Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg
Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 20 E 6/26z

Sachverständigengutachten

Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01705 Kritzendorf, EZ 41, GST-Nr. 428

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
3420 Kritzendorf (Klosterneuburg), Hauptstraße 87



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
Volksbank Niederösterreich AG
Bahnhofplatz 10
3100 St. Pölten
Firmenbuchnummer 039939i

vertreten durch
Neumayer & Walter Rechtsanwälte KG
Baumannstraße 9/11
1030 Wien
Tel.: 01 712 84 79, Fax: 01 714 52 47
(Zeichen: VB/LauraBauträger)

Verpflichtete Partei
Laura Bauträger GmbH
Filmteichstraße 1/Haus 1
1100 Wien
Firmenbuchnummer 346167w

Wegen:
EUR 1.634.574,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis / Gutachtensaufbau

1. Allgemeines 3
1.1. Auftrag 3
1.2. Bewertungsstichtag 3
1.3. Unterlagen 3
2. Befund 4
2.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft 4
2.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.) 5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOunited-Standortexposé 6
2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung) 7
2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen 8
2.4. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster 9
2.5. Hochwassergefahr 10
2.6. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten 11
2.7. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Gesamtliegenschaft 12
3. Bewertung 13
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens 13
3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG 13
3.3. Erhebung des durchschnittlichen Vergleichswertes 13
3.4. Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 14
4. Anlage/ Unterlagendokumentation 15
4.1. Grundbuchsauszug 15
4.2. Fotodokumentation 16
4.3. Dokumente Baubehörde (auszugsweise) 17

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 41, KG 01705 Kritzendorf, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 3420 Kritzendorf, Hauptstraße 87 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 18.02.2026 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der vollzogenen Befundaufnahme. Diese fand am 25.03.2026 um 10:00 Uhr statt.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten u.a. berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 25.03.2026 um 10:00 Uhr
- Bauamt Klosterneuburg Planeinsicht am 25.03.2026
- Grundbuchsauszug vom 18.02.2026
- Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung Klosterneuburg, u.v.m;
- Fotodokumentation der bgg Liegenschaft zum ZP der Befundaufnahme
- *Literatur:*
  „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
  „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
  Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92;
- *Statistiken*:
  „Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas” – Raiffeisen Bausparkasse;
  „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOunited GmbH

Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

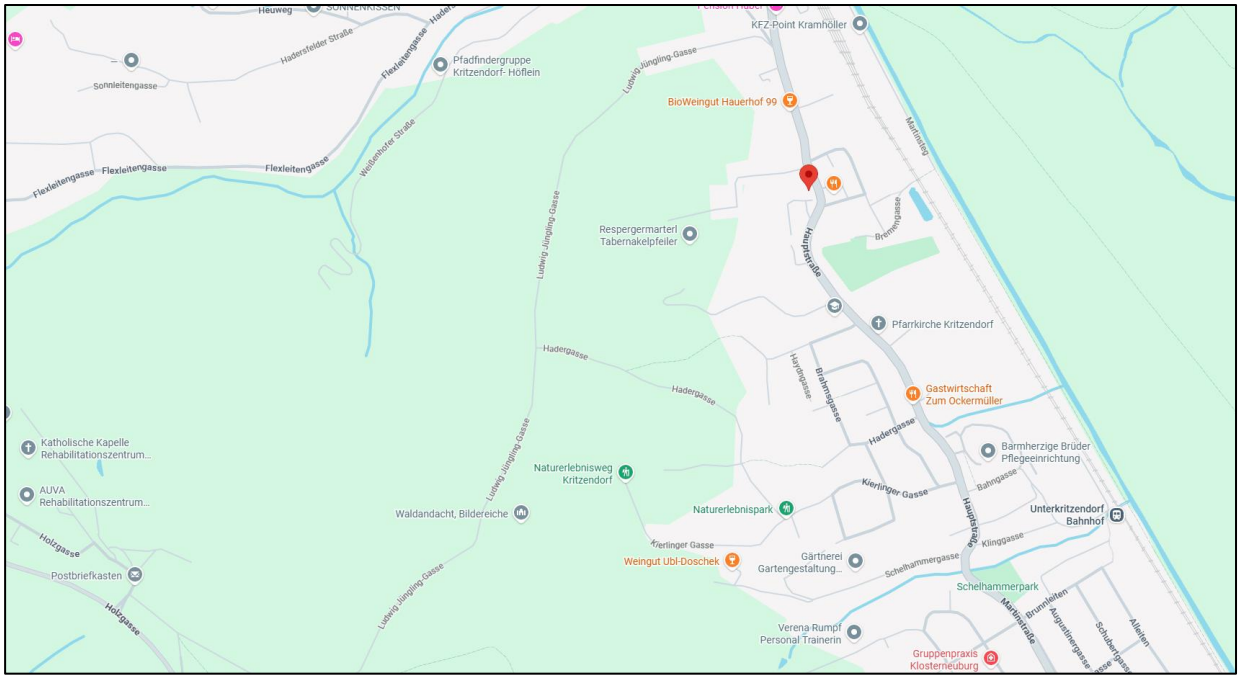
2. Befund

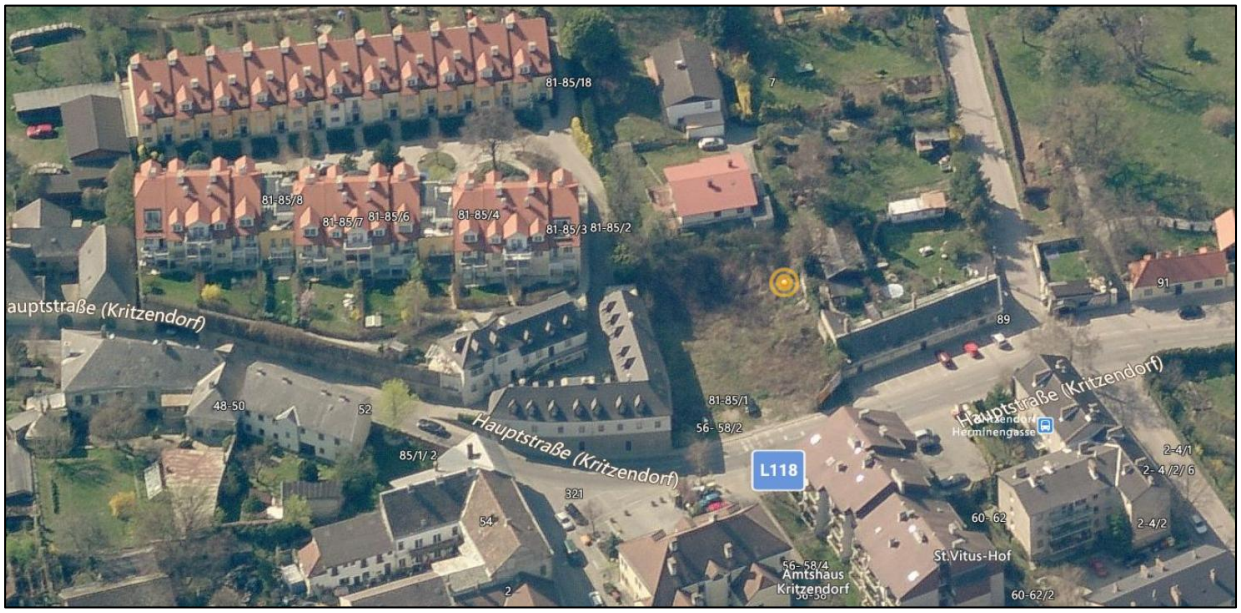
2.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

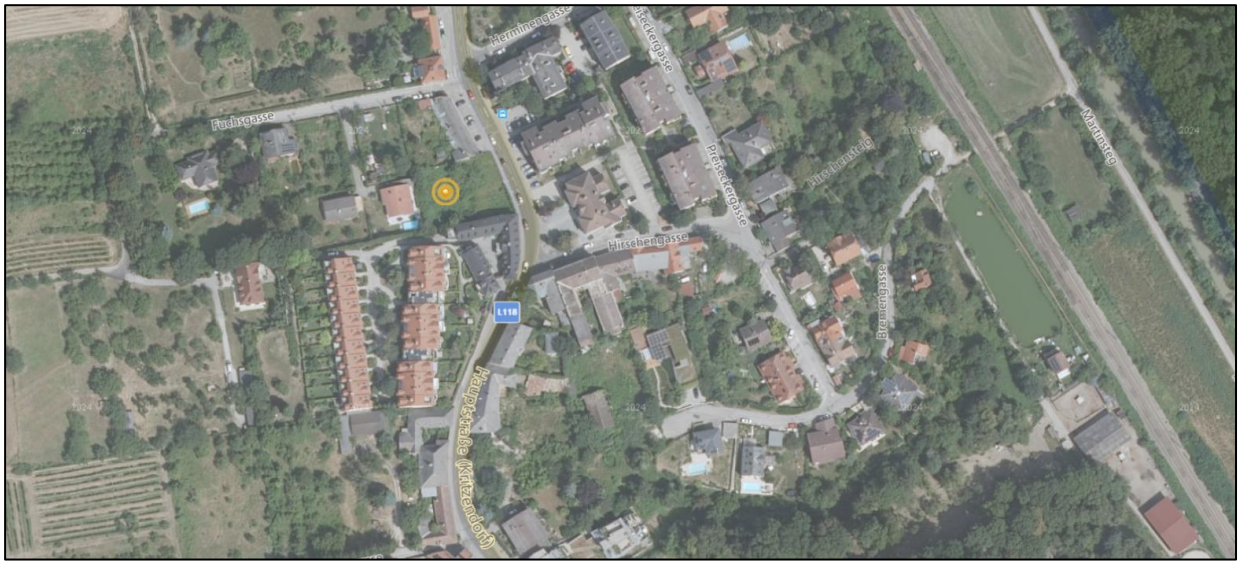
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten etc.) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	**Allgemeine Lage** Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Kritzendorf, einem Ortsteil der Stadtgemeinde Klosterneuburg im Bezirk Tulln, Niederösterreich. Kritzendorf liegt etwa 5 km nördlich des Stadtzentrums von Klosterneuburg und zählt aufgrund seiner naturnahen Lage zu den bevorzugten Wohngebieten im Wiener Umland. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend durch offene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Bebauungsstruktur weist eine geringe Dichte auf und vermittelt einen ruhigen Wohncharakter. Die Nähe zu ausgedehnten Grün- und Erholungsflächen, insbesondere zum Wienerwald sowie zur Donau und deren Augebieten, verleiht der Lage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. **Verkehrslage – Individualverkehr** Die verkehrsmäßige Erschließung für den Individualverkehr ist als gut zu beurteilen. Die Liegenschaft ist über das örtliche Straßennetz sowie über die Hauptstraße von Kritzendorf erreichbar. Über die nahegelegene Klosterneuburger Straße (B14) besteht eine leistungsfähige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Die Bundeshauptstadt Wien ist je nach Verkehrsaufkommen innerhalb von etwa 20 bis 30 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Dadurch besteht eine gute Verbindung sowohl zu den Wiener Stadtgebieten als auch zu den regionalen Wirtschaftszentren. **Verkehrslage – Öffentlicher Verkehr** Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist als gut einzustufen. Der Bahnhof Kritzendorf befindet sich in kurzer Entfernung zur Liegenschaft und bietet Anschluss an die S-Bahn-Linie S40 mit Verbindungen in Richtung Klosterneuburg, Wien-Heiligenstadt, Tulln und St. Pölten. Zusätzlich stehen regionale Busverbindungen zur Verfügung, welche die Ortsteile von Klosterneuburg sowie die umliegenden Gemeinden erschließen und eine Ergänzung zum schienengebundenen Verkehr darstellen. **Infrastruktur und Nahversorgung** Die infrastrukturelle Versorgung der Lage kann insgesamt als gut bezeichnet werden. Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Lebensmittelgeschäfte, Gastronomiebetriebe, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich innerhalb eines Umkreises von etwa 1 bis 5 km. Ein erweitertes Angebot an Handels-, Bildungs-, Gesundheits- und Freizeiteinrichtungen steht im Stadtzentrum von Klosterneuburg zur Verfügung. Darüber hinaus sind die Versorgungseinrichtungen der Bundeshauptstadt Wien aufgrund der guten Verkehrsanbindung ebenfalls rasch erreichbar.

2.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.)







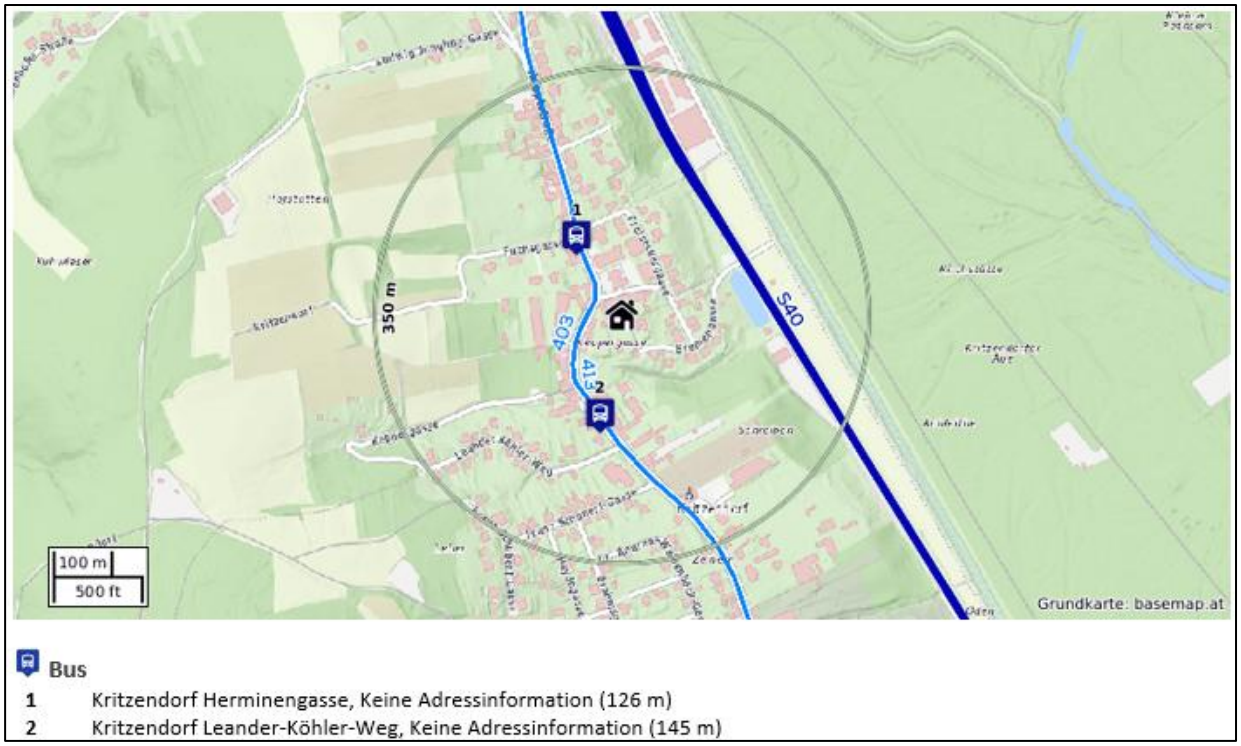
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOunited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Stadtapotheke, Albrechtstraße 39, 3400	2,76 km
Arzt	Thomas Kolp	2,46 km
Bäckerei	Dacho, Stadtplatz 35,	2,88 km
Bibliothek	Öffentliche Bücherei Kierling	2,83 km
Biergarten	Zur Christl	7,91 km
Café	Café im Amtshaus, Hauptstraße 56-58/4, 3420 Kritzendorf	44 m
Club / Disco	Qube, Stockerauer Straße 19, Korneuburg	2,80 km
Drogerie	Bipa, Stadtplatz 33,	2,88 km
Eissalon	Leonardelli la Gelateria, Hofkirchnergasse 14,	2,91 km
Fahrradabstellanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	54 m
Fahrschule	Leo's Fahrschule	2,86 km
Fahrzeugverleih	Laimer Nutzfahrzeuge	2,91 km
Fast-Food Restaurant	Silbersee Standl	1,96 km
Fleischer	Fleischerei Hofmann, Hauptplatz 13, 2100 Korneuburg	2,95 km
Friseur	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	825 m
Gemischtwaren	Greisslerei im Bad	1,17 km
Getränkeverkauf	Temel, Hernalser Hauptstraße 189, 1170 Wien	11,83 km
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	14,90 km
Kindergarten	Kindergarten Kritzendorf	475 m
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	1,86 km
Konditorei	Christina's Sweet-Art e.U.	1,69 km
Krankenhaus	Landesklinikum Klosterneuburg	3,00 km
Kulturinstitut	Pfadfinder	934 m
Kulturzentrum	Semmelweisklinik	10,49 km
Museum	Kulturzentrum Korneuburg	2,59 km
Musikschule	Musikschule Klosterneuburg	3,32 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Korneuburg, Donaustraße 62, 2100 Korneuburg	2,18 km
Postamt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	845 m
Pub	Buri's	611 m
Rechtsanwalt	Staatsanwaltschaft Korneuburg	2,45 km
Restaurant	Wein- und Obstbau Vitovec, Hauptstraße 24, 3420 Kritzendorf	404 m
Schule	Volksschule Kritzendorf	224 m
Seniorenwohnheim	Agnesheim	2,20 km
Supermarkt	ADEG	844 m
Tankstelle	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,34 km
Theater	Kellertheater Wilheringerhof, Albrechtstraße 61, 3400 Klosterneuburg	2,55 km
Tierarzt	Tierarztpraxis Freysinger, Hauptstraße 56-58, 3420 Kritzendorf	43 m
Universität / Hochschule	ISTA (Institute of Science and Technology Austria)	3,72 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	6,04 km
Zahnarzt	Dr. Ulrich Schmid	224 m
Zoo	Adlerwarte Kreuzenstein	5,44 km

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

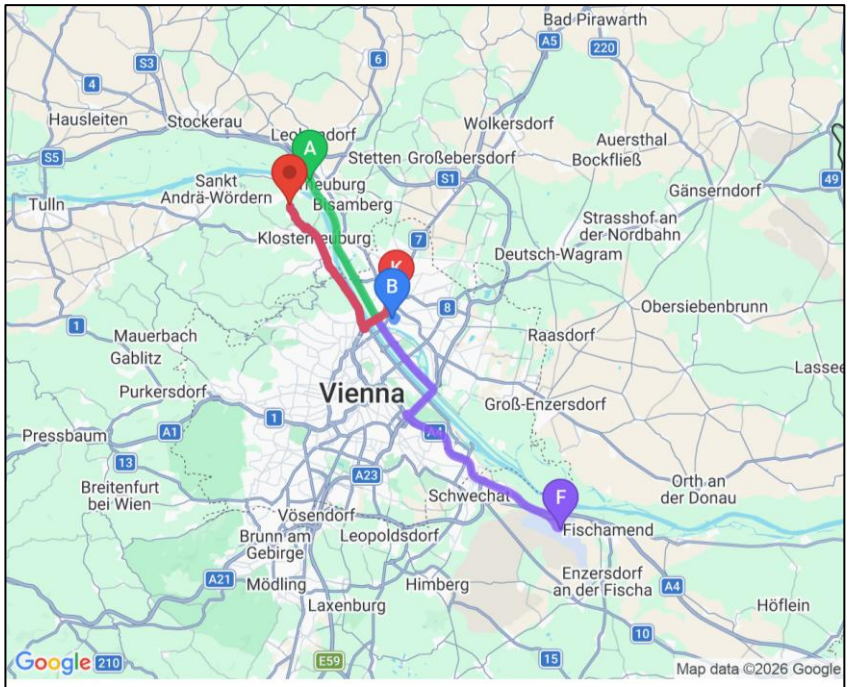
2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung)



Bus

1 Kritzendorf Herminengasse, Keine Adressinformation (126 m)

2 Kritzendorf Leander-Köhler-Weg, Keine Adressinformation (145 m)



Anbindung Individualverkehr

A **ASFINAG Raststation Korneubur...**
28 Min. · 29.3 km

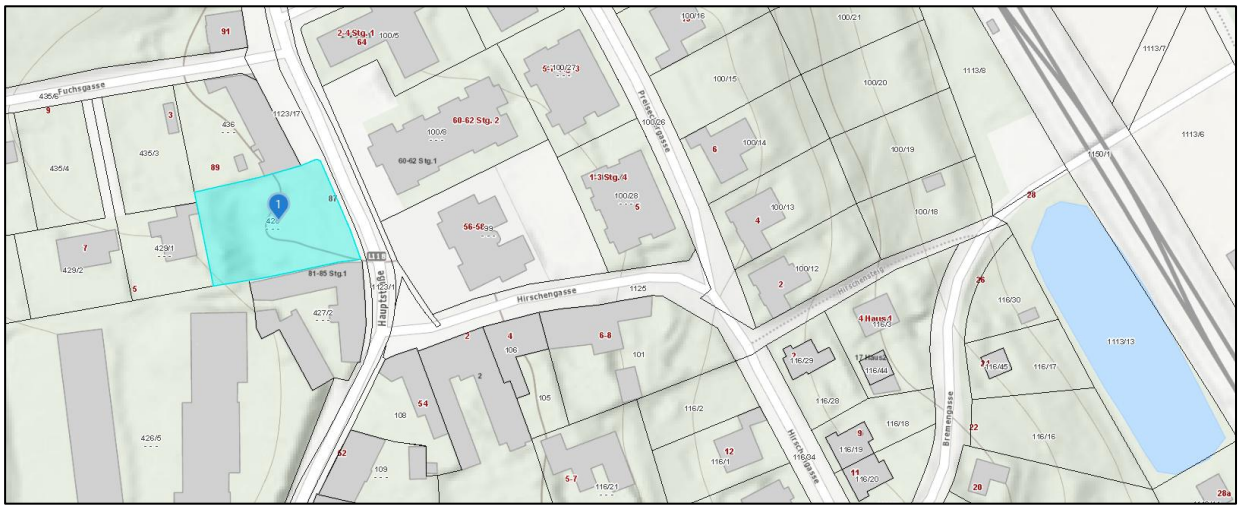
B **Floridsdorf**
21 Min. · 14.4 km

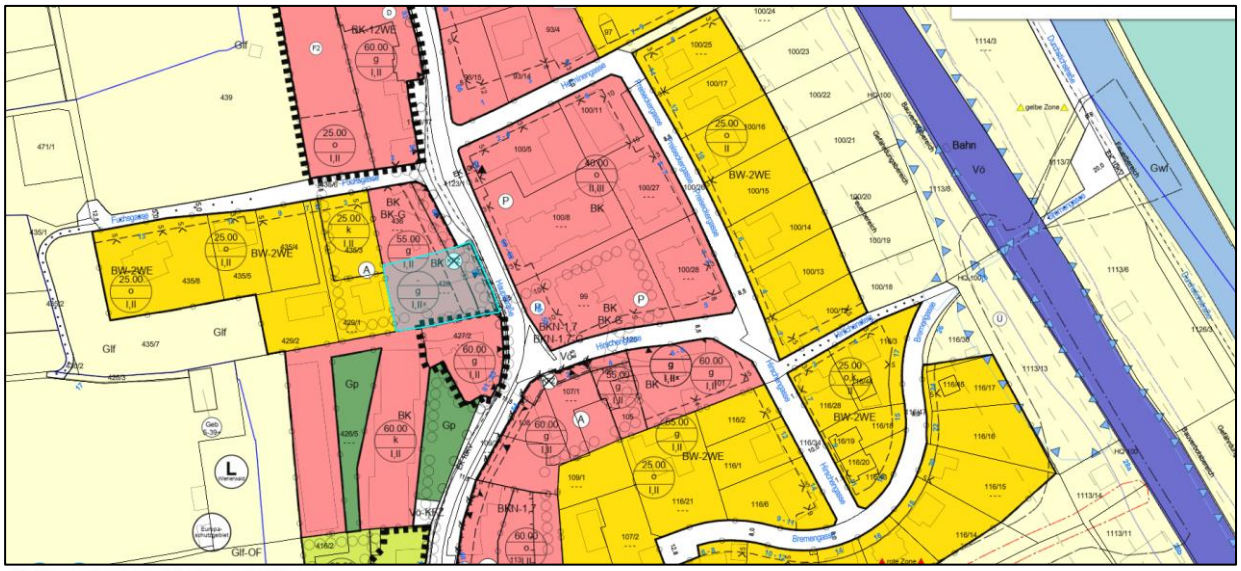
F **Flughafen Wien Schwechat**
39 Min. · 36.3 km

K **Klinik Floridsdorf - Wiener Gesu...**
20 Min. · 15.3 km

2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Quelle: https://www.klosterneuburg.at/Online-Auskunft_Flaechenwidmungsplan_Bebauungsplan





Laut Auskunft der Stadtgemeinde Klosterneuburg – Abteilung 2 Stadtplanung – ist der größere Teil des GST rd. 928 m² als „Bauland Kerngebiet“ gewidmet, rund 260 m² mit Zusatz „Geschäftsgebiet“.
Laut Flächenwidmungsplan besteht Bauklasse I, II in geschlossener Bauweise.



Leitbild 1(grüne Zone): Die hochrangige Zentrumsfunktion mit Wohnen, Nutzungsdurchmischung und hoher Versorgungsqualität soll gestärkt werden. Dieser Grundsatz gilt, den Eigenschaften, Leitfunktionen und Zielen des funktionalen Stadtmodells folgend,für das Stadtzentrum Klosterneuburg.

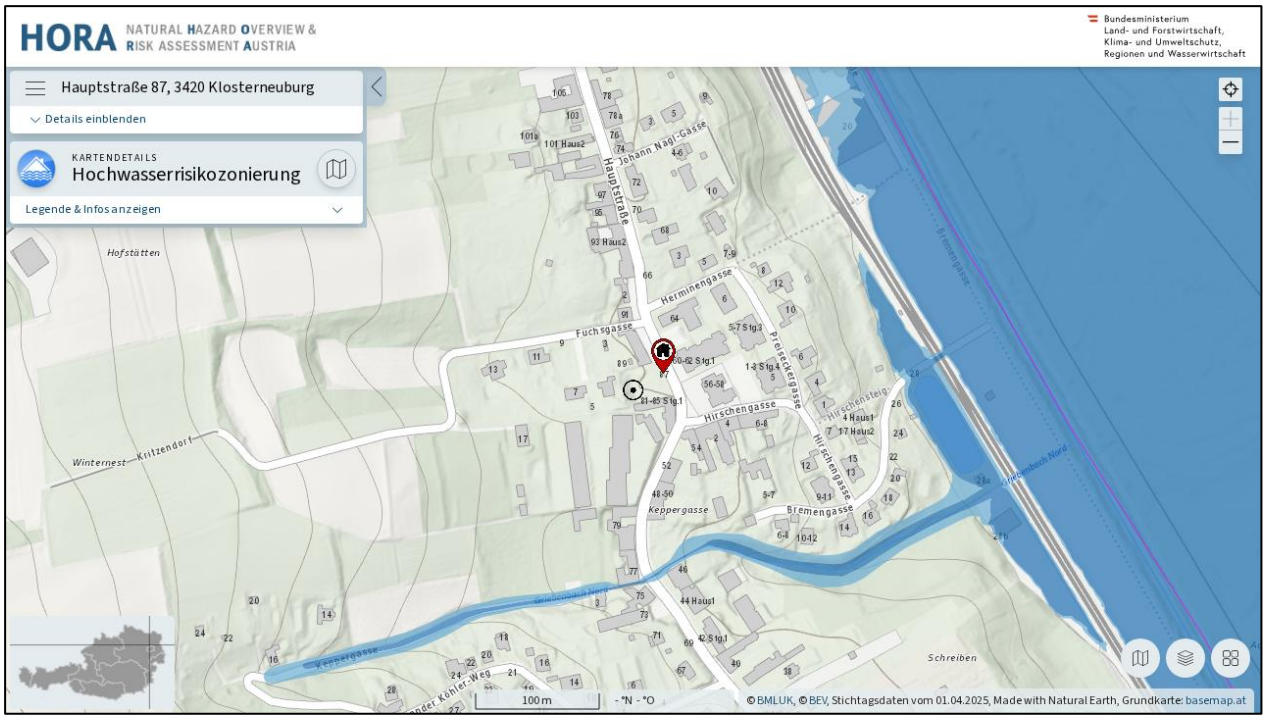
2.4. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

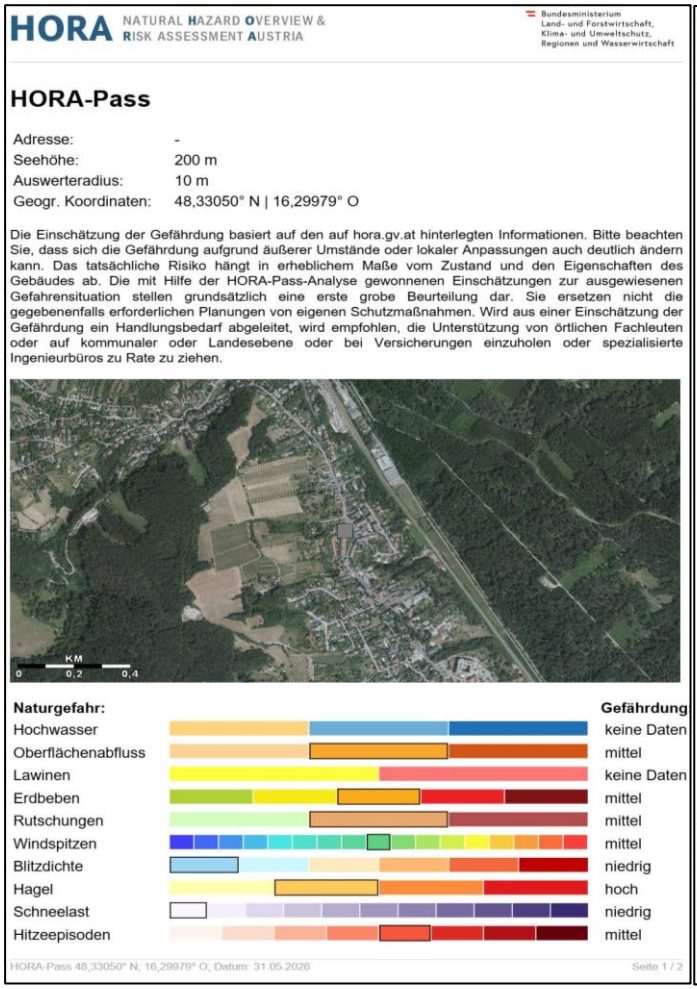


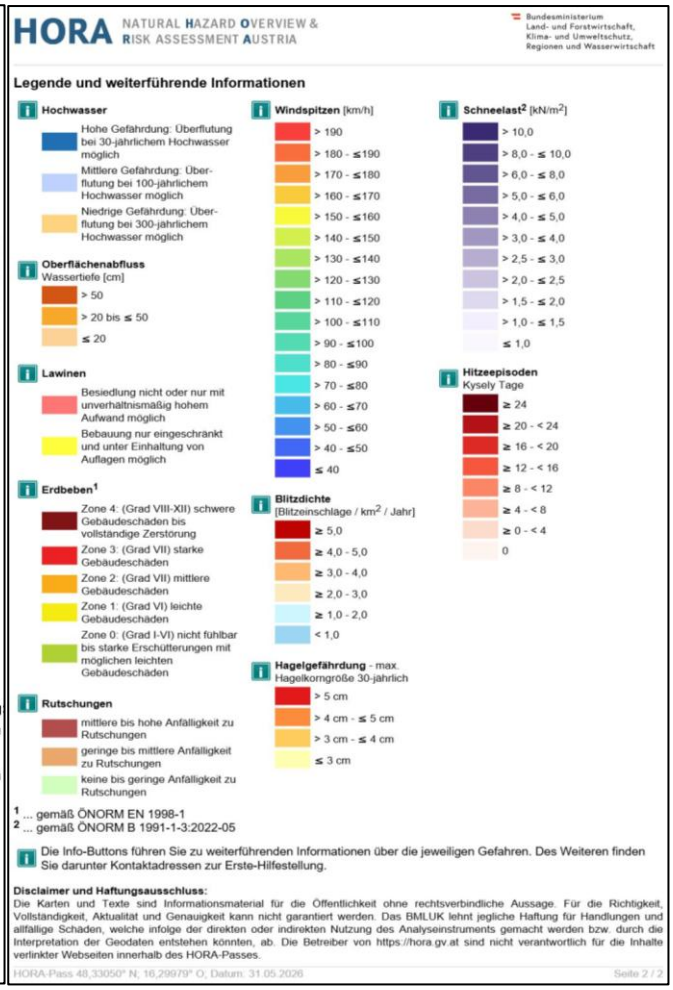
Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/Altlasten

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für die Bewertung ist daher von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

2.5. Hochwassergefahr





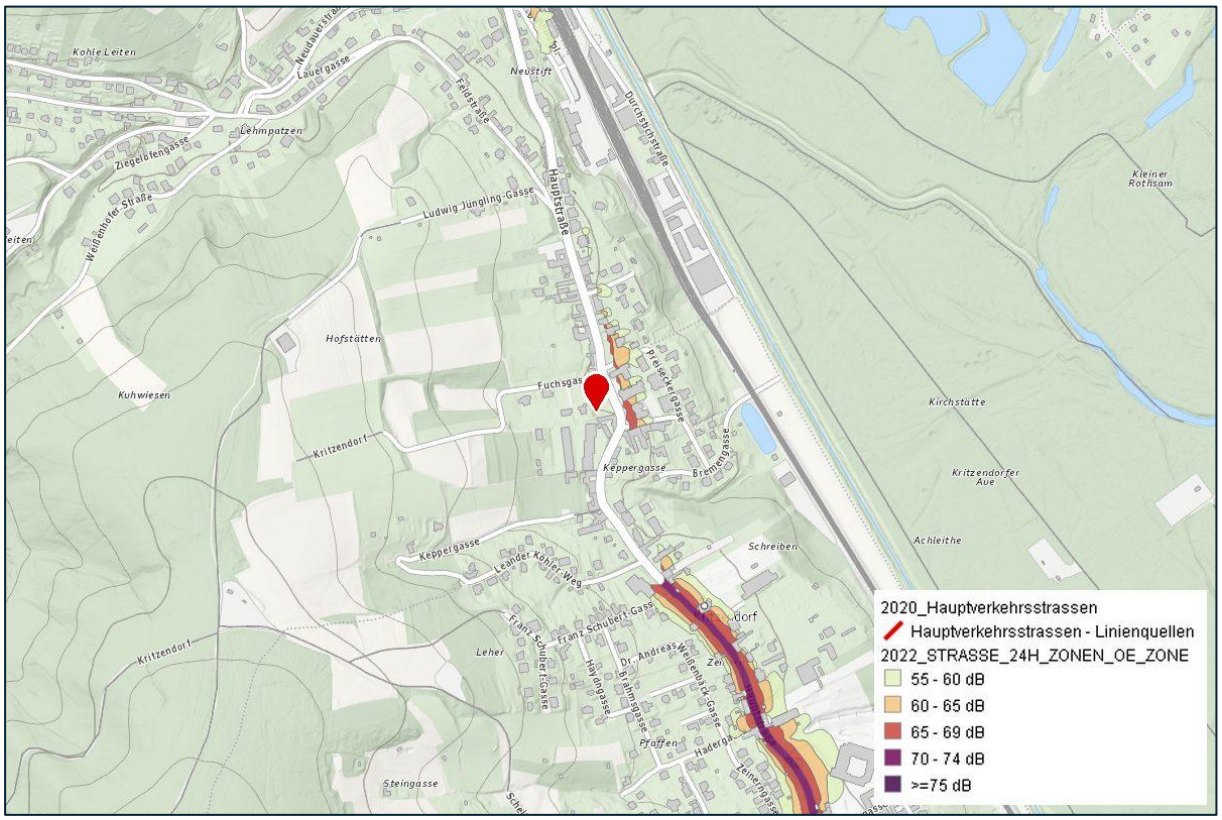


Quelle: https://hora.gv.at

2.6. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken.
Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Die ggst-Liegenschaft liegt, wie ersichtlich, in keinem Immissionsbereich.



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#

2.7. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Gesamtliegenschaft

Kriterium	Beschreibung	Informations-quelle
Konfiguration des Grundstücks	Das gegenständliche, unbebaute Grundstück, ist etwa trapezförmig, direkt an der Hauptstraße zwischen 2 bebauten Liegenschaften gelegen. Die Fläche lt. Grundbuch beträgt 1.188 m².	GB-Auszug/ Baubehörde der Stadtgemeinde Klosterneuburg/ Befundaufnahme
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf eine geldlastenfreie Liegenschaft.	Grundbuch
Planeinsicht bei der Baubehörde	Im Zuge der Planeinsicht bei der Baubehörde konnte erhoben werden, dass mit Bescheid vom 11.9.2017 für das Bauvorhaben der Errichtung einer, aus zwei separaten Bauteilen bestehenden Wohnhausanlage die Baubewilligung erteilt wurde; für diese Einreichung wurde auch eine Baubeginnsanzeige (10.9.2019) zum Akt genommen; im Bauakt befindet sich auch eine Fertigstellungsanzeige für geringfügige Geländeänderungen vom 27.1.2020. Diese Unterlagen stellen zum Bewertungsstichtag keine garantierte Grundlage für eine Umsetzung des bewilligten Projektes infolge Fristablauf dar, liefern aber eine plausible Grundlage für eine Wertermittlung.	Planeinsicht Klosterneuburg

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich, um ein unbebautes Grundstück, welches in Bezugnahme auf die Flächenwidmung zur Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnbaus geeignet zu qualifizieren ist und ein solches Projekt aus der Recherche des aktuellen Behördenstandes auch bereits geplant und eingereicht wurde.

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren unter Heranziehung von Vergleichstransaktionen von Liegenschaften mit vergleichbarem Entwicklungspotenzial. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit wird primär auf die erzielbare Wohnnutzfläche abgestellt. Diese wird entweder auf Basis der im Zuge der jeweiligen Transaktion bereits ermittelten Nutzflächen oder – sofern solche nicht vorliegen – anhand der geltenden öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen kalkulatorisch abgeleitet.

3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.
(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.
(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.3. Erhebung des durchschnittlichen Vergleichswertes

Die Erhebungen der Vergleichswerte erfolgen der bestehenden Widmung entsprechend im Bereich Grundstücke im Bauland. In unmittelbarer Umgebung konnten drei Kauftransaktionen erhoben werden, deren Rahmenbedingungen mit den Wertkriterien der gegenständlichen Liegenschaft vergleichbar sind.

Adresse	Entfernung	Datum Verkauf	GSt-Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis / m²	Flächenwidmung	erzielbare Nutzfläche	KP / m² NF
3420 Kritzendorf, Hirschengasse 2	60 m	13.05.2022	3 136,00 m²	€ 2 180 100,00	€ 695,18	nördlicher GSt-Teil 60%, geschlossen Baulang Kerngebiet und südlicher Teil Bauland Wohngebiet 25%, offene Bauweise	2 156,70 m²	€ 1 010,85
3420 Kritzendorf, Neudauerstraße 20	500 m	10.10.2022	1 242,00 m²	€ 870 000,00	€ 700,48	Bauklasse II, 25%, o,k	829,04 m²	€ 1 049,41
3400 Klosterneuburg, Waisenhausgasse 3	1500 m	02.03.2022	981,00 m²	€ 1 000 000,00	€ 1 019,37	Bauland Wohngebiet - 2 WE, Bauklasse II, 40%, g	978,29 m²	€ 1 022,19

Aus dem Ergebnis der Vergleichserhebung ermittelt sich ein durchschnittlicher Vergleichswert/ von € 1.000,00/m² erzielbarer Nutzfläche. Die Analyse des Marktniveaus für Bauträgerliegenschaften zeigt allgemein, dass die Preise für Wohnbauentwicklungsgrundstücke aus dem Jahr 2022 (Kalenderjahr der Vergleichstransaktionen) zum Stichtag 2026 weitgehend stagnieren. Grund dafür sind neben den gesamtwirtschaftlichen Gegebenheiten vor allem auch der erhebliche Anstieg der Gestehungskosten für Bauträgerprojekte, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ankaufsbereitschaft entwickelbarer Bauträgerliegenschaften nimmt. Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist auf den gegenständlichen Bewertungsstichtag keine zeitliche Anpassung vorzunehmen.

Aus der Urkundensammlung des Grundbuchs wurde erhoben, dass die gegenständliche Liegenschaft von der Verpflichteten unter Berücksichtigung eines bewilligten Bauprojektes im Kalenderjahr 2018 um einen Kaufpreis von € 1.350.000,00 erworben wurde. Dieser Kaufpreis entspricht einem Wert von gerundet € 800,00/m² erzielbare Nutzfläche und steht, bezogen auf den zum gegenständlichen Bewertungsstichtag herangezogenen Vergleichswert, in einem plausiblen Preiszusammenhang.

Aus den Planunterlagen ermittelt sich für die gegenständliche Liegenschaft folgendes Nutzflächenpotential:

Geschosse	A	B	Gewichtungsfaktor	Gesamt
EG	280,20 m²	167,85 m²		
1. OG	283,30 m²	230,10 m²		
2. OG	236,10 m²	229,01 m²		
3. OG	0,00 m²	198,43 m²		
	799,60 m²	**825,39 m²**	**100%**	**1 624,99 m²**
Garten	36,90 m²	110,43 m²		
Balkon	9,53 m²	35,54 m²		
Terrasse	58,78 m²	58,35 m²		
Gesamtnutzfläche gerundet				**1 625,00 m²**

3.4. Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

GSt-Nr	Größe	erzielbare Nutzfläche		Vergleichspreis je m² erzielbare Nutzfläche	Vergleichswert gesamt
428	1.188 m²	1 625,00 m²		€ 1 000,00	€ 1 625 000,00
	abzüglich	15%	Abschlag für Markterschwernis		-€ 243 750,00
Vergleichswert					**€ 1 381 250,00**

Für die aus den aktuellen Marktgegebenheiten resultierenden Risken der Umsetzung des zu Grunde gelegten Einreichungsstatus und der aktuellen Erschwernisse der Finanzierung von Bauträgerprojekten wird ein Abschlag von 15% angesetzt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft KG 01705 Kritzendorf, EZ 41, 3420 Kritzendorf, Hauptstraße 87 lautet gerundet € 1.400.000,00.



Wien, am 10.06.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Anlage/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01705 Kritzendorf EINLAGEZAHL 41
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

****
Letzte TZ 93/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
428	G	Gärten(10)	*	1188	Hauptstraße 87

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 3460/1974 Verpflichtungen gem Bescheid 1974-06-19
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
Laura Bauträger GmbH (FN 346167w)
ADR: Filmteichstraße 1/ Haus 1, Wien 1100
r 2012/2018 IM RANG 1347/2018 Kaufvertrag 2018-05-16 Eigentumsrecht vorgemerkt
s 2384/2018 Rechtfertigung
********** C **********
31 a 2012/2018 Pfandurkunde 2018-07-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--
für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
b gelöscht
33 a 93/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 1.634.574,-- samt 4,5 % Z aus EUR 1.556.704,20 seit 31.3.2025, 8,125 % Z aus EUR 1.556.704,20 seit 31.3.2025, 4,375 % Z aus EUR 77.869,80 seit 31.3.2025, 8 % Z aus EUR 77.869,80 seit 31.3.2025, Antragskosten EUR 6.965,52 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i) (20 E 6/26z)

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 18.02.2026 17:04:04

4.2. Fotodokumentation

Aktuelle Ansichten











4.3. Dokumente Baubehörde (auszugsweise)



Baubehörde

Klosterneuburg
00124516

KG Kritzendorf
Hauptstraße 87
Gdst.Nr. 428 (EZ 41)

Sachbearbeiterin
Ing. Kornfeld Marie-Theres
stadtamt@klosterneuburg.at
02243 / 444 - 381

Betreff: **Fertigstellung** gem. § 30 NÖBO für das Bauvorhaben:
geringfügige Geländeveränderungen

Sehr geehrte LAURA Bauträger GmbH,

nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige und der Vorlage der geforderten Beschei
Bauvorhaben zur Benützung freigegeben werden.

**Für die Fertigstellungsanzeige und die vorgelegten Unterlagen ist eine Stempelgebü
€ 14,30 zu entrichten. Diese ist mit beiliegendem Zahlschein zu begleichen.
Sollte die Stempelgebühr nicht bezahlt werden, erfolgt eine Meldung an das Finanza**

Mit freundlichen Grüßen

Für das Stadtamt:
Der Amtsleiter:
i.A.

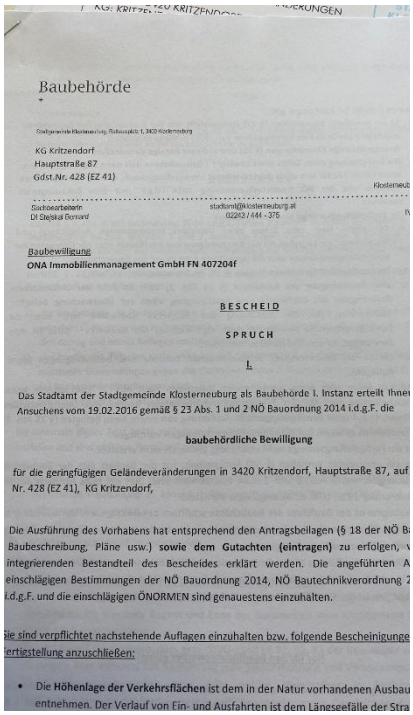
DI Karin Mitterecker
Referatsleiterin

Beilage:
Zahlschein

Ergeht an:

Bauwerber/Eigentümer	LAURA Bauträger GmbH	Filmteichstraße 1/ Haus 1, 110

GA IV/1 - Baubehörde zum Akt



Baubehörde

KG Kritzendorf
Hauptstraße 87
Gdst.Nr. 428 (EZ 41)

Sachbearbeiterin
DI Stejskal Bernard
stadtamt@klosterneuburg.at
02243 / 444 - 375

Baubewilligung
ONA Immobilienmanagement GmbH FN 407204f

BESCHEID

SPRUCH

I.

Das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihne
Ansuchens vom 19.02.2016 gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. die

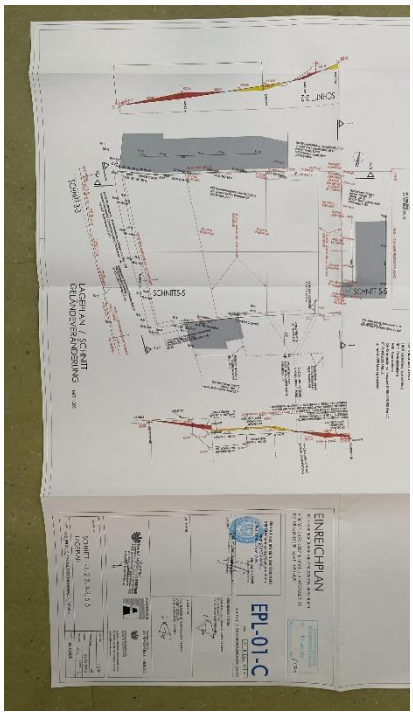
baubehördliche Bewilligung

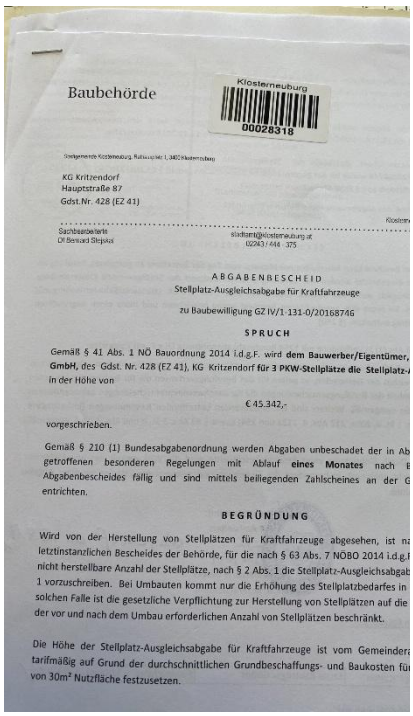
für die geringfügigen Geländeveränderungen in 3420 Kritzendorf, Hauptstraße 87, auf
Nr. 428 (EZ 41), KG Kritzendorf,

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Ba
Baubeschreibung, Pläne usw.) **sowie dem Gutachten (eintragen)** zu erfolgen,
integrierenden Bestandteil des Bescheides erklärt werden. Die angeführten A
einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, NÖ Bautechnikverordnung
i.d.g.F. und die einschlägigen ÖNORMEN sind genauestens einzuhalten.

ie sind verpflichtet nachstehende Auflagen einzuhalten bzw. folgende Bescheinigunge
ertigstellung anzuschließen:

- Die **Höhenlage der Verkehrsflächen** ist dem in der Natur vorhandenen Ausbau
entnehmen. Der Verlauf von Ein- und Ausfahrten ist dem Längsgefälle der Stra





Baubehörde

Klosterneuburg
00028318

KG Kritzendorf
Hauptstraße 87
Gdst.Nr. 428 (EZ 41)

Sachbearbeiterin
DI Bernard Stejskal
stadtamt@klosterneuburg.at
02243 / 444 - 375

ABGABENBESCHEID
Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge

zu Baubewilligung GZ IV/1-131-0/20168746

SPRUCH

Gemäß § 41 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. wird **dem Bauwerber/Eigentümer,
GmbH,** des Gdst. Nr. 428 (EZ 41), KG Kritzendorf **für 3 PKW-Stellplätze die Stellplatz-**
in der Höhe von

€ 45.342,-

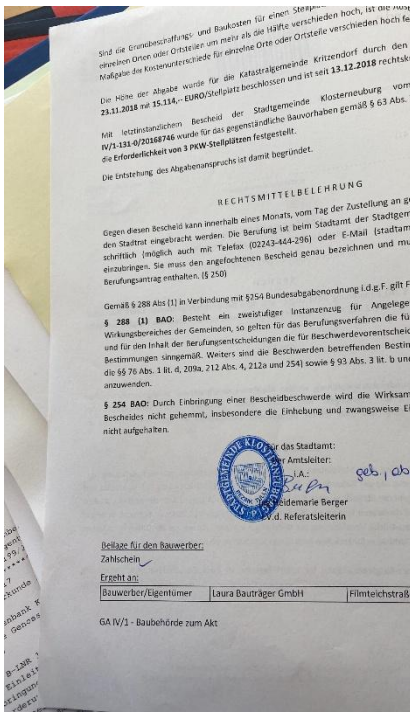
vorgeschrieben.

Gemäß § 210 (1) Bundesabgabenordnung werden Abgaben unbeschadet der in Ab
getroffenen besonderen Regelungen mit Ablauf **eines Monates** nach
Abgabenbescheides fällig und sind mittels beiliegenden Zahlscheines an der
entrichten.

BEGRÜNDUNG

Wird von der Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge abgesehen, ist n
letztinstanzlichen Bescheides der Behörde, für die nach § 63 Abs. 7 NÖBO 2014 i.d.g.
nicht herstellbare Anzahl der Stellplätze, nach § 2 Abs. 1 die Stellplatz-Ausgleichsabga
1 vorzuschreiben. Bei Umbauten kommt nur die Erhöhung des Stellplatzbedarfes in
solchen Falle ist die gesetzliche Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen auf die
der vor und nach dem Umbau erforderlichen Anzahl von Stellplätzen beschränkt.

Die Höhe der Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kraftfahrzeuge ist vom Gemeinder
tarifmäßig auf Grund der durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten fü
von 30m² Nutzfläche festzusetzen.



Sind die Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellp
einzelnen Orten oder Ortsteilen um mehr als die Hälfte verschieden hoch, ist die
Maßgabe des Kostenunterschiede für einzelne Orte oder Ortsteile verschieden hoch fe

Die Höhe der Abgabe wurde für die Katastralgemeinde Kritzendorf durch den
23.11.2018 mit **15.114,- EURO**/Stellplatz beschlossen und ist seit **13.12.2018** rechtsk

Mit letztinstanzlichem Bescheid der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom
IV/1-131.0/20168746 wurde für das gegenständliche Bauvorhaben gemäß § 63 Abs.
die Erforderlichkeit von 3 PKW-Stellplätzen festgestellt.

Die Entstehung des Abgabenanspruchs ist damit begründet.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats, vom Tag der Zustellung an g
den Stadtrat eingebracht werden. Die Berufung ist beim Stadtamt der Stadtgem
schriftlich (möglich auch mit Telefax (02243-444-296) oder E-Mail (stadtam
einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und m
Berufungsantrag enthalten. (§ 250)

Gemäß § 288 Abs (1) in Verbindung mit §254 Bundesabgabenordnung i.d.g.F. gilt
§ 288 (1) BAO: Besteht ein zweistufiger Instanzenzug für Angelege
Wirkungsbereiches der Gemeinden, so gelten für das Berufungsverfahren die fü
und für den Inhalt der Berufungsentscheidungen die für Beschwerdevorentscheid
Bestimmungen sinngemäß. Weiters sind die Beschwerden betreffenden Bestim
die §§ 76 Abs. 1 lit. d, 209a, 212 Abs. 4, 212a und 254) sowie § 93 Abs. 3 lit. b un
anzuwenden.

§ 254 BAO: Durch Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksam
Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise E
nicht aufgehalten.

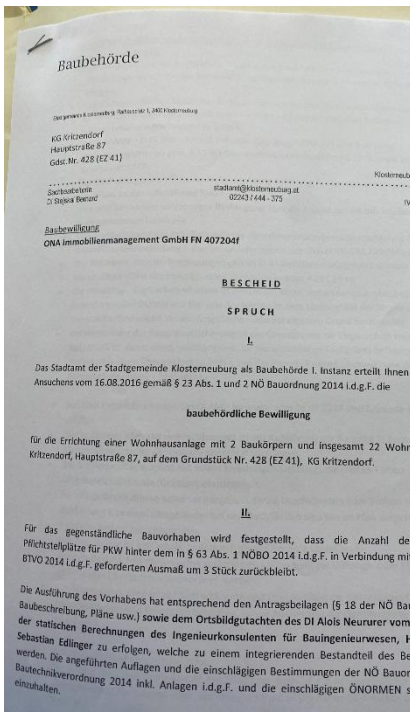
für das Stadtamt:
Amtsleiter:
i.A.:
geb. Aldemarie Berger
d. Referatsleiterin

Beilage für den Bauwerber:
Zahlschein

Ergeht an:

Bauwerber/Eigentümer	Laura Bauträger GmbH	Filmteichstraß

GA IV/1 - Baubehörde zum Akt



Baubehörde

KG Kritzendorf
Hauptstraße 87
Gdst.Nr. 428 (EZ 41)

Sachbearbeiterin
DI Stejskal Bernard
stadtamt@klosterneuburg.at
02243 / 444 - 375

Baubewilligung
ONA Immobilienmanagement GmbH FN 407204f

BESCHEID

SPRUCH

I.

Das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen
Ansuchens vom 16.08.2016 gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. die

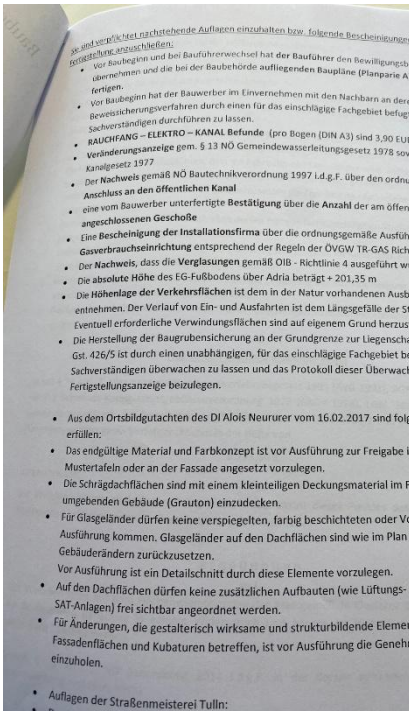
baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 2 Baukörpern und insgesamt 22 Wohn
Kritzendorf, Hauptstraße 87, auf dem Grundstück Nr. 428 (EZ 41), KG Kritzendorf.

II.

Für das gegenständliche Bauvorhaben wird festgestellt, dass die Anzahl de
Pflichtstellplätze für PKW hinter dem in § 63 Abs. 1 NÖBO 2014 i.d.g.F. in Verbindung mi
BTVO 2014 i.d.g.F. geforderten Ausmaß um 3 Stück zurückbleibt.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Ba
Baubeschreibung, Pläne usw.) **sowie dem Ortsbildgutachten des DI Alois Neururer vom
der statischen Berechnungen des Ingenieurkonsulenten für Bauingenieurwesen, H
Sebastian Edlinger** zu erfolgen, welche zu einem integrierenden Bestandteil des Be
werden. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauor
Bautechnikverordnung 2014 inkl. Anlagen i.d.g.F. und die einschlägigen ÖNORMEN
einzuhalten.

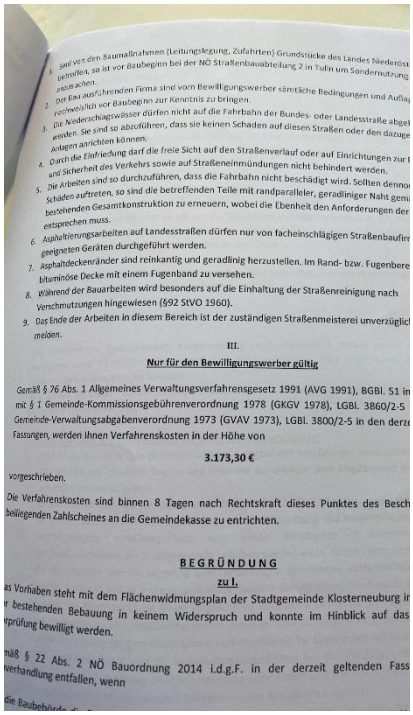


Sie sind verpflichtet, nachstehende Auflagen einzuhalten bzw. folgende Bescheinigungen
Fertigstellung anzuschließen:

- Vor Baubeginn und bei Bauführerwechsel hat **der Bauführer** den Bewilligungsb
  übernehmen und die bei der Baubehörde **aufliegenden Baupläne (Planparie A**
  fertigen.
- Vor Baubeginn hat der Bauwerber im Einvernehmen mit den Nachbarn an dere
  Beweissicherungsverfahren durch einen für das einschlägige Fachgebiet befug
  Sachverständigen durchführen zu lassen.
- **RAUCHFANG – ELEKTRO – KANAL Befunde** (pro Bogen (DIN A3) sind 3,90 EUI
- **Veränderungsanzeige** gem. § 13 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 sow
  Kanalgesetz 1977
- **Der Nachweis** gemäß NÖ Bautechnikverordnung 1997 i.d.g.F. über den ordnu
  Anschluss an den öffentlichen Kanal
- eine vom Bauwerber unterfertigte **Bestätigung** über die **Anzahl** der am öffen
  angeschlossenen Geschoße
- Eine **Bescheinigung der Installationsfirma** über die ordnungsgemäße Ausfüh
  Gasverbrauchseinrichtung entsprechend der Regeln der ÖVGW TR-GAS Rich
- Der **Nachweis**, dass die **Verglasungen** gemäß OIB - Richtlinie 4 ausgeführt w
- Die **absolute Höhe** des EG-Fußbodens über Adria beträgt + 201,35 m
- Die **Höhenlage der Verkehrsflächen** ist dem in der Natur vorhandenen Ausb
  entnehmen. Der Verlauf von Ein- und Ausfahrten ist dem Längsgefälle der St
  Eventuell erforderliche Verwindungsflächen sind auf eigenem Grund herzus
- Die Herstellung der Baugrubensicherung an der Grundgrenze zur Liegensch
  Gst. 426/5 ist durch einen unabhängigen, für das einschlägige Fachgebiet b
  Sachverständigen überwachen zu lassen und das Protokoll dieser Überwach
  Fertigstellungsanzeige beizulegen.

- Aus dem Ortsbildgutachten des DI Alois Neururer vom 16.02.2017 sind folg
  erfüllen:
- Das endgültige Material und Farbkonzept ist vor Ausführung zur Freigabe i
  Mustertafeln oder an der Fassade angesetzt vorzulegen.
- Die Schrägdachflächen sind mit einem kleinteiligen Deckungsmaterial im F
  umgebenden Gebäude (Grauton) einzudecken.
- Für Glasgeländer dürfen keine verspiegelten, farbig beschichteten oder V
  Ausführung kommen. Glasgeländer auf den Dachflächen sind wie im Plan
  Gebäuderändern zurückzusetzen.
  Vor Ausführung ist ein Detailschnitt durch diese Elemente vorzulegen.
- Auf den Dachflächen dürfen keine zusätzlichen Aufbauten (wie Lüftungs-
  SAT-Anlagen) frei sichtbar angeordnet werden.
- Für Änderungen, die gestalterisch wirksame und strukturbildende Eleme
  Fassadenflächen und Kubaturen betreffen, ist vor Ausführung die Geneh
  einzuholen.

- Auflagen der Straßenmeisterei Tulln:



1. Sind von den Baumaßnahmen (Leitungslegung, Zufahrten) Grundstücke des Landes Niederö
   betroffen, so ist vor Baubeginn bei der NÖ Straßenbauabteilung 2 in Tulln um Sondernutzung
   anzusuchen.
2. Der Bau ausführenden Firma sind vom Bewilligungswerber sämtliche Bedingungen und Auflag
   nachweislich vor Baubeginn zur Kenntnis zu bringen.
3. Die Niederschlagswässer dürfen nicht auf die Fahrbahn der Bundes- oder Landesstraße
   werden. Sie sind so abzuführen, dass sie keinen Schaden auf diesen Straßen oder den dazuge
   Anlagen anrichten können.
4. Durch die Einfriedung darf die freie Sicht auf den Straßenverlauf oder auf Einrichtungen zur
   und Sicherheit des Verkehrs sowie auf Straßeneinmündungen nicht behindert werden.
5. Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass die Fahrbahn nicht beschädigt wird. Sollten dennoc
   Schäden auftreten, so sind die betreffenden Teile mit randparalleler, geradliniger Naht gemi
   bestehenden Gesamtkonstruktion zu erneuern, wobei die Ebenheit den Anforderungen der
   entsprechen muss.
6. Asphaltierungsarbeiten auf Landesstraßen dürfen nur von facheinschlägigen Straßenbaufirer
   geeigneten Geräten durchgeführt werden.
7. Asphaltdeckenränder sind reinkantig und geradlinig herzustellen. Im Rand- bzw. Fugenbere
   bituminöse Decke mit einem Fugenband zu versehen.
8. Während der Bauarbeiten wird besonders auf die Einhaltung der Straßenreinigung nach
   Verschmutzungen hingewiesen (§92 StVO 1960).
9. Das Ende der Arbeiten in diesem Bereich ist der zuständigen Straßenmeisterei unverzüglic
   melden.

III.

Nur für den Bewilligungswerber gültig

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in
mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2-5
Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-5 in den derz
Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

3.173,30 €

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Besch
beiliegenden Zahlscheines an die Gemeindekasse zu entrichten.

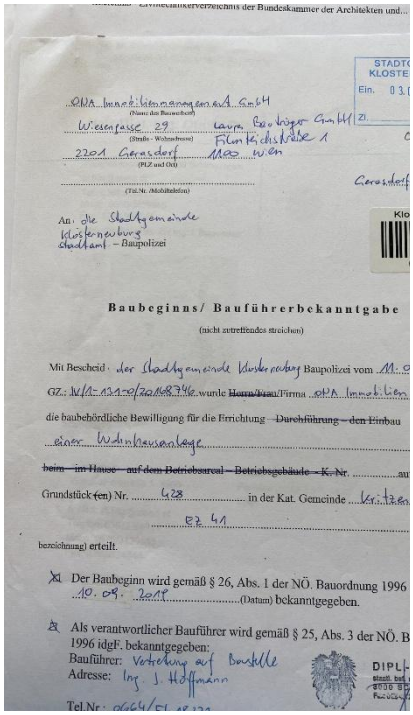
BEGRÜNDUNG

zu I.

as Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneuburg i
r bestehenden Bebauung in keinem Widerspruch und konnte im Hinblick auf das
rprüfung bewilligt werden.

äß § 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. in der derzeit geltenden Fass
verhandlung entfallen, wenn

die Baubehörde



STADTG
KLOSTE
Ein. 03.

ONA Immobilienmanagement GmbH
(Name des Bauwerbers)
Wiesenfasse 29 (Straße - Wohnadresse)
2201 Gerasdorf (PLZ und Ort)
(Tel.Nr. /Mobiltelefon)

An die Stadtgemeinde
Klosterneuburg
Stadtamt – Baupolizei

Baubeginns/ Bauführerbekanntgabe

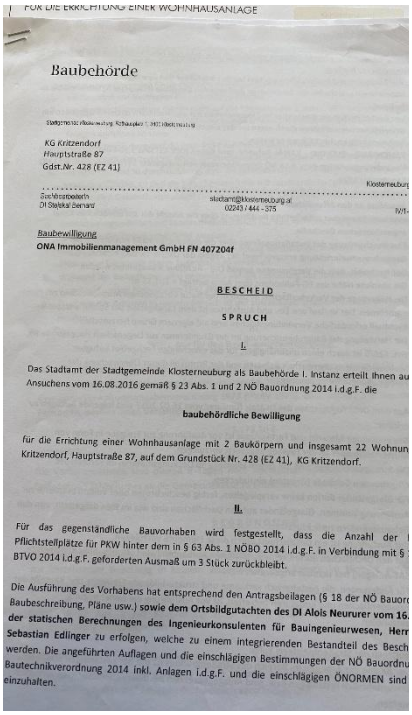
(nicht zutreffendes streichen)

Mit Bescheid der Stadtgemeinde Klosterneuburg Baupolizei vom 11.0
GZ.: WA-4344/2018746 wurde ~~Herr/Frau~~ Firma ONA Immobilien
die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung ~~Durchführung – den Einbau~~
einer Wohnhausanlage
~~beim – im Hause – auf dem Betriebsareal – Betriebsgebäude – K. Nr.~~
Grundstück ~~(en)~~ Nr. 428 in der Kat. Gemeinde Kritzen
EZ 41
bezeichnung) erteilt.

☒ Der Baubeginn wird gemäß § 26, Abs. 1 der NÖ. Bauordnung 1996
10. 09. 2018 (Datum) bekanntgegeben.

☒ Als verantwortlicher Bauführer wird gemäß § 25, Abs. 3 der NÖ. B
1996 idgF. bekanntgegeben:
Bauführer: Vertretung auf Baustelle
Adresse: Ing. J. Hoffmann

Tel.Nr.:



FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE

Baubehörde

KG Kritzendorf
Hauptstraße 87
Gdst.Nr. 428 (EZ 41)

Klosterneuburg

stadtamt@klosterneuburg.at
02243 / 444 - 575

Baubewilligung
ONA Immobilienmanagement GmbH FN 407204f

BESCHEID

SPRUCH

I.

Das Stadtamt der Stadtgemeinde Klosterneuburg als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen au
Ansuchens vom 16.08.2016 gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. die

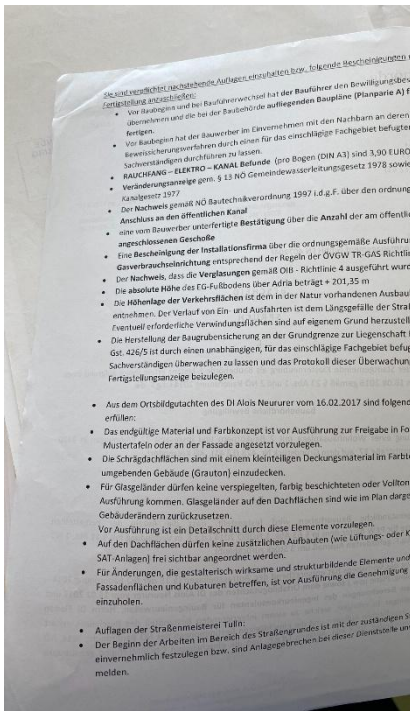
baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 2 Baukörpern und insgesamt 22 Wohnun
Kritzendorf, Hauptstraße 87, auf dem Grundstück Nr. 428 (EZ 41), KG Kritzendorf.

II.

Für das gegenständliche Bauvorhaben wird festgestellt, dass die Anzahl der
Pflichtstellplätze für PKW hinter dem in § 63 Abs. 1 NÖBO 2014 i.d.g.F. in Verbindung mit §
BTVO 2014 i.d.g.F. geforderten Ausmaß um 3 Stück zurückbleibt.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauor
Baubeschreibung, Pläne usw.) **sowie dem Ortsbildgutachten des DI Alois Neururer vom 16.**
der statischen Berechnungen des Ingenieurkonsulenten für Bauingenieurwesen, Herr
Sebastian Edlinger zu erfolgen, welche zu einem integrierenden Bestandteil des Besch
werden. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnu
Bautechnikverordnung 2014 inkl. Anlagen i.d.g.F. und die einschlägigen ÖNORMEN sind
einzuhalten.

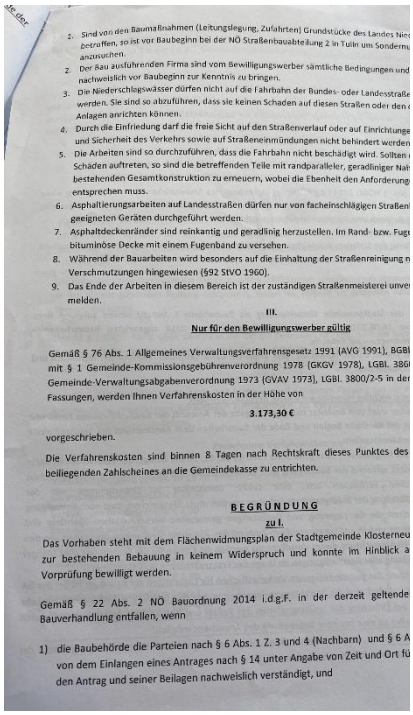


Sie sind verpflichtet, nachstehende Auflagen einzuhalten bzw. folgende Bescheinigungen
Fertigstellung anzuschließen:

- Vor Baubeginn und bei Bauführerwechsel hat **der Bauführer** den Bewilligungsbes
  übernehmen und die bei der Baubehörde **aufliegenden Baupläne (Planparie A)** f
  fertigen.
- Vor Baubeginn hat der Bauwerber im Einvernehmen mit den Nachbarn an deren
  Beweissicherungsverfahren durch einen für das einschlägige Fachgebiet befugte
  Sachverständigen durchführen zu lassen.
- **RAUCHFANG – ELEKTRO – KANAL Befunde** (pro Bogen (DIN A3) sind 3,90 EURO
- **Veränderungsanzeige** gem. § 13 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 sowie
  Kanalgesetz 1977
- **Der Nachweis** gemäß NÖ Bautechnikverordnung 1997 i.d.g.F. über den ordnung
  Anschluss an den öffentlichen Kanal
- eine vom Bauwerber unterfertigte **Bestätigung** über die **Anzahl** der am öffentli
  angeschlossenen Geschoße
- Eine **Bescheinigung der Installationsfirma** über die ordnungsgemäße Ausführu
  Gasverbrauchseinrichtung entsprechend der Regeln der ÖVGW TR-GAS Richtli
- Der **Nachweis**, dass die **Verglasungen** gemäß OIB - Richtlinie 4 ausgeführt wurd
- Die **absolute Höhe** des EG-Fußbodens über Adria beträgt + 201,35 m
- Die **Höhenlage der Verkehrsflächen** ist dem in der Natur vorhandenen Ausbau
  entnehmen. Der Verlauf von Ein- und Ausfahrten ist dem Längsgefälle der Stra
  Eventuell erforderliche Verwindungsflächen sind auf eigenem Grund herzustell
- Die Herstellung der Baugrubensicherung an der Grundgrenze zur Liegenschaft
  Gst. 426/5 ist durch einen unabhängigen, für das einschlägige Fachgebiet befug
  Sachverständigen überwachen zu lassen und das Protokoll dieser Überwachun
  Fertigstellungsanzeige beizulegen.

- Aus dem Ortsbildgutachten des DI Alois Neururer vom 16.02.2017 sind folgend
  erfüllen:
- Das endgültige Material und Farbkonzept ist vor Ausführung zur Freigabe in Fo
  Mustertafeln oder an der Fassade angesetzt vorzulegen.
- Die Schrägdachflächen sind mit einem kleinteiligen Deckungsmaterial im Farbt
  umgebenden Gebäude (Grauton) einzudecken.
- Für Glasgeländer dürfen keine verspiegelten, farbig beschichteten oder Vollton
  Ausführung kommen. Glasgeländer auf den Dachflächen sind wie im Plan darge
  Gebäuderändern zurückzusetzen.
  Vor Ausführung ist ein Detailschnitt durch diese Elemente vorzulegen.
- Auf den Dachflächen dürfen keine zusätzlichen Aufbauten (wie Lüftungs- oder K
  SAT-Anlagen) frei sichtbar angeordnet werden.
- Für Änderungen, die gestalterisch wirksame und strukturbildende Elemente und
  Fassadenflächen und Kubaturen betreffen, ist vor Ausführung die Genehmigung
  einzuholen.

- Auflagen der Straßenmeisterei Tulln:
- Der Beginn der Arbeiten im Bereich des Straßengrundes ist mit der zuständigen S
  einvernehmlich festzulegen bzw. sind Anlagegebrechen bei dieser Dienststelle un
  melden.



1. Sind von den Baumaßnahmen (Leitungslegung, Zufahrten) Grundstücke des Landes Nied
   betroffen, so ist vor Baubeginn bei der NÖ Straßenbauabteilung 2 in Tulln um Sondernu
   anzusuchen.
2. Der Bau ausführenden Firma sind vom Bewilligungswerber sämtliche Bedingungen und
   nachweislich vor Baubeginn zur Kenntnis zu bringen.
3. Die Niederschlagswässer dürfen nicht auf die Fahrbahn der Bundes- oder Landesstraße
   werden. Sie sind so abzuführen, dass sie keinen Schaden auf diesen Straßen oder den d
   Anlagen anrichten können.
4. Durch die Einfriedung darf die freie Sicht auf den Straßenverlauf oder auf Einrichtunge
   und Sicherheit des Verkehrs sowie auf Straßeneinmündungen nicht behindert werden
5. Die Arbeiten sind so durchzuführen, dass die Fahrbahn nicht beschädigt wird. Sollten
   Schäden auftreten, so sind die betreffenden Teile mit randparalleler, geradliniger Naht
   bestehenden Gesamtkonstruktion zu erneuern, wobei die Ebenheit den Anforderung
   entsprechen muss.
6. Asphaltierungsarbeiten auf Landesstraßen dürfen nur von facheinschlägigen Straßen
   geeigneten Geräten durchgeführt werden.
7. Asphaltdeckenränder sind reinkantig und geradlinig herzustellen. Im Rand- bzw. Fug
   bituminöse Decke mit einem Fugenband zu versehen.
8. Während der Bauarbeiten wird besonders auf die Einhaltung der Straßenreinigung n
   Verschmutzungen hingewiesen (§92 StVO 1960).
9. Das Ende der Arbeiten in diesem Bereich ist der zuständigen Straßenmeisterei unve
   melden.

III.

Nur für den Bewilligungswerber gültig

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl
mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 386
Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-5 in der
Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

3.173,30 €

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des
beiliegenden Zahlscheines an die Gemeindekasse zu entrichten.

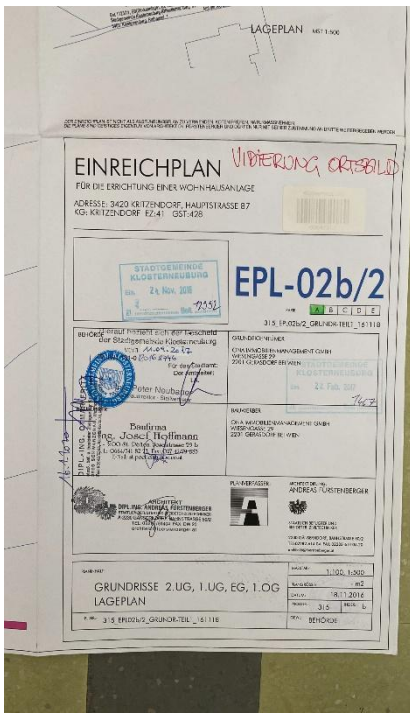
BEGRÜNDUNG

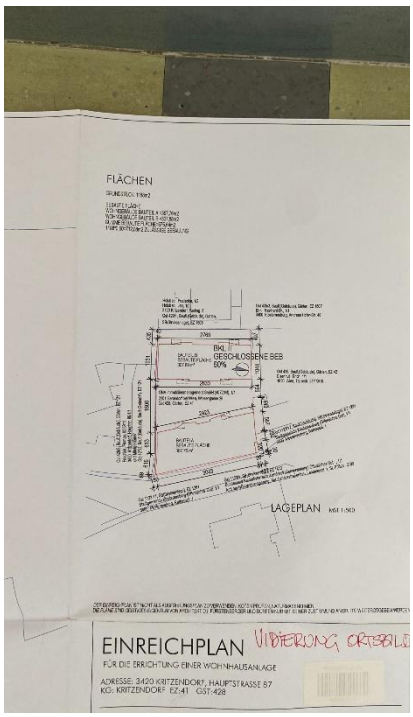
zu I.

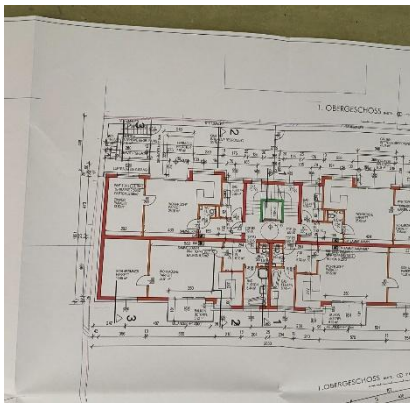
Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Klosterneu
zur bestehenden Bebauung in keinem Widerspruch und konnte im Hinblick a
Vorprüfung bewilligt werden.

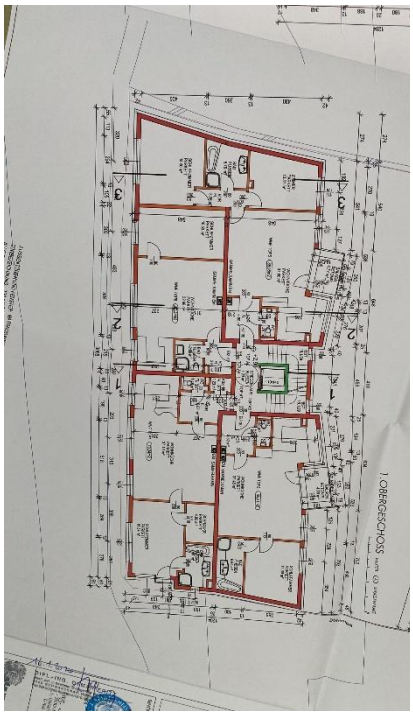
Gemäß § 22 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. in der derzeit geltende
Bauverhandlung entfallen, wenn

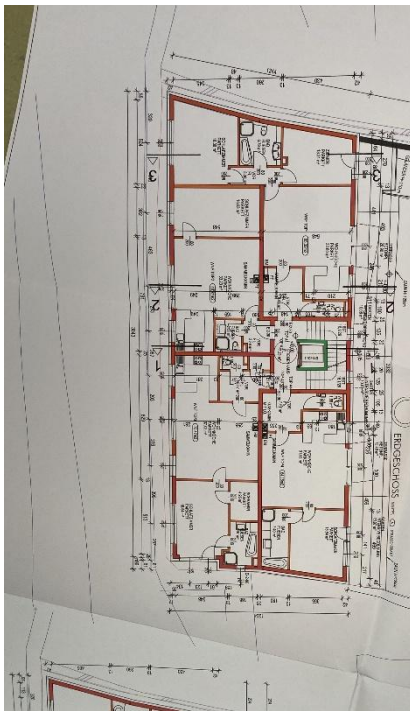
1) die Baubehörde die Parteien nach § 6 Abs. 1 Z. 3 und 4 (Nachbarn) und § 6 A
   von dem Einlangen eines Antrages nach § 14 unter Angabe von Zeit und Ort fü
   den Antrag und seiner Beilagen nachweislich verständigt, und

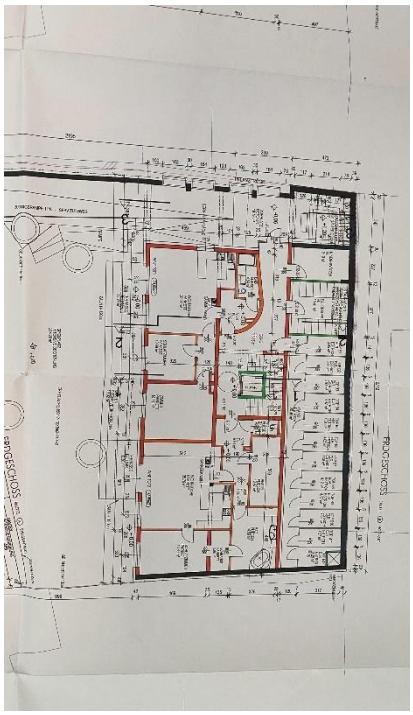

LAGEPLAN
EINREICHPLAN
FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE
ADRESSE: 3420 KRITZENDORF, HAUPTSTRASSE 87
KG: KRITZENDORF EZ:41 GST:428
EPL-02b/2
GRUNDRISSE 2.UG, 1.UG, EG, 1.OG
LAGEPLAN


FLÄCHEN
LAGEPLAN
EINREICHPLAN
FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE
ADRESSE: 3420 KRITZENDORF, HAUPTSTRASSE 87
KG: KRITZENDORF EZ:41 GST:428

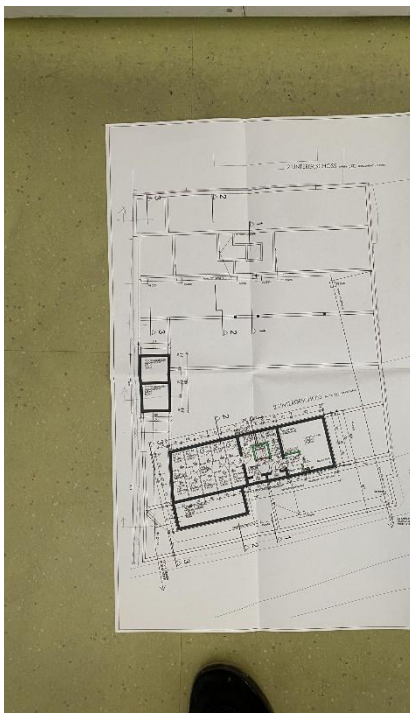

1. OBERGESCHOSS

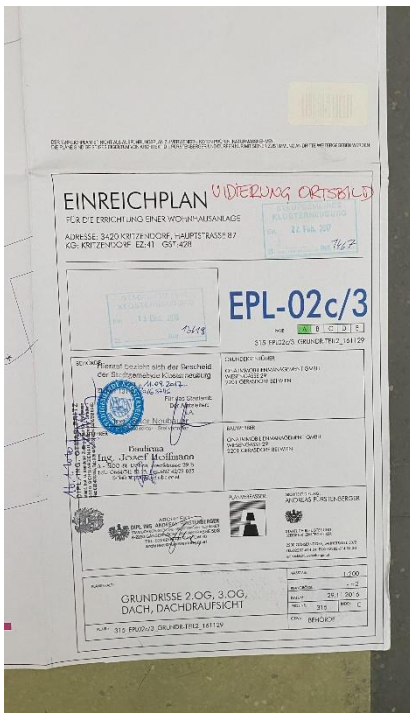

1. OBERGESCHOSS

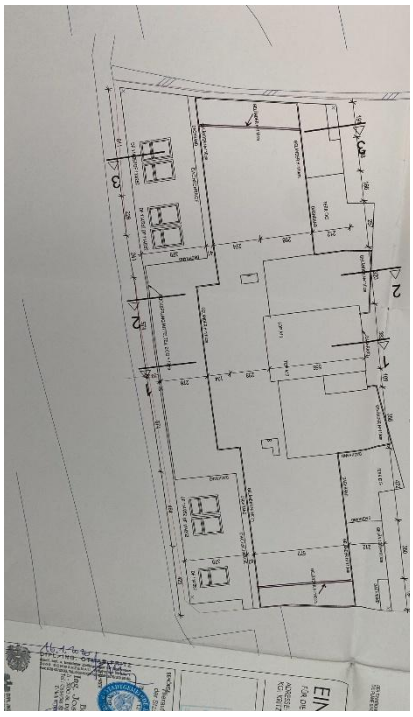

ERDGESCHOSS

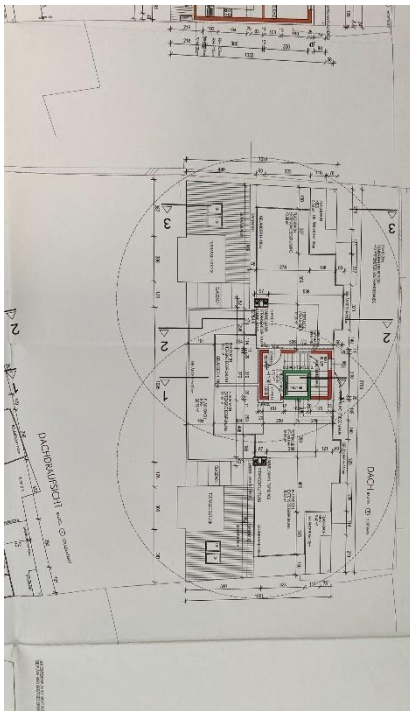

ERDGESCHOSS

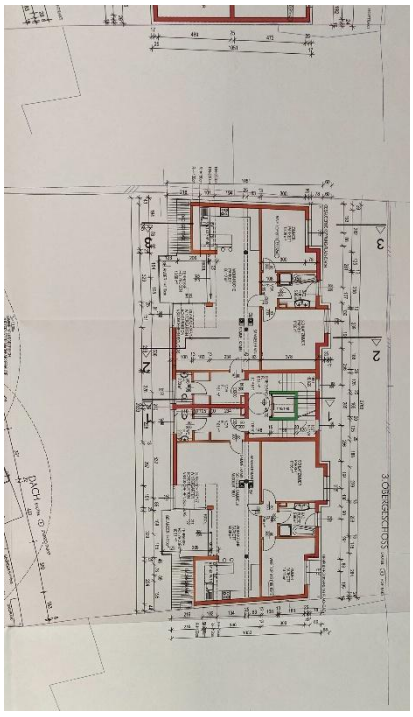

1. UNTERGESCHOSS

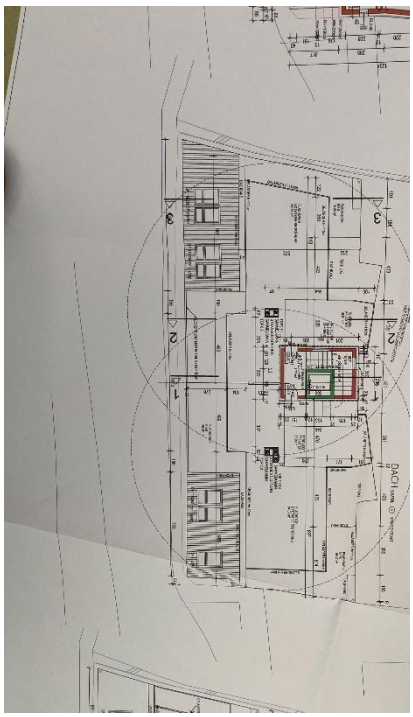
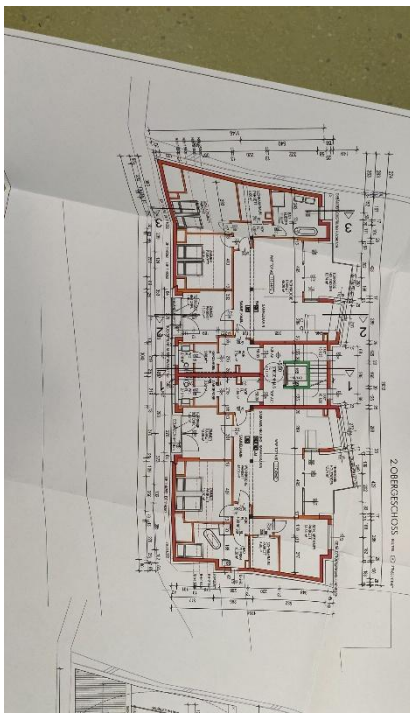
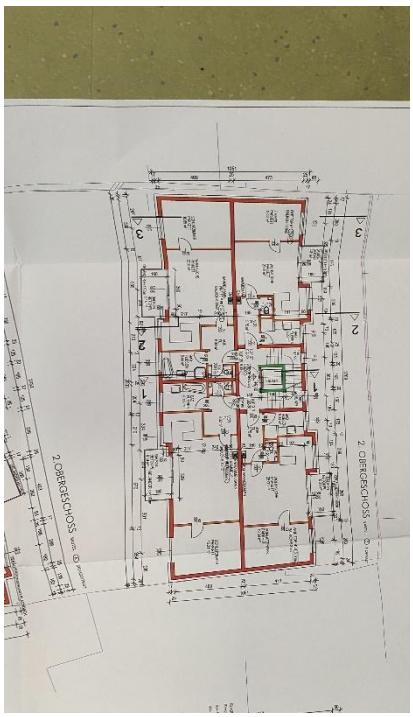


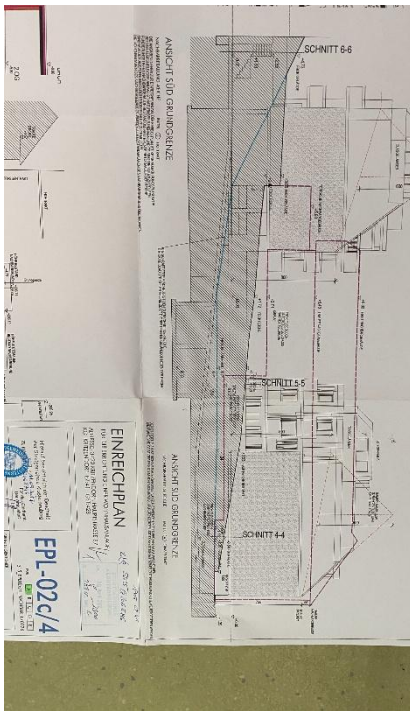
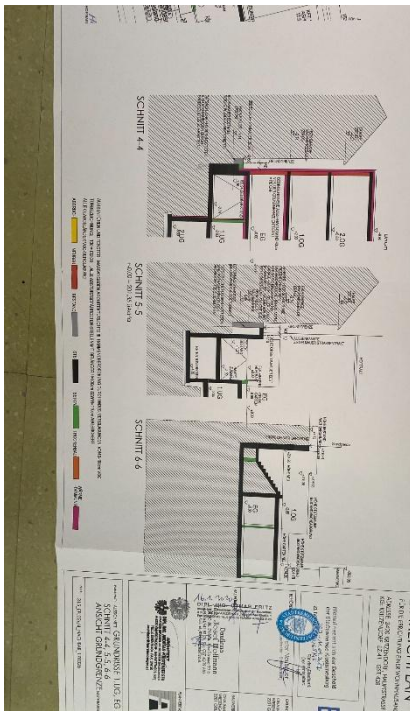

EINREICHPLAN
ÄNDERUNG ORTSBILD
EPL-02c/3
GRUNDRISSE 2.OG, 3.OG,
DACH, DACHDRAUFSICHT

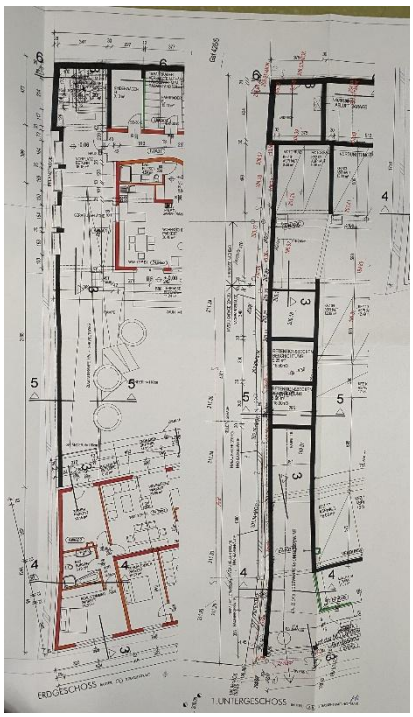


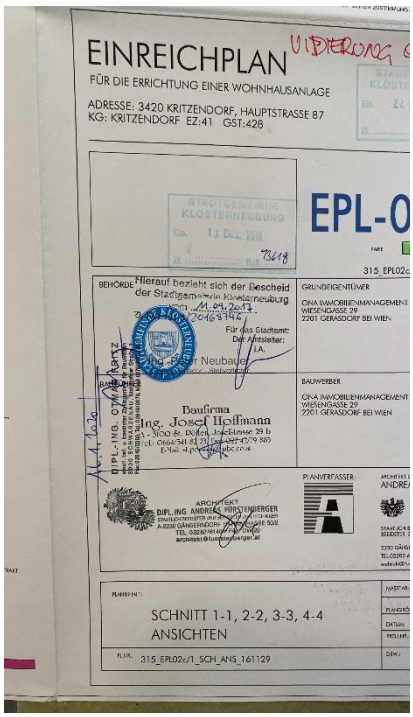

DACHDRAUFSICHT

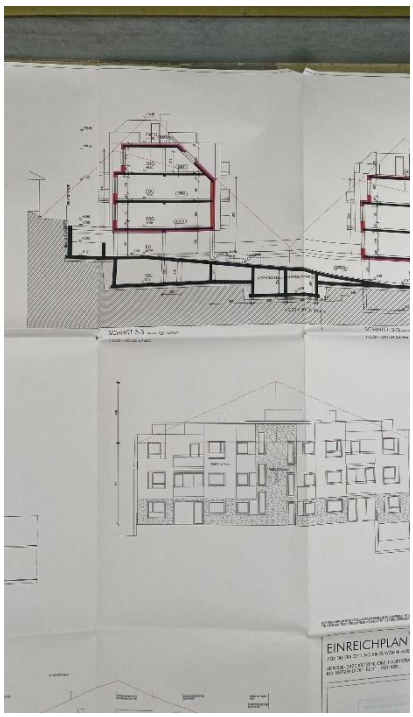

3.OBERGESCHOSS

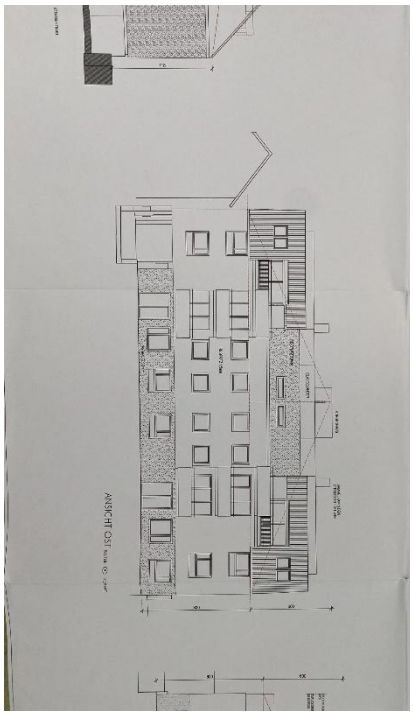
ANSICHT SÜD GRUNDGRENZE
EINREICHPLAN
FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE
EPL-02c/4
ANSICHT GRUNDRISSE 1.UG, EG
SCHNITT 4-4, 5-5, 6-6
ANSICHT GRUNDGRENZE

SCHNITT 6-6
ANSICHT SÜD GRUNDGRENZE
SCHNITT 5-5
SCHNITT 4-4
EINREICHPLAN
EPL-02c/4

SCHNITT 4-4
SCHNITT 5-5
SCHNITT 6-6

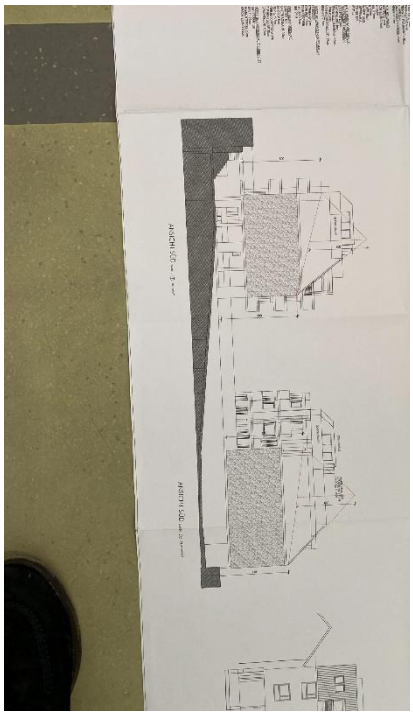

ERDGESCHOSS
1.UNTERGESCHOSS

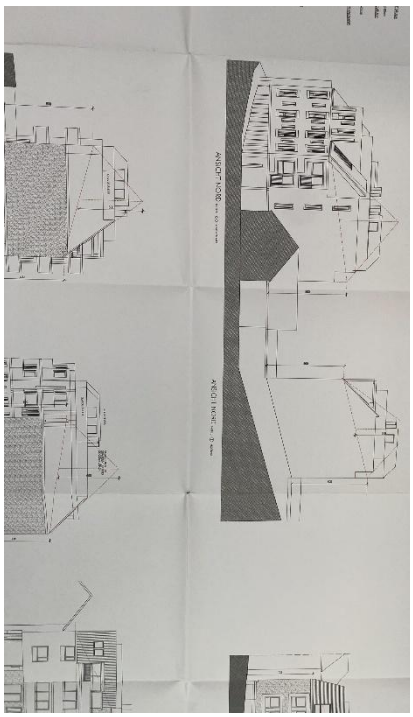

EINREICHPLAN
FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE
ADRESSE: 3420 KRITZENDORF, HAUPTSTRASSE 87
KG: KRITZENDORF EZ:41 GST:428
EPL-0
Hierauf bezieht sich der Bescheid
Baufirma
Ing. Josef Hoffmann
SCHNITT 1-1, 2-2, 3-3, 4-4
ANSICHTEN
315_EPL02e/1_SCH_ANS_161129

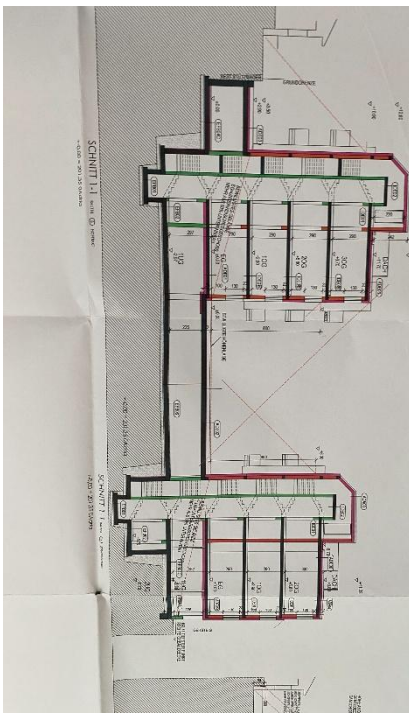

EINREICHPLAN

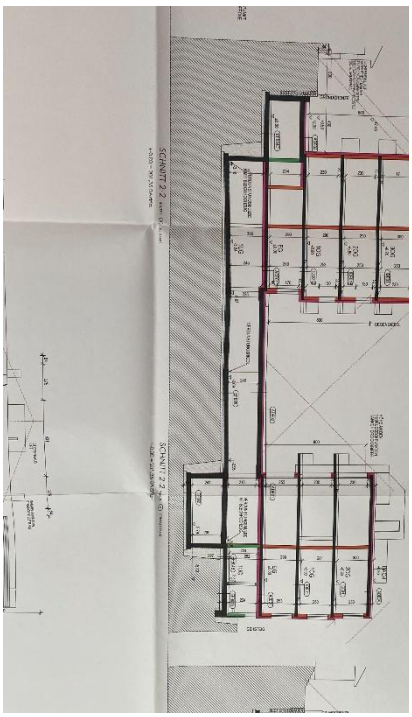

EINREICHPLAN

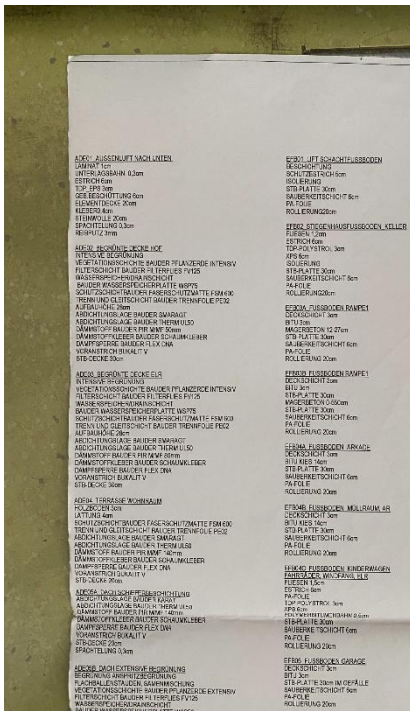


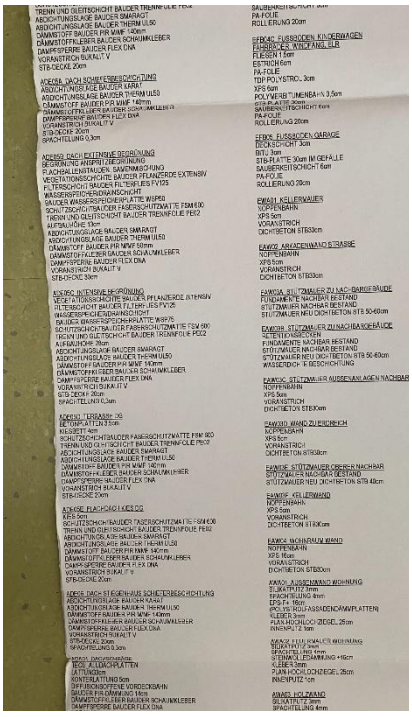


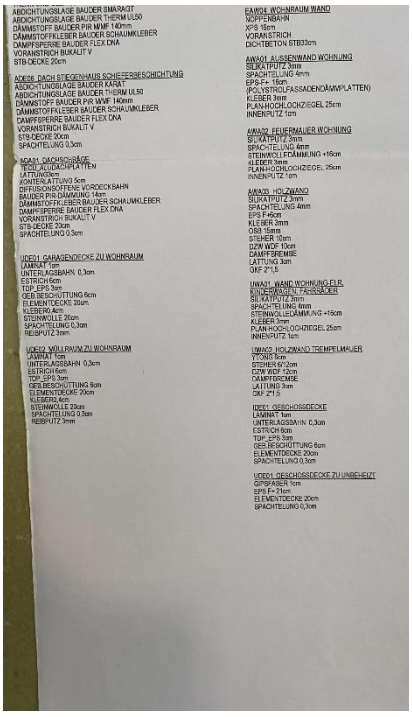


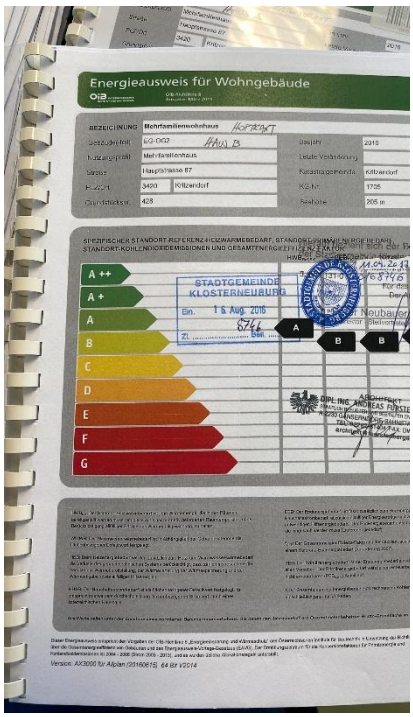


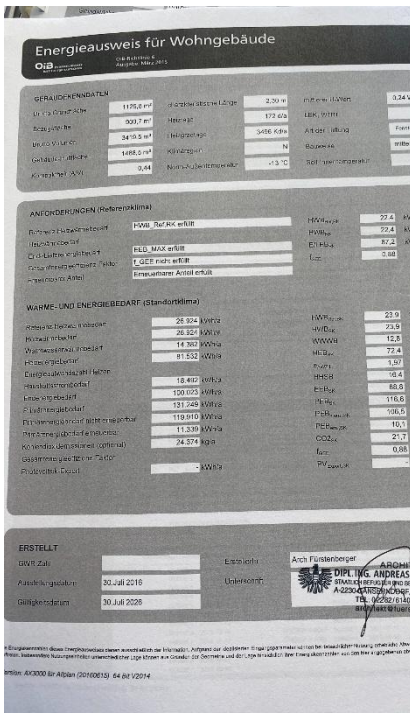


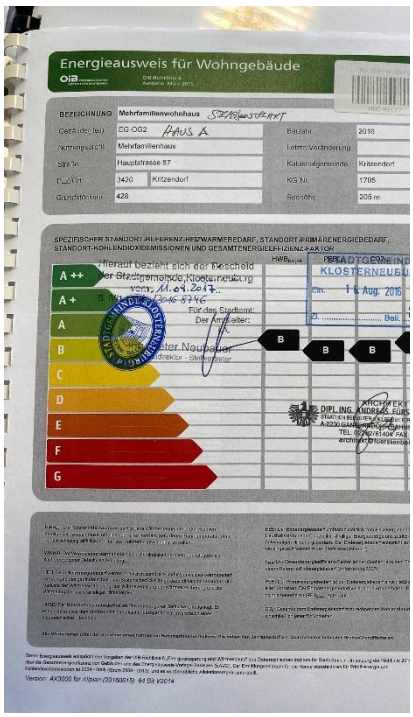


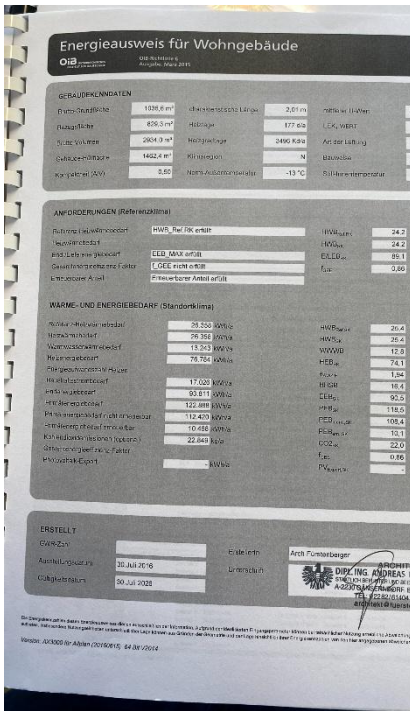


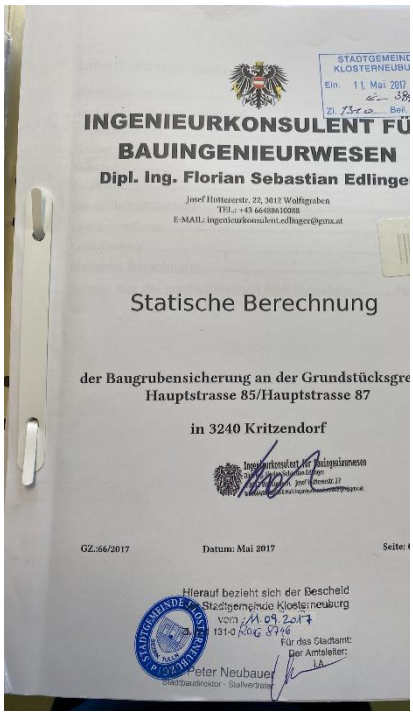


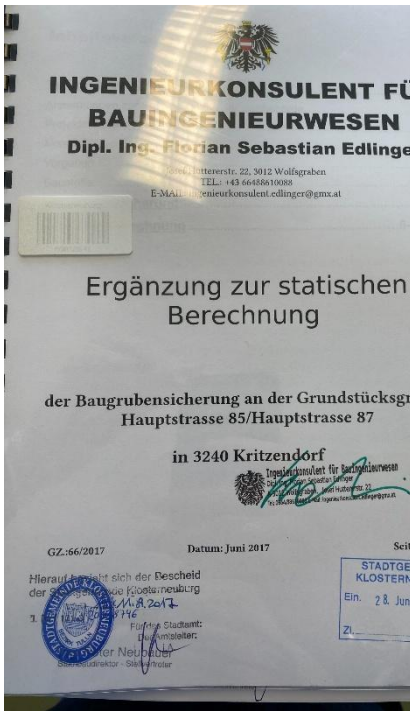

Energieausweis für Wohngebäude
STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG
Ein. 1 8. Aug. 2016


Energieausweis für Wohngebäude
ERSTELLT
Arch Fürstenberger
DIPL. ING. ANDREAS


Energieausweis für Wohngebäude
STADTGEMEINDE KLOSTERNEUBURG
Peter Neubauer


Energieausweis für Wohngebäude
ERSTELLT
Arch Fürstenberger


INGENIEURKONSULENT FÜ
BAUINGENIEURWESEN
Dipl. Ing. Florian Sebastian Edlinger
Josef Hottererstr. 22, 3012 Wolfsgraben
TEL.: +43 66488610088
E-MAIL: ingenieurkonsulent.edlinger@gmx.at
Statische Berechnung
der Baugrubensicherung an der Grundstücksgre
Hauptstrasse 85/Hauptstrasse 87
in 3240 Kritzendorf
GZ.:66/2017
Datum: Mai 2017
Hierauf bezieht sich der Bescheid
der Stadtgemeinde Klosterneuburg
vom 11.09.2017
Für das Stadtamt:
Der Amtsleiter:
Peter Neubauer


INGENIEURKONSULENT FÜ
BAUINGENIEURWESEN
Dipl. Ing. Florian Sebastian Edlinge
E-MAIL: ingenieurkonsulent.edlinger@gmx.at
Ergänzung zur statischen
Berechnung
der Baugrubensicherung an der Grundstücksgr
Hauptstrasse 85/Hauptstrasse 87
in 3240 Kritzendorf
GZ.:66/2017
Datum: Juni 2017