

Haus

# Feldergasse 3400 Klosterneuburg

IMMO UNITED

Kaufpreis

€ 1.298.000

Zimmer

5

Baujahr

2025

Freifläche

Balkon



Lage-Check

Bus



Supermarkt

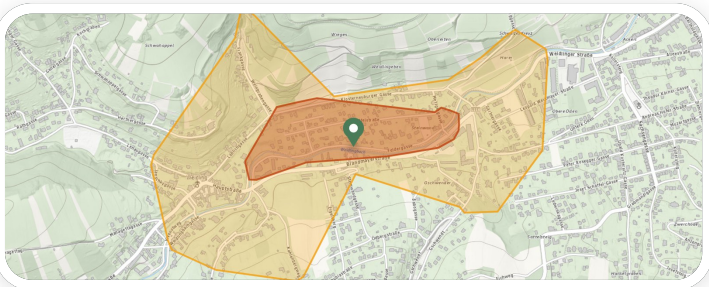


Schule



Erreichbar zu Fuß

5 - 10 Min



**4 VON EIGENTUMSERWERB**

Demgemäß Gerichtsgebührengesetz (GGG) für die Eintragung der Eigentumsrechte im Grundbuch eine Gebühr in Höhe von 1,1 % des Immobilienkaufpreises an den Grundbuchamt zu zahlen. Im Falle der Finanzierung durch ein Darlehen der Bank ein Pfandrecht im Grundbuch eintragen, eine Gebühr in Höhe von 1,2 % der besicherten Kreditsumme hinzu.

Im Rahmen der Regierung initiierten Konjunkturpakets „Wohnraum und Bauoffensive“ vom 20. März 2024 eine temporäre Änderung des GGG beschlossen, die eine Gebührenbefreiung 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 Darlehensvertrag werden nach dem 31. März 2024 geschlossen.
- Die Eintragung erfolgt im Grundbuch vor dem 1. Juli 2024 und dem 1. Juli 2025. Die Gebührenbefreiung gilt daher für ein Jahr.
- Die Wohnstätte dient der Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses. Ein dringendes Wohnbedürfnis liegt vor, wenn die Wohnstätte als Hauptwohnsitz für den Erwerber / die Erwerberin bestimmt ist.
- Der pfandrechtlich gesicherte Kredit wird zum Kauf des Eigentums („Wohnstätte“) aufgenommen. Das ist durch eine Bankbescheinigung nachzuweisen.
- Die Gebührenbefreiung gilt bis zur Bemessungsgrundlage von 2 Millionen Euro. Für den Teil, der über 500.000 Euro liegt, ist die Gebühr zu zahlen. Allerdings: die Bemessungsgrundlage als 2 Millionen Euro („Bemessungsgrundlage“), besteht aus dem Kaufpreis der Liegenschaft plus dem mit dem Kaufpreis verbundenen Eigenkapital.
- Das mit dem Kaufpreis verbundene Eigenkapital beträgt mindestens 10 % des Kaufpreises.

Anbieter



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

ADRESSE Rudolfplatz 3/Top 14, 1010 Wien



# Niederösterreich 3400

## Statistiken

- ◆ Einwohner
- ◆ Gebäude
- ◆ Kaufkraft

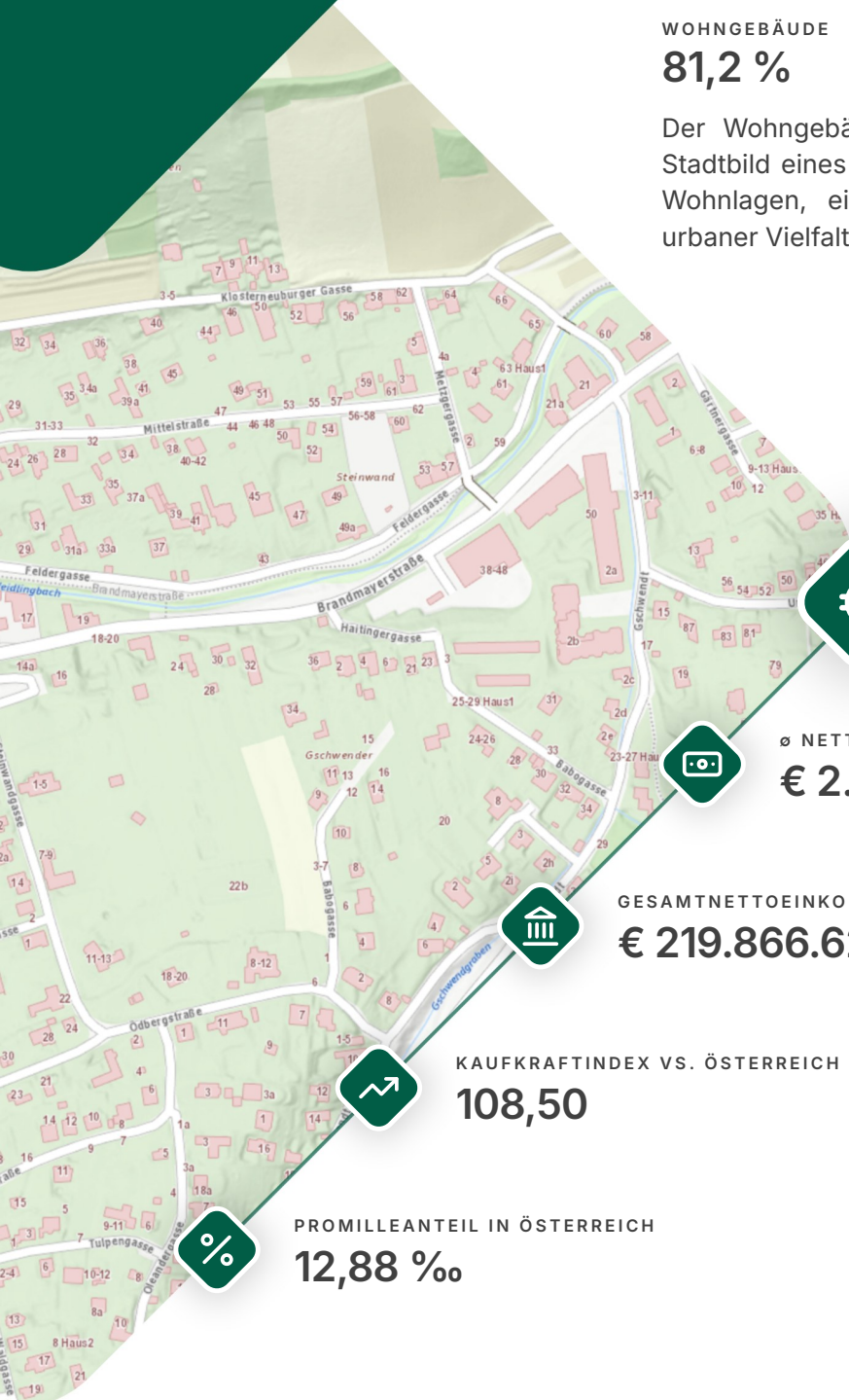
## Einwohner und Gebäude

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

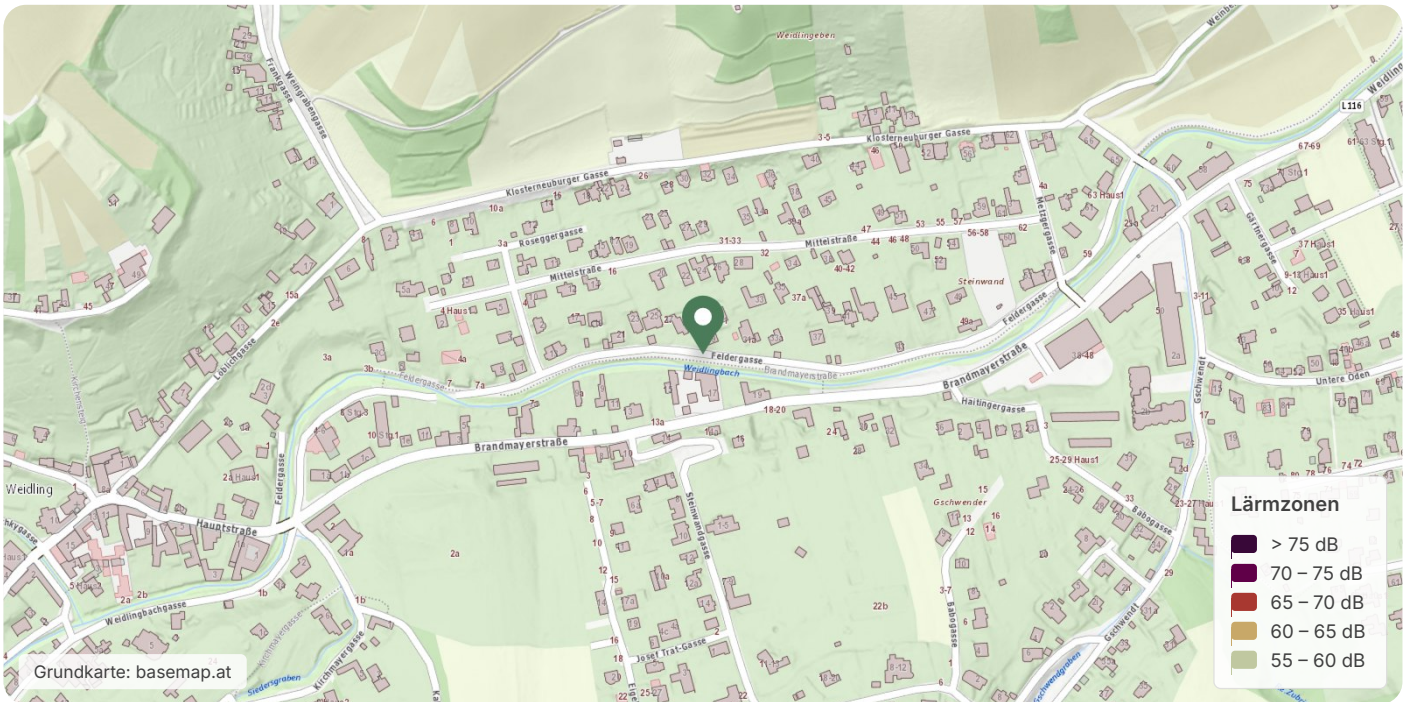
WEIBLICH  
51,26 %

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 %

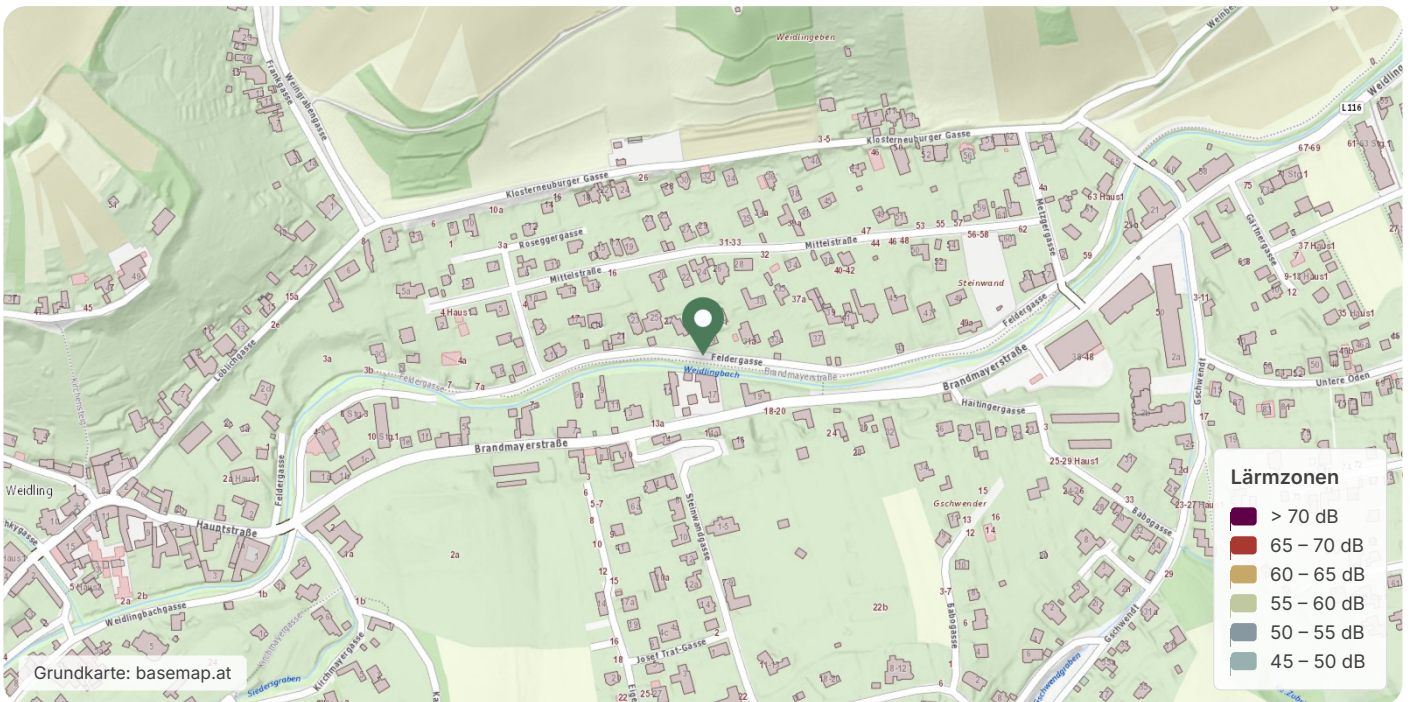
Die Altersstruktur zeigt, wie sich die Bewohner über fünf Lebensphasen verteilen. Ein dominanter Mittelblock der 35- bis 64-Jährigen spricht für etablierte Familien-Quartiere, ein hoher Anteil ab 65 für langfristig bewohnte Wohnlagen.

# 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-162m2-terrassen-balkon-stellplatz-481895652867>

**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.