



Objektspezifische Informationen

A1 Telekom Austria AG und Drittmmieter

6858 Schwarzach, Hofsteigstraße 52

KONZERN-IMMOBILIEN

Immobilienvertrieb

Bearbeiter: Heinz Schlecht

Erstellt am: 18.05.2026



6858 Schwarzach, Hofsteigstraße 52



Geschäftsobjekt





I. Liegenschaftsbeschreibung

1. Liegenschaft

Grundbuchsdaten

EZ 1314 der Katastralgemeinde 91121 Schwarzach, Bezirksgericht Bregenz, bestehend aus dem einzigen Grundstück Nr. 139/2 im bürgerlichen Ausmaß von 1.148 m².

A1 Telekom Austria AG und Drittmietler

6858 Schwarzach, Hofsteigstraße 52



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 91121 Schwarzach EINLAGEZAHL 1314
BEZIRKSGERICHT Bregenz

Letzte TZ 8272/2009
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
139/2 GST-Fläche 1148
Bauf. (Gebäude) 258
Gärten 120
Sonst (Straßen) 770 Hofsteigstraße 52
***** A2 *****
3 a 8272/2009 Einbeziehung Gst 127 in 139/2
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Österreichische Post Aktiengesellschaft
ADR: Postgasse 8, Wien 1010
b 1180/2001 Urkunde 2000-12-04 Eigentumsrecht
c 4278/2001 FN 180219d
***** C *****
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

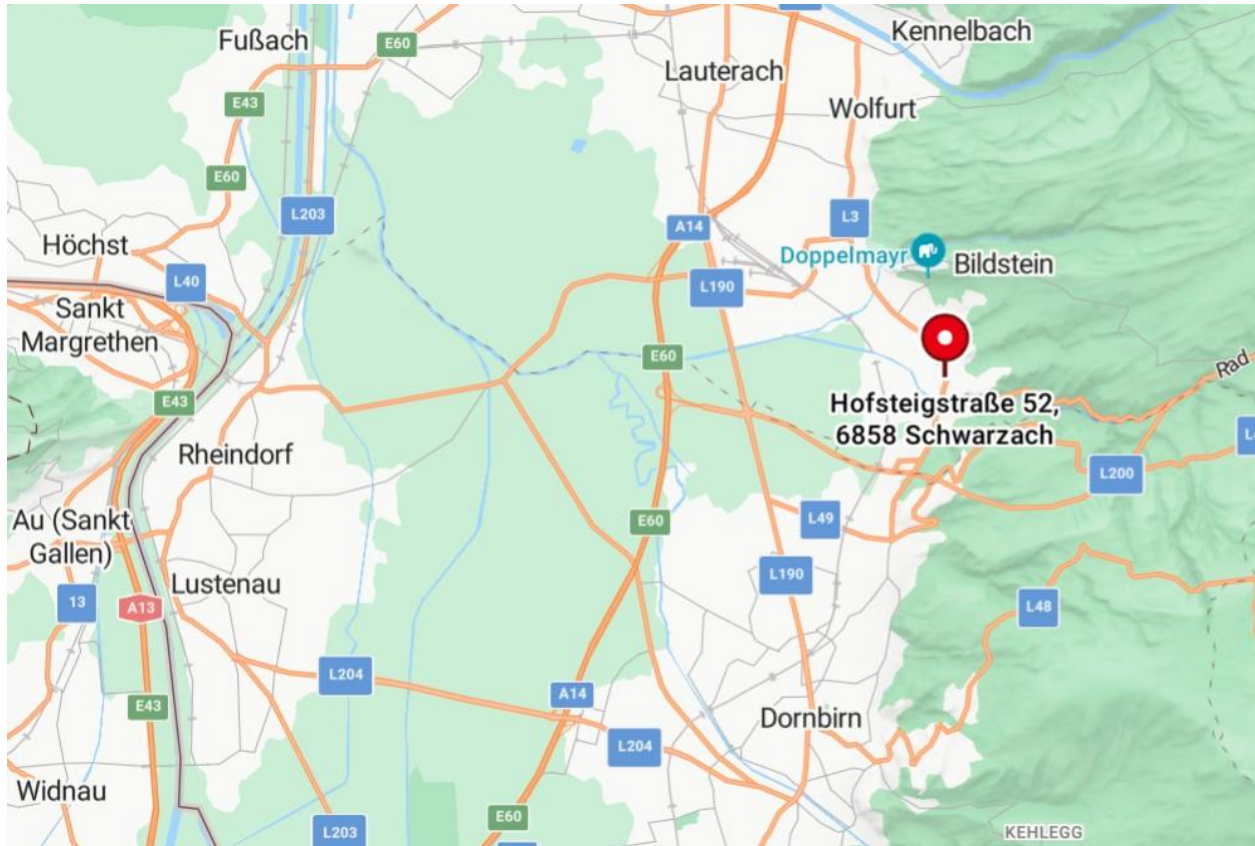
Grundbuch 04.02.2026 15:52:57



Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Allgemeines

Die Gemeinde Schwarzach mit etwa 3.854 Einwohnern (Stand: 01. Jänner 2025) liegt im Bezirk Bregenz, im zentralen Bereich des sogenannten Hofsteiggebietes in Vorarlberg. Sie grenzt unmittelbar an die Gemeinden Wolfurt, Bildstein sowie an die Stadt Dornbirn, wodurch eine gute Einbindung in das regionale Verkehrsnetz gewährleistet ist.



Straßenplan – Quelle: <https://www.bing.com/maps>

Verkehrerschließung

Straßenverkehrsanbindung

Schwarzach wird über das lokale und regionale Straßennetz des Hofsteiggebietes erschlossen. Durch die direkte Nachbarschaft zu Dornbirn und Wolfurt bestehen kurze Wege zu den wichtigsten Verkehrsachsen des Vorarlberger Rheintals.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt Bregenz beträgt ca. 13 km und ist über das untergeordnete, aber gut ausgebaute Straßennetz in kurzer Fahrzeit erreichbar.

Die Nähe zu den Ballungsräumen Dornbirn und Bregenz ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit wie z. B.: überregionale Ziele wie die A14 Rheintalautobahn (über Anschlussstellen Dornbirn oder Bregenz).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Schwarzach ist in das Liniennetz des Vorarlberger Verkehrsverbundes (VVV) eingebunden. Während die konkreten Linien in den vorliegenden Quellen nicht benannt sind, ist durch die regionale Lage zwischen Dornbirn und Wolfurt eine regelmäßige Busanbindung an die umliegenden Zentren gesichert.

Die ÖPNV-Anbindung trägt damit wesentlich zur verkehrsmäßigen Verbindung in Richtung:

- Dornbirn (regionaler Hauptknoten),



- Bregenz (Bezirkshauptstadt),
- Wolfurt (Güterverkehrszentrum und Arbeitsmarktstandort) bei.

Eisenbahnanbindung

Die Gemeinde Schwarzach verfügt über keinen eigenen Bahnhof. Die nächstgelegenen Bahnhöfe sind:

- Bahnhof Dornbirn (ca. 4 km entfernt):
Regional-, Schnellzug- und Fernverkehrsanbindung an das nationale und internationale Eisenbahnnetz.
- Bahnhof Wolfurt (ca. 2 km entfernt):
Bedeutend als Güterverkehrszentrum sowie für den regionalen Bahnverkehr.

Damit besteht eine hohe Erreichbarkeit über den Schienenverkehr, obwohl das Gemeindegebiet selbst keinen Bahnhof besitzt.

Luftverkehr

Für den internationalen und regionalen Luftverkehr stehen folgende Flughäfen in gut erreichbarer Entfernung zur Verfügung:

- Flughafen St. Gallen–Altenrhein (CH) – Bodenseeraum, ca. 25–30 Minuten.
- Flughafen Friedrichshafen (DE) – ca. 45–60 Minuten.
- Flughafen Zürich (CH) – wichtiger Drehkreuzflughafen, ca. 1,5 Stunden.
- Flughafen Innsbruck (AT) – ca. 1,5–2 Stunden.

Die Gemeinde ist damit gut an überregionale Luftverkehrsverbindungen angebunden.

Rad- und Fußgängerverkehr

Das Gemeindegebiet weist eine ausgeprägte Rad- und Wanderwegstruktur auf, die Schwarzach mit den Nachbargemeinden verbindet. Aufgrund der waldreichen Umgebung und der topografischen Lage sind verkehrsberuhigte und naturnahe Verbindungen vorhanden. [oesterreich-info.at]

Schwarzach verfügt über eine sehr gute regionale Verkehrsanbindung durch die Nähe zu den Zentren Dornbirn und Wolfurt, die wiederum direkten Anschluss an das überregionale Straßen- und Schienennetz bieten. Die Gemeinde ist damit verkehrstechnisch günstig situiert, auch wenn sie selbst über keinen eigenen Bahnhof verfügt. Die infrastrukturelle Anbindung an den ÖPNV, die Nähe zu wichtigen Eisenbahnknoten sowie die gute Erreichbarkeit mehrerer Flughäfen gewährleisten eine umfassende, multimodale Erschließung des Standortes.

Der Standort liegt in einer funktionierenden, zentralen Gemeindestruktur mit guter Grundversorgung und stark frequentierten kommunalen Einrichtungen.



Mikrolage

Die Liegenschaft mit der Adresse 6858 Schwarzach, Hofsteigstraße 52, befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde Schwarzach und ist westlich an der Hofsteigstraße und südlich der Weidachstraße gelegen.



Straßenplan – Quelle: <https://www.google.at/maps>

Die Hofsteigstraße ist eine der wesentlichen innerörtlichen Verbindungsachsen und weist eine gute Einbindung in das regionale Verkehrsnetz des Vorarlberger Rheintals auf. Die Lage ist durch eine vollständige verkehrsmäßige Erschließung gekennzeichnet.

Buslinien und Mobilitätspunkte sind entlang der Hofsteigstraße verfügbar.

Die Hofsteigstraße ist laut Gemeindestruktur historischer und funktionaler Kern des Ortes. In Teilen der Straße wurden moderne Wohnanlagen samt Gewerbenutzung errichtet.

Infrastrukturdaten

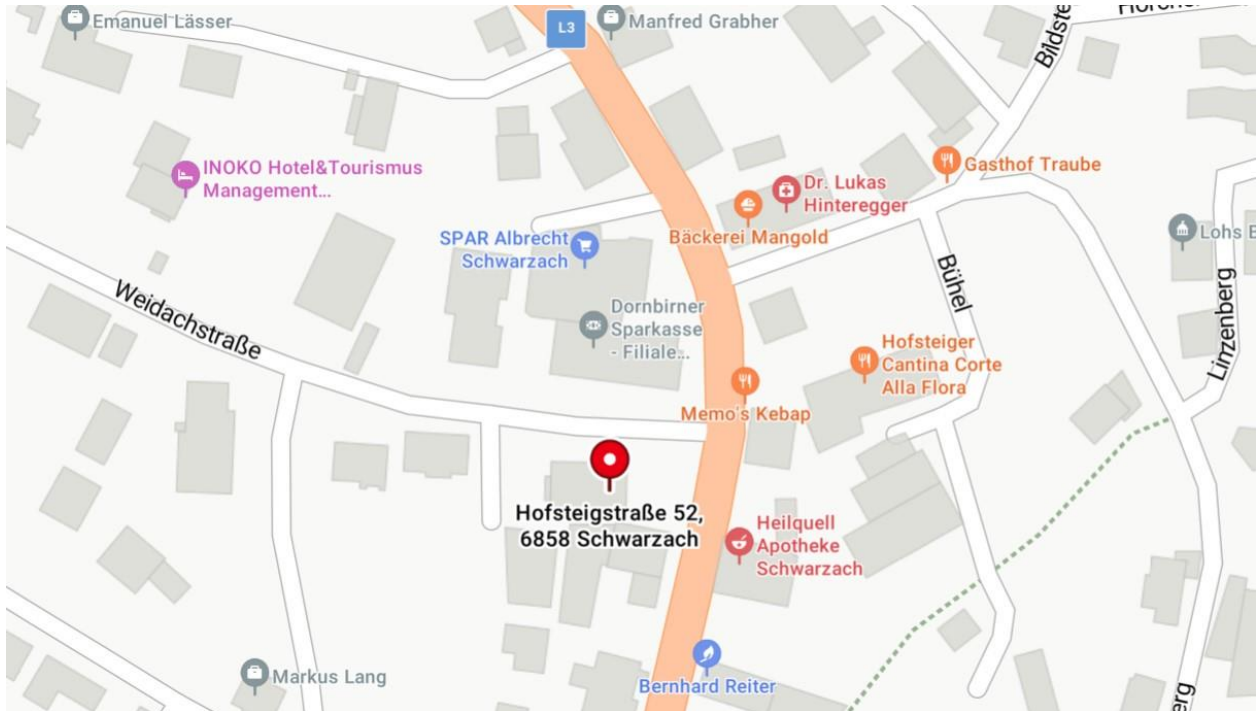
Die Liegenschaft in der Hofsteigstraße 52 befindet sich in einer äußerst zentralen Position innerhalb des Ortskerns von Schwarzach und überzeugt durch eine hervorragend ausgebaute Nahversorgungsstruktur. In unmittelbarer Gehdistanz stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, die eine komfortable und umfassende Versorgung gewährleisten.

Nur rund 189 Meter vom Standort entfernt befindet sich ein SPAR-Supermarkt als vollwertiger Lebensmittelversorger in der Umgebung, der sämtliche Güter des täglichen Bedarfs abdeckt. Direkt angrenzend an die Liegenschaft liegt die Heilquell-Apotheke in der Hofsteigstraße 53, welche eine verlässliche medizinische Grundversorgung und die Funktion des Post Partners mit dem Service von Postdienstleistungen sicherstellt.

Drogeriemarkt, Tankstellen (Eni), Bankfilialen, weitere Dienstleistungsunternehmen befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Zusätzlich befindet sich direkt im Gebäude der Hofsteigstraße 52 die Tierarztpraxis von Mag. Romina Dür.

Insgesamt präsentiert sich der Standort als exzellent erschlossene, belebte und vielseitig versorgte Mikrolage, die sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzungen optimale Rahmenbedingungen bietet.

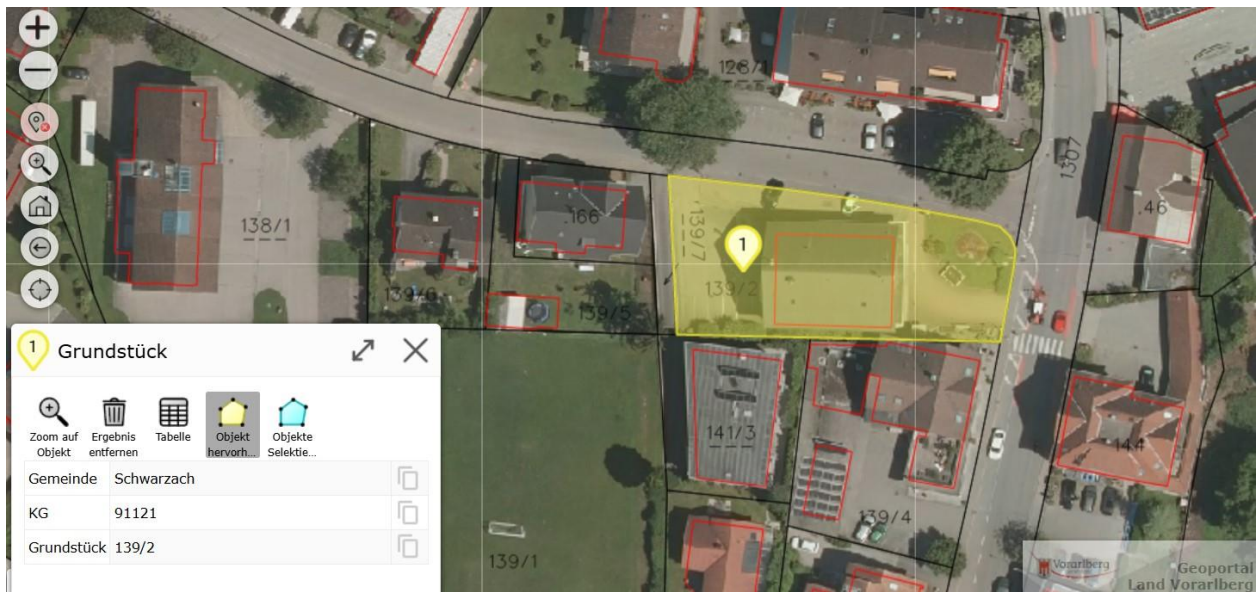


Infrastrukturdaten – Quelle: <https://www.bing.com/maps>

Beschaffenheit des Grundstückes Nr. 139/2 KG 91121 Schwarzach

Das Grundstück Nr. 139/2 KG 91121 Schwarzach zeigt sich als regelmäßig geschnittenen, nordorientiertes Eckgrundstück mit einer Gesamtfläche von 1.148 m². Die Liegenschaft weist eine harmonische, langrechteckige Grundform auf und fällt in Richtung Norden zur angrenzenden Straße ab. Die Ecklage ermöglicht eine optimale Erschließung über zwei Straßenseiten (Hofsteigstraße im Osten und Weidachstraße im Norden) und unterstützt flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Grundstück ist teilweise bebaut, wobei das Hauptgebäude mittig im Grundstück liegt. Östlich und westlich des Gebäudes sind die Grundflächen überwiegend als offene Grün- bzw. Freiflächen genutzt werden. Aufgrund der klaren Geometrie, der vollwertigen Erschließung und der Lage in einem konsistent entwickelten Wohngebiet eignet sich die Parzelle hervorragend für wohnwirtschaftliche oder gemischt genutzte Projekte.



Katasterplan – Quelle: <https://atlas.vorarlberg.at>

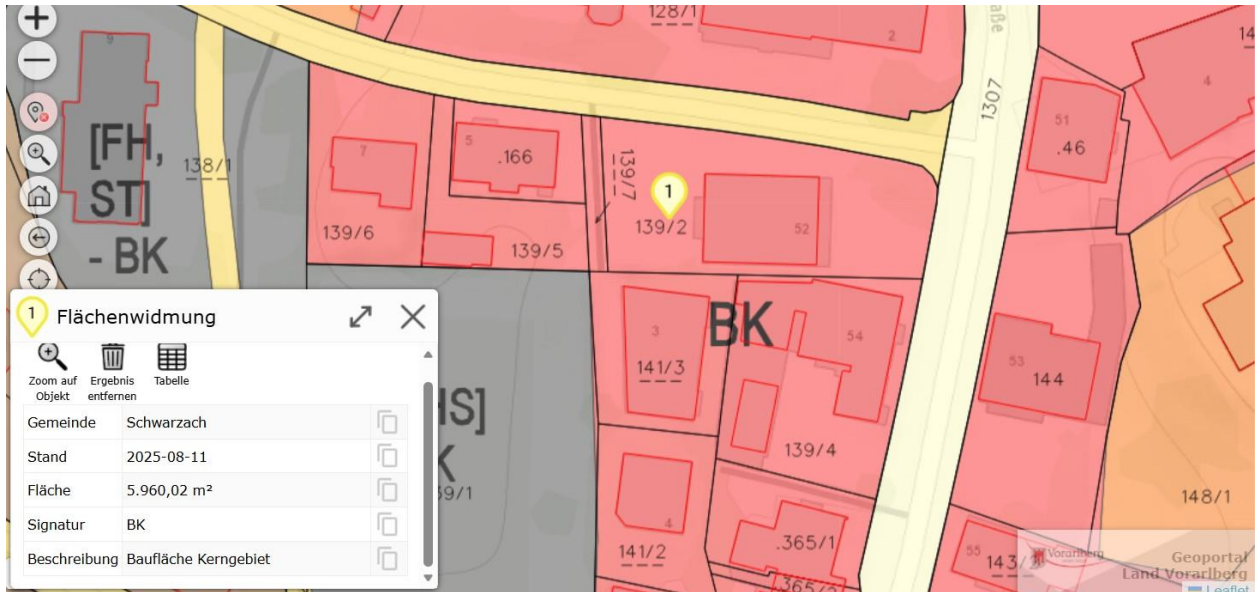
Die östliche Grundgrenze gelegen an der Hofsteigstraße (Landesstraße L 3) weist eine Länge von etwa 15 m auf und die nördliche Grundgrenze entlang der Weidachstraße verläuft über eine Länge von rund 56 m.

Die westliche Grundstücksgrenze beträgt rund 25 m und die südliche Grundstücksgrenze umfasst rund 51 m.



Flächenwidmung

Gemäß dem digitalen Flächenwidmungsplan des Landes Vorarlberg weist das gegenständliche Grundstück Nr. 139/2, KG Schwarzach, die Widmung „**Baufläche – Kerngebiet**“ auf.



Quelle: Geoportal Land Vorarlberg [Flächenwidmung https://atlas.Vorarlberg.at](https://atlas.Vorarlberg.at)

Gemäß § 14 Abs 2 des Vorarlberger Raumordnungsgesetzes (RPG) iG sind Kerngebiete sind Gebiete in zentraler innerörtlicher Lage, die vornehmlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungs- und andere kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen bestimmt sind. Andere Gebäude und Anlagen sind zulässig, wenn der Charakter als Kerngebiet nicht gestört wird.

Kerngebiete (KG) werden somit definiert als zentrale, städtische Lagen mit gemischter Nutzung, in denen Verwaltung, Handel, Dienstleistungen, Bildung und Wohnen zulässig sind.

Andere Nutzungen sind möglich, sofern sie den Charakter eines Kerngebiets nicht beeinträchtigen.

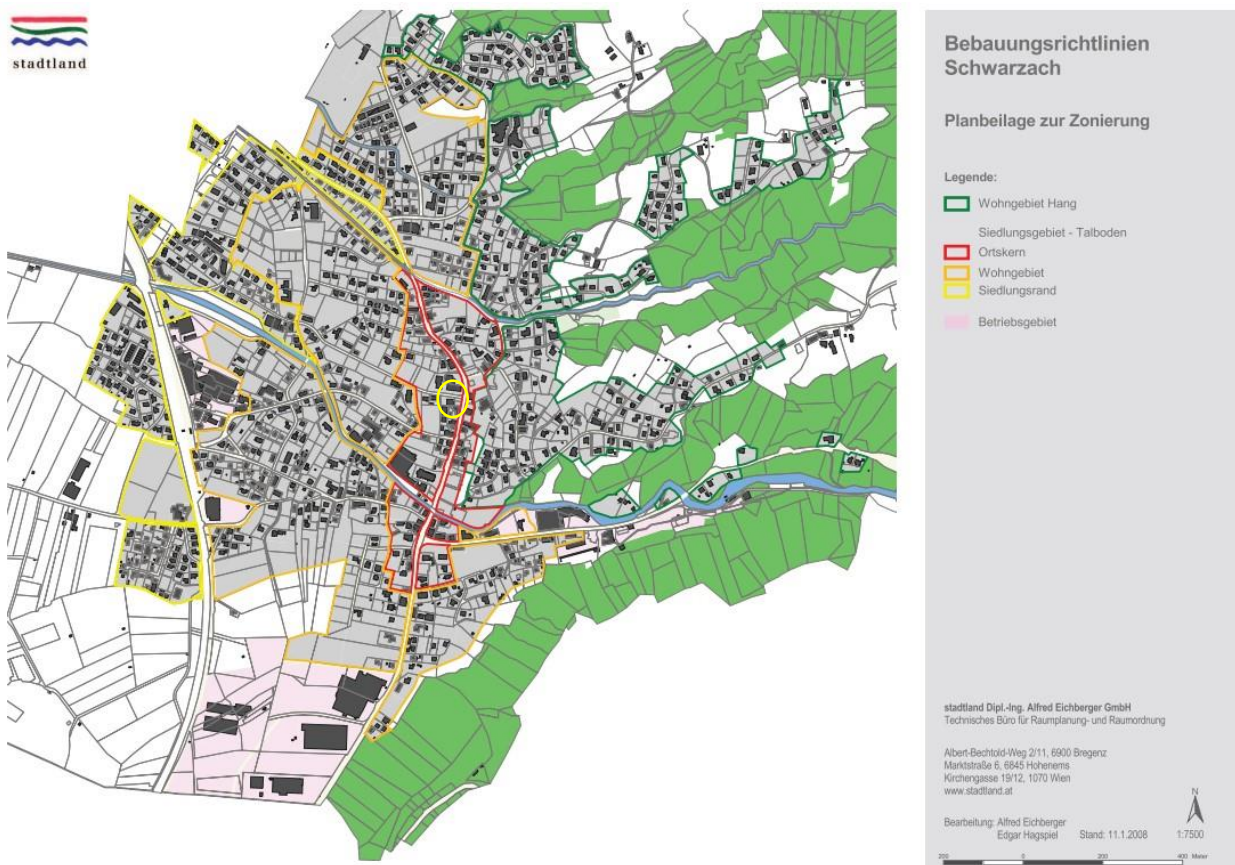


Bebauungsrichtlinien Schwarzach 2014

Die Bebauungsrichtlinien Schwarzach wurden als eigenständiger REK-Bestandteil bearbeitet und von der Gemeindevertretung am 13. Dezember 2007 beschlossen. Seither bilden sie die Grundlage für die Entwicklung der Bebauung in Schwarzach.

Auf Grundlage der Situationsanalyse (Flächenwidmung, Flächennutzung, Flächenreserven, Orts- und Landschaftsbild, Bautätigkeit der letzten Jahre) wird das Siedlungsgebiet Schwarzach in folgende Zonen gegliedert:

- Betriebsgebiet
- Wohngebiet-Hang
- Siedlungsgebiet-Talboden mit den Teilräumen:
 - Ortskern
 - Wohngebiet
 - Siedlungsrand



Bebauungsrichtlinien Schwarzach vom 11.01.2008

Das Grundstück Nr. 139/2 KG Schwarzach befindet sich in der Zone „Ortskern“.



Bebauungsbestimmungen im Ortskern:

- Baunutzungszahl: 70
Keine Dichteobergrenze bei Verdichtung im Ortskern und entlang der L3.
- Maximale Geschoßanzahl: 4 (E+3)
Verdichtungen im Ortskern und entlang der L3 sind auf den Gebäudebestand abzustimmen.
- Mindestgeschoßanzahl für Hauptgebäude an der L3:
Entsprechend dem Ziel „Verdichtung im Ortskern und entlang der L3“
 - 2,5 Geschoße bei Gebäuden mit Steildach (Dachneigung 35 Grad und mehr)
 - 3 Geschoße bei Gebäuden mit Flachdach und Dachneigung unter 35 Grad.

Anschlüsse

- öffentliches Abwasserentsorgungsnetz
- öffentliches Wasserversorgungsnetz
- Erdgas
- Stromnetz
- Festnetz und Internet der A1 Telekom Austria AG



2. Gebäude

Angaben zum Bauobjekt

Das unterkellerte Post- und Wählamtsgebäude wurde auf Grundlage des

- Baubewilligungsbescheides, Zl.: II-2025/1982, der Bezirkshauptmannschaft Bregenz hinsichtlich der Errichtung eines Post- und Wählamtsgebäudes auf Gst.Nr. 139/2 KG Schwarzach vom 24.03.1983 und des
- Benützungsbewilligungsbescheides, Zl.: II-2025/1982, der Bezirkshauptmannschaft Bregenz hinsichtlich der Errichtung eines Post- und Wählamtsgebäudes auf Gst.Nr. 139/2 KG Schwarzach vom 19.12.1986

in Massivbauweise mit einem Satteldach errichtet.

Nutzungen

Im Erdgeschoß befindet sich derzeit eine Tierarztpraxis (Romana Dür) samt Allgemeinflächen (Sanitär).

Das 1. Obergeschoß wird als Wählamt der A1 Telekom Austria AG genutzt.

Im Kellergeschoß sind Versorgungsflächen, Lagerräume, ein „Muffen- und Batterieraum“ der A1 Telekom Austria AG sowie zwei drittvermietete Proberäume untergebracht.

Ein Dachgeschoßausbau erscheint nicht ausbaubar. Neben einer positiven statischen Beurteilung ist zusätzlich zu beachten, dass im Dachraum zwei Antennenmasten installiert sind.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Erdgasheizungsanlage. Das Gebäude ist über einen Stiegenaufgang erschlossen; ein Personenlift ist nicht vorhanden.

Laut Flächendateninformationssystem der Österreichischen Post AG verfügt das Gebäude über eine Nettogrundfläche von insgesamt 905,36 m² inkl. Rohdachboden im Ausmaß von 241,90 m².

Die Flächen sind dargestellt, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Bodenbelag	MO	Fläche/m ² -NGF
14/71239/1/Z01/000/E.01	MO 8 Windfang	Gummi	8	5,80
14/71239/1/Z01/000/E.02	MO 8 Schalterraum	PVC	8	66,85
14/71239/1/Z01/000/E.02a	MO 8 ex-FZ	Fliesen	8	1,52
14/71239/1/Z01/000/E.02b	MO 8 ex-FZ	Fliesen	8	1,55
14/71239/1/Z01/000/E.02c	MO 8 ex-FZ	Fliesen	8	1,55
14/71239/1/Z01/000/E.03	MO 8 Büro	PVC	8	15,15
14/71239/1/Z01/000/E.04	Vorraum	PVC	6	4,37
14/71239/1/Z01/000/E.05	WR Damen	Fliesen	6	4,50
14/71239/1/Z01/000/E.06	WC Damen	Fliesen	6	3,52
14/71239/1/Z01/000/E.07	WR Herren	Fliesen	6	4,21
14/71239/1/Z01/000/E.08	WC Herren	Fliesen	6	3,29
14/71239/1/Z01/000/E.09	Stiegenhaus	Stein	6	20,57
14/71239/1/Z01/000/E.10	MO 3 Station	PVC	3	15,24
14/71239/1/Z01/000/E.10a	MO 3 Büro	PVC	3	7,86
14/71239/1/Z01/000/E.10b	MO 3 OP	PVC	3	8,77
14/71239/1/Z01/000/E.10c	MO 3 OP Vorbereitung	PVC	3	16,93
14/71239/1/Z01/000/E.11	MO 3 2. Wartebereich	PVC	3	8,17
14/71239/1/Z01/000/E.11a	MO 3 Behandlungsraum	PVC	3	17,17
14/71239/1/Z01/000/E.11b	MO 3 WC	Fliesen	3	1,98



14/71239/1/Z01/000/E.12	MO 3 Warteraum	PVC	3	15,47
14/71239/1/Z01/010/1.01	MO 4 Stiegenhaus	Stein	4	26,57
14/71239/1/Z01/010/1.02	MO 4 WC H	Fliesen	4	11,14
14/71239/1/Z01/010/1.03	MO 4 Reinigungsraum	PVC	4	2,90
14/71239/1/Z01/010/1.04	MO 4 Vorraum	PVC	4	9,11
14/71239/1/Z01/010/1.05	MO 4 Technik	PVC	4	19,66
14/71239/1/Z01/010/1.06	MO 4 Technik	PVC	4	60,01
14/71239/1/Z01/010/1.06a	MO 4 Büro leer	PVC	4	49,95
14/71239/1/Z01/010/1.07	MO 4 Büro leer	PVC	4	16,47
14/71239/1/Z01/010/1.08	MO 4 Büro leer	PVC	4	16,10
14/71239/1/Z01/010/1.09	MO 4 Aufenthaltsraum leer	PVC	4	15,97
14/71239/1/Z01/020/2.01	Dachboden	Beton unversiegelt		241,90
14/71239/1/Z01/-10/U1.01	Stiegenhaus/Gang	Stein	6	48,89
14/71239/1/Z01/-10/U1.02	Tankraum	Beton versiegelt	6	14,99
14/71239/1/Z01/-10/U1.03	Heizraum	Fliesen	6	14,75
14/71239/1/Z01/-10/U1.04	MO 1 Proberaum	Beton versiegelt	1	31,64
14/71239/1/Z01/-10/U1.05	MO 9 Lager frei	Beton versiegelt	9	26,19
14/71239/1/Z01/-10/U1.05a	MO 9 VR zu U1.05 frei	Beton versiegelt	9	2,25
14/71239/1/Z01/-10/U1.06	MO 4 Batterieraum	Fliesen	4	29,93
14/71239/1/Z01/-10/U1.07	MO 7 Lager frei	Beton versiegelt	7	14,18
14/71239/1/Z01/-10/U1.08	MO 4 Muffenraum	Beton versiegelt	4	14,18
14/71239/1/Z01/-10/U1.09	MO 10 Proberaum	Beton versiegelt	10	14,18
		Gesamt		905,36

Die Nettogrundflächen gliedern sich in Geschossen, wie folgt:

Art	Nettogrundfläche/m ²
KG	211,14
EG	224,46
1.OG	227,86
DG	241,90
Gesamt	905,36

Die ehemalige Postfiliale (wurde 2009 geschlossen) – nunmehrige Nutzung als Tierarztpraxis - verfügt über einen Kundeneingang E.01 sowie über einen separaten Zugang über den Raum E.09.

Außenanlagen

Am Vorplatz sind eine Post-Paketstation der Österreichischen Post AG, eine dreiteilige Informationstafel, ein gemauerter Brunnen, eine Holz-Sitzbank, ein gemauerter Elektro-Verteilschrank sowie ein belüfteter Schacht situiert. Die restlichen Flächen am Vorplatz sind begrünt.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes und teilweise auf öffentlichem Grund befinden sich zwölf befestigte Kfz-Abstellplätze in einem Bereich, der als Kurzparkzone ausgewiesen ist.

Fünf Kfz-Stellplätze befinden sich an der westlichen Seite des gg. Grundstückes im Bereich des ehemaligen Verladezuganges im Bereich des Stiegenhauses.



Leerstand Lager MO 7 und MO 9

RaumID	Bezeichnung	Bodenbelag	MO	Fläche/m²-NGF
14/71239/1/Z01/-10/U1.05	MO 9 Lager frei	Beton versiegelt	9	26,19
14/71239/1/Z01/-10/U1.05a	MO 9 VR zu U1.05 frei	Beton versiegelt	9	2,25
14/71239/1/Z01/-10/U1.07	MO 7 Lager frei	Beton versiegelt	7	14,18
		Gesamt		42,62

Unentgeltlich können die sanitären Einheiten im EG mitgenutzt werden.

Nutzung der Österreichischen Post AG

Die Österreichische Post AG nutzt als Mieterin auf dem Grundstück Nr. 139/2 KG Schwarzach - am Vorplatz – eine ca. 2 m² große Grundstücksfläche als „Aufstellfläche“ zur Aufstellung und zum Betrieb der bestehenden Poststation.

Dafür ist ein Rückmietvertrag abzuschließen.

Technische Anlagen

Heizung

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Erdgasheizungsanlage.

Die Heizung erfolgt über Radiatoren mittels einer erdgasbefeuerten Heizanlage [Hoval UltraGas (50) Heizleistung 8,5 bis 52,1 kW].

Es gibt einen Erdgas-Zähler Nr. 3050235.

Warmwasser ist mit der Heizung kombiniert.

Die Heizkosten werden im Verhältnis der beheizbaren Nutzfläche abgerechnet.

Elektro

Stromzähler:

- Stromzähler Nr. 208022111 situiert im KG Raum U1.01

Die Stromkosten werden im Verhältnis der einheitlich stromversorgten Nutzfläche abgerechnet.

E-Verteilerkästen:

Die fünf bestehenden Elektro-Verteilerschränke sind situiert, wie folgt:

Nr	ID	Art	Standort	NKSL	AE	Vertrag	FI	LS	SI	Stoerungen	Termine
1	991	Verteilerschrank	KG Stiegenhaus	1913	1	FIX_o2018	5	39	34	1	17
2	5155	Verteilerschrank	1. OG VH-Raum WS			ohne Auftrag	0	5	0		10
3	5156	Verteilerschrank	1. OG VH-Raum	1913	1	FIX_o2018	0	3	0		17
4	5157	Verteilerschrank	1. OG Stiegenhaus	1913	1	FIX_o2018	3	32	13		17
5	5688	Verteilerschrank	KG Heizraum	1913	1	FIX_o2018	0	0	13	1	16



Blitzschutzanlage

Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage am Dach gesichert.

Brandmeldeanlage

Eine Brandmeldeanlage ist NICHT vorhanden.

Feuerlöscher

Die fünf Feuerlöscher sind situiert, wie folgt:

Nr	ID	Art	Bauart_Type	LM	Standort	NKSL	AE	Vertrag	Hersteller	Stoerungen	Termine
1	1988	Feuerlöscher	WS9nc	W	Paketaum			ohne Auftrag	MINIMAX		3
2	1989	Feuerlöscher	WS6nc	W	EG Durchgang	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX		7
3	1990	Feuerlöscher	Sigma 5	K	1.OG Gang	1910	1	FSB_o2019	Bavaria		7
4	1991	Feuerlöscher	Sigma 5	K	KG Gang	1910	1	FSB_o2019	Bavaria		7
5	1992	Feuerlöscher	WX6nc	S	Heizraum	1910	1	FSB_o2019	MINIMAX		7

Tore und Brandschutztüren

#	Obj	ID	Art	Standort	AE	Status
1	WE	TO024371	Brandschutztür	Gang	1	in Nutzung
2	WE	TO024372	Brandschutztür	Ehem. Postfiliale	1	in Nutzung
3	WE	TO024373	Brandschutztür	Tankraum	1	in Nutzung
4	WE	TO024374	Brandschutztür	Heizraum	1	in Nutzung



Bau- und Erhaltungszustand des Bauobjektes

Der allgemeine Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes ist aufgrund regelmäßiger und fachgerechter Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als altersgerecht zu beurteilen.

In den vergangenen Jahren wurden laufend Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, unter anderem:

- 2015: Errichtung eines „Zugangs zur Mieteinheit“ mit einem Kostenaufwand von € 9.305,97.
- 2021: Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen im Bereich Gas, Heizung, Pumpen und Regelung; Investitionskosten € 38.703,38.
- 2021: Durchführung von Mängelbehebungen gemäß den Ergebnissen der Objektbegehung nach ÖNORM B 1301; Kosten € 21.480,27.

Der Bau- und Erhaltungszustand des auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen Gebäudes wird auf Grundlage der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	ohne Angabe
Aussenanlagen		X				
Fassade		X				
Dach			X			
Allgemeine Flächen		X				
Fenster, Türen		X				
Wände, Decken, Böden		X				
Haustechnik (HKLS)		X				
Elektroinstallation		X				
Sanitärausstattung		X				
Gesamteindruck		X				

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes sowie der vorhandenen Installationen und technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt.



Energieausweis

Für das gegenständliche Gebäude liegt derzeit **eine gültige Energiekennzahl** gemäß dem Energieausweis-Vorlagegesetz (EAVG) bzw. der EU-Energieeffizienzrichtlinie vor.

Der vorhandene Energieausweis wurde am 06.05.2026 für das Nutzungsprofil „Bürogebäude“ erstellt und ist bis 06.05.2036 gültig.



3. Bewirtschaftungskosten 2024 und 2025

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von IMV der Österreichischen Post AG – Konzern-Immobilien vorgenommen.

Objektabrechnung 2025

Laut Objektabrechnung 2025 der Immobilienverwaltung der Österreichischen Post AG, Konzern-Immobilien, betragen die Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2025, wie folgt:

Objektabrechnung 2025 per anno		
Art	€/netto	€/brutto
Betriebskosten*	€ 20.028,05	€ 23.617,55
Heizkosten**	€ 3.273,72	€ 3.935,82
Stromkosten	€ 7.349,10	€ 8.818,91
Gesamt	€ 30.650,87	€ 36.372,28

BK* – Nutzfläche 544,44 m² - laut Bestandnehmerabrechnung 2024

HK** – Nutzfläche 411,89 m² - laut Bestandnehmerabrechnung 2024

Objektabrechnung 2024

Laut Objektabrechnung 2024 der Immobilienverwaltung der Österreichischen Post AG, Konzern-Immobilien, betragen die Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2024, wie folgt:

Objektabrechnung 2024 per anno		
Art	€/netto	€/brutto
Betriebskosten*	€ 16.634,69	€ 19.330,05
Heizkosten**	€ 2.404,48	€ 2.933,23
Stromkosten	€ 7.539,94	€ 9.047,93
Gesamt	€ 26.579,11	€ 31.311,21

BK* – Nutzfläche 544,44 m² - laut Bestandnehmerabrechnung 2024

HK** – Nutzfläche 411,89 m² - laut Bestandnehmerabrechnung 2024



4. Nutzungsverhältnisse

Österreichische Post AG

Die vor dem gg.Gebäude am Vorplatz situierte Poststation ist gemäß Rückmietvertrag rückzumieten.



Poststation

Mietverhältnis mit der A 1 Telekom Austria AG

Die A1 Telekom Austria Aktiengesellschaft ist seit 01.01.1998 aufgrund eines mündlich mit der Österreichischen Post AG abgeschlossenen Konzernmietvertrages Mieterin des gegenständlichen Wählamtes, welcher auch die beiden Funkmasten auf/in/ dem Gebäude mitumfasst.

Die Nutzflächen der MO 4 gliedern sich, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Bodenbelag	Fläche
14/71239/1/Z01/010/1.01	A1TA Stiegenhaus	Stein	26,57
14/71239/1/Z01/010/1.02	A1TA WC H	Fliesen	11,14
14/71239/1/Z01/010/1.03	A1TA Reinigungsraum	PVC	2,90
14/71239/1/Z01/010/1.04	A1TA Vorraum	PVC	9,11
14/71239/1/Z01/010/1.05	A1TA Technik	PVC	19,66
14/71239/1/Z01/010/1.06	A1TA Technik	PVC	60,01
14/71239/1/Z01/010/1.06a	A1TA Büro leer	PVC	49,95
14/71239/1/Z01/010/1.07	A1TA Büro leer	PVC	16,47
14/71239/1/Z01/010/1.08	A1TA Büro leer	PVC	16,10
14/71239/1/Z01/010/1.09	A1TA Aufenthaltsraum leer	PVC	15,97
14/71239/1/Z01/-10/U1.06	A1TA Batterieraum	Fliesen	29,93
14/71239/1/Z01/-10/U1.08	A1TA Muffenraum	Beton versiegelt	14,18
		Gesamt	271,99



- KG – 44,11 m²
- 1.OG – 227,88 m²
- Gesamt: 271,99 m²

Die A1 Telekom Austria AG nutzt insgesamt 271,99 m² NGF zu einem Nettomietzins von € 2.938,43 (entspricht € 10,80/m²).

Die detaillierte Vorschreibung für Februar 2026 ist dargestellt, wie folgt:

Akonto Vorschreibung 02/2026: A1 Telekom Austria AG - 271,99 m ² -NGF - MO 4					
Art	€/netto	20% USt/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per m ² -Nutzfläche	€/brutto/mtl./per m ² -Nutzfläche
monatlicher Hauptmietzins	€ 2.938,43	€ 587,69	€ 3.526,12	€ 10,80	€ 12,96
BK-Akonto	€ 573,90	€ 114,78	€ 688,68	€ 2,11	€ 2,53
HK-Akonto	€ 116,84	€ 23,37	€ 140,21	€ 0,43	€ 0,52
Strom-Akonto	€ 332,63	€ 66,53	€ 399,16	€ 1,22	€ 1,47
Reinigung-Akonto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gesamt	€ 3.961,80	€ 792,36	€ 4.754,16	€ 14,57	€ 17,48

Die letzte Wertsicherung des Hauptmietzinses wurde mit Wirksamkeit zum 01.04.2025 durchgeführt.

Die Heizkosten werden im Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen abgerechnet.

Die Stromkosten werden im Verhältnis der einheitlich stromversorgten Nutzflächen abgerechnet.

Mag. Romina Dür (ehemals Meusburger) - Tierarztpraxis

Mag. Romina Meusburger, Tierärztin, nutzt aufgrund des

- Mietvertrages vom 14.bzw.20.10.2016 sowie des
- 1. Nachtrages zum Mietvertrag vom 29.03.bzw.27.04.2021, der der Mieterin eine Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre einräumt,

seit 01.12.2016 im Erdgeschoß insgesamt 91,60 m² NGF als Geschäftsräumlichkeiten einschließlich der sanitären Mitnutzung (Räume E.04 bis E.08).

Seit 01.04.2021 nutzt die Mieterin zusätzlich 92,40 m² NGF im Erdgeschoß (Räume E.01 bis E.03).

Das Mietverhältnis ist befristet bis 30.11.2031.

Die Nettogrundrißflächen gliedern sich, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Bodenbelag	Nutzer	MO	Fläche/m ² -NGF
14/71239/1/Z01/000/E.01	MO 8 Windfang	Gummi	Fremdmieter	8	5,80
14/71239/1/Z01/000/E.02	MO 8 Schalterraum	PVC	Fremdmieter	8	66,85
14/71239/1/Z01/000/E.02a	MO 8 ex-FZ	Fliesen	Fremdmieter	8	1,52
14/71239/1/Z01/000/E.02b	MO 8 ex-FZ	Fliesen	Fremdmieter	8	1,55
14/71239/1/Z01/000/E.02c	MO 8 ex-FZ	Fliesen	Fremdmieter	8	1,55
14/71239/1/Z01/000/E.03	MO 8 Büro	PVC	Fremdmieter	8	15,15
14/71239/1/Z01/000/E.10	MO 3 Station	PVC	Fremdmieter	3	15,24
14/71239/1/Z01/000/E.10a	MO 3 Büro	PVC	Fremdmieter	3	7,86
14/71239/1/Z01/000/E.10b	MO 3 OP	PVC	Fremdmieter	3	8,77
14/71239/1/Z01/000/E.10c	MO 3 OP Vorbereitung	PVC	Fremdmieter	3	16,93



14/71239/1/Z01/000/E.11	MO 3 2. Wartebereich	PVC	Fremdm Mieter	3	8,17
14/71239/1/Z01/000/E.11a	MO 3 Behandlungsraum	PVC	Fremdm Mieter	3	17,17
14/71239/1/Z01/000/E.11b	MO 3 WC	Fliesen	Fremdm Mieter	3	1,98
14/71239/1/Z01/000/E.12	MO 3 Warteraum	PVC	Fremdm Mieter	3	15,47
			Gesamt		184,00

Die sanitären Einheiten im Erdgeschoß werden von der Mieterin unentgeltlich mitgenutzt.

Für die von der Mieterin genutzten Flächen werden folgende monatliche Nettomietzinse entrichtet:

- 91,60 m² NGF (MO 3): € 636,64 pro Monat
(entspricht € 6,95/m²/Monat)
- 92,40 m² NGF (MO 8): € 525,46 pro Monat
(entspricht € 5,69/m²/Monat)

Die detaillierte Vorschreibung für Februar 2026 für die MO 3 ist dargestellt, wie folgt:

Akonto Vorschreibung 02/2026 : Mag. Romina Dürr - 91,59 m²-NGF - MO 3					
Art	€/netto	20% USt/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per m ² - Nutzfläche	€/brutto/mtl./per m ² -Nutzfläche
monatlicher Hauptmietzins	€ 636,64	€ 127,33	€ 763,97	€ 6,95	€ 8,34
BK-Akonto	€ 174,02	€ 34,80	€ 208,82	€ 1,90	€ 2,28
HK-Akonto	€ 100,74	€ 20,15	€ 120,89	€ 1,10	€ 1,32
Strom-Akonto	€ 121,81	€ 24,36	€ 146,17	€ 1,33	€ 1,60
Reinigung-Akonto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gesamt	€ 1.033,21	€ 206,64	€ 1.239,85	€ 11,28	€ 13,54

Die letzte Wertsicherung des Hauptmietzinses wurde mit Wirksamkeit zum 01.03.2025 durchgeführt.

Die detaillierte Vorschreibung für Februar 2026 für die MO 8 ist dargestellt, wie folgt:

Akonto Vorschreibung 02/2026 : Mag. Romina Dürr - 92,42 m²-NGF - MO 8					
Art	€/netto	20% USt/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per m ² - Nutzfläche	€/brutto/mtl./per m ² - Nutzfläche
monatlicher Hauptmietzins	€ 525,46	€ 105,09	€ 630,55	€ 5,69	€ 6,82
BK-Akonto	€ 175,59	€ 35,12	€ 210,71	€ 1,90	€ 2,28
HK-Akonto	€ 101,66	€ 20,33	€ 121,99	€ 1,10	€ 1,32
Strom-Akonto	€ 122,91	€ 24,58	€ 147,49	€ 1,33	€ 1,60
Reinigung-Akonto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Gesamt	€ 925,62	€ 185,12	€ 1.110,74	€ 10,02	€ 12,02

Die letzte Wertsicherung des Hauptmietzinses wurde mit Wirksamkeit zum 01.03.2025 durchgeführt.

Die Heizkosten werden im Verhältnis der beheizbaren Nutzflächen abgerechnet.

Die Stromkosten werden im Verhältnis der einheitlich stromversorgten Nutzflächen abgerechnet.

Die Mieterin ist berechtigt, die im Hof befindlichen PKW-Abstellplätze, welche auch anderen Mietern zur Verfügung stehen, für sich sowie für ihre Kunden zu verwenden. Die Vermieterin behält sich vor, bei Bedarf eine konkrete Parkordnung (insbesondere Parkplatzzuweisungen) festzulegen.



Susanne Lucas-Crowe (vorher Markus Kofler vorher Johannes Neumayer)

Susanne Lucas-Crowe ist aufgrund des

- Mietvertrages vom 09.bzw.18.03.2015 des
- 1. Nachtrages zum MV vom 12.03.2018 des
- 2. Nachtrages zum MV vom 28.bzw.31.12.2020 des
- 3. Nachtrages zum MV vom 28.bzw.31.12.2020 sowie des
- 4. Nachtrages zum MV vom 28.08.2023, befristet bis 31.03.2027

seit 01.04.2015 Nutzer des Raumes U1.04 im Ausmaß von 31,64 m² unter Mitbenützung der sanitären Anlagen E.04, E.07 und E.08 zum Zweck eines Proberaumes.

Mit 2. Nachtrag zum MV vom 18.12.2020 trat der neue Mieter Markus Kofler in das bestehende Mietverhältnis ein.

Mit 3. Nachtrag zum MV vom 28.bzw.31.12.2020 wurde das bestehende Mietverhältnis befristet bis 31.03.2024 verlängert.

Mit 4. Nachtrag zum MV vom 28.08.2023 trat die neue Mieterin Susanne Lucas-Crowe in das bestehende Mietverhältnis ein.

RaumID	Bezeichnung	Nutzung	Bodenbelag	Fläche/m ²
14/71239/1/Z01/-10/U1.04	Proberaum	Lagerräume	Beton versiegelt	31,64

Das monatliche wertgesicherte Entgelt beträgt € 135,04.

Die detaillierte Vorschreibung für Februar 2026 für die MO 1 ist dargestellt, wie folgt:

Akonto Vorschreibung 02/2026: Susanne Lucas-Crowe - 31.64 m ² -NGF - MO 1					
Art	€/netto	USt/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per m ² - Nutzfläche	€/brutto/mtl./per m ² - Nutzfläche
monatlicher Hauptmietzins	€ 135,04	€ 27,01	€ 162,05	€ 4,27	€ 5,12
BK-Pauschale	€ 40,00	€ 8,00	€ 48,00	€ 1,26	€ 1,52
Gesamt	€ 175,04	€ 35,01	€ 210,05	€ 5,53	€ 6,64

Die letzte Wertsicherung des Hauptmietzinses wurde mit Wirksamkeit zum 01.01.2025 durchgeführt.



Havibes Music GesbR, Belinda Grabher

Die Havibes Music GesbR, Belinda Grabher, nutzt aufgrund des

- Mietvertrages vom 07.bzw.17.07.2023 sowie des
- 1. Nachtrages zum MV vom 08.bzw.23.11.2023

seit 01.08.2023 den Raum U1.09 im Ausmaß von 14,18 m² unter Mitbenützung der sanitären Anlagen E.04, E.07 und E.08 zum Zweck eines Proberaumes befristet bis 31.07.2026.

RaumID	Bezeichnung	Nutzung	Bodenbelag	Fläche/m ²
14/71239/1/Z01/-10/U1.09	Havibes Proberaum	Lagerräume	Beton versiegelt	14,18

Das monatliche wertgesicherte Pauschalentgelt beträgt € 96,35 zuzüglich der gesetzlichen USt. von 20%.

Die letzte Wertsicherung des Pauschalentgeltes wurde mit Wirksamkeit zum 01.10.2025 durchgeführt.



II. Kontaminierung/Altlasten

Der Verdachtsflächenkataster umfasste jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, bei denen aufgrund früherer Nutzungsformen ein ausreichend begründeter Verdacht auf eine erhebliche Umweltgefährdung bestand.

Mit der ALSAG-Novelle vom 17.04.2024 (Altlastensanierungsgesetz) wurde der Verdachtsflächenkataster abgeschafft. Seit 1. Jänner 2025 besteht keine Möglichkeit mehr, abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist; die bis Ende 2024 verfügbare Online-Abfrage wurde eingestellt.

Seit 1. Jänner 2025 werden gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG auf dem Altlastenportal folgende Kategorien veröffentlicht:

Seit 01. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 ALSAG eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 ALSAG unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Quelle: Geographisches Informationssystem Altlasten - Altlasten-GIS <https://altlasten.umwelbundesamt.at/altlasten>



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

Donnerstag, 8. Januar 2026

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Seite: 1 / 1

Quelle: Geographisches Informationssystem Altlasten - Altlasten-GIS <https://altlasten.umwelbundesamt.at/altlasten>

Im oa. sichtbaren Kartenausschnitt sind am Standort 6858 Schwarzach, Hofsteigstraße 52, - Grundstück Nr. 139/2 KG Schwarzach - keine Verdachtsflächen oder Altlasten oder Altablagerungen bzw..Altstandorte erkennbar.



III. Lärm

Die Lärmkartierung und der Umfang der Bearbeitung ist in der EU-Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG) geregelt. Die Karten dienen als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene. Die unterschiedlichen Lärmquellen - Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in Ballungsräume der Lärm bestimmter Industrieanlagen - werden getrennt dargestellt.

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC-Anlagen)

In den strategischen Lärmkarten ist die Lärmbelastung des vorangegangenen Kalenderjahres darzustellen. Bedingt durch die COVID-19 Pandemie und die damit einhergegangenen Mobilitätseinschränkungen war im Jahr 2020 ein deutlicher Rückgang des Verkehrsaufkommens zu beobachten. Da die Lärmkartierung und die darauf aufbauende Aktionsplanung gemäß Umgebungslärmrichtlinie langfristig angelegt sind, wurden für die Lärmkartierung 2022 zur Abschätzung der Lärmbelastung die Verkehrszahlen des Jahres 2019 herangezogen.

Als maßgebende Geschwindigkeit wurde bei der Ermittlung der strategischen Lärmkarten für das Autobahn- und Schnellstraßennetz die zulässige Höchstgeschwindigkeit gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) bzw. die auf dem betrachteten Straßenabschnitt zulässige Höchstgeschwindigkeit je Fahrzeugklasse verwendet. Die seitens der Länder auf Basis des Immissionsschutzgesetz-Luft (IG-L) erlassenen immissionsabhängigen oder permanenten Geschwindigkeitsbeschränkungen wurden in den strategischen Lärmkarten für Autobahnen und Schnellstraßen nicht berücksichtigt.

Es werden die

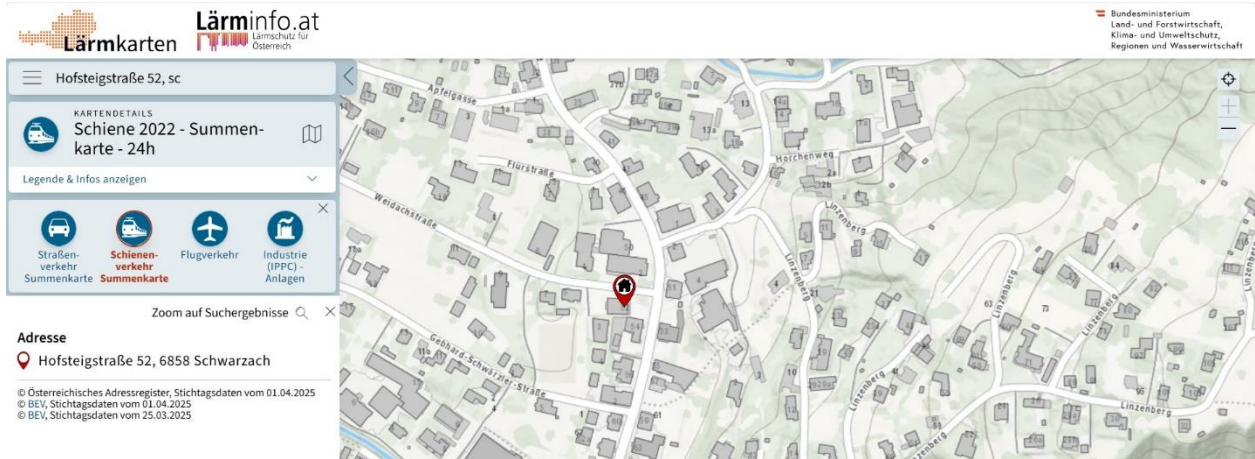
- Umgebungslärmkarten 2022 (Schienenverkehrslärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) für die Lärmbelastung durch Schienenverkehrslärm entlang der Haupteisenbahnstrecken sowie die
- Umgebungslärmkarten 2022 (Straßenlärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) für die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräume

für den gg. Standort dargestellt wie folgt:

1. Eisenbahnlärm

Mit den Umgebungslärmkarten 2022 (Schienenverkehrslärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) wird die Lärmbelastung durch Schienenverkehrslärm entlang der Haupteisenbahnstrecken dargestellt. Haupteisenbahnstrecken sind Eisenbahnstrecken mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

Laut Erhebungen auf der Homepage des Österreichischen Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) befindet sich die posteigene Liegenschaft mit der Adresse 6858 Schwarzach, Hofsteigstraße 52, **in keiner Zone** mit **Schienenverkehrslärmbelastungen**. Als Schwellenwerte gilt beim Schienenverkehrslärm für den Tag ein Wert von 65 dB (Dezibel) und für die Nacht ein Wert von 55 dB (Dezibel).



Quelle - <https://maps.laerminfo.at>

2. Straßenlärm

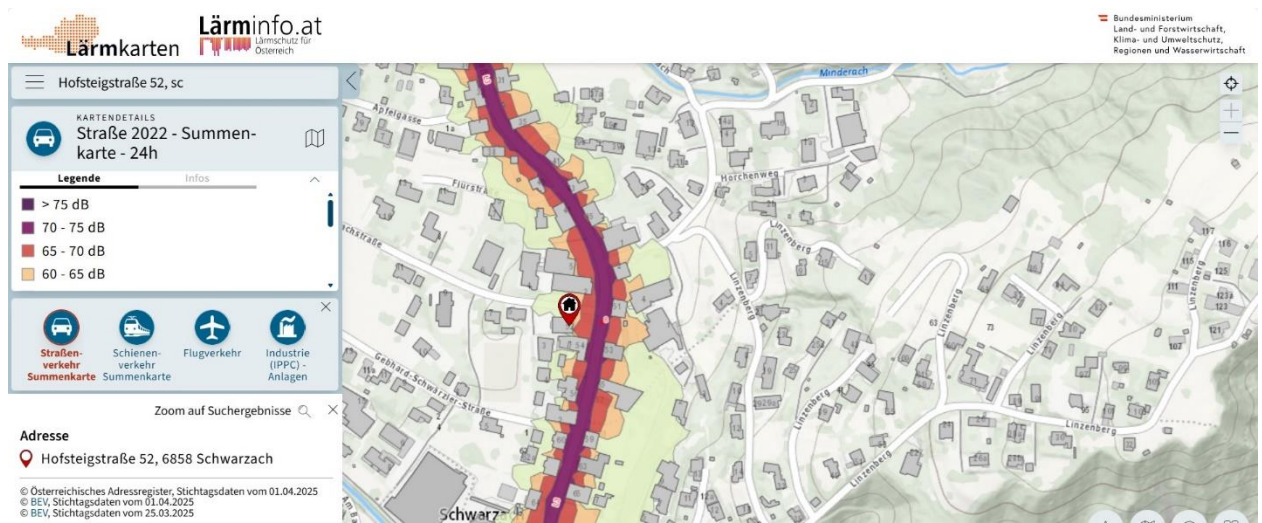
Mit den Umgebungslärmkarten 2022 (Straßenlärm) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) wird die Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in Ballungsräume dargestellt. Der über Tag, Abend und Nacht gemittelte Lärmpegel enthält Zuschläge für den Abend und die Nacht.

Laut Erhebungen auf der Homepage des Österreichischen Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW) befindet sich die Liegenschaft mit der Adresse 6858 Schwarzach, Hofsteigstraße 52, **in keiner Zone mit Straßenlärmbelästigung**.

Als Schwellenwerte gilt beim Straßenverkehrslärm für den Tag ein Wert von 60 dB (Dezibel) und für die Nacht ein Wert von 50 dB (Dezibel).



Quelle - <https://maps.laerminfo.at>



Quelle - <https://maps.laerminfo.at>



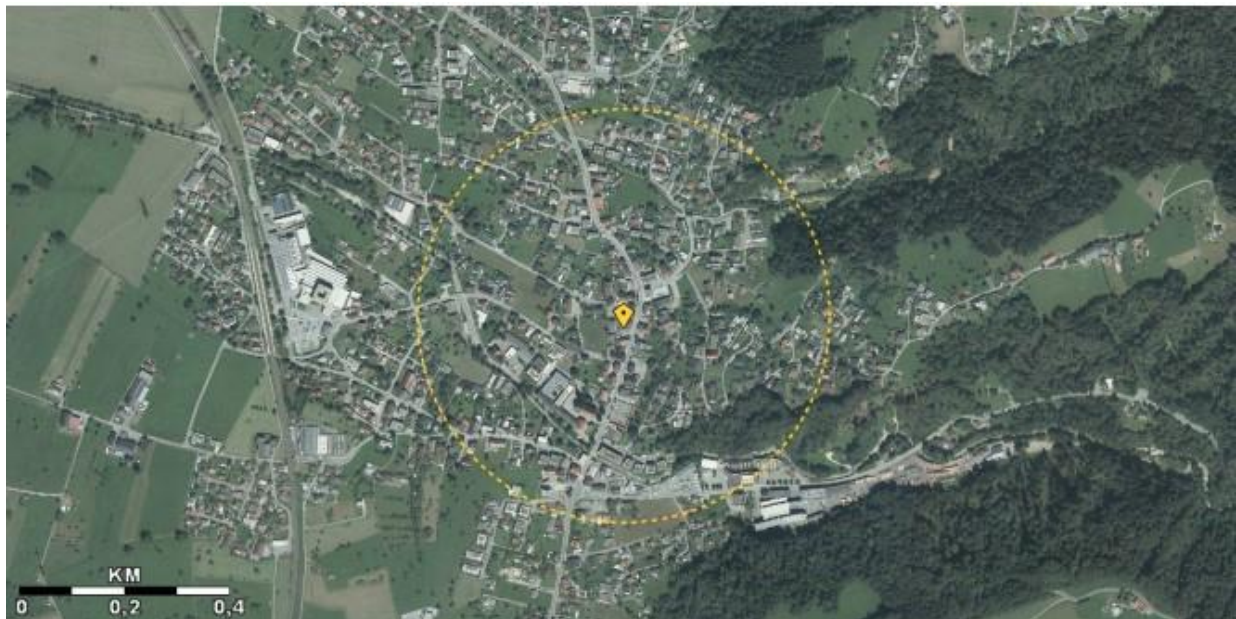
IV. Naturgefahrenrisiko – HORA Pass

Der HORA-Pass des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus informiert umfassend über das Naturgefahrenrisiko.

Ein wichtiges digitales Angebot dazu ist die Risikolandkarte HORA (<http://www.hora.gv.at>). Sie ermöglicht es, eine Ersteinschätzung der Gefahrensituation aufzuzeigen. Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) können damit angezeigt werden.

Adresse: Hofsteigstraße 52, 6858 Schwarzach
Seehöhe: 432 m
Auswerteradius: 400 m
Geogr. Koordinaten: 47,44683° N | 9,76349° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Zu beachten ist, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

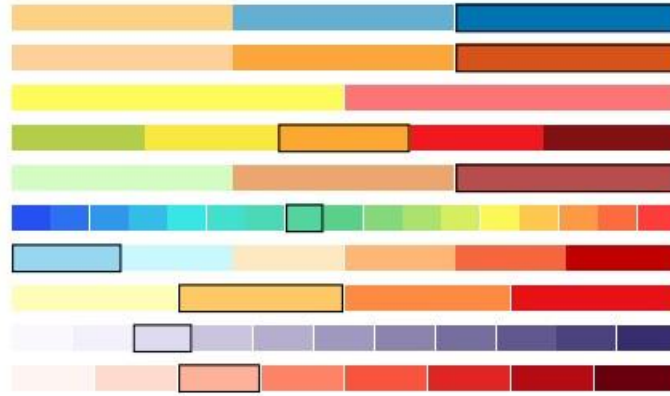


Quelle - <https://hora.gv.at>



Naturgefahr:

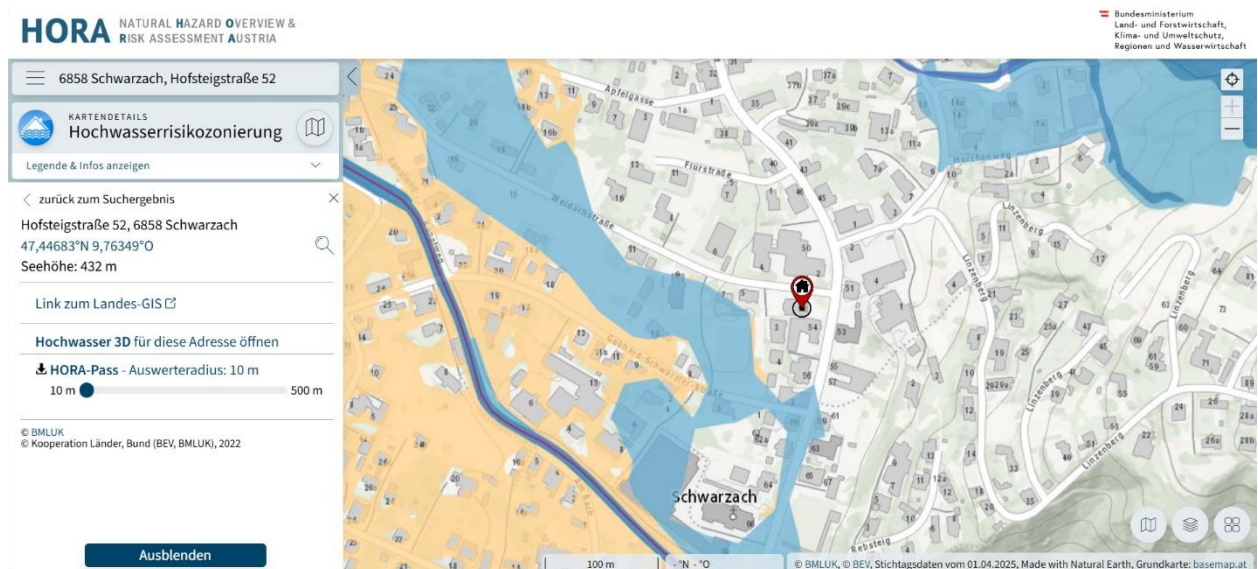
Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

hoch
hoch
keine Daten
mittel
hoch
mittel
niedrig
hoch
niedrig
niedrig

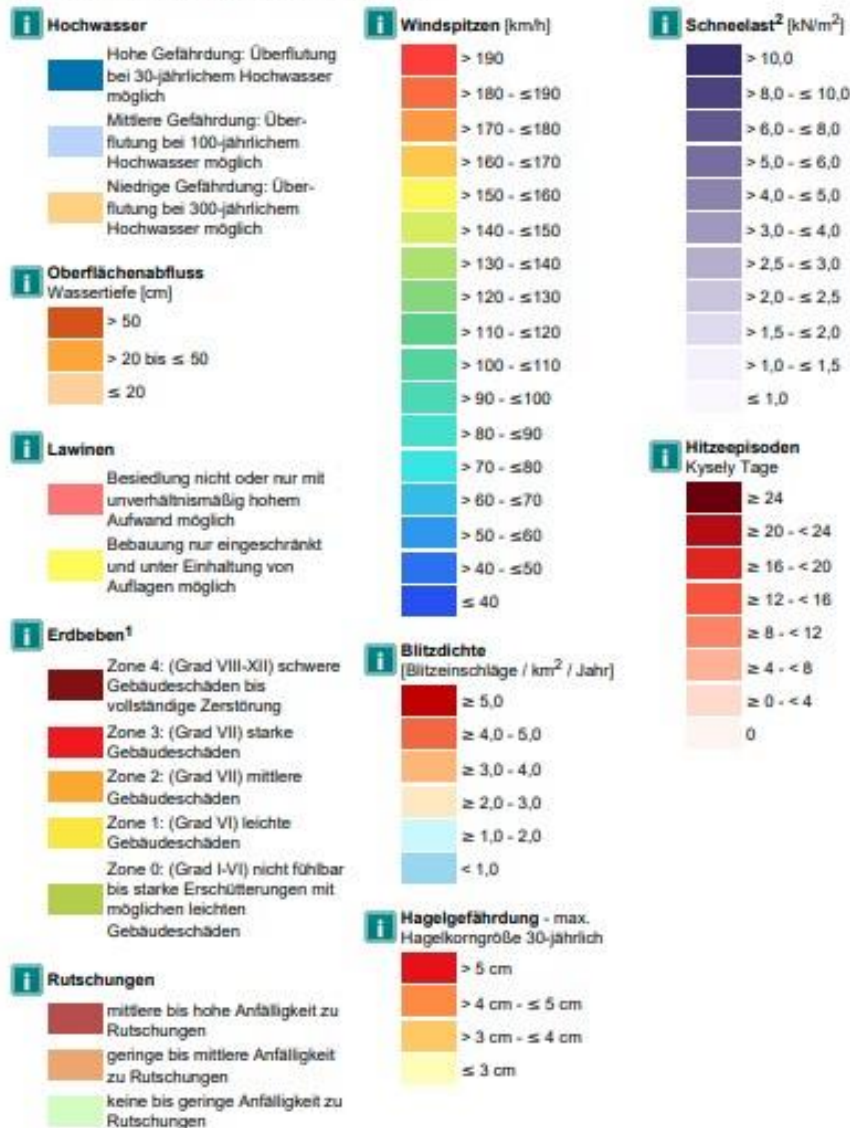
Quelle - <https://hora.gv.at>



Quelle - <https://hora.gv.at>



Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

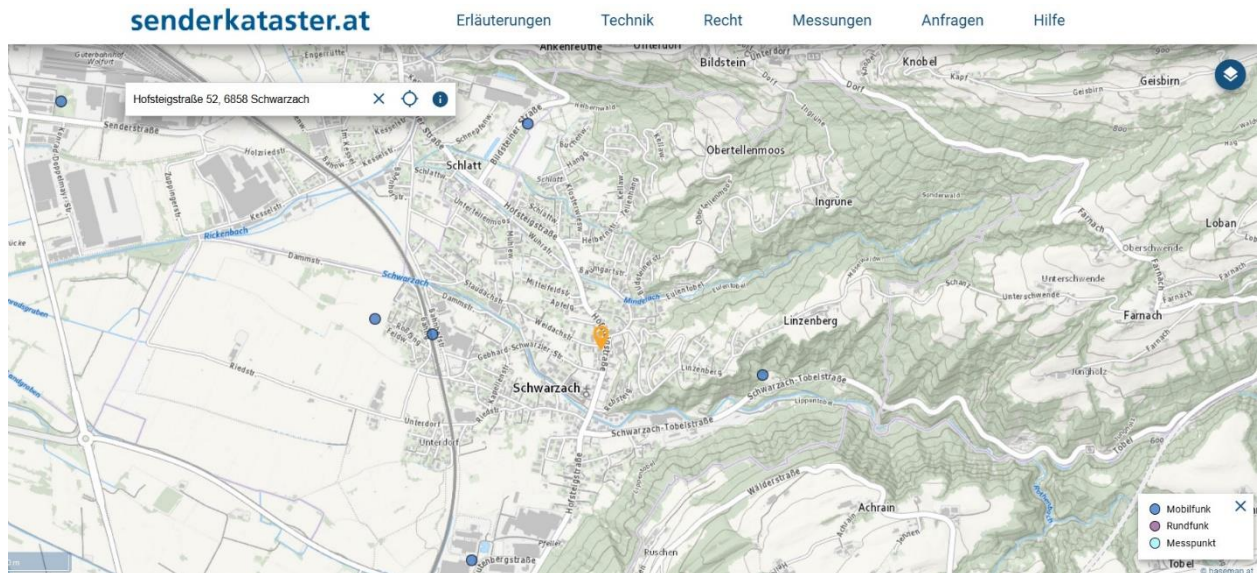
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Quelle - <https://hora.gv.at>



V. Mobilfunk- und Rundfunkstationen

Im Senderkaster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in der Umgebung der Adresse 6858 Schwarzach, Hofsteigstraße 52, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet, wie folgt:



Quelle: <https://www.senderkaster.at>

Erläuterungen

Allgemeine Informationen

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen. Es ist in der Praxis daher nicht unbedingt möglich, einen konkreten Standort anhand des in der Karte angezeigten Punktes exakt zu identifizieren.

Farbcodierungen der angezeigten Punkte

Farbe	Beschreibung
	Mobilfunk (Mobilfunkstation)
	Rundfunk (Rundfunkstation)
	Messpunkt (siehe „Messungen“)
	markiert die in der Suchmaske eingegebene Adresse (z.B. Musterweg 1, 1099 Musterstadt)

Der Senderkaster Austria wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird durch das Forum Mobilkommunikation betrieben.

Im Senderkaster Austria finden Sie Informationen über

- Standorte der aktuell in Betrieb stehenden Mobilfunk- und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung
 - Sendeleistungen, eingesetzte Protokolle und Mehrfachnutzung dieser Sendestationen
 - erfasste Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen an öffentlichen Orten
- technische und rechtliche Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich.



VI. Rechte und Lasten der posteigenen Liegenschaft

1. Bücherliche Rechte und Lasten

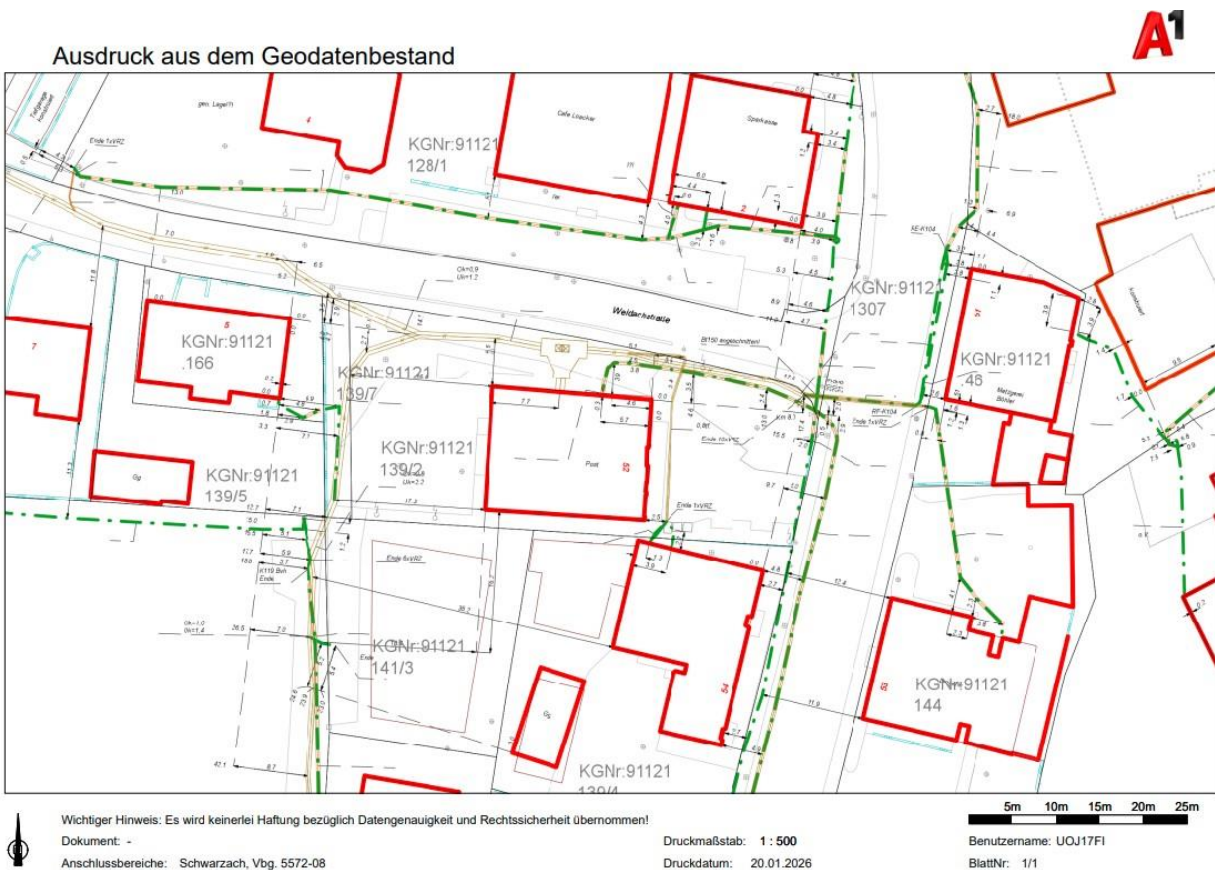
Im Grundbuch der Liegenschaft EZ 1314 KG 91124 Schwarzach sind keine Rechte oder Lasten intabuliert.

2. Außerbücherliche Rechte und Lasten

Kabelanlagen der A1 Telekom Austria AG

Auf der Liegenschaft befinden sich Kabelanlagen der A1 Telekom Austria AG.

Die Rechte der A1 Telekom Austria AG auf die Leitungsführung sind als außerbücherliche Lasten zu übernehmen.





Legende

A¹

	Erdkabeltrasse
	Baufortschrittstrasse
	Teilnehmertrasse
	Erdkabeltrasse, abgeleitet aus Schemaplan- daten – genaue Kabellage unbekannt
	Erdkabeltrasse tot
	Erdkabeltrasse mit Tiefenangabe (zB.: Trenchen)
	Kabelmuffe
	Schutzrohr
	Kabelkanaltrasse mit Breitenansicht
	Kabelschacht
	Abzweigkasten
	Niederspannungskabel

Rohre und Rohrverbände zwischen den Kabelschächten und Abzweigkästen können unterschiedliche Verlegungstiefen auch untereinander über die gesamte verlegte Länge besitzen.

Wichtiger Hinweis: Es wird keinerlei Haftung bezüglich Datengenauigkeit und Rechtssicherheit übernommen!



Informationstafel, Brunnen, Elektro-Verteilerschrank

Am Vorplatz des Grundstückes Nr. 139/2 KG Schwarzach sind eine dreiteilige Informationstafel, ein gemauerter Elektro-Verteilerschrank sowie ein belüfteter Schacht situiert.



Vorplatz



Vorplatz – gemauerter E-Verteilerschrank



VII. Kaufpreisvorstellung

800.000,-- EURO



VII. Fotodokumentation vom 04.02.2026



Nordansicht



Nordostansicht



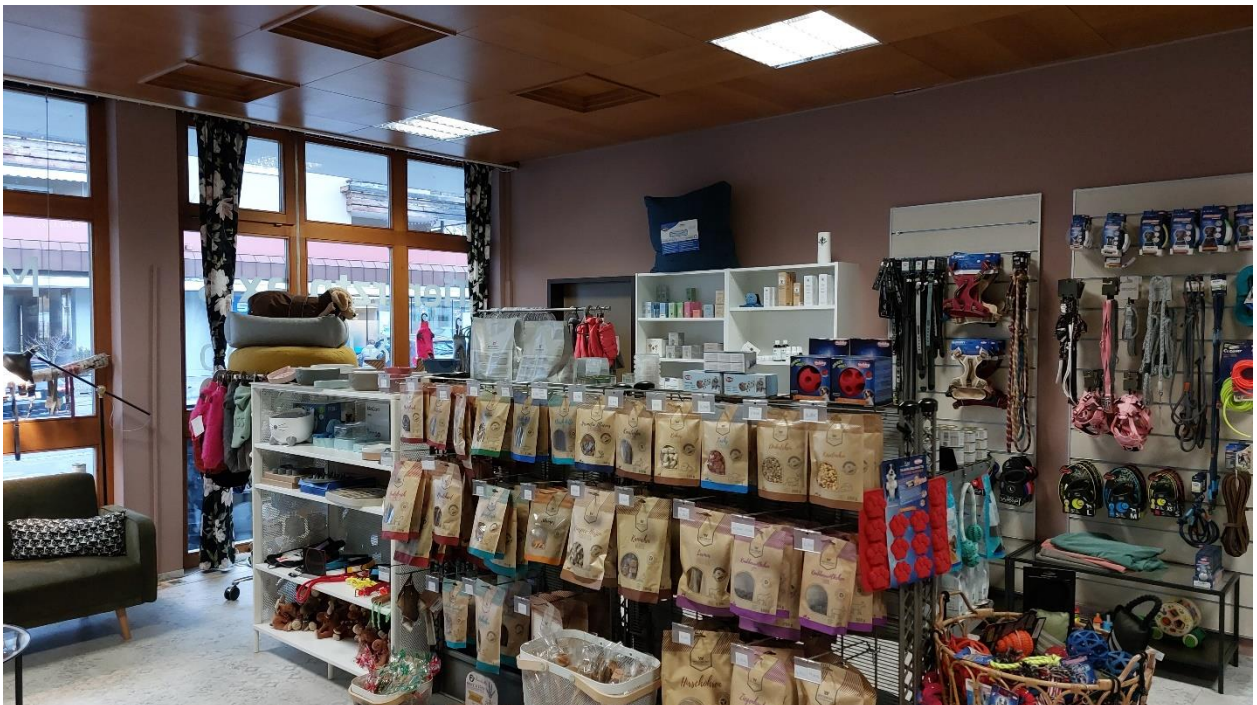
Nordwestansicht



Ostansicht



Südansicht



Tierarztpraxis im EG



Tierarztpraxis im EG



Stiegenhaus



Stiegenhaus



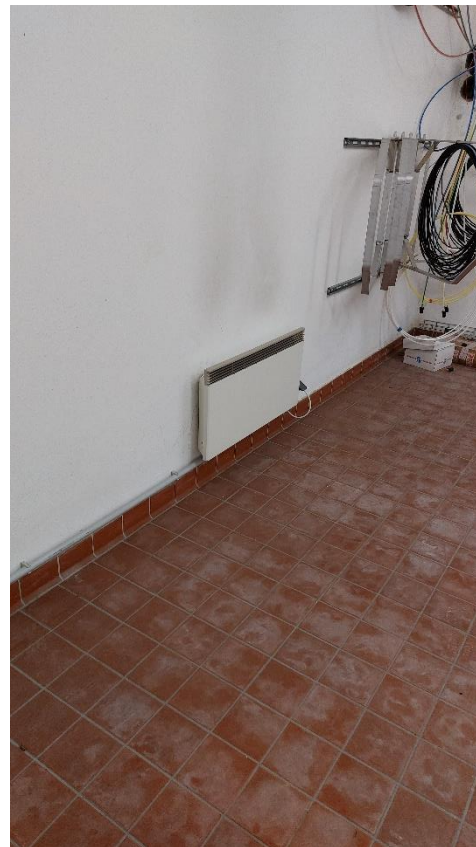
Gang U1.01 im KG



Heizraum U1.03 im KG



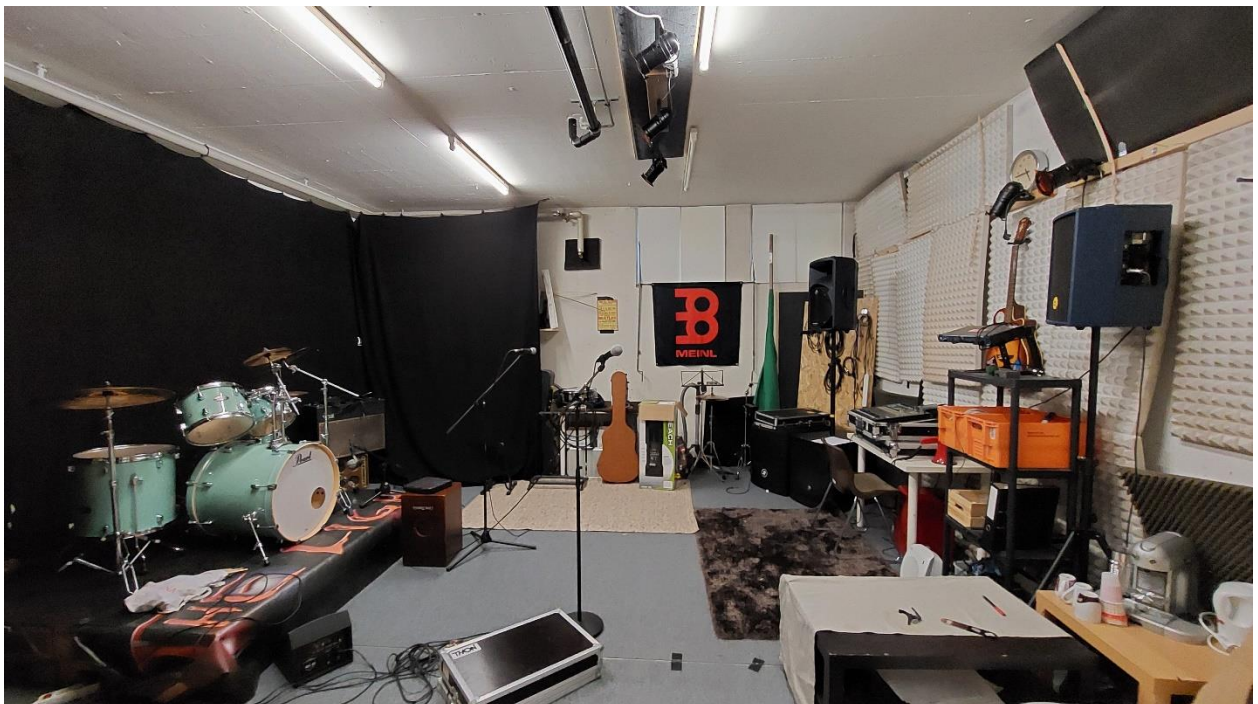
Heizraum U1.03 im KG



Batterieraum der A1 TA AG -- U1.06



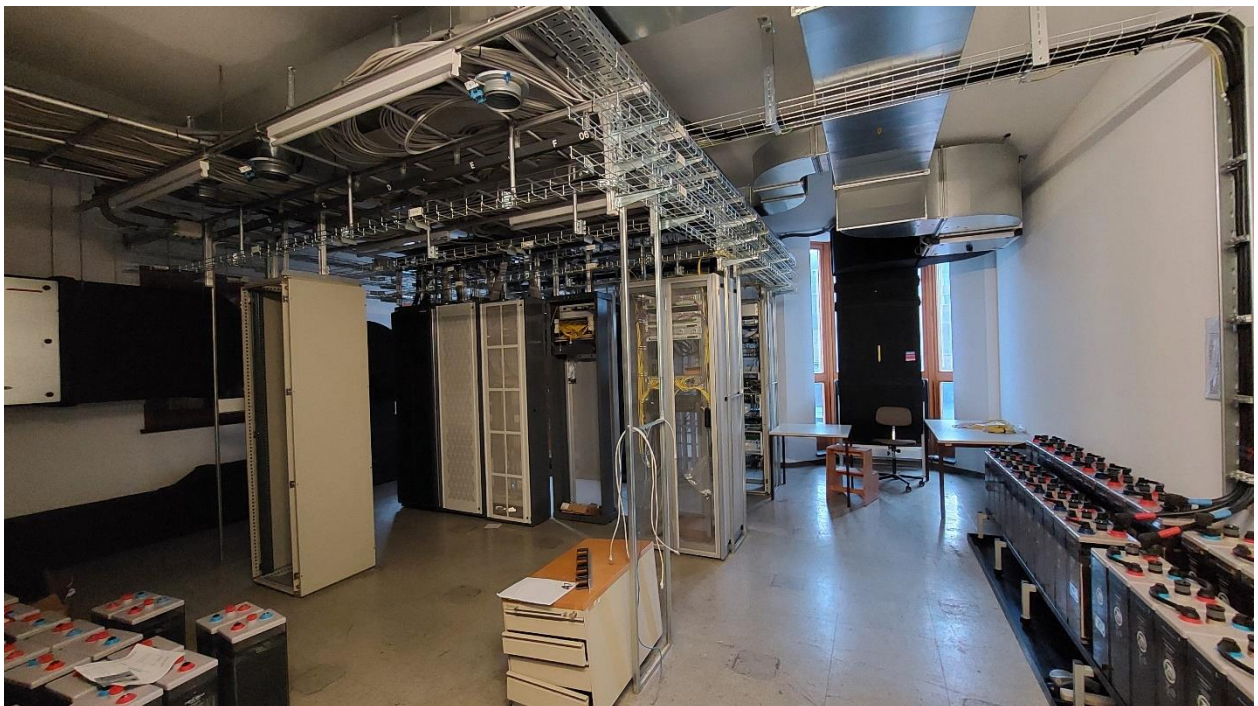
Lageraum U1.05 im KG



Proberaum U1.04 im KG



Muffenraum der A1 TA AG - U1.08 im KG



Technikraum der A1 TA AG - 1.06 im 1.OG



Büro leer der A1 TA AG - 1.06a im 1.OG



Aufenthaltsraum der A1 TA AG - 1.09 im 1.OG



Dachbodentreppe im Stiegenhaus 1.01 im 1.OG



Büro der A1 TA AG – 1.07



Dachboden 2.01



Dachboden 2.01



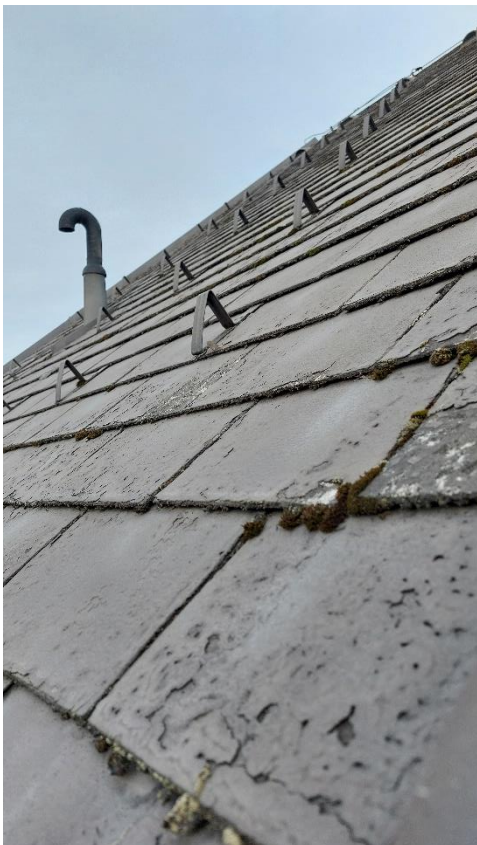
Dachboden 2.01 – Zugang



Dachboden 2.01



Dach



Dach



Dach