

## ANGEBOT

Hiermit bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend folgende Liegenschaft an:

A-3400 Klosterneuburg



## **ECKDATEN**

|                        |                                 |
|------------------------|---------------------------------|
| Objektart:             | Einfamilienhaus                 |
| Lage:                  | A-3400 Klosterneuburg, Kierling |
| Wohnfläche:            | ca. 271,34 m <sup>2</sup>       |
| Grundfläche:           | ca. 830 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                | 5                               |
| Fertigstellung:        | Februar 2026                    |
| Verkaufspreis:         | € 1.950.000,00                  |
| Vermittlungsprovision: | 3,0% (exkl. 20% USt)            |

## **Ausstattungsmerkmale:**

- Garage 80 m<sup>2</sup>
- Kamin (Anschluss vorhanden für offenen Kamin)
- Parkett (22mm Vollholz)
- 6 Zimmer
- 5 Bäder
- 6 WCs
- 2 Terrassen, 3 Balkone
- Lift (möglich)
- 2.80m Raumhöhe
- 2.60m Garagenhöhe

## **Objektbeschreibung**

**Eingang:** Das Grundstück neigt sich leicht gegen Nordosten, wodurch sich im Eingangsbereich ein Niveauunterschied von 2,6m zur Straße ergibt. Über eine leichtgängige Stiege mit niedrigen Stufen (15cm) und einem 1m hohen VSG- Sicherheitsglas-Geländer gelangt man zu der überdachten Eingangstüre.

Die Garage im Kellergeschoss befindet sich auf Straßen Niveau, somit kann man das Erdgeschoss auch über die Garage und die Zentrale Innentreppe der Villa erreichen.

Nachdem Vorkehrungen für einen Lifteinbau getroffen worden sind, gäbe es auch die Möglichkeit Keller-, Erd- und Obergeschoss barrierefrei miteinander zu verbinden.

**Erdgeschoss:** Beim Betreten der Villa erstreckt sich ein Vorraum (ca. 27,21m<sup>2</sup>) in dem sich rechter Hand die Garderobe mit Gäste-WC (ca. 3,84m<sup>2</sup>) befindet und in weiterer Folge die zentrale Innentreppe, über welche man alle Etagen des Hauses erreichen kann.

Am Ende des Vorraums liegt ein Zimmer (ca. 18,62m<sup>2</sup>) mit eigenem Bad und WC (ca. 5,38m<sup>2</sup>) sowie einem überdachten separaten Eingang durch den Garten auf der Südwest Seite des Grundstücks. Die zentrale Innentreppe der Villa verbindet U-Förmig und mit zwei Zwischenpodesten pro Stockwerk bequem die drei Ebenen des Gebäudes.

Der Mögliche Lift könnte im Treppenauge errichtet werden, gegenüber der Innentreppe, in der Mitte des Vorraums liegt der Wohn-Essbereich (ca. 60,59m<sup>2</sup>) mit Kamin und dem offenen Küchenbereich (ca. 20,97m<sup>2</sup>).

Der Wohn-Essbereich bietet Zugänge auf die Nordostterrasse (ca. 28,30m<sup>2</sup>) und die größere Südostterrasse (ca. 41,70m<sup>2</sup>), auf welche man auch direkt von der Küche gelangen kann.

**Obergeschoss:** Die Treppe zum Obergeschoss endet in einer Galerie von der aus alle drei Zimmer dieser Ebene zentral begehbar sind. Links und rechts befinden sich zwei gleich große Zimmer (jeweils ca. 24,57m<sup>2</sup>) mit eigenem Balkon und Bad/WC.

Geradeaus liegt der Eingang in den Master Bedroom Bereich (ca. 43m<sup>2</sup>) mit möglicher Sauna (ca. 4,75m<sup>2</sup>), Bad/WC (ca. 18,97m<sup>2</sup>) und Balkon Richtung Südosten.

## 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.

### 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.



### 2. Klosterneuburg – Die historische Stadt an der Donau

Eingebettet zwischen Wienerwald und Donau-Auen liegt Klosterneuburg nur etwa 20 Fahrminuten von der Metropole Wien entfernt, welche zum 10. Mal in Folge zur Stadt mit der höchsten Lebensqualität für ins Ausland gesendete Mitarbeiter, gekürt worden ist. (Mercer Studie)

Klosterneuburg ist eine der bedeutendsten Städte. Die Stadt zeichnet sich durch ihre reiche Geschichte, ihre kulturellen Sehenswürdigkeiten und ihre hohe Lebensqualität aus.

Besonders bekannt ist Klosterneuburg für das gleichnamige Stift, den Weinbau und seine naturnahe Umgebung.

Als drittgrößte Stadt Niederösterreichs, ist Klosterneuburg mit einer Fläche von 76,24 km<sup>2</sup> in die Katastralgemeinden Weidling, Weidlingbach, Kierling, Maria Gugging, Kritzendorf und Höflein gegliedert.

In Klosterneuburg sind ca. 26.300 Einwohner mit Hauptwohnsitz und ca. 6.818 Einwohner mit Zweitwohnsitz gemeldet.

Die Erhaltung der hohen Wohn- und Lebensqualität dieser „Stadt im Grünen“ steht bei der Stadtentwicklung und insbesondere in der Raumordnungspolitik im Vordergrund. Auch das verbaute Wohngebiet weist einen hohen Grünanteil mit großem Erholungswert auf.

**Sehenswürdigkeiten:** Klosterneuburg bietet zahlreiche Sehenswürdigkeiten, die Besucher aus nah und fern anziehen:

- **Stift Klosterneuburg:** Ein barockes Kloster mit kunstvollen Fresken, einer historischen Bibliothek und berühmten Weinkellern.
- **Weinberge Klosterneuburg:** Die Stadt ist bekannt für ihren erstklassigen Weinbau und bietet zahlreiche Heurige.
- **Donau-Auen und Naturgebiete:** Wunderschöne Naherholungsgebiete mit Rad- und Wanderwegen entlang der Donau.
- **Stadtplatz und Altstadt:** Historische Gebäude und gemütliche Gassen laden zum Bummeln ein.

### **Kierling:**

Das Haus befindet sich im Ortsteil Kierling etwa 5km vom Stadtzentrum Klosterneuburgs entfernt. Die Liegenschaft liegt am Nordhang des Haschbergs. Kierling ist ein moderner Ort im

Grünen mit einem Gesamtflächenausmaß von 11,5 Quadratkilometern und einer Grenzlänge von 25 km auf 213 m Seehöhe – im Ortskern, sowie 445m auf der Hohenau. Kierling verfügt über eine Volksschule mit Nachmittagsbetreuung, einen modern gestalteten Kindergarten sowie eine Kinderkrippe, einem Amtshaus, praktische Ärzte, einer öffentlichen Bücherei und auch einem Museum mit beachtlichen Sammlungen. Weitere Fachärzte (Zahnärzte, HNO, Gynäkologe, Orthopäde) finden sich in unmittelbarer Nähe in Klosterneuburg.

Das Kierlingtal verfügt über insgesamt 5 Einkaufsmärkte (Spar, Spar Gourmet, Hofer, Billa, Penny Markt), eine Trafik (Hauptstraße 121, 3412 Kierling) und auch eine Apotheke (Hauptstrasse 153) steht zur Verfügung; einige Mittel- und Kleinbetriebe der verschiedensten Fachrichtungen runden das Geschäftsleben von Kierling ab.

Drei gastronomische Betriebe (Kierlingerhof, Lämmerhof, Redlingerhütte) sowie fünf Heurigen Betriebe stehen seit vielen Jahren der Bevölkerung und Gästen bestens zu Verfügung.

Große Bedeutung für Infrastruktur und Landschaftspflege haben die Landwirtschaftsbetriebe mit Wiesen, Forst und Anbauflächen. In Kierling kann man, wie sonst nur im Alpenland, Kühe auf Weiden sehen und jährlich an dem herbstlichen „Almabtrieb“ teilnehmen. Auch das Jagdwesen hat in Kierling noch seinen gepflegten Bestand und die wunderschönen Wanderwege erfreuen Einwohner und Besucher.

Das Erholungsgebiet Klosterneuburg bietet zahlreiche Möglichkeiten von Freizeitaktivitäten an.

## **6. Kulinarische Vielfalt**

Die Stadt Klosterneuburg bietet eine beeindruckende kulinarische Vielfalt, die von traditioneller österreichischer Küche bis hin zu modernen Gastronomiekonzepten reicht. Besonders hervorzuheben sind:

- **Heurige und Weingüter:** Die traditionsreichen Heurigen servieren regionale Spezialitäten wie Brettljause, hausgemachte Mehlspeisen und natürlich die berühmten Klosterneuburger Weine

- **Regionale Spezialitäten:** Klassiker wie Wiener Schnitzel, Tafelspitz oder Blunzen (Blutwurst) sind in vielen Gasthäusern zu finden
- **Internationale Küche:** Neben der traditionellen Küche bietet Klosterneuburg auch eine Auswahl an mediterranen, asiatischen und modernen Fusion-Restaurants.
- **Cafés und Konditoreien:** Gemütliche Cafés mit hausgemachten Torten, Mehlspeisen und Wiener Kaffeehauskultur laden zum Verweilen ein.
- **Wochenmärkte:** Frische, regionale Produkte von Bauern der Umgebung sind auf den Märkten der Stadt erhältlich und bieten eine große Auswahl an kulinarischen Köstlichkeiten.

## **1.2. Geografische Lage**

Klosterneuburg liegt im nordöstlichen Teil von Niederösterreich, direkt an der Grenze zur österreichischen Hauptstadt Wien. Die Stadt erstreckt sich entlang des rechten Donauufers und ist von den sanften Hügeln des Wienerwalds umgeben.

Die Nähe zur Donau macht Klosterneuburg zu einem attraktiven Standort für Freizeitaktivitäten und bietet gleichzeitig eine idyllische Naturlandschaft. Durch die unmittelbare Anbindung an Wien ist Klosterneuburg sowohl für Pendler als auch für Touristen leicht erreichbar.

## **1.3. Bevölkerung**

Klosterneuburg gehört zu den wohlhabendsten Städten Niederösterreichs. Die Bevölkerungsstruktur ist geprägt von einer Mischung aus alteingesessenen Familien, jungen Berufstätigen und Pendlern, die in Wien arbeiten. Die Stadt verzeichnet ein stetiges Bevölkerungswachstum, was auf die hohe Lebensqualität, die gute Infrastruktur und die Nähe zu Wien zurückzuführen ist. Klosterneuburg bietet eine hohe Bildungs- und Versorgungsdichte, was sie besonders für Familien attraktiv macht.

## **1.4. Wirtschaft**

Klosterneuburg profitiert von seiner Nähe zu Wien und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung durch Bahn und Straße. Die Stadt ist ein wirtschaftlicher Knotenpunkt mit einem starken Fokus auf Weinbau, Tourismus, Handwerk und Dienstleistungen. Zahlreiche Heurige und Weingüter prägen das wirtschaftliche Bild der Stadt.

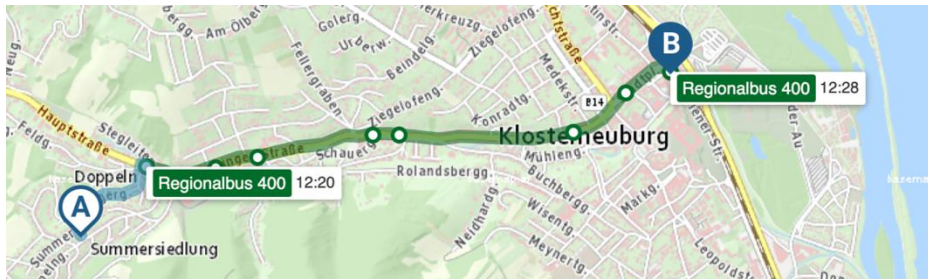
Neben dem Weinbau, der eine zentrale Rolle in der lokalen Wirtschaft spielt, gibt es in Klosterneuburg auch zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen in den Bereichen Handel, Handwerk und Gastronomie. Auch moderne Dienstleistungsunternehmen und innovative Start-ups haben sich in der Stadt angesiedelt, da sie von der Nähe zur Metropole Wien profitieren. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor ist der Tourismus, der durch das Stift Klosterneuburg und die landschaftlich reizvolle Umgebung gefördert wird. Die Stadt setzt zudem auf nachhaltige Entwicklung und fördert umweltfreundliche Wirtschaftskonzepte.

## **1.5. Öffentliche Verkehrsanbindungen:**

Klosterneuburg ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Stadt verfügt über mehrere Bahnstationen entlang der S-Bahn-Linie S40, die eine direkte Verbindung nach Wien ermöglicht. Die Fahrzeit zum Wiener Stadtzentrum beträgt mit der Bahn nur etwa 15 bis 20 Minuten. Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien innerhalb der Stadt sowie in Richtung Wien und Tulln. Die Nähe zur Wiener U-Bahn-Station Heiligenstadt erleichtert den Umstieg auf das U-Bahn-Netz und sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der gesamten Wiener Innenstadt. Auch für den Individualverkehr ist Klosterneuburg gut erschlossen, mit direktem Anschluss an die B14 und gute Anbindung an die A22 (Donauuferautobahn).

In ca. 7 Min (603m) erreicht man zu Fuß von der Villa den Regionalbus 400 an der

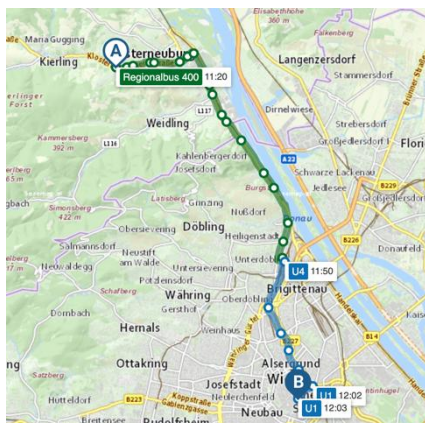
Station Kierling – Stegleiten.



Der Bus benötigt 6 Min bis zur Stadtmitte von Klosterneuburg oder 8 Min zum Bahnhof Kierling Klosterneuburg.

Derselbe Bus fährt aber auch direkt in ca. 25 Minuten zur Station Heiligenstadt in Wien mit Anschlüssen zur U4, Bussen, Schnellbahnen und Regionalzügen.

Ins Stadtzentrum von Wien (Stephansplatz) benötigt man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu den normalen Betriebszeiten ca.45 Min.



- **Busverbindungen:** Zusätzlich verkehren mehrere Buslinien innerhalb der Stadt sowie in Richtung Wien und Tulln. Die Busverbindungen stellen eine wichtige Ergänzung zur Bahn dar und sorgen für eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Stadtteile sowie angrenzender Gemeinden.

- **U-Bahnverbindung:** Die Nähe zur Wiener U-Bahn-Station Heiligenstadt erleichtert den Umstieg auf das U-Bahn-Netz und sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der gesamten Wiener Innenstadt.

## **1.6. Individualverkehr:**

Klosterneuburg ist über die Bundesstraße B14 direkt an Wien angebunden. Die Stadt verfügt über mehrere gut ausgebauten Straßenverbindungen, die eine schnelle Anreise in die Wiener Innenstadt oder ins Umland ermöglichen. Die nahegelegene A22 (Donauuferautobahn) bietet eine schnelle Verbindung zu weiteren Autobahnen und ermöglicht eine bequeme Weiterfahrt in andere Regionen Österreichs. Parkmöglichkeiten sind in der Stadt gut vorhanden, sowohl in Form von öffentlichen Parkplätzen als auch durch private Tiefgaragen. Besonders für Pendler sind Park & Ride-Anlagen entlang der Bahnlinie eine praktische Möglichkeit, das eigene Fahrzeug abzustellen und mit der Bahn nach Wien zu fahren. Zudem gibt es ein wachsendes Angebot an Fahrradwegen und E-Ladestationen, um umweltfreundliche Mobilität zu fördern.

## **1.7. Nahversorgung und Einkaufsmöglichkeiten**

In Klosterneuburg gibt es eine Vielzahl an Supermärkten, darunter bekannte Ketten wie Billa, Hofer, Spar und Lidl, die eine breite Auswahl an Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs bieten. Neben den großen Märkten gibt es auch kleinere Nahversorger und Feinkostgeschäfte, die regionale und biologische Produkte anbieten.

Neben den Supermärkten gibt es in Klosterneuburg mehrere Einkaufszentren und Einzelhandelsgeschäfte. Das Einkaufszentrum am Stadtplatz bietet Mode, Elektronik und Haushaltswaren. Zahlreiche Fachgeschäfte, Boutiquen und Apotheken ergänzen das Angebot und sorgen für eine abwechslungsreiche Shopping-Erfahrung.

## **1.8. Gesundheitsversorgung**

Die medizinische Versorgung in Klosterneuburg ist hervorragend. Die Stadt verfügt über das Landesklinikum Klosterneuburg, das eine umfassende stationäre und ambulante Versorgung bietet. Zusätzlich gibt es zahlreiche Hausärzte, Fachärzte, Apotheken sowie Gesundheitszentren, die eine wohnortnahe medizinische Betreuung gewährleisten.

Auch alternative Heilmethoden und Wellness-Angebote wie Physiotherapie, Osteopathie und Naturheilkunde sind in Klosterneuburg gut vertreten.

## **1.9. Verkehrsanbindung zu Flughäfen**

Klosterneuburg ist verkehrstechnisch gut angebunden und ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit nationaler und internationaler Reiseziele.

- Der **Flughafen Wien-Schwechat** ist mit dem Auto in ca. 35–40 Minuten erreichbar.

Alternativ kann man mit öffentlichen Verkehrsmitteln über Wien (z. B. S-Bahn oder U-Bahn) den Flughafen in etwa 50–60 Minuten erreichen.

Die Nähe zur Donauufer Autobahn (A22) sorgt für eine schnelle Verbindung in Richtung Wien und weiterer Destinationen.

## **2.0 Schulbildung und Kindergarten:**

Klosterneuburg bietet ein umfassendes Bildungsangebot für Kinder und Jugendliche:

- **Kindergärten & Tagesbetreuung:** Mehrere städtische und private Kindergärten sowie Tagesmütter bieten Betreuung für die Jüngsten.

- **Volksschulen & Mittelschulen:** Es gibt mehrere Volksschulen sowie weiterführende Schulen mit verschiedenen Schwerpunkten
- **Gymnasium & Höhere Schulen:** Das Bundesgymnasium Klosterneuburg sowie verschiedene Fachschulen und berufsbildende Schulen bieten ein breites Bildungsangebot.
- **Musikschule & Volkshochschule:** Auch künstlerische und erwachsenenbildende Einrichtungen sind in Klosterneuburg vertreten.

## **2.2. Freizeitmöglichkeiten**

Die naturnahe Lage von Birkfeld ermöglicht eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten:

- **Wandern und Radfahren:** Die sanften Hügel und Wälder laden zu Erkundungstouren ein. Es gibt zahlreiche Wander- und Radwege, die sowohl für Anfänger als auch für erfahrene Outdoor-Enthusiasten geeignet sind.
- **Wintersport:** In den Wintermonaten können die nahen Skigebiete besucht werden, die Skifahren und Snowboarden ermöglichen.
- **Naherholung:** Die ruhige Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Entspannung, sei es beim Spaziergehen, Picknicken oder einfach beim Genießen der Natur.
- **Rad- und Wanderwege:** Zahlreiche Strecken entlang der Donau oder im Wienerwald.
- **Wasseraktivitäten:** Die Donau lädt zum Segeln, Rudern und Schwimmen ein.
- **Sportvereine & Fitnessstudios:** Fußball, Tennis, Reiten, Golf sowie moderne Fitnesscenter.
- **Klettern** (Kletterhalle Klosterneuburg)

## **2.3. Gastronomie und besondere Angebote**

Die Gastronomieszene in Klosterneuburg bietet eine Mischung aus traditioneller österreichischer Küche, gehobenen Restaurants und internationalen Spezialitäten.

Klosterneuburg ist bekannt für seine traditionsreichen Heurigen, in denen regionale Weine und Schmankerl serviert werden. Besonders erwähnenswert sind:

- **Stift Klosterneuburgs Weingut** – eines der ältesten Weingüter Österreichs mit ausgezeichneten Weinen und Führungen
- **Heuriger Trat-Wiesner** – urige Atmosphäre mit klassischer Heurigenküche
- **Heuriger Buchinger** – bekannt für seine regionalen Spezialitäten und den idyllischen Gastgarten.
- Neben den traditionellen Heurigen gibt es eine Vielzahl an Restaurants mit unterschiedlichen kulinarischen Konzepten:
  - **Altes Zechhaus** – gehobene österreichische Küche in historischem Ambiente
  - **Pino** – italienische Spezialitäten mit großer Weinauswahl
  - **Gastwirtschaft Neuwirth** – moderne österreichische Küche mit saisonalen Zutaten

Für Abwechslung sorgen internationale Restaurants, darunter asiatische, mediterrane und orientalische Lokale:

- **Kimchi** – Koreanische Küche
- **Minoas** – Griechische Spezialitäten
- **China Restaurant Yang**

## 2.5. Flächenwidmung

Die Flächenwidmung in Klosterneuburg ist geprägt durch eine Mischung aus Wohngebieten, Gewerbebezonen, Grünland und landwirtschaftlichen Flächen. Die Stadt bemüht sich um eine nachhaltige Entwicklung, die Wohnraum schafft, aber gleichzeitig Natur- und Erholungsgebiete erhält.



Die Flächenwidmung für das Grundstück lautete: Bauland-Wohngebiet eingeschränkt auf 2 Wohneinheiten, Wohndichteklasse a (25 EW pro Hektar). Die Bebauungsbestimmungen lauten: Verbaubare Fläche 182,96m<sup>2</sup>, offene Bauweise, Bauklasse i und II+. Auf den Seiten zur Doppelgasse und zur Schumannngasse ist ein 3m vorderer Bauwuch einzuhalten.

Für das gegenständliche Gebiet liegen zurzeit keine Entwürfe zur Änderung oder Neufassung

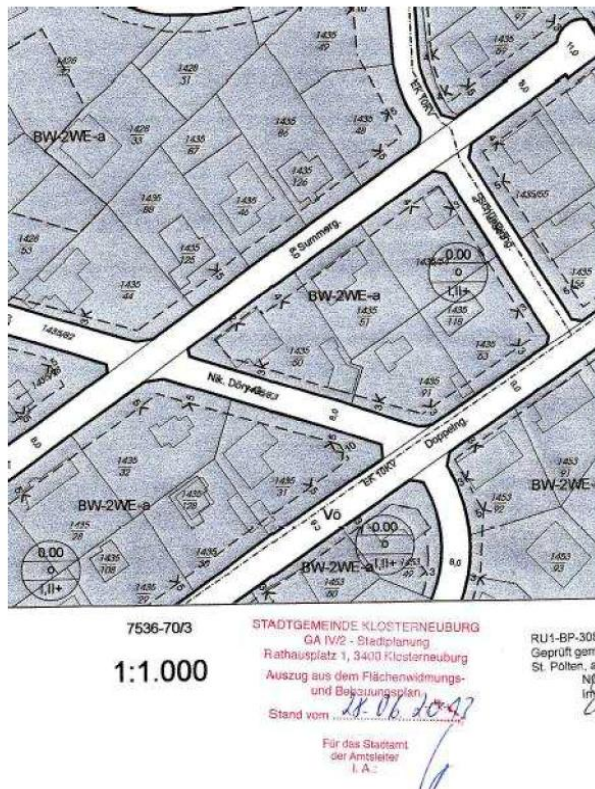


Abbildung 7: Flächenwidmung (Stadtamt Klosterneuburg)

des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zur öffentlichen Einsichtnahme auf.

## 2.6. Hochwasserrisiko

Aufgrund der Lage an der Donau besteht in manchen Gebieten ein gewisses Hochwasserrisiko. Hochwasserschutzmaßnahmen, wie Dämme und mobile Schutzwände, minimieren jedoch die Gefahr für Siedlungsgebiete. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Schutzbauten errichtet, um die Sicherheit zu gewährleisten.

## **2.7. Lärmemmissionen**

Die Lärmbelastung in Klosterneuburg variiert je nach Lage:

- Ruhige Wohngebiete: Abseits der Hauptverkehrsrouten und Donauufer Autobahn ist die Lärmbelastung gering.
- Nähe zur A22 & Bahnstrecke: Hier kann es zu erhöhter Lärmbelastung kommen.
- Nähe zur Donau: Gelegentlich Schiffsverkehr, jedoch meist unproblematisch.

Die Stadt setzt auf Lärmschutzmaßnahmen, um Wohngebiete möglichst ruhig zu gestalten.

## **2.8. Niederösterreich**

Niederösterreich, das flächenmäßig größte Bundesland Österreichs, liegt im östlichen Teil des Landes und umschließt die Bundeshauptstadt Wien im Westen. Es ist ein Land voller kultureller Vielfalt, historischer Stätten und beeindruckender Naturlandschaften. Dieses Exposé gibt einen Überblick über die geografische, wirtschaftliche und soziale Lage Niederösterreichs

**Wirtschaft:** Niederösterreich ist ein bedeutendes wirtschaftliches Zentrum in Österreich.

Die Wirtschaft ist vielfältig und umfasst Landwirtschaft, Industrie und Dienstleistungen.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind bekannt für ihre Weinproduktion, insbesondere in

Regionen wie der Wachau. Die Industrie ist stark vertreten, insbesondere in den

Bereichen Maschinenbau, Automobilzulieferer und Lebensmittelverarbeitung. Zudem

profitiert das Land von seiner Nähe zu Wien, was zahlreiche Unternehmen anzieht.

### **Geografisch:**

Niederösterreich erstreckt sich über eine Fläche von etwa 19.186 Quadratkilometern und grenzt im Norden an Tschechien und im Osten an die Slowakei. Die Donau fließt durch das Land und bildet eine natürliche Grenze zu den Nachbarländern. Die Landschaft ist geprägt von sanften Hügeln, fruchtbaren Ebenen und den Ausläufern der Alpen im Süden. Wichtige Städte sind St. Pölten (Landeshauptstadt), Krems, Wiener Neustadt und Amstetten.

### **2.8.1. St. Pölten: Die Landeshauptstadt**

St. Pölten ist die Landeshauptstadt des österreichischen Bundeslandes Niederösterreich und zugleich dessen größte Stadt. Mit einer reichen Geschichte, einer lebendigen Kulturszene und einer modernen Infrastruktur stellt St. Pölten einen bedeutenden wirtschaftlichen und politischen Standort in Österreich dar.

**Geschichtlicher Überblick** Die Ursprünge der Stadt reichen bis in die Römerzeit zurück, als sie unter dem Namen „Aelium Cetium“ bekannt war. Im Mittelalter entwickelte sich St. Pölten zu einem wichtigen Handelszentrum und erhielt 1159 das Stadtrecht. Seit 1986 ist St. Pölten offiziell die Landeshauptstadt von Niederösterreich, nachdem diese Funktion zuvor von Wien wahrgenommen wurde.

### **Wichtige Sehenswürdigkeiten:**

St. Pölten bietet zahlreiche Sehenswürdigkeiten für Besucher und Einheimische. Zu den wichtigsten Attraktionen zählen:

- **Rathausplatz und Altstadt:** Der barocke Rathausplatz mit historischen Gebäuden und charmanten Gassen.
- **Dom zu St. Pölten:** Eine eindrucksvolle Kathedrale mit einer reichen Geschichte.
- **Franziskanerkirche:** Ein bedeutendes religiöses Bauwerk mit barocker Ausstattung.

- **Regierungsviertel und Landhausviertel:** Ein modernes Zentrum der niederösterreichischen Politik mit beeindruckender Architektur.
- **Klangturm:** Ein futuristischer Aussichtsturm mit Panoramablick über die Stadt.
- **Schloss Viehofen:** Ein historisches Schloss mit einer idyllischen Umgebung.
- **Stadtmuseum St. Pölten:** Ein Museum, das die Geschichte und Kultur der Stadt präsentiert.
- **Festspielhaus St. Pölten:** Ein kulturelles Zentrum für Konzerte, Tanz und Theateraufführungen.
- **Museum Niederösterreich:** Eine interaktive Ausstellung über die Geschichte und Natur Niederösterreichs.
- **Landesmuseum Niederösterreich:** Ein bedeutendes Museum mit natur- und kulturhistorischen Sammlungen.
- **NV Arena:** Das moderne Fußballstadion des SKN St. Pölten.
- **Viehofner Seen:** Ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Wassersportmöglichkeiten.

**Bildung und Kultur:** Die Stadt ist ein bedeutendes Bildungszentrum mit zahlreichen Schulen und Hochschulen, darunter die Fachhochschule St. Pölten. Kulturell bietet St. Pölten eine Vielzahl an Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten, darunter das Festspielhaus, das Landestheater Niederösterreich und das Museum Niederösterreich. Zudem zeichnet sich die Stadt durch eine moderne Architektur aus, die historische Bauten harmonisch mit zeitgenössischen Elementen verbindet.

## **2.9. 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 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.

### **3. Fotodokumentation**



*Ansicht Vorderseite 1*



*Ansicht Eingang 1*



*Ansicht Vorderseite 2*



*Ansicht Badezimmer Master Bedroom 1*



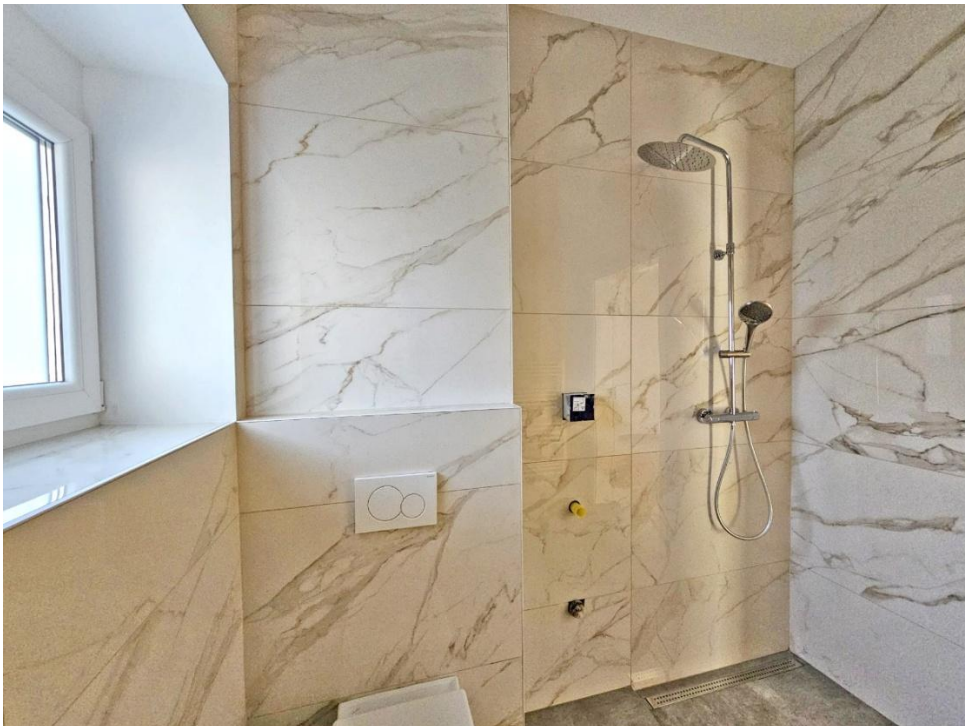
*Ansicht Master Bedroom 1*



*Ansicht Aufgang 1*



*Ansicht Wohnzimmer 1*



*Ansicht Badezimmer 1*



*Ansicht Aufgang 2*



*Ansicht Küche (Kücheninsel) 1*



*Ansicht Wohnzimmer, Küche, Aufgang 1*



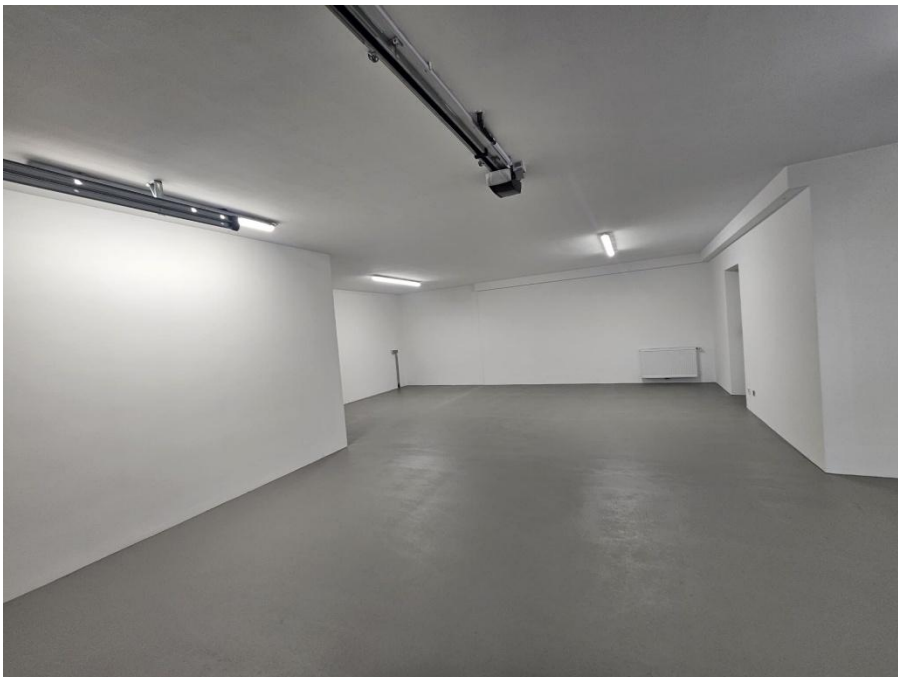
*Ansicht Terrasse Schlafzimmer 1*



*Ansicht Schlafzimmer 1*



*Ansicht Dachboden 1*



*Ansicht Garage 1*

### **3.1. 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 Mieteinnahmen 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 oben 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.

### **Ihr Ansprechpartner:**

E.P. Real Estate Management  
Mag. Edmond Perkal  
Börsegasse 9/4 1010 Wien  
Gartengasse 19 / 8200 Gleisdorf  
+43 664 4203131  
[office@perkal-immobilien.at](mailto:office@perkal-immobilien.at)