

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



Grundstück

Objektnummer: 1524

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

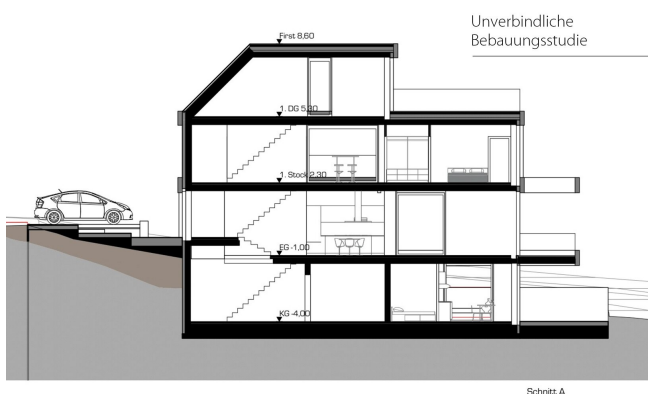
viason immobilien

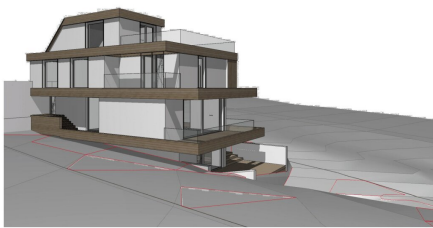
Goldenes Quartier I Tuchlauben 7a

1010 Wien

T +43 664 347 24 24

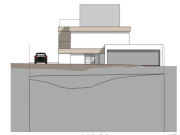
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





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

balldorfarchitekten
 staatlich befugte und lizenzierte Architekten



Anforderung: Baugenehmigung und Baubewilligung
 Entwurf: 3D Einseitig 1. Etageperspektive

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

balldorfarchitekten
 staatlich befugte und lizenzierte Architekten



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

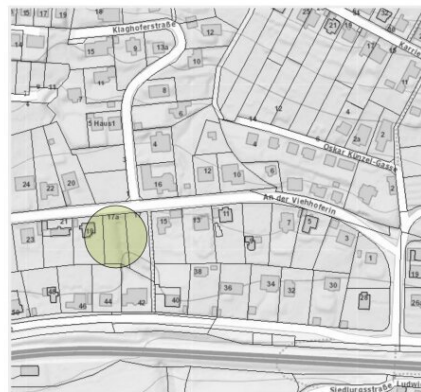
volk or f i z i k e k e n
 sta d i c h i n f i m e d i e T e i l e d e r



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

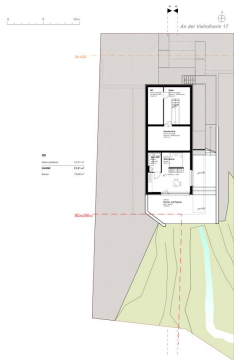
volk or f i z i k e k e n
 sta d i c h i n f i m e d i e T e i l e d e r





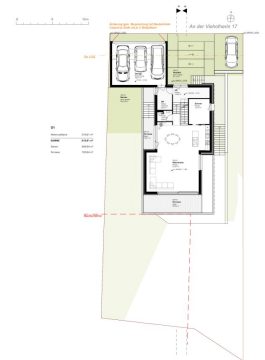
Projekt: An der Viehhofen 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, 2. LAGE
 Massstab: 1:1
 Datum: 2004, 2017, 2021/11, 2022/04
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

אלקטרוניקה
 אתר בניה - חלל - נוסף - תוכנית - תוכנית



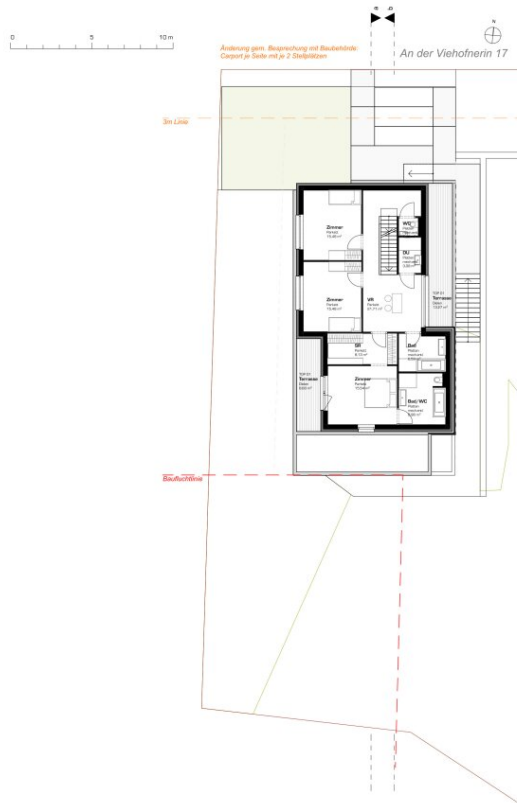
Projekt: An der Viehhofen 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, 2. LAGE
 Massstab: 1:1
 Datum: 2004, 2017, 2021/11, 2022/04
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

אלקטרוניקה
 אתר בניה - חלל - נוסף - תוכנית - תוכנית



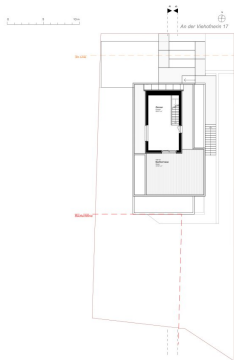
Projekt: An der Viehhofen 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, 2. LAGE
 Massstab: 1:1
 Datum: 2004, 2017, 2021/11, 2022/04
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

אלקטרוניקה
 אתר בניה - חלל - נוסף - תוכנית - תוכנית



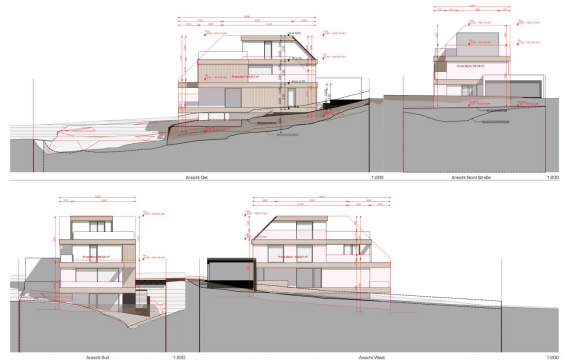
Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, 1.1. Stock
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. April 2021, 11. April 2021
 Datum: Donnerstag, 11. April 2021

boldorf architects
 architekten



Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, 1.1. Stock
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. April 2021, 11. April 2021
 Datum: Donnerstag, 11. April 2021

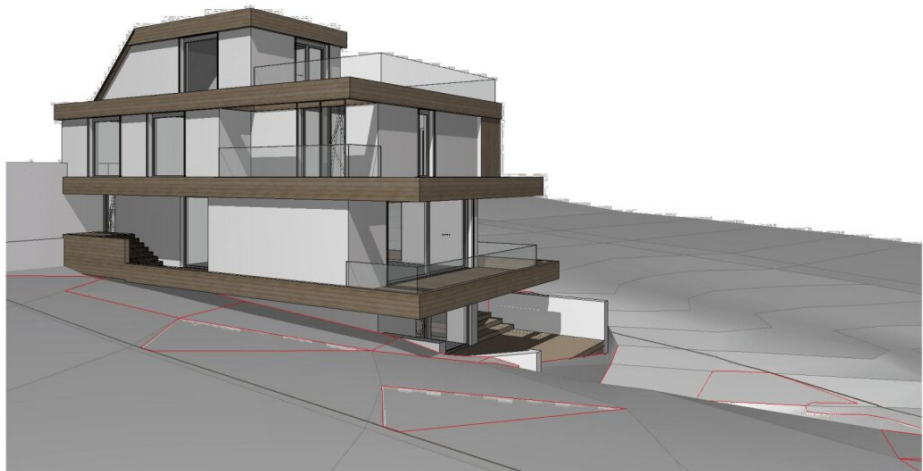
boldorf architects
 architekten



Projekt: An der Viehhofstr. 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundriss, 1.1. Stock
 Maßstab: 1:150
 Datum: 09. April 2021, 11. April 2021
 Datum: Donnerstag, 11. April 2021

boldorf architects
 architekten

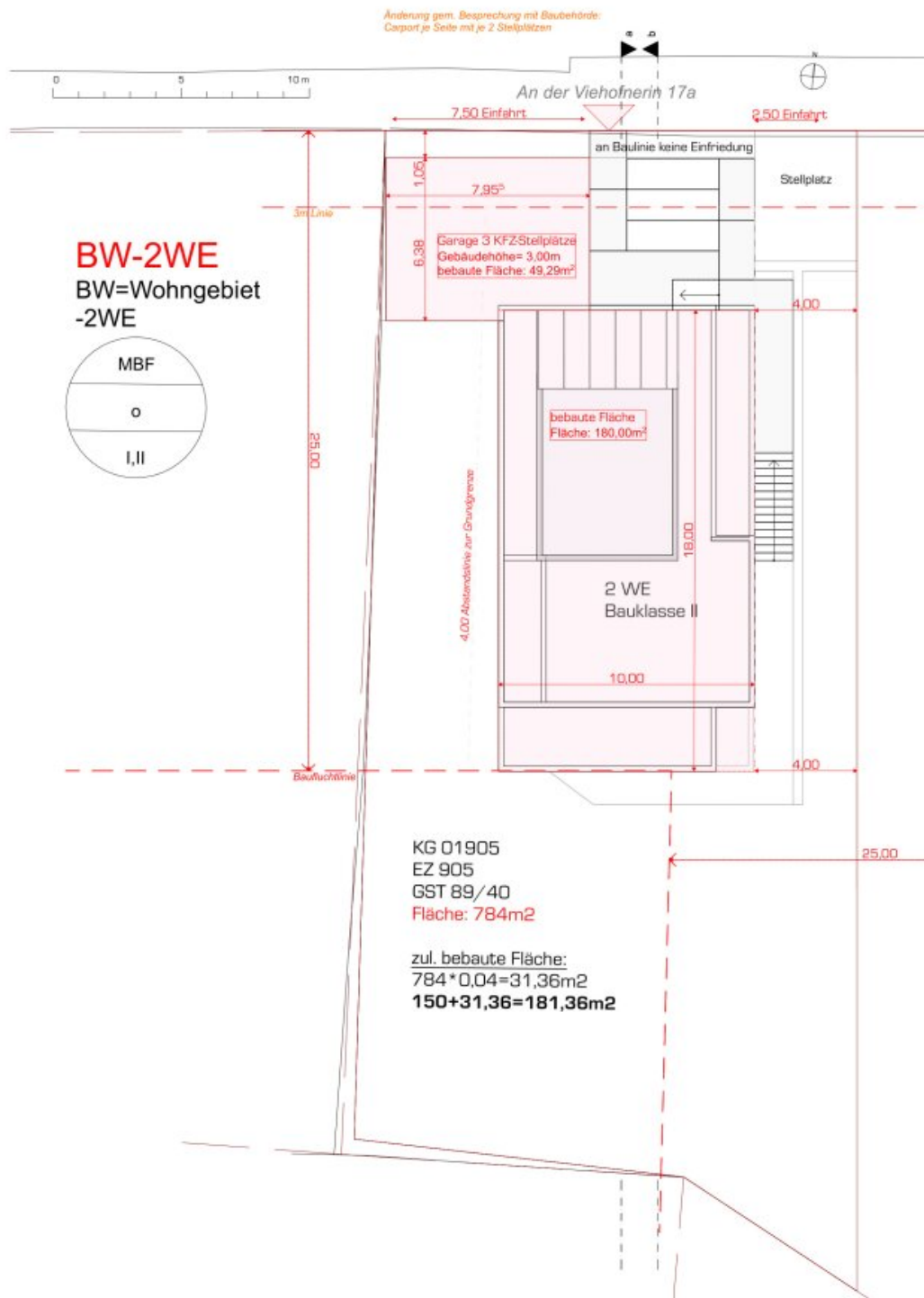




Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

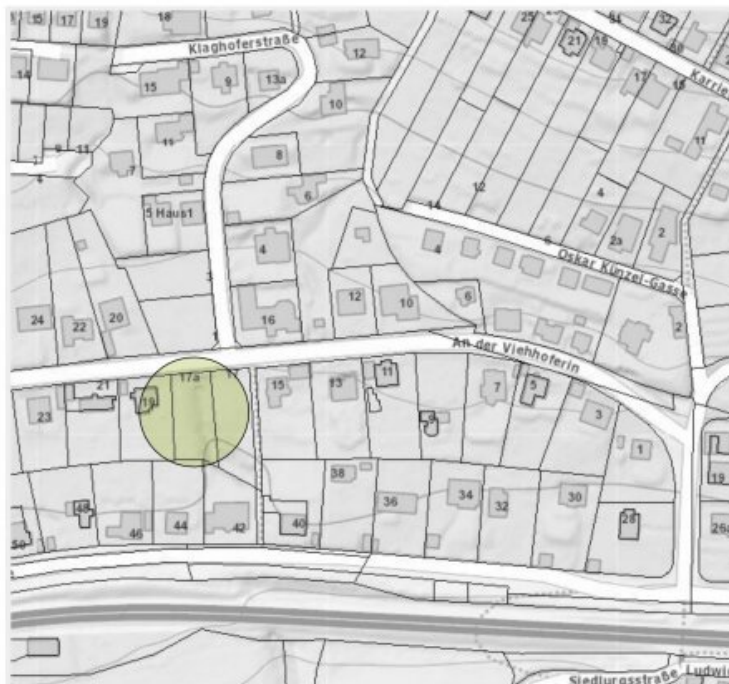
bolldorf²architekten
staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker



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
ata tüch | flug | u. d. | weid | te | zivil | chni | r



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

collorific architekten
 sta. thier. i. f. u. g. i. d. i. e. n. d. e. z. i. v. i. l. i. t. ä. t.

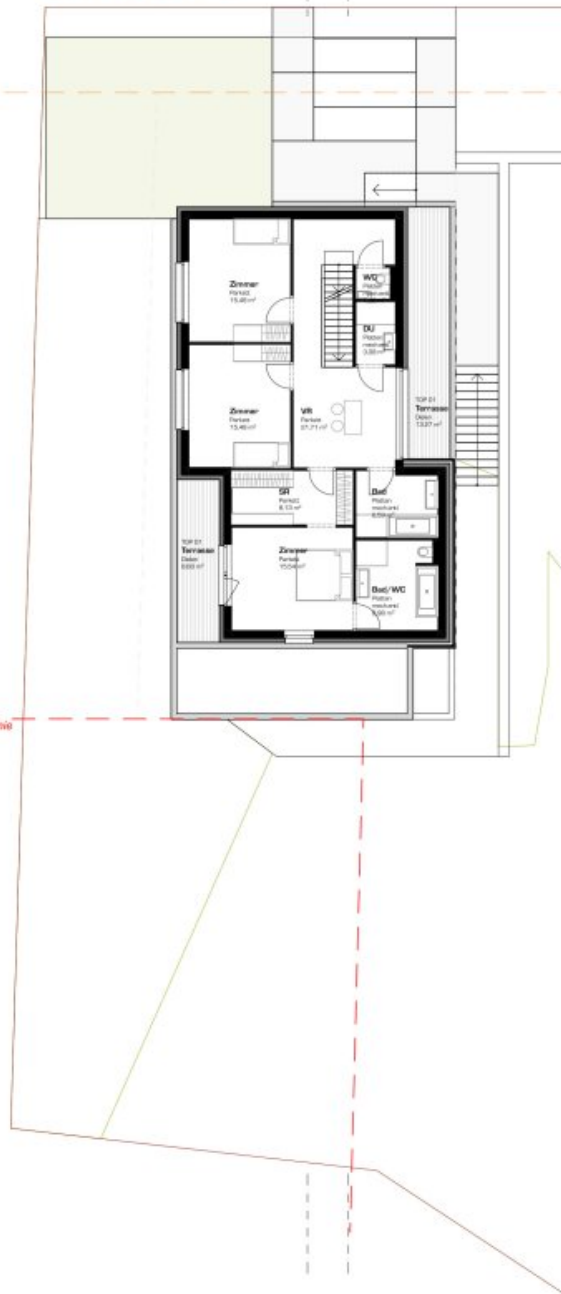


Änderung gem. Besprechung mit Baubehörde:
Carport je Seite mit je 2 Stellplätzen

An der Viehofnerin 17

3m Linie

Baufuchlinie



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

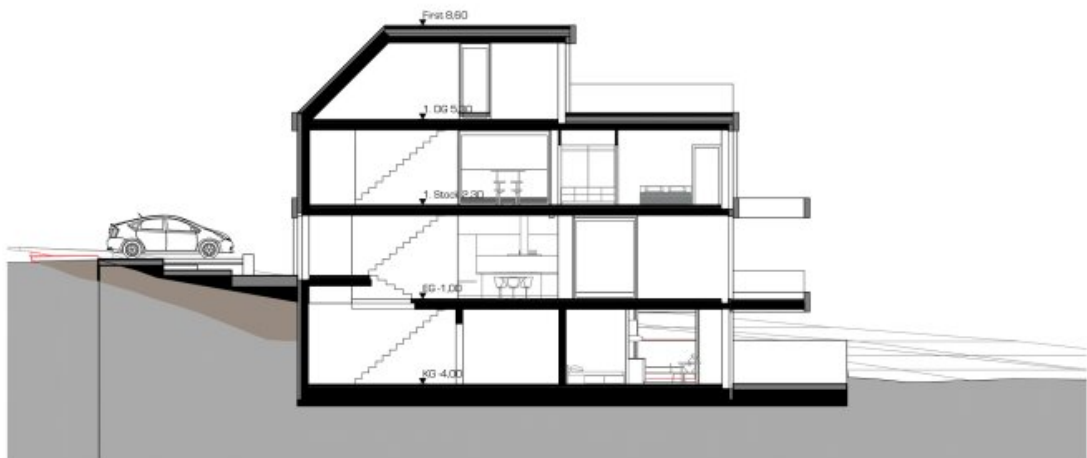
Projekstatus: Studie
inhalt: Geschosse, 1. 1.Stock
Maßstab: 1:150
Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten
ata thür | flug | u. d. | wald | te | zivil | chn | r



Schnitt B

1:150



Schnitt A

1:150

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

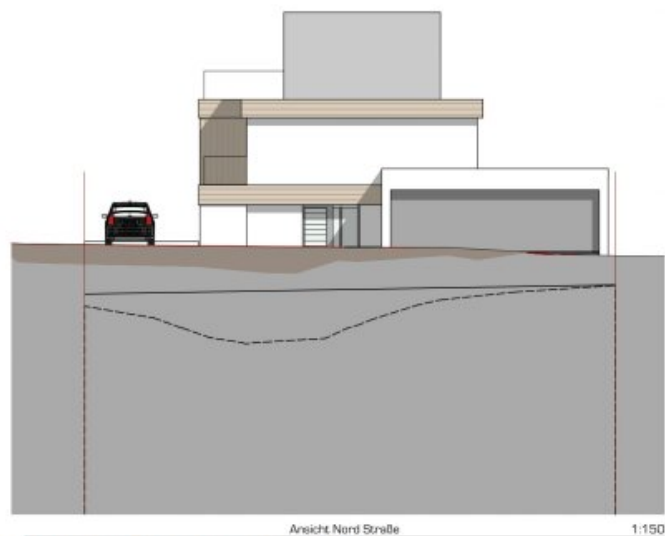
Projekstatus: Studie
 Inhalt: Schnitte, Schnitt A und B
 Massstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorif architekten
 sta tüch i flux a u f lewid te Zivilt.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 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
staßlich · flug · v. d. leide · te · zivilt · chn · r



Ansicht West

1:150



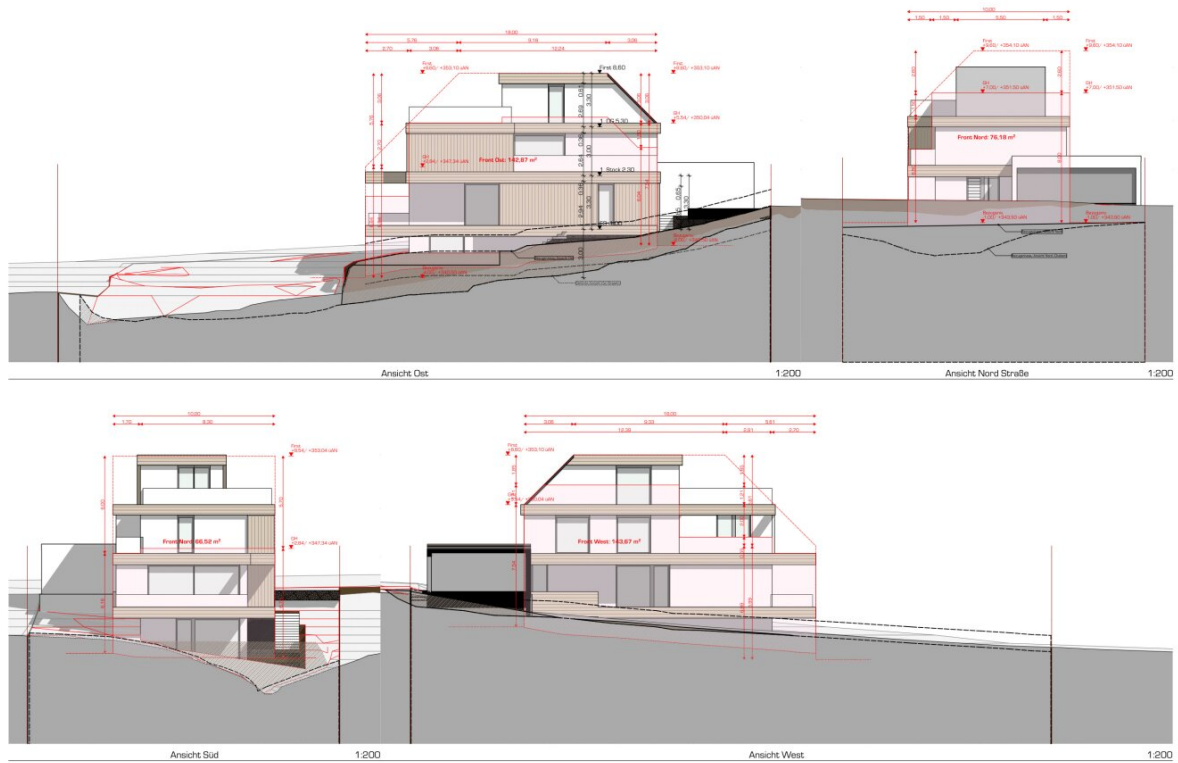
Ansicht Süd

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

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



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