

Haus

Feldergasse 3400 Klosterneuburg

IMMO UNITED

Kaufpreis

€ 1.595.000

Zimmer

5

Baujahr

2025

Freifläche

Balkon



Lage-Check

Bus



Supermarkt

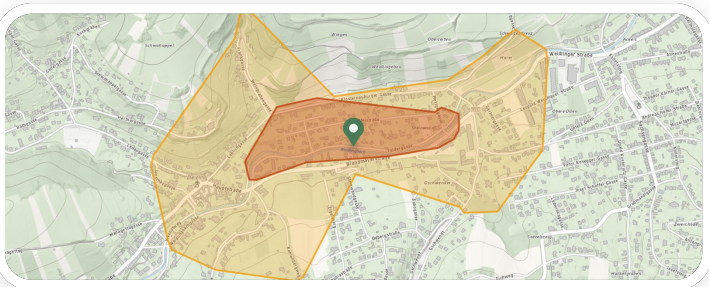


Schule



Erreichbar zu Fuß

5 - 10 Min



4 VON EIGENHEIMERWERB

gemäß Gerichtsgebührengesetz (GGG) für die Eintragung des Eigentums in das Grundbuch eine Gebühr in Höhe von 1,1 % des Immobilienkaufpreises an. Ein Käufer, der sich bei einer finanzierenden Bank ein Pfandrecht grundbüchlich eintragen lässt, muss zusätzlich eine Gebühr in Höhe von 1,2 % der besicherten Kreditsumme hinzu.

von der Regierung initiierten Konjunkturpakets „Wohnraum und Bauoffensive“.

Am 20. März 2024 eine temporäre Änderung des GGG beschlossen, die eine Gebührenbefreiung für die Eintragung eines Pfandrechts in das Grundbuch bei Erwerb einer Wohnstätte zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses vorsieht.

Diese temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum ist an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Der Kaufvertrag für die Liegenschaft / der Darlehensbestellungsvertrag werden nach dem 1. Juli 2024 abgeschlossen.
- Die Eintragung auf Eintragung langt im Grundbuch vor dem 1. Juli 2024 und dem 1. Juli 2025.
- Die Gebührenbefreiung gilt daher für die Jahre 2024 und 2025.
- Die Befreiung dient der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses (z.B. Hauptwohnsitz, Familienangehörige, etc.).
- Der pfandrechtlich gesicherte Kredit wird zum Kauf des Eigenheims („Wohnstätte“) aufgenommen. Das ist durch eine Bankbestätigung nachzuweisen.
- Die Gebührenbefreiung gilt bis zur Bemessungsgrundlage von 2 Millionen €. Für den Teil, der über 500.000 € geht, ist die Gebühr zu zahlen. Allerdings die Bemessungsgrundlage als 2 Millionen € (einschließlich der „lie“), besteht r
- Das mit dem Eigenheim

Anbieter



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

ADRESSE Rudolfsplatz 3/Top 14, 1010 Wien



ANOBIS IMMOBILIEN
CONSULTING | VERMITTLUNG

Niederösterreich 3400

Statistiken

- ◆ Einwohner
- ◆ Gebäude
- ◆ Kaufkraft

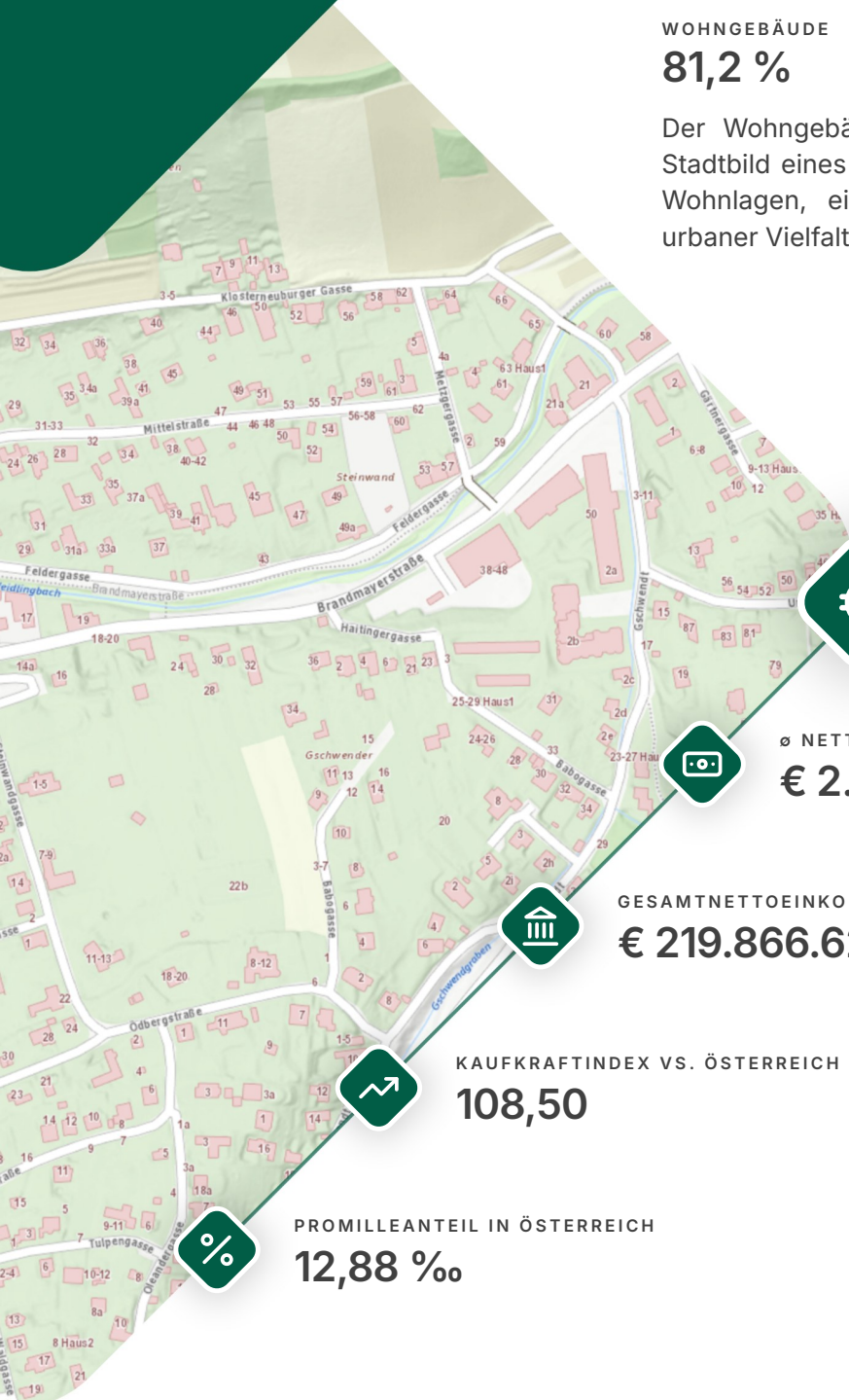
Einwohner und Gebäude

EINWOHNER HAUPTWOHNSITZ
160.740 **84 %**

Der Hauptwohnsitz-Anteil zeigt, wie stark ein Bezirk als dauerhafter Lebensmittelpunkt genutzt wird, und gilt als Indikator für Stabilität und soziale Verwurzelung der Wohnlage.

WOHNGEBÄUDE GEBÄUDE WOHNUNGEN
81,2 % **52.474** **64.595**

Der Wohngebäude-Anteil zeigt, wie stark Wohnnutzung das Stadtbild eines Bezirks prägt. Ein hoher Wert spricht für ruhige Wohnlagen, ein niedriger für lebendige Mischquartiere mit urbaner Vielfalt.



Kaufkraft

Ø NETTOEINKOMMEN
€ 2.492

Das verfügbare Nettoeinkommen einer Region zeigt, wie zahlungsfähig die Haushalte sind. Ein zentraler Indikator für die Tragfähigkeit lokaler Wohnpreise.

GESAMTNETTOEINKOMMEN
€ 219.866.624

KAUFKRAFTINDEX VS. ÖSTERREICH
108,50

Der Kaufkraftindex misst das durchschnittliche verfügbare Einkommen einer Region im Verhältnis zu einer Referenzgröße. Ein Wert über 100 weist auf eine überdurchschnittliche Kaufkraft hin, während ein Wert unter 100 eine unterdurchschnittliche Kaufkraft signalisiert. Die Berechnung erfolgt auf Basis des durchschnittlichen monatlichen Nettoeinkommens sowie der Gesamtsumme der verfügbaren Einkommen.

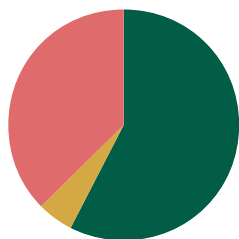
PROMILLEANTEIL IN ÖSTERREICH
12,88 %

Niederösterreich 3400

Bewohner

- Geburtsland ◆
- Staatsangehörigkeit ◆
- Altersstruktur ◆

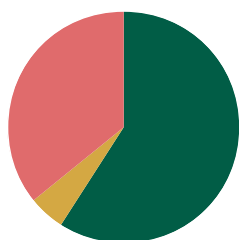
Geburtsland



ÖSTERREICH	57,58 %
EU	5,03 %
NICHT EU	37,39 %

Der Geburtsland-Anteil zeigt, woher die Bewohner ursprünglich stammen, unabhängig von ihrer heutigen Staatsbürgerschaft. Ein hoher Österreich-Wert spricht für lokal verwurzelte Wohnlagen, ein niedriger für international geprägte Quartiere mit langer Migrationsgeschichte.

Staatsangehörigkeit



ÖSTERREICH	59,09 %
EU	5,06 %
NICHT EU	35,84 %

Die Staatsangehörigkeit zeigt den rechtlichen Status der Bewohner und prägt Wahlrecht, Sozialleistungen sowie den Zugang zum Wohnungsmarkt. Im Vergleich zum Geburtsland wird sichtbar, wie weit die Einbürgerung im Bezirk fortgeschritten ist.

Altersstruktur

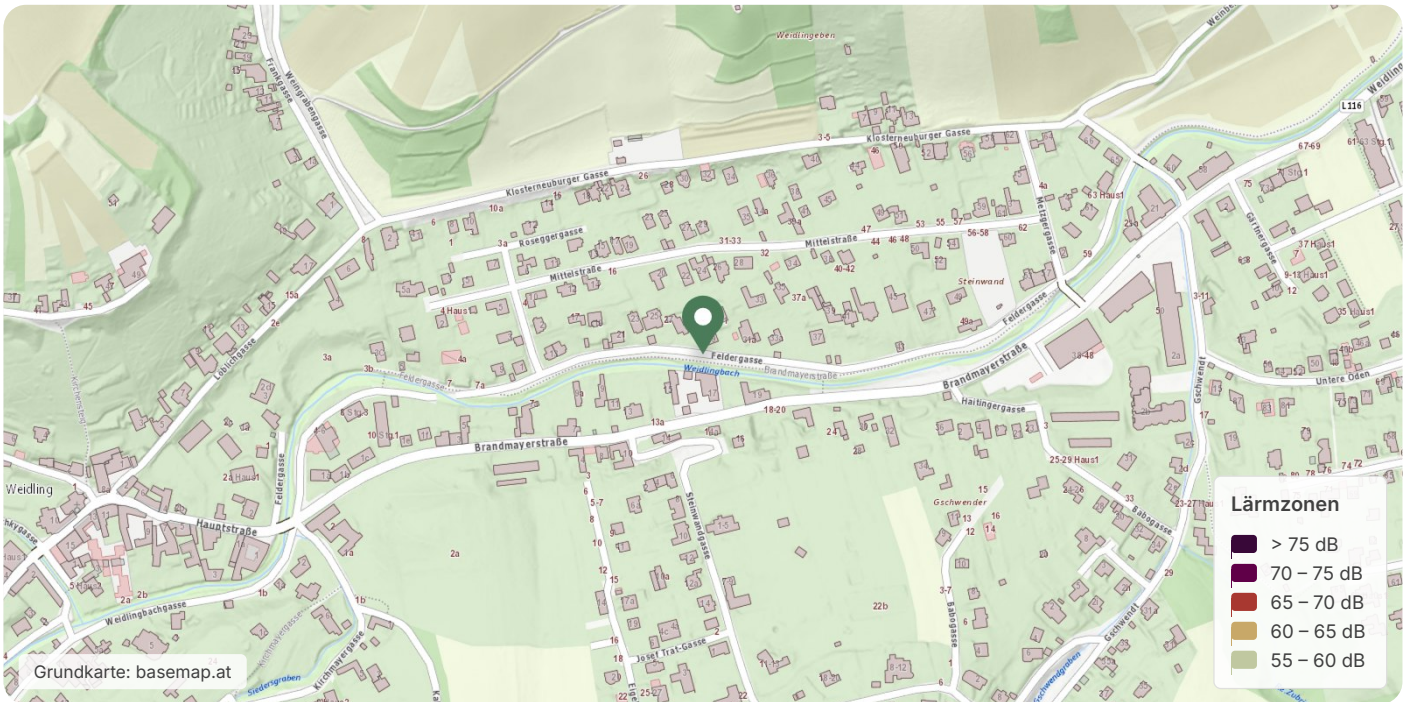
WEIBLICH
51,26 %

MÄNNLICH
48,74 %

WEIBLICH	MÄNNLICH
11,75 %	≥ 65 Jahre 9,63 %
22,44 %	35 – 64 Jahre 21,37 %
7,48 %	20 – 34 Jahre 7,72 %
4,83 %	10 – 19 Jahre 5,21 %
4,75 %	0 – 9 Jahre 4,82 %

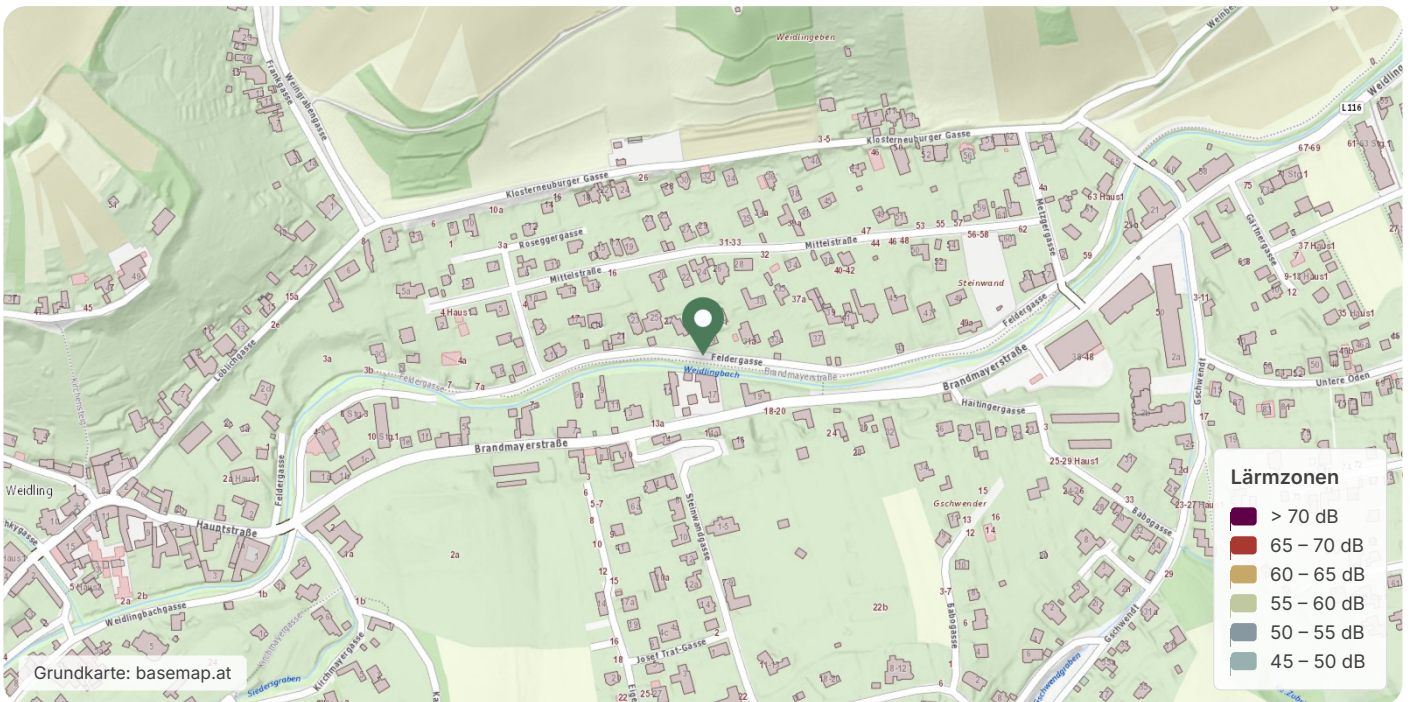
Die Altersstruktur zeigt, wie sich die Bewohner über fünf Lebensphasen verteilen. Ein dominanter Mittelblock der 35- bis 64-Jährigen spricht für etablierte Familien-Quartiere, ein hoher Anteil ab 65 für langfristig bewohnte Wohnlagen.

Verkehrslärm am Tag



Die Farben zeigen die durchschnittliche Lärmbelastung durch Straßenverkehr rund um den Standort über einen vollen 24-Stunden-Zeitraum – den genormten Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (Lden). Dabei werden die Abendstunden (19–22 Uhr) und die Nacht (22–6 Uhr) stärker gewichtet, um die erhöhte Störf Wirkung in diesen sensiblen Zeiträumen abzubilden.

Verkehrslärm in der Nacht



Die Farben zeigen die Lärmbelastung durch Straßenverkehr rund um den Standort allein während der Nachtstunden (22–6 Uhr) – den genormten Nachtlärmindex (Lnight). Er gibt den über diesen Zeitraum gemittelten Schallpegel in Dezibel wieder.

Quellen

Die in diesem Expose verwendeten Daten stammen aus folgenden öffentlichen und privatwirtschaftlichen Quellen. Sämtliche Inhalte werden zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments abgerufen und können sich seither geändert haben.

Inserat <https://www.immounited.com/immobilien/haus-kaufen/niederoesterreich/3400-klosterneuburg/5-zimmer-doppelhaushaelfte-160m2-terrassen-balkon-stellplatz-132327895824>

Kartenmaterial Grundkartenmaterial: basemap.at als frei verfügbare Verwaltungskarte der neun österreichischen Bundesländer.

Erreichbarkeiten Points Of Interest, POI-Kategorien und Verkehrsanbindung: aus der internen Geodaten-Datenbank der IMMOUnited GmbH, in der POI- und Nahverkehrsinformationen für ganz Österreich gepflegt und laufend aktualisiert werden.

Lärminformation Umgebungslärmkartierung für Straßen, Schienen, Luftverkehr und Industrie: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, bereitgestellt über die Plattform laerminfo.at.

Statistiken Bezirks- und Mikrorasterdaten zu Demografie, Hauptwohnsitzen, Haushaltsgrößen und Bildungsniveau: Bundesanstalt Statistik Austria, welche Daten zu sämtlichen Bereichen aus Wirtschaft und Gesellschaft erhebt, unabhängige Statistiken erstellt und diese der öffentlichen Verwaltung, der Wissenschaft, der Wirtschaft und allen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stellt.

Wir danken für Ihren Auftrag. Es gelten die [AGB der IMMOUnited GmbH](#).

Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument ausschließlich für den eigenen Gebrauch bestimmt ist. Der eigene Gebrauch umfasst auch die Nutzung im Unternehmen für Tätigkeiten als gerichtlicher und außergerichtlicher Sachverständiger. In diesem Zusammenhang können daher Informationen mit Verweis auf die Quelle in Gutachten und Publikationen verwendet werden, auch wenn diese in Folge veröffentlicht werden.