



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 165289

erstellt am : 29.07.2025

Objekttyp: 1

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: An der Viehhoferin

3021 Pressbaum

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

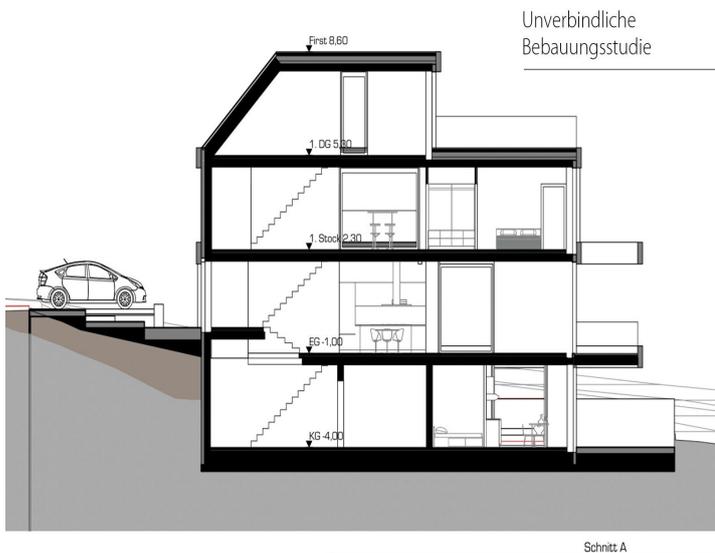
Pia SCHNEITER

Tel:

[schneiter@viason.at](mailto:schneiter@viason.at)

Grundfläche: 798m<sup>2</sup>

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



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 Autoabstellplätze 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

AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN: lt. Information Bauamt Pressbaum v. 2024 -&gt; 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 &lt;375m Apotheke &lt;1.825m Klinik &lt;8.675m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;800m Kindergarten &lt;825m Nahversorgung Supermarkt &lt;300m Bäckerei &lt;875m Sonstige Bank &lt;550m Geldautomat &lt;700m Post &lt;550m Polizei &lt;725m Verkehr Bus &lt;375m Autobahnanschluss &lt;550m Bahnhof &lt;550m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 798m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Grundstück

## Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Pia

Nachname: SCHNEITER

E-Mail: schneiter@viason.at