

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



Neues Teaserfoto

Objektnummer: 1241

Eine Immobilie von viason immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land:

PLZ/Ort:

Kaufpreis:

An der Viehhoferin 17a

Grundstück

Österreich

3021 Pressbaum

279.000,00 €

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 Malschellen 17 3021 Präzbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: 2D Erläuter., Allgemeine Perspektive
 Maßstab: 1:100
 Datum: 30. April 2014, 17:31:26
 Datum: Donnerstag, 11. April 2014

bolldorf²architekten
 staatslich befugte und besetzte ZULASSNER



*Anderung gem. Besprechung mit Baubehörde:
Carport je Seite mit je 2 Stellplätzen*

Projekt: An der Wehohren 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Ansichten, Ansichten Ost und Nord
 Maßstab: 1:150
 Datum: 30. Juli 2024, 16:41:31
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

vollwerkarchitekten
 steinbach 10, 4040 Linz, Tel. +43 7324 2200, www.vollwerkarchitekten.at

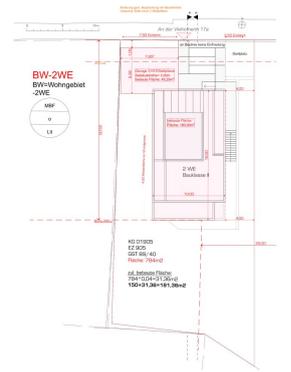


Projekt: An der Wehohren 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Ansichten, Ansichten Ost und Nord
 Maßstab: 1:150
 Datum: 30. Juli 2024, 16:41:31
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

vollwerkarchitekten
 steinbach 10, 4040 Linz, Tel. +43 7324 2200, www.vollwerkarchitekten.at







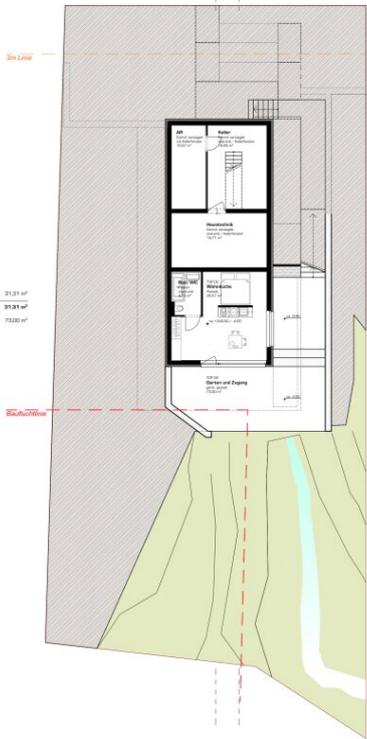
Projekt: ...
 Datum: ...
 Blatt: ...

viason



02

Wohnfläche	31,31 m ²
SUMME	31,31 m²
Garten	73,00 m ²



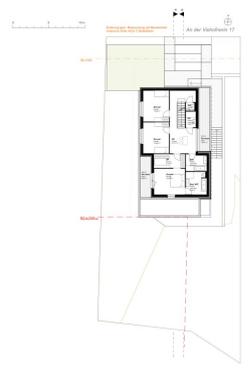
Projekt: An der Viehofnerin 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundrisse - 1, K2
 Maßstab: 1:100
 Datum: 09. Juli 2021, 10:41:11, 31.11.2021
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

voll architekten
 ete dlich - rüg - u - f - med - se - Traib - ohn - r



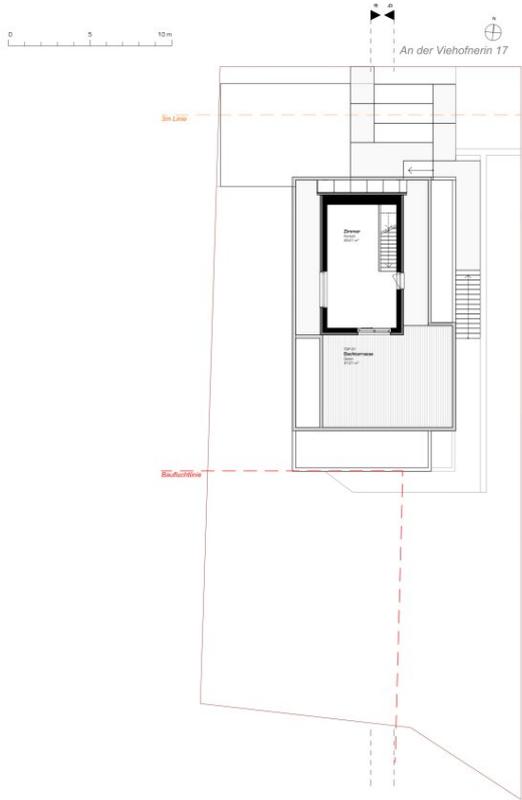
Projekt: An der Viehofnerin 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundrisse - 1, K2
 Maßstab: 1:100
 Datum: 09. Juli 2021, 10:41:11, 31.11.2021
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

voll architekten
 ete dlich - rüg - u - f - med - se - Traib - ohn - r



Projekt: An der Viehofnerin 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundrisse - 1, K2
 Maßstab: 1:100
 Datum: 09. Juli 2021, 10:41:11, 31.11.2021
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

voll architekten
 ete dlich - rüg - u - f - med - se - Traib - ohn - r



Projekt: An der Viehofnerin 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundrisse, Z. 1.00
 Maßstab: 1:100
 Datum: 09. April 2021, 14:04:11, 03.11.2021
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

boldorfarchitekten
 esta dlich - aug - u - f - med - se - twil - ohn - r



Projekt: An der Viehofnerin 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundrisse, Z. 1.00
 Maßstab: 1:100
 Datum: 09. April 2021, 14:04:11, 03.11.2021
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

boldorfarchitekten
 esta dlich - aug - u - f - med - se - twil - ohn - r

Projekt: An der Viehofnerin 17 2021 Profibaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Grundrisse, Z. 1.00
 Maßstab: 1:100
 Datum: 09. April 2021, 14:04:11, 03.11.2021
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

boldorfarchitekten
 esta dlich - aug - u - f - med - se - twil - ohn - r



Front	Frontlänge Länge	Gebäudehöhe u. Bezugsniveau		Treppenhaus, Vordach u.a.		Balkone	
		Frontfläche	GH I.M.	Vorbau möglich Vorbau ausgeführt	Balkon möglich Balkon ausgeführt		
N1 Nordansicht Straße	10,000 m	76,18 m ²	7,62 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m 3,33 ≥	Vorbau ausgeführt 0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 bs1,5m 3,33 ≥	Balkon ausgeführt 0,00 0,00 0,00
O1 Ostansicht	18,000 m	143,00 m ² 1,00	7,94 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m 6,00 ≥	Vorbau ausgeführt 0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m 6,00 ≥	Balkon ausgeführt 0,00 0,00 0,00
S1 Südansicht Garten	10,000 m	64,03 m ²	6,40 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m 3,33 ≥	Vorbau ausgeführt 0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m 3,33 ≥	Balkon ausgeführt 0,00 0,00 0,00
W1 Westansicht	18,000 m	143,95 m ² 0,05	8,00 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m 6,00 ≥	Vorbau ausgeführt 0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m 6,00 ≥	Balkon ausgeführt 0,00 0,00 0,00

399_231117_Berechnung_Index 0

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Ansichten GH, A-Gebäudehöhen 1
 Masstab: 1:200
 Datei: 399_AV17_240411_STU1.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

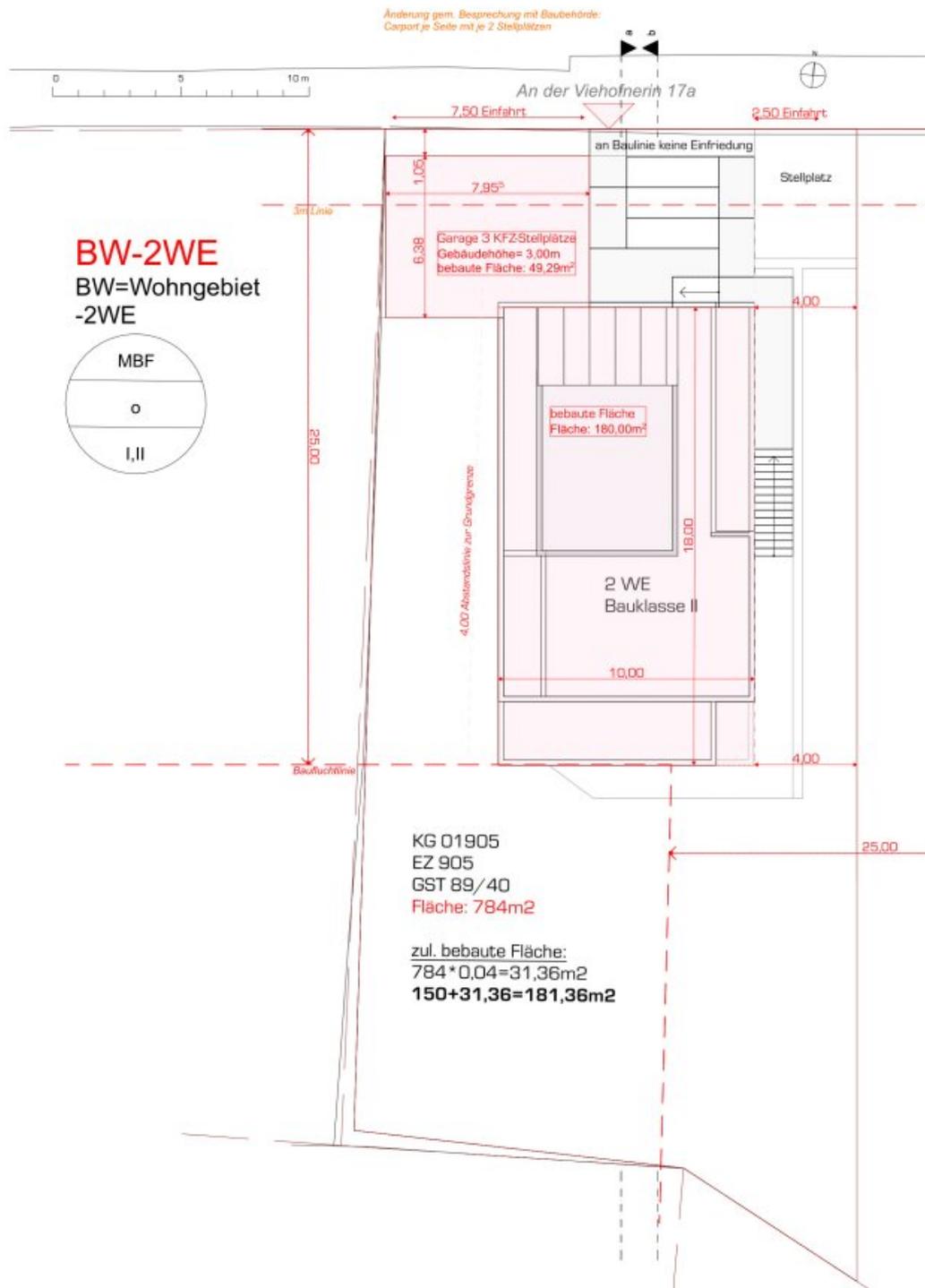
boldorf²architekten
 staatlich befugte und lizenzierte Architektinnen und Architekten



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
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

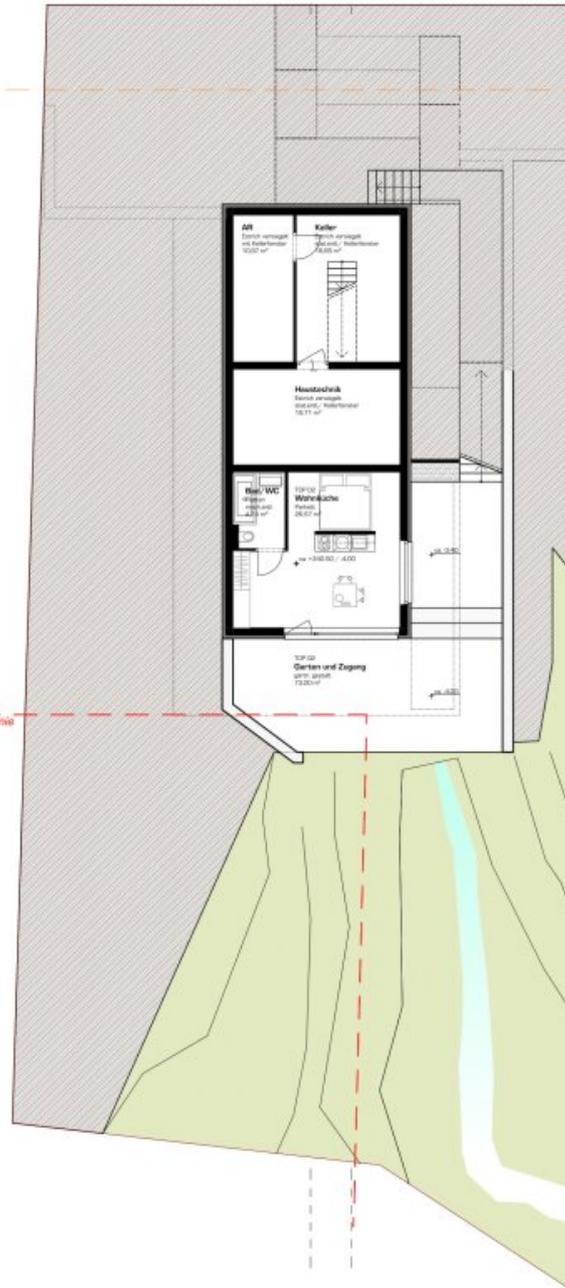
collorific architekten
 ata thich i ifug, a u, d i weid, sa Zivilt, chni r



3m Linie

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

Baufußlinie



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

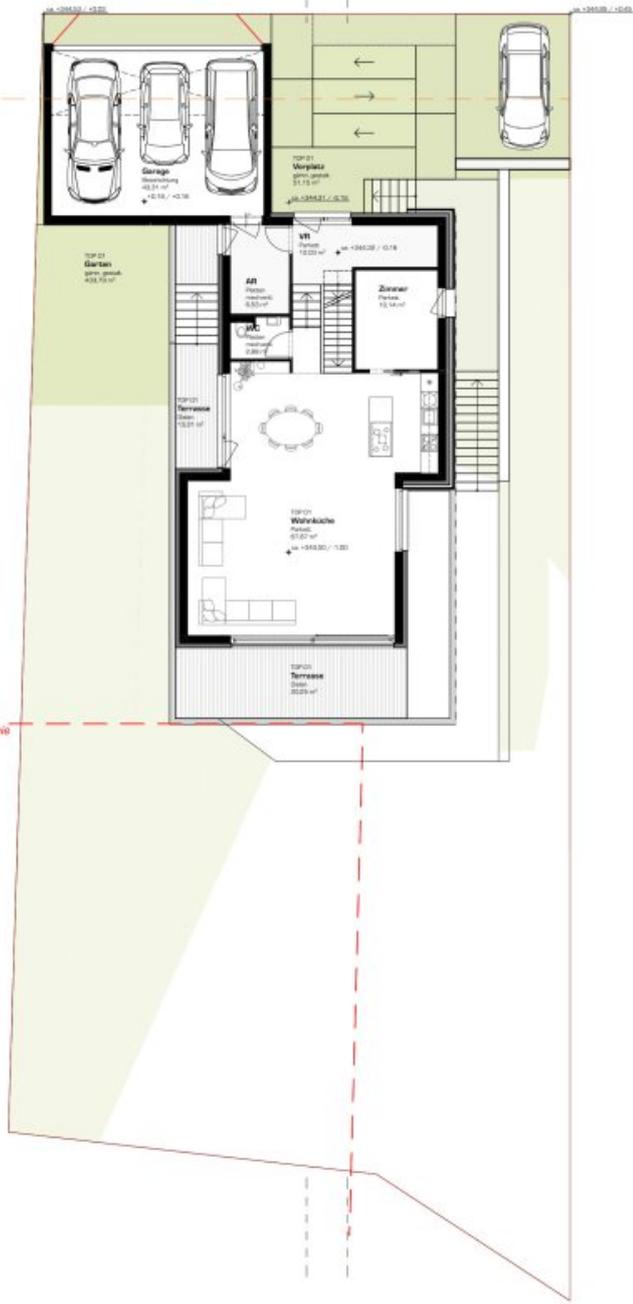
colloriff architekten
 sta. thür. | i.f.u. | g. | i. | e. | d. | e. | z. | i. | w. | t. | c. | h. | n.



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

An der Viehofnerin 17

3m Linie



01	
Wohnfläche	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 | chri | r



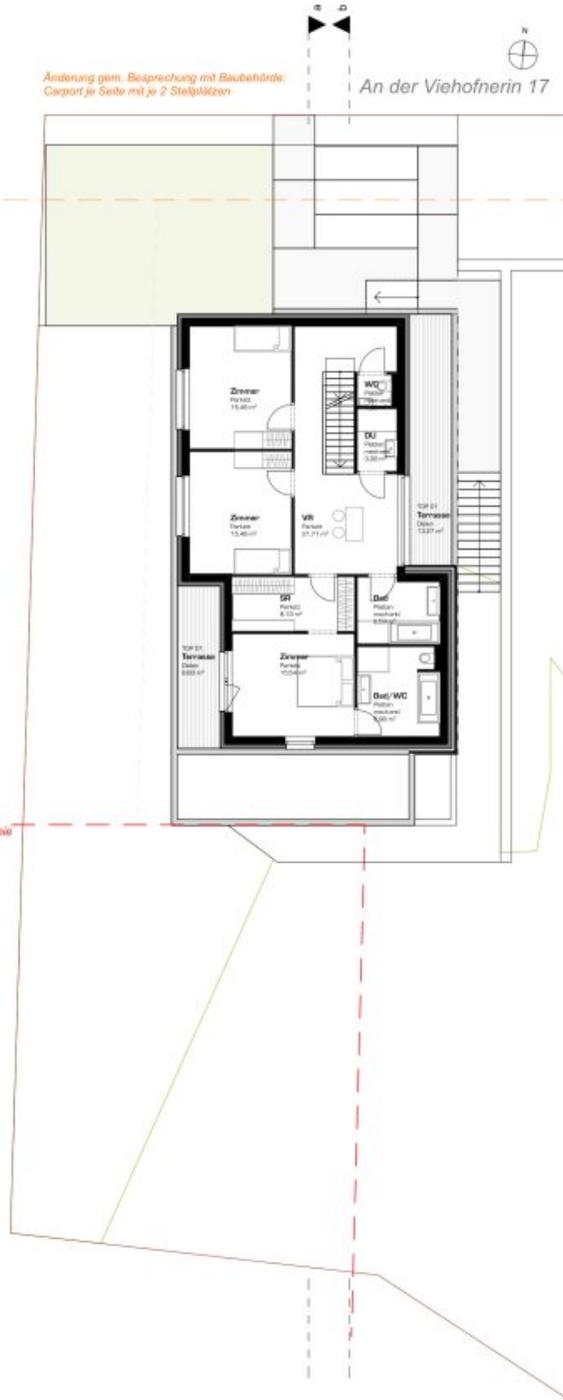
Änderung gem. Besprechung mit Baubehörde:
Caport je Seite mit je 2 Stellplätzen

An der Viehofnerin 17



3m Linie

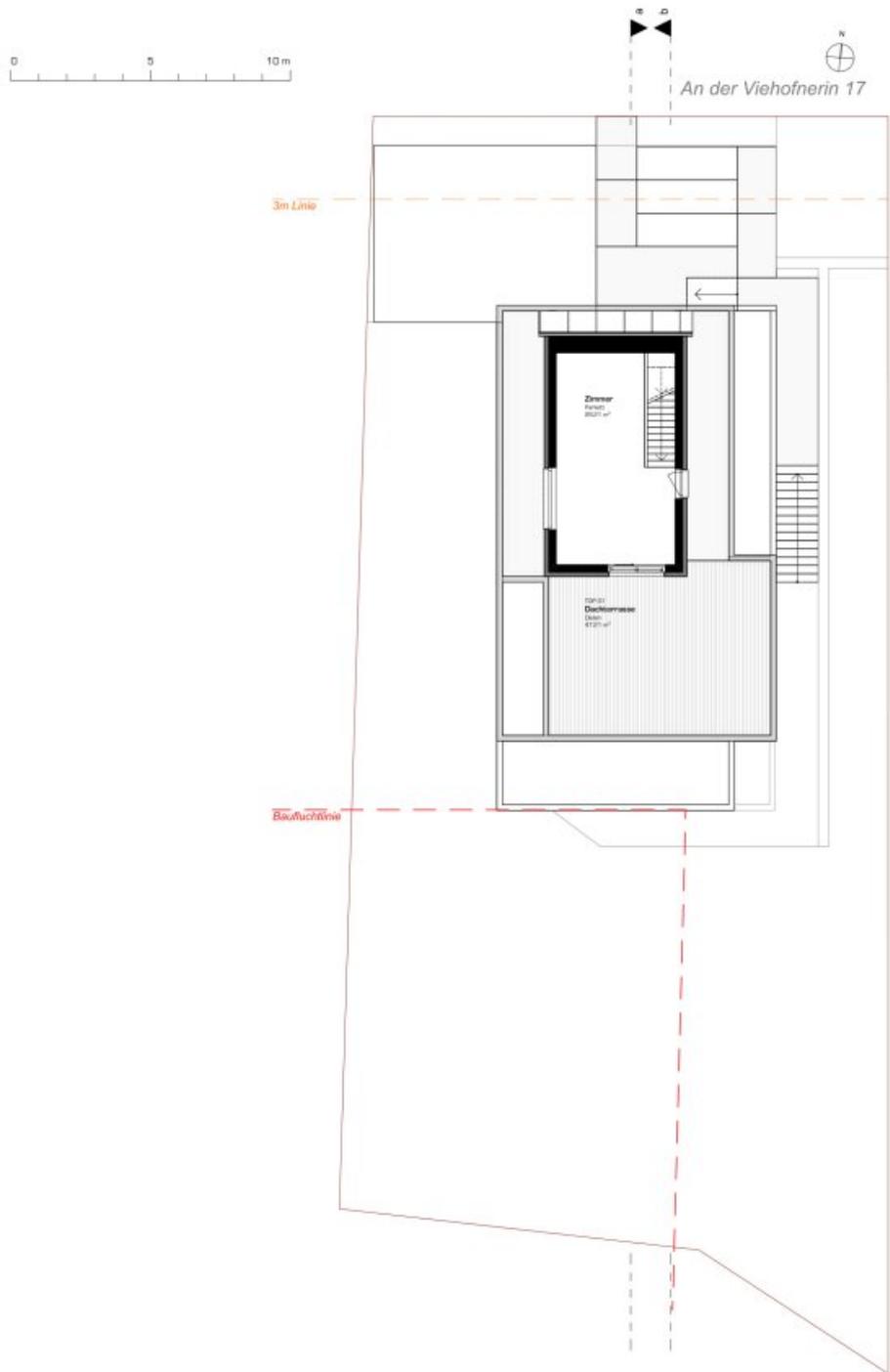
Baufuchlinie



Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

collorif architekten
ata thür | ufug | u. d. | weid | se | zivil | chni | r



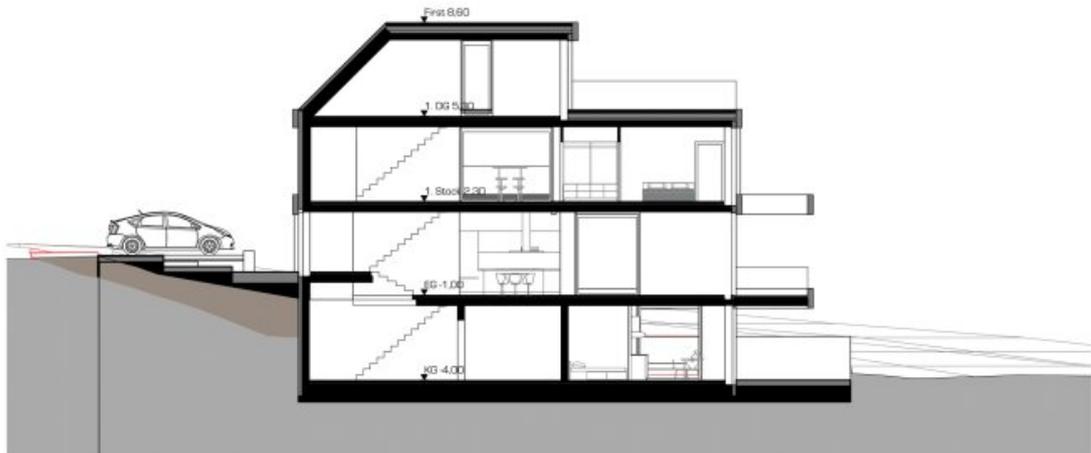
Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

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

volkerfrisch Architekten
 sta tüch | füs | u | f | weid | se | zivilt | chni | er



Schnitt B 1:150



Schnitt A 1:150

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum

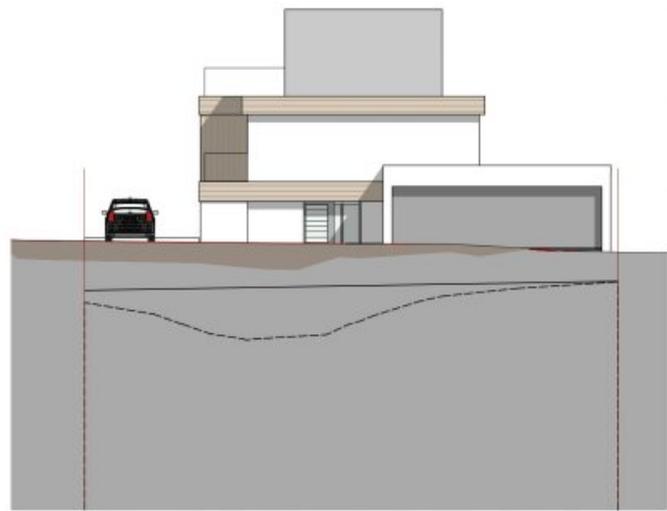
Projekstatus: Studie
 Inhalt: Schnitte, Schnitte A und B
 Maßstab: 1:150
 Datei: 399_AV17_240411_STU.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

collorff architekten
 sta tlich i rfu g u d l euid,ca tivilt,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

volkorf architekten
sta. tüch. | uf. | u. | eid. | w. | ch. | r.



Ansicht West

1:150



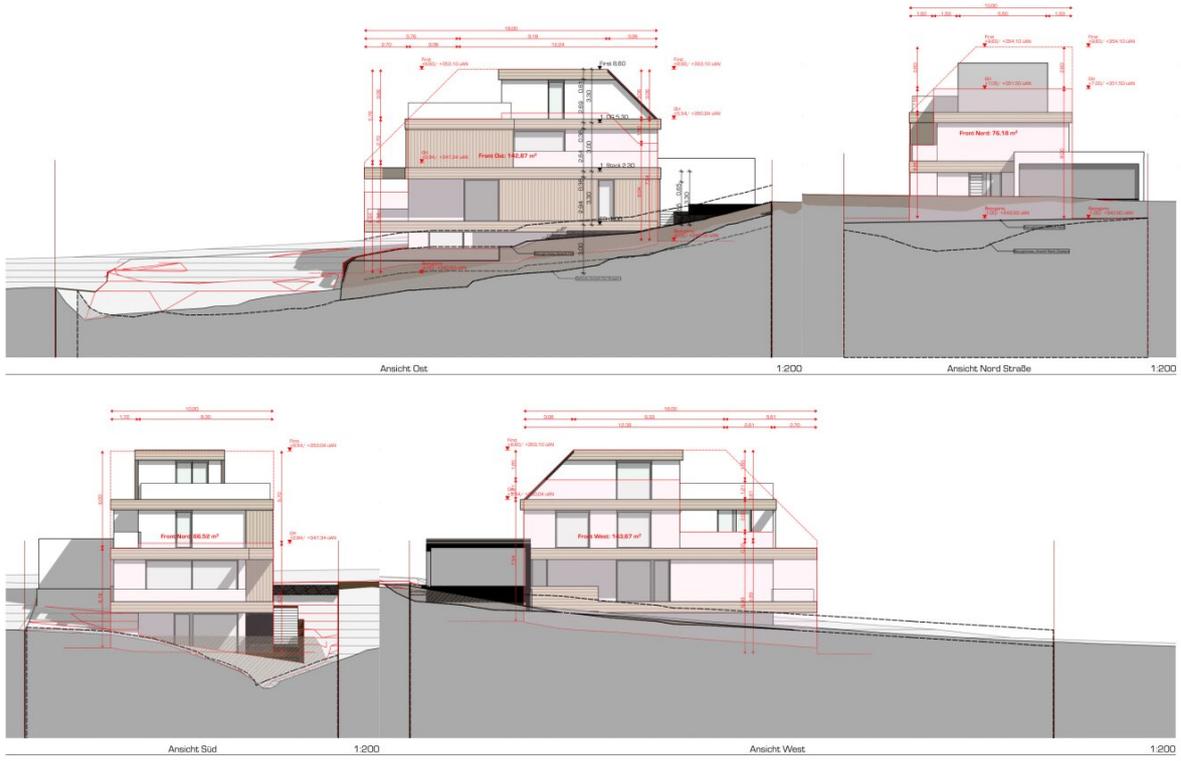
Ansicht Süd

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

volkorf architekten
 staßlich | flug | wald | weid | see | 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
 statisch befugte und lizenzierte 2-Architekten



Front	Frontlänge Länge	Gebäudehöhe u. Bezugsniveau		Treppenhaus, Vordach u.a.		Balkone	
		Frontfläche	GH I.M.	Vorbau möglich Vorbau ausgeführt	Vorbau ausgeführt	Balkon möglich Balkon ausgeführt	Balkon ausgeführt
Nordansicht Straße N1	10,000 m	76,18 m ²	7,62 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m 3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 bs1,5m 3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00
Ostansicht O1	18,000 m	143,00 m ² 1,00	7,94 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m 6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m 6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00
Südansicht Garten S1	10,000 m	64,03 m ²	6,40 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m 3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m 3,33 ≥	0,00 m 0,00 0,00
Westansicht W1	18,000 m	143,95 m ² 0,05	8,00 m	Vorbau ≤ Front/3 bs1,5m 6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00	Balkon ≤ Front/3 ≤ 5m bs2m 6,00 ≥	0,00 m 0,00 0,00

399_231117_Berechnung_Index 0

Projekt: An der Viehofnerin 17 3021 Preßbaum
 Projektstatus: Studie
 Inhalt: Ansichten GH, A-Gebäudehöhen 1
 Masstab: 1:200
 Datei: 399_AV17_240411_STU1.pln
 Datum: Donnerstag, 11. April 2024

boldorf²architekten
 staatlich befugte und lizenzierte Architektinnen

Objektbeschreibung

GRUNDSTÜCK: AN DER VIEHHOFERIN 17a | 3021 PRESSBAUM

SÜDLAGE IN ERHÖHTER GRÜNLAGE IN PRESSBAUM MIT BLICK INS GRÜNE

Das Grundstück mit ca. **798 m²** liegt **südseitig** und bietet einen **schönen Blick** in die Landschaft.

Eine unverbindliche **Bebauungsstudie** für ein Haus mit einer Wohnnutzfläche von ca. **316,81 m²**, einer Gartenfläche von ca. 484,84 m², Terrassenflächen von insgesamt ca. 102,84 m² und 4 Autoabstellplätzen wurde für das Grundstück erstellt.

Die **Bahnstation Pressbaum (REX51/S50)** ist nur ca. 10 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 ist das Sacre Coeur Pressbaum in ca. 7 Fahrradminuten erreichbar.

Über die **Autobahn A1** erreicht man die **Wiener Stadtgrenze** innerhalb von nur **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.

Zum Naherholungsbereich **Wienerwaldsee** mit Panoramarundweg, Spielplatz, Beachvolleyball- und Skaterplatz ist mit dem Auto oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

BW-2WE (Bauland Wohngebiet / 2 Wohneinheiten)

Offene Bauweise

Bauklasse I, II

4 KFZ-Stellplätze lt. Bebauungsstudie

Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Kanal liegen in der Straße (nicht am Grundstück)

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

- **KAUFPREIS:** EUR 279.000,-
- **KAUFNEBENKOSTEN:** Grunderwerbssteuer von 3,5 % + Eintragungsgebühr Grundbuch von 1,1 % vom Kaufpreis
- **KOSTEN KAUFVERTRAGERRICHTUNG & TREUHANDABWICKLUNG:** Diese trägt der Käufer 1,2 % 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

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

Kindergarten <825m

Schule <800m

Nahversorgung

Supermarkt <300m

Bäckerei <875m

Sonstige

Bank <700m

Geldautomat <700m

Post <700m

Polizei <725m

Verkehr

Bus <375m

Autobahnanschluss <550m

Bahnhof <550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap