforschungen
staatlich anerkannte Geschichtsschreiber



Projekt: An der Viehhofnerin 17 3021 Pressbaum

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

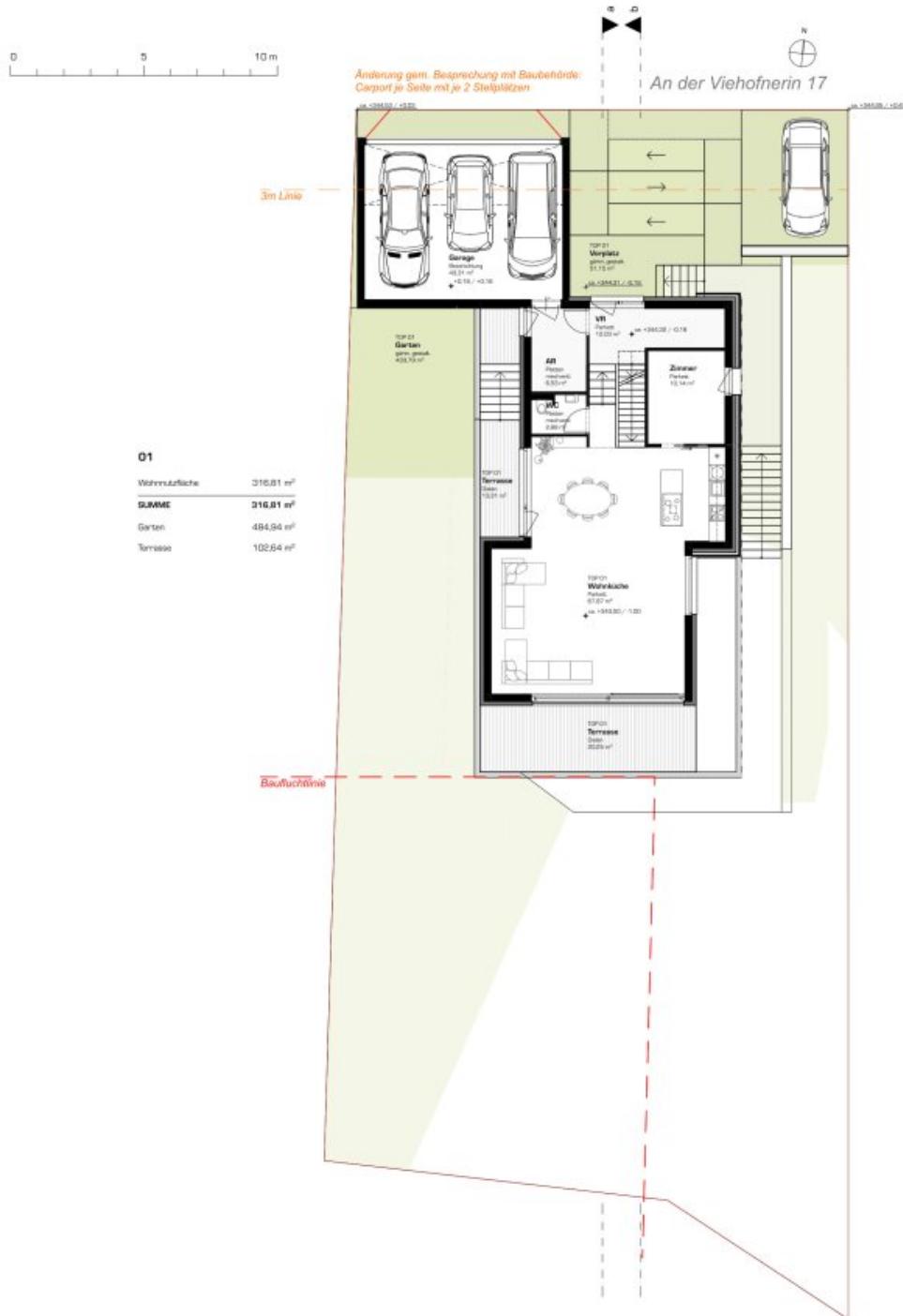
vollc orf' architekten
sta tlich i ifug a u d l e g d te Zivit chni r



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

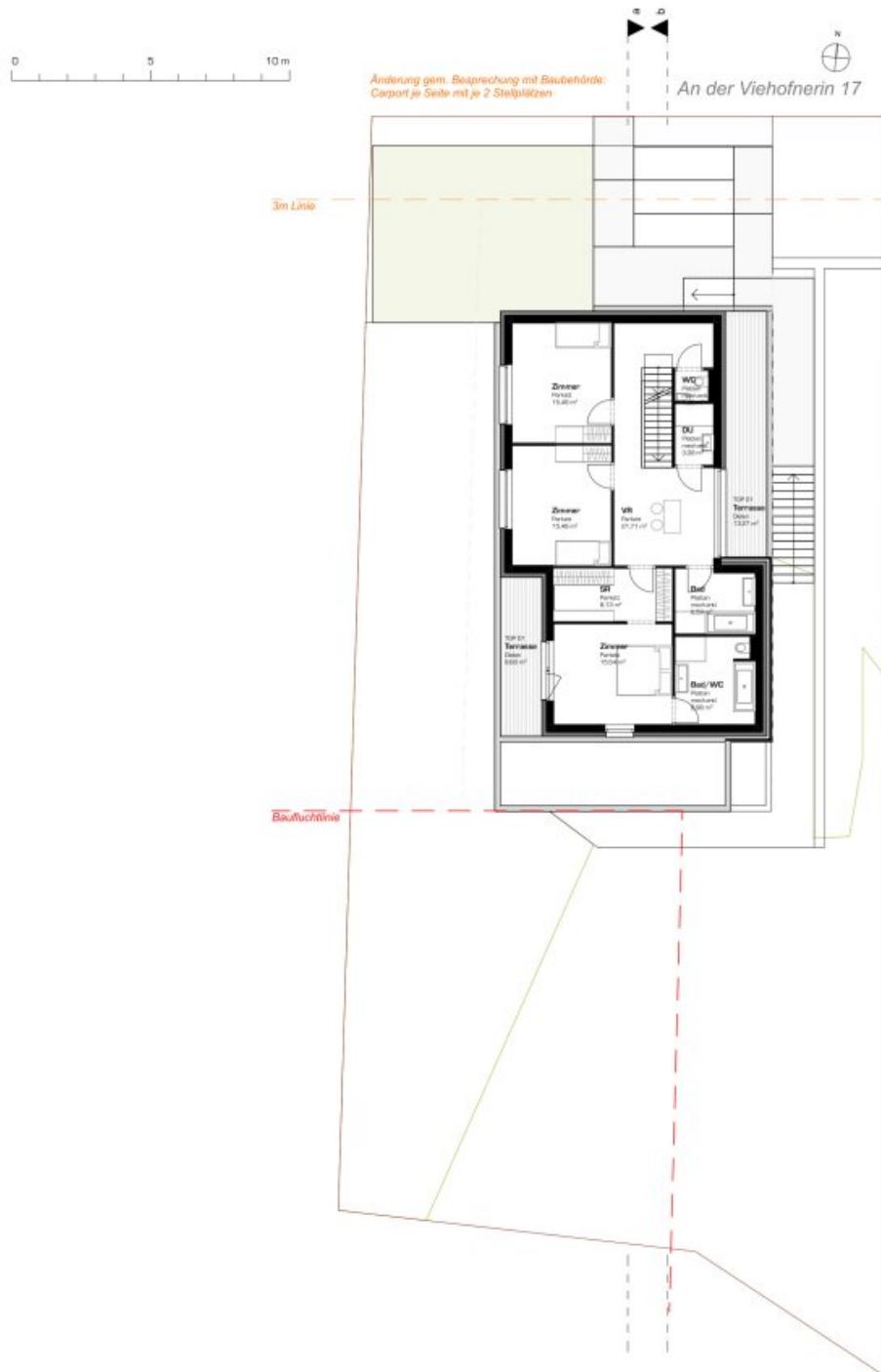
Projektstatus: Studie
Inhalt: Geschosse, -f. KG
Maßstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

vollc orf' architekten
sta tlich i ifug a u d meid te zwit chni n



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

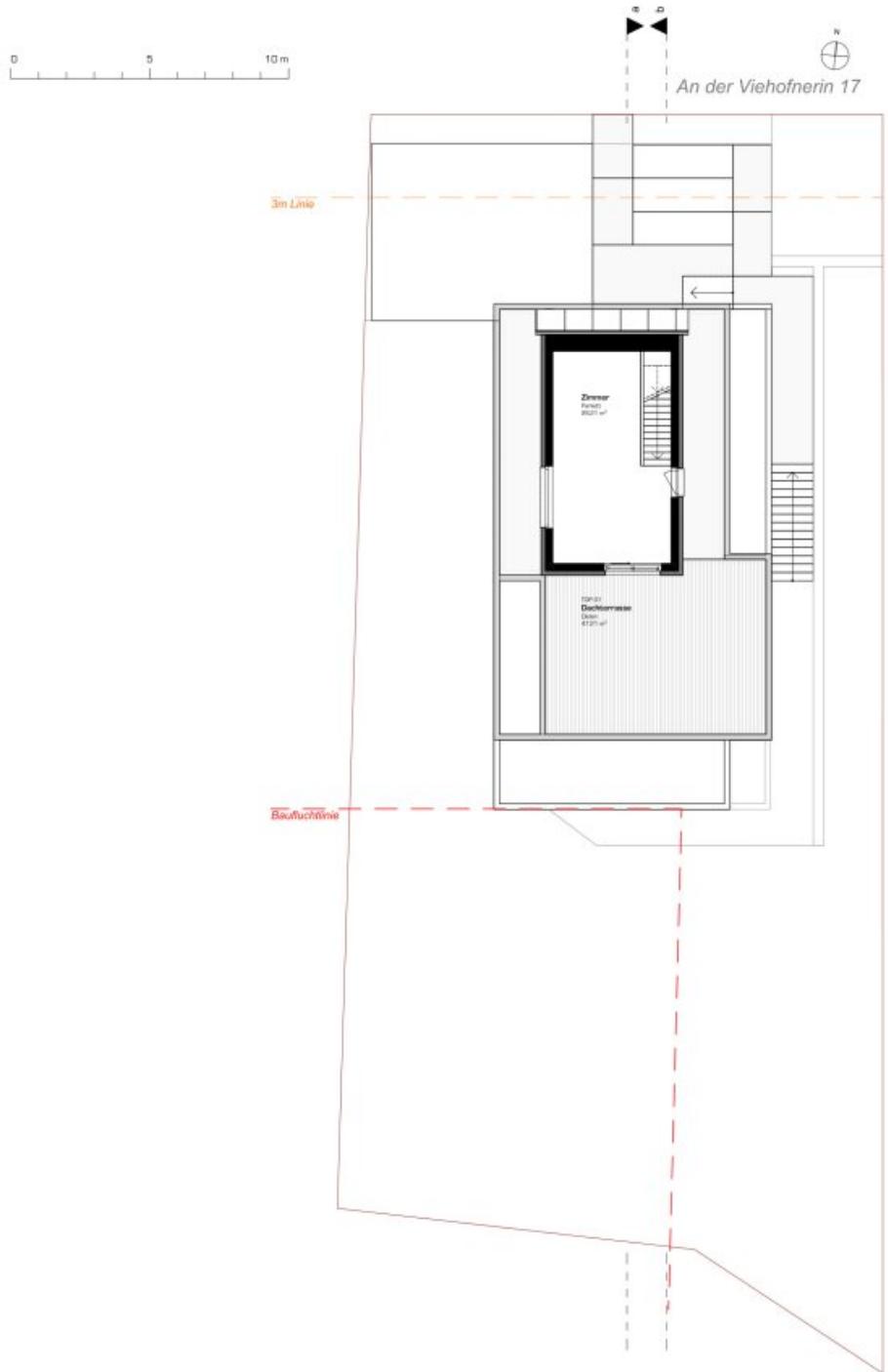
volle offene Architekten
 sta tlich i. ifug a. u. d. niedrig. zwit. chni. n.



Projekt: An der Viehofner 17 3021 Preßbaum

Projektstatus: Studie
Inhalt: Geschosse, 1. Stock
Massstab: 1:100
Daten: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

Collaboration



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

vollc orf' architekten
sta tlich i ifug a u d e n g d te zivit chni n



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

volle offene Architekten
sta tlich eingetragenes Gewerbe Ziviltechniker



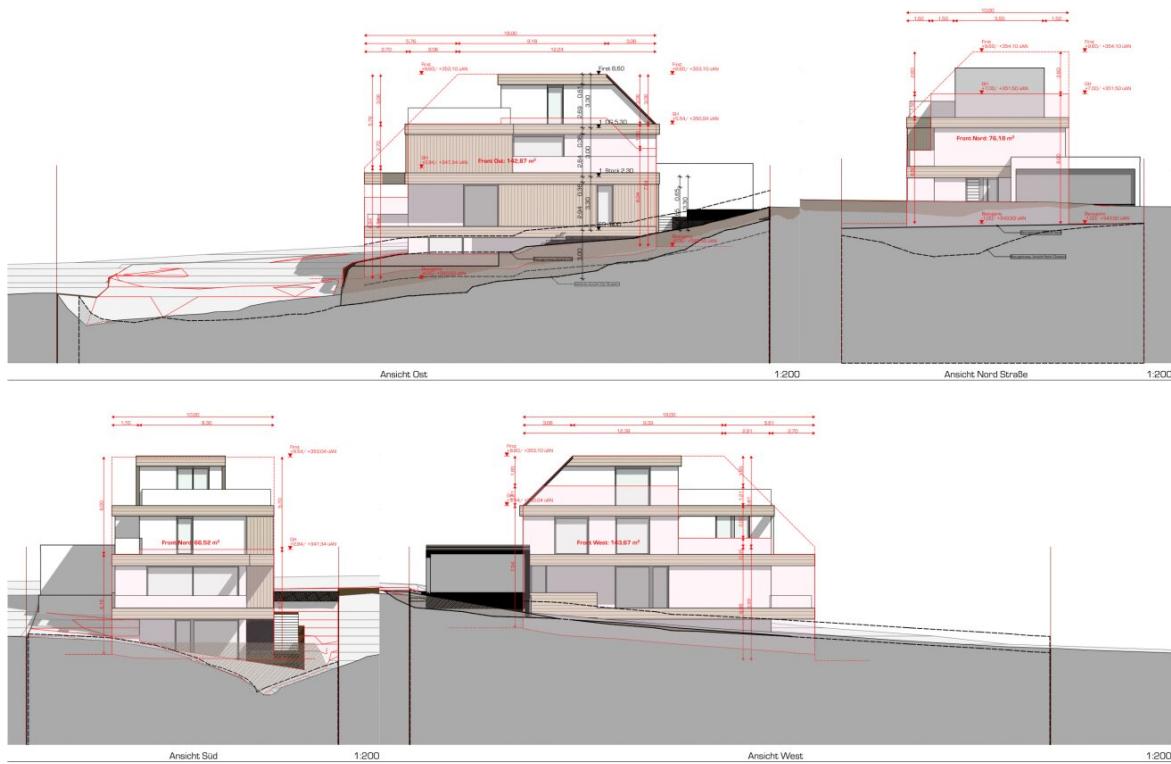
Änderung gem. Besprechung mit Baubehörde:
Carport je Seite mit je 2 Stellplätzen



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

eoller architekten
sta tlich i ifug a u d e gied te Ziviltechnik



Projekt: An der Viehofenerin 17 3021 Preßbaum

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

bollendorf²architekten

staatlich befugte und lizenzierte 2. - 3. Ordnung

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. Grundbuchsatz) 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 % + Eintragsgebühr 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