

## ANGEBOT

Hiermit bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend folgendem Bauland an:

A-8283 Bierbaum an der Safen





E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

## ECKDATEN

Objektart: Baugrundstück

Lage: A-8283 Bierbaum an der Safen

Grundstücksgröße: ca. 8.900 m<sup>2</sup> (auch teilbar)

Einlagezahl: 17

Katastralgemeinde: 62203 Bierbaum

Bezirksgericht: Fürstenfeld

Verkaufspreis: € 635.000,00

Vermittlungsprovision: 3,0% (exkl. 20% USt)



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

## 1.1 Die Lage

Österreich gehört zu den sicheren Wirtschaftsstandorten mit stabilen Rahmenbedingungen und hat eine hohe Lebensqualität. Die Landschaft und das Flair der Kulturnation machen Österreich sowohl als Lebensmittelpunkt als auch als Immobilieninvestitionsland höchst attraktiv.

Ein Land im Herzen Mitteleuropas, besticht durch seine vielfältige Landschaft, reiche Geschichte und einzigartige Kultur. Es ist bekannt für seine beeindruckenden Alpen, charmanten Städte und eine hohe Lebensqualität. Innerhalb dieses faszinierenden Landes sticht die Steiermark hervor, insbesondere die Städte Graz und Weiz, die eine perfekte Kombination aus Kultur, Natur und kulinarischen Genüssen bieten.

### 1. Österreich: Ein Überblick

Österreich ist eine parlamentarische Republik, die aus neun Bundesländern besteht. Die Hauptstadt Wien ist das politische und kulturelle Zentrum des Landes. Österreich hat etwa 9 Millionen Einwohner und ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, ein ausgezeichnetes Bildungssystem und eine starke Wirtschaft, die von Industrie, Dienstleistungen und Tourismus geprägt ist.

- **Geografie:** Österreich ist von den Alpen geprägt, die etwa 60 % des Landes ausmachen. Die Donau durchfließt das Land und bietet malerische Flusslandschaften.
- **Klima:** Das Klima variiert je nach Region, von alpinem Klima in den Bergen bis zu milden, kontinentalen Bedingungen im Osten



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

## 2. Steiermark: Das Grüne Herz Österreichs

Die Steiermark ist bekannt für ihre natürliche Schönheit, die von sanften Hügeln, Weinbaugebieten und den majestätischen Alpen geprägt ist. Die Region ist ein Zentrum für Landwirtschaft und Weinproduktion und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Die Nähe zu Graz, der Landeshauptstadt, ermöglicht es den Bewohnern, sowohl die Vorzüge des Landlebens als auch die Annehmlichkeiten einer Stadt zu genießen.

- **Wirtschaft:** Die steirische Wirtschaft ist diversifiziert, mit Schwerpunkten in der Industrie, dem Maschinenbau und dem Tourismus. Die Region ist auch für ihre hochwertigen Lebensmittel, insbesondere Weine, bekannt.

## 3. Graz: Die Kulturhauptstadt

Graz, die Landeshauptstadt der Steiermark, ist eine der lebhaftesten Städte Österreichs und hat rund 300.000 Einwohner.

**Kulturelles Erbe:** Graz wurde 2003 zur UNESCO-Weltkulturerbest Stadt ernannt und begeistert mit seiner Altstadt, die eine Mischung aus Renaissance- und Barockarchitektur bietet.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

### Wichtige Sehenswürdigkeiten:

- **Schloss Eggenberg:** Ein prächtiges Barockschloss mit einem schönen Park, das für seine Kunstsammlungen und Architektur geschätzt wird.
- **Grazer Uhrturm:** Ein ikonisches Wahrzeichen, das einen spektakulären Blick über die Stadt bietet.
- **Kunsthaus Graz:** Ein modernes Museum, das zeitgenössische Kunst ausstellt und für seine innovative Architektur bekannt ist.

**Bildung:** Graz ist ein bedeutendes Bildungszentrum mit mehreren Hochschulen, einschließlich der Universität Graz und der Technischen Universität Graz, die ein breites Spektrum an Studiengängen anbieten.

### 4. Fürstenfeld: Die charmante Stadt im Südosten der Steiermark

Fürstenfeld, ist durch ihre geographische Lage als auch durch ihre kulturellen Sehenswürdigkeiten besticht.

Die nahegelegene Stadt, bietet eine Vielzahl von Dienstleistungen und Annehmlichkeiten.

Die Umgebung umfasst mehrere Gemeinden wie Hartberg, Bad Blumau und die Gemeinde von Bad Waltersdorf, die ebenfalls für ihre Thermalquellen bekannt ist. Die Region ist bekannt für ihre landwirtschaftliche Produktion, insbesondere im Bereich der Wein- und Obstbaukultur.

### **Sehenswürdigkeiten:**

Fürstenfeld hat eine Vielzahl von Sehenswürdigkeiten zu bieten, die sowohl historisch als auch kulturell von Bedeutung sind:

- **Stadtpfarrkirche Fürstenfeld:** Diese beeindruckende Kirche aus dem 14. Jahrhundert ist ein herausragendes Beispiel gotischer Architektur. Die prächtigen Altäre und der schöne Hochaltar sind besonders sehenswert.
- **Das Schloss Fürstenfeld:** Ursprünglich eine Wasserburg, wurde das Schloss im Laufe der Jahrhunderte umgebaut und ist heute ein beliebter Veranstaltungsort. Die umliegenden Gärten laden zu Spaziergängen ein.
- **Das Museum im alten Rathaus:** Dieses kleine, aber feine Museum bietet Einblicke in die Geschichte der Stadt und der Region. Hier können Besucher Exponate zur Kultur und Geschichte von Fürstenfeld entdecken.
- **Therme Fürstenfeld:** Ein modernes Wellness- und Gesundheitszentrum, das sowohl Einheimische als auch Touristen anzieht. Mit verschiedenen Becken, Saunen und Wellness-Angeboten ist die Therme ein beliebter Ort zur Erholung.
- **Der Stadtpark:** Eine grüne Oase im Herzen von Fürstenfeld, ideal für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten. Der Park bietet zahlreiche Ruhezonen und Spielplätze für Familien.
- **Die „Steirische Vulkanland“ Region:** Fürstenfeld ist Teil dieser kulinarisch und landschaftlich einzigartigen Region, die für ihre Wein- und Kulinarik-Touren bekannt ist. Hier können Besucher die regionale Küche und die Weine der Umgebung genießen.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

- **Veranstaltungen und Feste:** Fürstenfeld ist bekannt für seine lebendige Veranstaltungslandschaft, darunter Märkte, Feste und kulturelle Events, die das ganze Jahr über stattfinden und die Gemeinschaft stärken.

## 5. Bierbaum an der Safen: Die idyllische Gemeinde

Bierbaum an der Safen ist eine idyllische Gemeinde im Bezirk Fürstenfeld in der Steiermark. Mit ihrer naturnahen Lage und der Nähe zu größeren Städten bietet sie eine perfekte Balance zwischen ländlichem Leben und urbanen Annehmlichkeiten.

### Sehenswürdigkeiten:

- **Pfarrkirche Bierbaum:** Die Pfarrkirche St. Stephan ist ein zentrales Wahrzeichen der Gemeinde. Diese historische Kirche beeindruckt durch ihre gotische Architektur und die schönen Kirchenfenster. Besonders die Altäre und die kunstvollen Innenausstattungen sind bemerkenswert und laden zur Besichtigung ein.
- **Die Safen:** Der Fluss Safen selbst stellt ein wichtiges Naturmerkmal dar. Entlang des Flusses gibt es malerische Spazierwege, die ideal für Wanderungen und Radfahrten sind. Die Uferregion bietet zudem Möglichkeiten zur Vogelbeobachtung und zum Angeln.
- **Wander- und Radwege:** Die Umgebung von Bierbaum ist durch ein gut ausgebautes Netz an Wander- und Radwegen gekennzeichnet, die durch die malerische Landschaft führen. Diese Routen bieten atemberaubende



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

- Ausblicke und die Möglichkeit, die lokale Flora und Fauna hautnah zu erleben.
- **Naturdenkmäler:** In der Umgebung gibt es mehrere Naturdenkmäler, darunter alte Bäume und besondere geologische Formationen, die sowohl für Naturfreunde als auch für Familien interessant sind.
- **Heimatmuseum:** Das Heimatmuseum in Bierbaum an der Safen gibt einen Einblick in die lokale Geschichte und Kultur. Hier können Besucher Exponate zur traditionellen Lebensweise, Landwirtschaft und Handwerkskunst der Region entdecken.

#### **Wirtschaft:**

Die Wirtschaft in Bierbaum an der Safen ist durch eine vielfältige Struktur geprägt, die sowohl landwirtschaftliche als auch kleinere gewerbliche Betriebe umfasst. Hier sind einige wesentliche Aspekte der wirtschaftlichen Situation in der Gemeinde:

- **Landwirtschaft:** Die Landwirtschaft spielt eine zentrale Rolle in der Wirtschaft von Bierbaum an der Safen. Die fruchtbaren Böden und das milde Klima der Region begünstigen den Anbau von verschiedenen Kulturen. Zu den Hauptprodukten gehören:
  1. **Obstbau:** Die Region ist bekannt für ihre Äpfel, Birnen und Weintrauben.
  2. **Gemüseanbau:** Viele Betriebe kultivieren saisonales Gemüse, das direkt an lokale Märkte verkauft wird.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

3. **Tierhaltung:** Viehzucht, insbesondere Rinder- und Schweinehaltung, ist ebenfalls verbreitet und liefert wichtige Produkte für die lokale und regionale Ernährung.
- **Weinbau:** Bierbaum liegt in der Nähe des steirischen Vulkanlandes, das für seine Weine bekannt ist. Einige lokale Winzer bieten Weine an, die für ihre Qualität und ihren Geschmack geschätzt werden. Weinverkostungen und Führungen durch die Weingüter sind attraktive Angebote für Touristen und Einheimische.
  - **Gewerbe und Handwerk:** Neben der Landwirtschaft gibt es in Bierbaum an der Safen eine Reihe von kleinen Gewerbebetrieben und Handwerksunternehmen, die Dienstleistungen und Produkte anbieten. Dazu gehören:
    1. **Bau- und Handwerksbetriebe:** Diese decken die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung und der umliegenden Gemeinden ab.
    2. **Einzelhandel:** Kleine Geschäfte und Nahversorger bieten eine breite Palette von Produkten an, von Lebensmitteln bis hin zu Haushaltswaren.
  - **Tourismus:** Der sanfte Tourismus spielt eine zunehmend wichtige Rolle in der Wirtschaft von Bierbaum. Die naturnahe Lage und die kulturellen Sehenswürdigkeiten ziehen Besucher an, die an Erholung:
    1. **Ferienwohnungen und Pensionen:** Diese bieten Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen.

2. **Freizeitaktivitäten:** Angebote wie geführte Wanderungen, Weintouren und lokale Veranstaltungen fördern den Tourismus.

## 6. Kulinarische Vielfalt

Bierbaum an der Safen bietet eine reiche kulinarische Vielfalt, die sowohl die traditionelle steirische Küche als auch moderne gastronomische Ansätze umfasst. Die Gemeinde und ihre Umgebung sind bekannt für ihre regionalen Produkte und Spezialitäten, die sowohl Einheimische als auch Besucher ansprechen. Hier sind einige der Highlights der kulinarischen Szene in Bierbaum an der Safen.

### **Highlights:**

- **Traditionelle steirische Küche:** Die steirische Küche ist für ihre herzhaften und schmackhaften Gerichte bekannt. In Bierbaum finden sich zahlreiche Gasthöfe und Restaurants, die traditionelle Gerichte anbieten.
- **Steirisches Wurzelfleisch:** Ein deftiges Gericht aus Fleisch und Wurzelgemüse, das oft mit Knödeln serviert wird.
- **Kürbiskernöl:** Ein typisches Produkt der Region, das in vielen Gerichten verwendet wird, von Salaten bis hin zu Suppen.
- **Schilcher:** Ein regionaler Wein, der aus der Blauen Wildbacher Traube hergestellt wird und oft als Begleitung zu steirischen Spezialitäten gereicht wird



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

- **Regionale Produkte:** Die Nähe zur Landwirtschaft ermöglicht es den Restaurants und Gasthöfen, frische und hochwertige Produkte aus der Region zu beziehen.
- **Obst und Gemüse:** Saisonale Produkte aus der Umgebung, die in verschiedenen Gerichten verarbeitet werden.
- **Hausgemachte Produkte:** Viele Betriebe bieten hausgemachte Marmeladen, Brot und andere Delikatessen an
  
- **Wein und Buschenschänken:** Die Region um Bierbaum ist Teil des steirischen Vulkanlandes, das für seine Weine bekannt ist. Es gibt mehrere Weingüter und Buschenschänken in der Umgebung, die:
- **Weinverkostungen anbieten:** Hier können Besucher die lokalen Weine und die dazu passenden kulinarischen Köstlichkeiten probieren.
- **Einfache, aber schmackhafte Speisen servieren:** Oft werden regionale Schmankerl wie Brettljause oder Aufstriche angeboten, die perfekt zu einem Glas Wein passen.

## 7. Freizeit und Natur

Die Steiermark bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

### **Aktivitäten:**

- Wandern und Radfahren in den umliegenden Bergen und Tälern.
- Skifahren in den Wintermonaten in den nahegelegenen Skigebieten.
- Besuche der zahlreichen Badeseen im Sommer.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

Die Region eignet sich auch hervorragend für Weinverkostungen und kulinarische Erlebnisse in den vielen traditionellen Buschenschänken.

### **Fazit**

Österreich ist ein Land, das mit seiner faszinierenden Kultur, atemberaubenden Natur und kulinarischen Vielfalt besticht. Mit ihrer reichen Geschichte und lebendigen Gegenwart ist die Steiermark ein wahrhaft einzigartiger Teil Österreichs.

Bierbaum an der Safen bietet eine charmante Kombination aus kulturellen und natürlichen Sehenswürdigkeiten. Die Gemeinde ist nicht nur ein Ort der Ruhe und Erholung, sondern auch ein Ziel für Entdeckungstouren, die das reiche Erbe und die wunderschöne Landschaft der Steiermark zeigen.

## **1.2. Geografische Lage**

Bierbaum an der Safen liegt im Südosten der Steiermark, eingebettet in eine malerische Landschaft aus sanften Hügeln und fruchtbaren Feldern. Die Gemeinde befindet sich etwa 10 Kilometer nordwestlich von Fürstenfeld und ist von der Safen durchzogen, einem kleinen, aber charmanten Fluss, der zur naturnahen Umgebung beiträgt.

Die geographischen Koordinaten sind ungefähr 47.0833° N, 16.0833° E, was Bierbaum eine zentrale Lage innerhalb des steirischen Vulkanlands verleiht. Die Umgebung ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern und Weinbergen.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

### 1.3. Bevölkerung

Mit etwa 220 Einwohnern ist Bierbaum an der Safen eine kleine, aber lebendige Gemeinde. Bierbaum an der Safen ist eine kleine, lebendige Gemeinde mit einer engagierten Bevölkerung, die stark in das lokale Vereinsleben eingebunden ist. Die Gemeinschaft ist geprägt von einem hohen Maß an Nachbarschaftshilfe und Traditionen.

### 1.4. Wirtschaft

Die Wirtschaft in Bierbaum an der Safen ist stark von der Landwirtschaft und kleinen Unternehmen geprägt. Die ländliche Struktur bietet eine enge Gemeinschaft, in der Nachbarschaftshilfe und lokale Produkte einen hohen Stellenwert haben. Die Herausforderungen des ländlichen Raums, wie Abwanderung und wirtschaftliche Diversifizierung, sind jedoch auch hier spürbar.

## 1.5. Öffentliche Verkehrsanbindungen:

Die öffentliche Verkehrsanbindung in Bierbaum an der Safen ist funktional, wenn auch nicht so umfangreich wie in städtischen Gebieten. Die Busverbindungen und die Nähe zu größeren Verkehrsachsen ermöglichen es den Bewohnern, sich relativ gut fortzubewegen.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, die regelmäßige Verbindung zu den umliegenden Städten und Gemeinden herstellt.

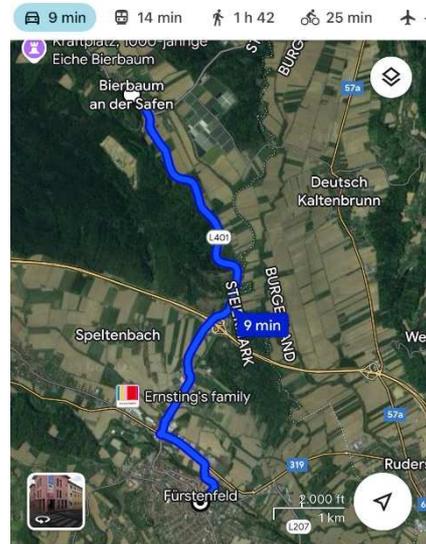
Der Bahnhof in der Nähe ermöglicht eine relativ schnelle Anreise nach Fürstenfeld und anderen größten Städten, was die Mobilität der Bewohner erhöht.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

- Fürstenfeld: ca. 7,6 km
- Bad Waltersdorf: ca. 9,4 km
- Hartberg: ca. 22,6 km
- Güssing: ca. 25 km
- Gleisdorf: ca. 40 km
- Graz: ca. 60 km



Bierbaum an der Safen ist über gut ausgebaute Straßen erreichbar, was die Anreise mit dem Auto erleichtert. Dies ist besonders wichtig für Pendler, die in benachbarten Städten arbeiten.

- **Busverbindungen:** Bierbaum an der Safen wird durch regionale Buslinien bedient, die Verbindungen zu umliegenden Orten und Städten anbieten. Diese Busse ermöglichen es den Bewohnern, zu Einkaufszentren, Schulen und anderen wichtigen Einrichtungen zu gelangen.
- **Bahnverbindungen:** Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich direkt in der Gemeinde. Von wo aus weitere Verbindungen zu größeren Städten verfügbar sind. Die Verbindung ist ideal für Pendler, die die Vorteile des öffentlichen Verkehrs nutzen möchten. Die genauen Fahrpläne und Verbindungen können über die Website der Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB) abgerufen werden.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

- **Fahrradfreundlichkeit:**

Insgesamt bietet Bierbaum an der Safen eine relativ fahrradfreundliche Umgebung, insbesondere für Freizeitradler, die die ländliche Idylle genießen möchten. Um sicherzustellen, dass alle Radfahrer gut versorgt sind, wäre es hilfreich, lokale Initiativen oder Vereine zu unterstützen, die sich für den Ausbau der Radinfrastruktur einsetzen.

## Wien Hauptbahnhof – Thermen- & Vulkanland

		Montag - Freitag		Samstag, Sonn-/Feiertag
Fahrnummer		6011 102	6011 104	6011 106
Anmerkungen		(A)	(A)	(C)
	Vienna Airport Line  an	7.40	14.40	7.40
1	Wien Hbf (Busbf Wiedner Gürtel)   ab	7.55	15.15	7.55
2	Wien Matzleinsdorfer Platz  (Quellenstraße)	8.00	15.20	8.00
3	<b>Sebersdorf H2O Therme</b>	9.24	16.44	9.24
4	Bad Waltersdorf Ortsmitte	9.27	16.47	9.27
5	<b>Bad Waltersdorf Heiltherme/Parkplatz</b>	9.32	16.52	9.32
6	Leitersdorf b.Hartberg Dorfbrunnen	9.38	16.58	9.38
7	Bad Blumau Rogner Therme (Dorfplatz)	9.43	17.03	9.43
8	Bad Blumau Platz der Visionäre	9.46	17.06	9.46
9	Bierbaum/Safen Ort	9.49	17.09	9.49
10	Fürstenfeld Grazer Platz	9.58	17.18	9.58
11	Fürstenfeld Bahnhof (Bahnhofstraße)	10.03	17.23	10.03
12	Bad Loipersdorf Ortsmitte	10.08	17.28	10.08
13	<b>Bad Loipersdorf Therme</b>	10.13	17.33	10.13
14	Bad Gleichenberg Villa D Orsay			10.46
15	Bad Radkersburg Therme an			11.10



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

## 1.6. Individualverkehr:

Der Individualverkehr spielt in Bierbaum an der Safen eine wesentliche Rolle für die Mobilität der Bewohner. Die guten Straßenanbindungen und die Verfügbarkeit von Parkplätzen unterstützen die Nutzung des Autos, während alternative Verkehrsmittel wie Fahrräder ebenfalls genutzt werden. Die Verkehrssicherheit und die moderate Verkehrsdichte tragen zu einer angenehmen Verkehrssituation bei.

## 1.7. Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten

In Bierbaum an der Safen sind die Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde eher begrenzt.

### **Lokale Geschäfte:**

In der Regel gibt es einen kleinen Lebensmittelladen oder einen Dorfgasthof, wo Grundnahrungsmittel und alltägliche Produkte angeboten werden.

Oftmals werden auch regionale Produkte wie Milch, Eier und Gemüse angeboten, die direkt von lokalen Landwirten stammen.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

### **Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung:**

Für umfangreichere Einkäufe müssen die Bewohner häufig in nahegelegene Orte oder Städte fahren, wo größere Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte vorhanden sind.

In der Umgebung könnten auch Wochenmärkte stattfinden, auf denen frische Lebensmittel und handwerkliche Produkte angeboten werden.

## **1.8. Gesundheitsversorgung**

Die Gesundheitsversorgung in und um Bierbaum ist gut organisiert:

**Ärzte:** In der Gemeinde gibt es mehrere Allgemeinmediziner, die eine grundlegende medizinische Versorgung bieten. Fachärzte und Spezialisten sind in den nahegelegenen Städten Fürstenfeld, Hartberg und Güssing verfügbar.

**Krankenhäuser:** Das LKH Fürstenfeld (Landeskrankenhaus Fürstenfeld) bietet umfassende medizinische Dienstleistungen und Notfallversorgung. Für spezialisierte Behandlungen können die Einwohner auch das LKH Güssing oder LKH Graz in Anspruch nehmen, das eine Vielzahl von Fachabteilungen und modernen medizinischen Einrichtungen bietet.

## 1.9. Verkehrsanbindung zu Flughäfen

Bierbaum an der Safen bietet auch eine gute Anbindung an wichtige Verkehrsinfrastrukturen:

- **Flugplatz Fürstenfeld:** Der Flugplatz befindet sich in der Nähe der Stadt Fürstenfeld und ist leicht mit dem Auto erreichbar. Es handelt sich um einen Verkehrslandeplatz, der hauptsächlich für die Allgemeine Luftfahrt und Schulungsflüge genutzt wird.

Er bietet Möglichkeiten für Flugschulungen, private Flüge und Veranstaltungen und ist eine Ergänzung zur Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung von Bierbaum an der Safen.



- **Flughafen Graz:** Der Flughafen Graz liegt etwa 40 Minuten von Bierbaum entfernt und ist bequem über die Autobahn erreichbar. Er bietet regelmäßige Linienflüge zu nationalen und internationalen Zielen und ist eine wichtige Verkehrsverbindung für die Region.

## 2.0 Schulbildung und Kindergarten:

In Bierbaum an der Safen gibt es einen einladenden Kindergarten, der eine liebevolle und förderliche Umgebung für die frühkindliche Bildung bietet.

Der Kindergarten legt großen Wert auf die individuelle Förderung der Kinder. Durch kreative Aktivitäten, Spiel und sozial-interaktive Programme werden die sozialen, emotionalen und kognitiven Fähigkeiten der Kinder spielerisch entwickelt.

Die Grundschule in der Nähe von Bierbaum bietet eine familiäre Atmosphäre, in der die Kinder in kleinen Klassen betreut werden. Dies ermöglicht eine persönliche und individuelle Lernbegleitung.

Die Schulbildung und die frühkindliche Bildung in Bierbaum an der Safen sind durch engagierte Fachkräfte und eine unterstützende Gemeinschaft gekennzeichnet. Die kleinen Klassen und die persönliche Betreuung schaffen eine positive Lernumgebung, die auf die individuellen Bedürfnisse der Kinder eingeht. Die Kombination aus Bildung, Kreativität und Gemeinschaft fördert die Entwicklung der Kinder und bereitet sie gut auf ihre Zukunft vor.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

Für Schüler, die ihre Ausbildung fortsetzen möchten, stehen in nahegelegenen Städten eine Vielzahl von weiterführenden Schulen zur Verfügung. Diese sind gut erreichbar und bieten ein breites Spektrum an Bildungsgängen, die den individuellen Interessen und Stärken der Schüler gerecht werden.

- **Gymnasium Hartberg sowie Fürstenfeld**
- **Höhere Technische Lehranstalt (HTL) Fürstenfeld**
- **Hauswirtschaftliche Lehranstalt (HLW) Hartberg**
- **Handelsakademie (HAK) Fürstenfeld**
- **Polytechnische Schule**
- **Landwirtschaftliche Schule**

## 2.4. Freizeitgestaltung

Neben der Gastronomie bietet Birkfeld eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten:

- **Freibad Fürstenfeld:** Das Freibad Fürstenfeld bietet eine großartige Möglichkeit, sich an heißen Sommertagen abzukühlen und Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen. Es ist ein beliebter Ort für Einheimische und Besucher, um die Freiluftsaison zu genießen.
- **Museum Pfeilburg Fürstenfeld:** Das Museum Pfeilburg ist ein wertvoller Ort, um mehr über die Geschichte und Kultur der Region Fürstenfeld zu erfahren. Es bietet eine interessante Mischung aus Bildung, Kunst und Geschichte und ist definitiv einen Besuch wert.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

- **Rogner Bad Blumau:** Das Rogner Bad Blumau bietet eine perfekte Kombination aus Erholung, Wellness und einzigartigem Design. Es ist ein idealer Ort, um dem Alltag zu entfliehen und sich zu entspannen.
- **Riegersburg:** Die Riegersburg wurde im 12. Jahrhundert erbaut und hat eine lange und wechselvolle Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Die Riegersburg ist ein faszinierendes Ziel für Geschichts- und Architekturinteressierte sowie für Naturliebhaber. Sie bietet eine einzigartige Kombination aus Geschichte, atemberaubender Landschaft und kulturellen Erlebnissen.



- **Zotter Schokolade:** Zotter Schokolade ist nicht nur ein Genuss für Schokoladenliebhaber, sondern auch ein Beispiel für verantwortungsbewusste und nachhaltige Produktion. Ein Besuch in der Manufaktur ist ein tolles Erlebnis für alle, die mehr über die Welt der Schokolade erfahren möchten.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

### Sportliche Aktivitäten:

Fürstenfeld, Bierbaum an der Safen und Bad Blumau sind malerische Gemeinden in der Steiermark, Österreich, die eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die Umgebung bietet zahlreiche Wander- und Radwege, die durch die schöne Landschaft der Steiermark führen. Ideal für Naturliebhaber und aktive Freizeitgestalter.

In der Nähe gibt es lokale Sportvereine, die verschiedene Sportarten anbieten, sei es Fußball, Tennis oder Turnen.

- **Tenniscenter Fürstenfeld:** Das Tenniscenter Fürstenfeld ist eine ausgezeichnete Wahl für Tennisenthusiasten. Mit einer breiten Palette von Tennisplätzen, professionellen Trainingsmöglichkeiten und einem aktiven Vereinsleben bietet das Zentrum alles, was das Herz eines Tennisfans begehrt. Egal, ob du einfach nur deine Spieltechnik verbessern oder an Wettkämpfen teilnehmen möchtest, das Tenniscenter hat viel zu bieten.
- **Kletterhalle Fürstenfeld:** Die Kletterhalle Fürstenfeld ist ein hervorragender Ort für alle, die Klettern lieben oder es ausprobieren möchten. Mit einer breiten Palette an Routen, professionellen Kursen und einer freundlichen Atmosphäre ist sie sowohl für Einzelpersonen als auch für Familien sowie Gruppen geeignet. Egal, ob du ein erfahrener Kletterer oder ein Neuling bist, die Halle bietet eine tolle Möglichkeit, fit zu bleiben, neue Fähigkeiten zu erlernen und Spaß zu haben.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

## 2.5. Flächenwidmung

In Bierbaum an der Safen wird die Flächenwidmung gemäß den Vorgaben des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes (StROG) durchgeführt, das durch den Flächenwidmungsplan konkretisiert wird. Dieser Plan dient dazu, die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern, dabei aber auch den Erhalt der natürlichen Ressourcen und die Lebensqualität der Bevölkerung zu gewährleisten.

Wie dem beigefügten GIS-Steiermark Ausdruck zu entnehmen, ist das Grundstück als Wohnen Allgemein (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 ausgewiesen.

## 2.6. Hochwasserrisiko

Die positive Einstellung der Gemeinschaft und die proaktiven Maßnahmen zur Risikominderung tragen dazu bei, die Auswirkungen von Hochwasser in Bierbaum an der Safen zu minimieren. Durch geeignete Schutzmaßnahmen, Überwachungssysteme und informierte Bürger kann das Risiko von Hochwasserschäden verringert werden.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

## 2.7. Lärmemissionen

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. Die Lärmemissionen in Bierbaum an der Safen lassen sich in drei Hauptkategorien unterteilen: Verkehrslärm, Landwirtschaftlicher Lärm und Industrieller Lärm.

## 2.8. Erläuterung (BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie)

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch den Lden-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 bis 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den Lnight-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr). Für die Auswertung der betroffenen Bewohner werden je Gebäude die darin (Hauptwohnsitz-) gemeldeten Personen gezählt. Die Zuordnung zu den unterschiedlichen Lärmzonen basiert auf dem höchsten an der Gebäudefassade auftretenden Lärmpegel. Strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung erforderlich sind. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmissionen in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraums als



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

auch hinsichtlich von Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar. Weiters ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Lärmausbreitung vereinfacht erfolgt zum Beispiel mit der Beschränkung auf eine Reflexion und gegebenenfalls unter Verwendung einer generellen Bodendämpfung.

Auch das Heranziehen der maximal zulässigen Geschwindigkeiten für Pkw und Lkw anstelle der tatsächlich gefahrenen kann zu Abweichungen führen. Außerdem ist bei der Berechnung auch eine ausbreitungsgünstige Witterungssituation (leichter Wind in Lärmausbreitungsrichtung) zu Grunde zu legen.

Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHANDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

## 2.9. Fotodokumentation





E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH

MAG. EDMOND PERKAL

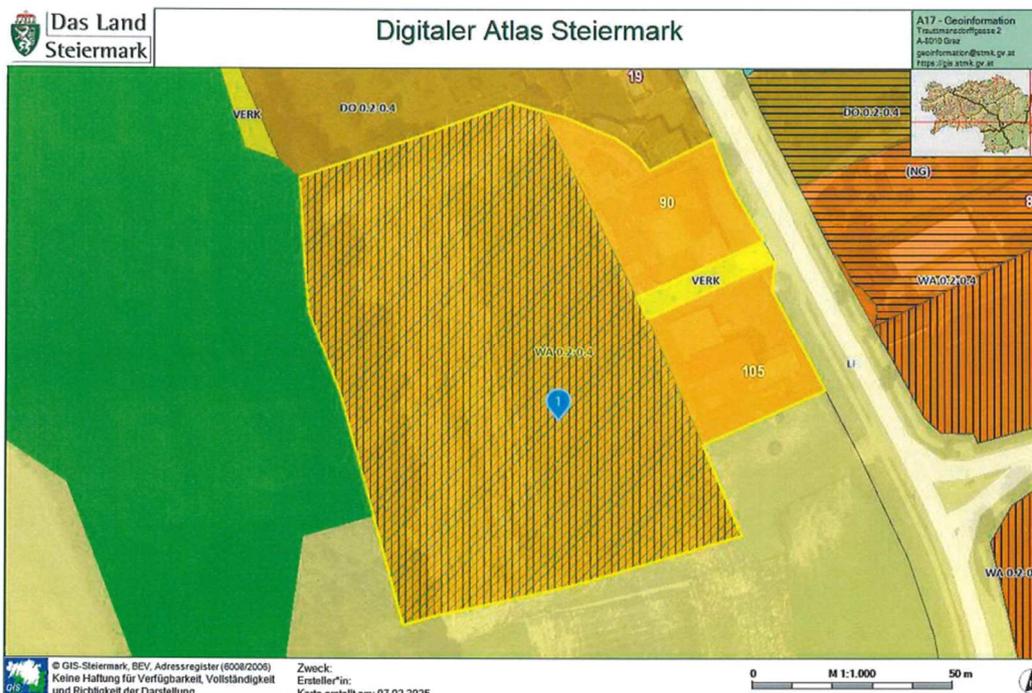
IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)





E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)





E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

## Hinweis/Allgemeines

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Das oben angeführte Objekt wird freibleibend und unverbindlich zum Kauf angeboten. Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Informationen keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Letztstand haben, insbesondere, dass die Mieteinahmen auf ihre Rechtmäßigkeit nicht überprüft wurden. Alle Daten laut Auskunft des Eigentümers bzw. der Hausverwaltung sind ohne Gewähr. Die Informationen dienen nur als Orientierung. Es gelten die Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung 1996. Ergänzend dazu, wurde die Übersicht der zu erwartenden Nebenkosten gemäß KSchG übermittelt. Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass Sie im Falle des Ankaufes des angeben angeführten Objektes mit folgenden Nebenkosten zu rechnen haben:

- 3,0 % Vermittlungsprovision exkl. 20 % Umsatzsteuer
- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
- ca. 3,6 % für die Errichtung, Durchführung und grundbücherliche Abwicklung des Kaufvertrages

Auf Wunsch stehen wir Ihnen mit weiteren Informationen zum Objekt gerne zur Verfügung. Die Besichtigung kann jederzeit nach Vereinbarung mit Herrn Mag. Perkal erfolgen.



E.P. REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH  
MAG. EDMOND PERKAL

IHR MAKLER  
SACHVERSTÄNDIGER  
IMMOBILIENTREUHÄNDLER  
[www.perkal-immobilien.at](http://www.perkal-immobilien.at)

### Ihr Ansprechpartner:

E.P. Real Estate Management

Mag. Edmond Perkal

Börsegasse 9/4 1010 Wien

+43 664 4203131

[office@perkal-immobilien.at](mailto:office@perkal-immobilien.at)