

EHRlich IMMOBILIEN

Thomas Ehrlich
Ehrlichstraße 1
8020 Graz

☎ +43 664 12 34 567

✉ office@ehrllich-immobilien.at

🌐 www.ehrllich-immobilien.at



Marktwertanalyse

der Liegenschaft

Neptunweg 18/13

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft wurde zusammenfassend zum
Stichtag **11.11.2024** wie folgt bewertet:

€ 131.000



Inhaltsverzeichnis

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik	4
Haftungsausschluss	4
1 Auftraggeber	5
2 Grundlegende Angaben zur bewerteten Liegenschaft	5
3 Grundbuchdaten	5
2 Ertragswertverfahren	6
Ablaufschema Ertragswertverfahren	6
Ablaufschema Bodenwertermittlung (a)	7
Ablaufschema Wertermittlung Gebäude und Außenanlagen (b, c)	8
2.1 Beschreibung des Grundstücks / der Lage	8
2.2 Bodenwert	8
2.3 Detaillierte Ausstattungsbeschreibung der baulichen Anlagen	10
2.4 Rohertrag der baulichen Anlagen	10
2.5 Bewirtschaftungskosten der baulichen Anlagen	11
2.6 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	11
2.7 Ertragswertberechnung der baulichen Anlagen	12
2.8 Ertragswert der Liegenschaft	13
3 Verkehrswert der Liegenschaft	13
Betriebskosten der Immobilie	15
Grundbuchauszug der Liegenschaft	16
Mikrolage der Liegenschaft	17
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	18
Bilder der Liegenschaft	19
Pläne der Liegenschaft	27
Weitere Anhänge der Liegenschaft	29
Energiewerte Wohnung	31
Vergleichswerterhebung	32
Kurzübersicht der Vergleichswerterhebung	33

Vergleichswert #1	33
Vergleichswert #2	34
Vergleichswert #3	34
Vergleichswert #4	35
3.10 Arithmetische Mittelwerte	35
Angebotspreise und Marktdaten	36
Marktstatistik und Preisentwicklung	36
Detaillierte Angebotsdaten	36
Risikozonenanalyse	39
Infrastruktureinrichtungen	41
Bildungseinrichtungen	41
Gesundheitseinrichtungen	42
Nahversorgung	43
Öffentlicher Nahverkehr	44
Freizeiteinrichtungen	45
Sonstige Einrichtungen	46
Statistiken zur Gemeinde	47
Soziodemografische Daten	47
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	52

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik

Die Bewertung der vorliegenden Immobilie erfolgt in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgehensweisen einer Liegenschaftsbewertung aufgrund der vom Auftraggeber angegebenen Daten und Eingaben. Die Berechnungsmethode erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG).

Gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit der Liegenschaft, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sowie aus Spekulationsgesichtspunkten zu erzielen ist.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten.

Bei der Marktwertanalyse sind alle persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilienmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

Haftungsausschluss

Die Immobilienbewertung wurde vom Makler/Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Angaben stammen teilweise von Dritten (Auftraggeber) und können nicht auf Vollständigkeit und auf Richtigkeit überprüft werden.

Trotz sorgfältiger Bearbeitung und Einschätzung durch den Makler/Gutachter sind Abweichungen vom tatsächlichen Marktwert nicht ausgeschlossen.

Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum angegebenen Stichtag dar.

1 Auftraggeber

Mag. Max MUSTER
Neptunweg 18/13
9020 Klagenfurt am Wörthersee

2 Grundlegende Angaben zur bewerteten Liegenschaft

Neptunweg 18/13
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Koordinaten (Lat/Lon): 46.6170443 / 14.2687151)

Bewertungsstichtag:	11.11.2024
Gegenstand der Wertermittlung:	Wohnung

3 Grundbuchdaten

Katastralgemeinde	KG Gurlitsch I (72117)
Tagebuchzahl (TZ)	11613/2024
Einlagezahl (EZ)	100
Grundstücksnummer	750/26
Eigentümer:	Anteile: 383/12469 Mag. Max MUSTER Neptunweg 18/13, 9020 Klagenfurt am Wörthersee 21.12.1970

2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren wird zur Bewertung bebauter Liegenschaften angewendet, um aus deren Nutzung Erträge durch Vermietung und dadurch eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften.

Durch dieses Verfahren können sowohl reine Ertragsliegenschaften als auch gemischt genutzte Liegenschaften (z.B. eigengenutzte Immobilien) bewertet werden, die bei Bedarf vermietet werden können und daraus Erträge erwirtschaften.

Zur Anwendung kommt hierbei das klassische Ertragswertverfahren, welches die Liegenschaft in Boden und Gebäudeanteil aufteilt und getrennt berechnet.

Ablaufschema Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Ertragswertverfahren	
	Bodenwert (a)
+	Wert der baulichen Anlagen (b)
+	Wert der Außenanlagen (c)
=	Ertragswert der Liegenschaft
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+	zuzüglich Barwert von Rechten
-	abzüglich Barwert von Lasten
-	abzüglich Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge
+/-	zu-/abzüglich Abschläge/Zuschläge zur Anpassung an den Verkehrswert
=	Verkehrswert der Liegenschaft

Ablaufschema Bodenwertermittlung ^(a)

Alle für die Wertermittlung herangezogenen Preise und Richtwerte stammen aus aktuellen Markterhebungen und Vergleichswerten von Grundstücken anhand von ortsüblichen Kaufpreisen.

Das Schema zur Bodenwertermittlung wird wie folgt angewendet:

Ablaufschema Bodenwertermittlung	
	Bodenwert lt. Fläche / Anteile nach Vergleichswerte ähnlicher Grundstücke
-	Bebauungsabschlag oder Abschlag wegen Minderausnutzung
+	Zuschlag wegen Mehrausnutzung
=	Bodenwert

Ablaufschema Wertermittlung Gebäude und Außenanlagen ^(b, c)

Die Berechnung des Gebäudes erfolgt im Ertragswertverfahren anhand des erzielbaren Mieterlös bei Vollvermietung aller zur Vermietung geeigneten Nutzflächen.

Das Schema zur Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen und der Außenanlagen wird wie folgt angewendet:

Ablaufschema Wertermittlung bauliche Anlagen/Außenanlagen	
	Jahresrohertrag der baulichen Anlagen
-	abzüglich Bewirtschaftungskosten
=	Liegenschaftsreinertrag
-	abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwertes
=	Jahresreinertrag der baulichen Anlagen
x	Kapitalisierung mit Vervielfältiger
=	Ertragswert der baulichen Anlagen
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
-	abzüglich Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden
=	Wert der baulichen Anlagen

2.1 Beschreibung des Grundstücks / der Lage

Straßentyp	Nebenstraße (leicht befahren), Nebenstraße (ruhig)
Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel	Bus/Bahn (bis 1km)
Umgebung	Wohnlage
Nahversorgung	Supermarkt, Fachhandel in der Nähe (bis 3km)
Freizeiteinrichtungen	Sport- u. Kultureinrichtungen in der Nähe (bis 5km)
Bildungseinrichtungen	Kindergarten (bis 3km), Schulen (bis 3km), Universität / Hochschule (bis 5km)

2.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist der getrennte Grundstückswert dieser Liegenschaft und wird standardmäßig im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Bei bebauten Liegenschaften ist der Bodenwert in Abhängigkeit vom gewählten Verfahren (Sachwertverfahren / Ertragswertverfahren) getrennt zu ermitteln.

Allfällige Wertanpassung durch besondere Gegebenheiten sowie unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten sind nach Bedarf vorzunehmen.

Bei der Bewertung von Wohnungseigentum kann der Bodenwertanteil mit verschiedenen Ansätzen berechnet werden:

Berechnung nach Wohn/Nutzfläche aus Bodenwerten vergleichbarer Kauftransaktionen

Hierbei wird der Bodenwert aus vergleichbaren Transaktionen herangezogen und auf die entsprechende Wohn/Nutzfläche aufgerechnet.

Berechnung nach Grundbuchsanteilen am Gesamtgrundstück

Bei dieser Methode wird der Wert des gesamten Grundstückes herangezogen und nach den Anteilen lt. Grundbuch auf die jeweilige Wohnung heruntergerechnet. Hier muss aktueller Wert (Kaufpreis) des gesamten Grundstückes unter Berücksichtigung der möglichen baulichen Nutzung bekannt sein.

Berechnung nach Grundkostenanteilen pro m² erzielbarer Nutzfläche

Diese Methode wird hauptsächlich im Ertragswertverfahren angewendet und berechnet den Wert den der Bauträger bereit ist, je m² Nutzfläche zu bezahlen um die Wohnung noch wirtschaftlich vermarkten zu können (auch Bauträger/Investorenmethode oder Residualwertverfahren).

Bodenwertanteil

Jede Wohnung besitzt einen der Wohnungsgröße entsprechenden prozentuellen Anteil am Gesamtgrundstück der kompletten Wohnanlage. Dieser Grundstücksanteil (auch ideeller Anteil genannt), wird wertmäßig Ihrer Wohnung zugerechnet und ist je nach Wohnlage unterschiedlich und kann sich vor allem in Ballungszentren erheblich auswirken.	EUR	26.597,00
--	-----	------------------

Berechnungsgrundlage:

Methode: Nach Grundbuchanteilen

Bodenpreis: **€ 350,00/m²**

Gesamte Grundstücksfläche der Wohnanlage: **2.474m²**

Anteile: **383/12469**

Dies entspricht **3,072%** am Grundstück der gesamten Wohnanlage

Bodenwert	EUR	26.597,00
------------------	-----	------------------

2.3 Detaillierte Ausstattungsbeschreibung der baulichen Anlagen

Bauweise	Ziegel-Massivbauweise
Wärmedämmung	Keine Wärmedämmung
Dachform	Flachdach
Fenster	2-fach Verglasung, Kunststofffenster
Außenliegende Beschattung (Rollos/Raffstore)	Rollos (manuell)
Bodenbeläge	Parkett, Laminat, Fliesen
Sanitäreinrichtungen	Standard
Elektroinstallationen	Unterputzverkabelung
Heizungsanlage	Fernwärme
Beheizung	Fußbodenheizung
Innentüren	Stahlzargen, Holzzargen (furniert), Türblätter furniert

Wesentliche Gebäudedaten:

Baujahr	1980
---------	-------------

2.4 Rohertrag der baulichen Anlagen

Der Rohertrag der baulichen Anlagen umfasst alle Einnahmen, die ein Entgelt (Miete/Pacht) für die Nutzung der vermieteten Anlagen bei Vollvermietung darstellen.

Als Rohertrag wird stets die reine Netto-Kaltmiete veranschlagt. Alle zusätzlichen vom Mieter getragenen Kosten (z.B. Betriebskosten oder sonstige Durchlaufkosten) sind nicht im Rohertrag enthalten.

Bezeichnung	Nutzfläche m ²	Nettomiete / m ²	Nettomiete gesamt
Nutzfläche	38,34	ø € 10,43	€ 400,00
Vorraum/Diele	4,78	-	€ 400,00
Wohn-/Schlafzimmer	17,38	-	-
Küche	7,40	-	-
Bad und WC	3,82	-	-
Loggia Süd	4,96	-	-
= Rohertrag monatlich		EUR	400,00

■ 2.5 Bewirtschaftungskosten der baulichen Anlagen

Die Bewirtschaftungskosten sind alle Kosten die der Vermieter aufwenden muss, um den Betrieb der Anlage in ordnungsgemäßem Zustand sicherzustellen.

Unter diese Kosten fallen nur Kosten, welche nicht auf den Mieter umgelegt werden können und den Rohertrag entsprechend schmälern (nicht umlagefähige Kosten).

Bezeichnung	% d. Rohertrages	Kosten / Jahr
Verwaltungskosten ¹⁾		
Verwaltungskosten	1,00%	€ 48,00
Instandhaltungskosten ²⁾		
Instandhaltungskosten	5,00%	€ 240,00
Mietausfallwagnis ³⁾		
Mietausfallwagnis	1,00%	€ 48,00
Leerstandskosten ⁴⁾		
Leerstandskosten	1,00%	€ 48,00
Sonstige Kosten ⁵⁾		
= Bewirtschaftungskosten jährlich	EUR	384,00

1) Verwaltungskosten umfassen alle Kosten die dem Verwaltungsaufwand der Immobilie zuzuschreiben sind wie z.B. Buchhaltung, Steuerberatung, Abgeberprovisionen usw.

2) Instandhaltungskosten umfassen alle Kosten, die aufgewendet werden müssen um die Immobilie in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten.

3) Mietausfallwagnis umfassen die Kosten die durch Zahlungsausfälle der Mieter anfallen.

4) Leerstandskosten umfassen Kosten die durch Leerstände zwischen dem Mieterwechsel entstehen.

5) Sonstige Kosten umfassen alle zusätzlichen nicht standardmäßig anfallenden Kosten.

■ 2.6 Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Jedes Gebäude besitzt eine definierte Nutzungsdauer (=Lebensdauer), welche von der Bauart, den verwendeten Materialien und dem Typ abhängig ist.

Bei Erreichung der erwarteten Nutzungsdauer ohne nennenswerte Sanierungen oder Instandsetzungen, ist das Gebäude technisch als auch wirtschaftlich nicht mehr nutzbar und hat keinen Wert mehr.

Die Restnutzungsdauer (Differenz zwischen aktuellem Alter und definierter Nutzungsdauer) gibt hierbei das Alter an, wie lange ein Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch genutzt werden kann.

Sanierungen wesentlicher Bauteile verlängert die Restnutzung, da diese auf das Gebäudealter entsprechend "verjüngend" wirken.

Baujahr: **1980**

Nutzungsdauer: **80** Jahre

Restnutzungsdauer (ohne Sanierungen): **36** Jahre

Sanierungen

Es wurden folgende Sanierungen vorgenommen:

Beschreibung der Sanierung	Jahr	Aufwertung in %
Dachstuhl & Zimmererarbeiten	2010	+9%
Dacheindeckung	2010	+7%
Sanitärinstallationen und Verrohrung	2020	+3%
Sanitärgeräte, Armaturen, Einrichtung	2020	+3%
Heizungsverrohrung	2020	+3%
Heizanlage / Heizkessel / Tank	2020	+7%
Elektroverkabelung und Schalter	2020	+5%
Elektroverteiler	2020	+2%
Fenster / Terrassentüren / Balkontüren	2010	+9%
Innenverputz	2020	+8%
Haustür	2020	+2%
Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten	2020	+5%
Verfliesung	2020	+4%
Türstöcke (Innentüren)	2020	+2%
Türblätter (Innentüren)	2020	+4%
Bodenbeläge	2020	+6%
Aufwertung durch Sanierungen		+ 25 Jahre
= Restnutzungsdauer nach Sanierungen		61 Jahre

2.7 Ertragswertberechnung der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ist jener Wert, der nach Berechnung aller Bewirtschaftungskosten und sonstigen Wertanpassungen rein auf die baulichen Anlagen entfällt.

Rohertrag jährlich	EUR	4.800,00
abzüglich jährlicher Bewirtschaftungskosten	EUR	-384,00

= Reinertrag jährlich	EUR	4.416,00
abzüglich Verzinsung des Bodenwertes Bodenwertanteil ideell (€ 26.597,00) Kapitalisierungszinssatz: 3,00 % = 26.597,00 x 3,00 %	EUR	-797,91
= Reinertrag der baulichen Anlagen	EUR	3.618,09
Ertragswert der baulichen Anlagen Restnutzungsdauer: 61 Jahre Kapitalisierungszinssatz: 3,00 % ergibt Vervielfältiger ¹⁾ von: 27,84 = Reinertrag der baulichen Anlagen x Vervielfältiger = 3.618,09 x 27,84	EUR	100.727,63
= Wert der baulichen Anlagen	EUR	100.727,63

¹⁾ Vervielfältiger: Der Vervielfältiger ist jener Wert, der aussagt, wie viele Jahre ein Objekt vermietet werden muss bis sich der Kaufpreis amortisiert.
Der Vervielfältiger wird aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage berechnet und entspricht finanzmathematisch dem Rentenbarwertfaktor.

■ 2.8 Ertragswert der Liegenschaft

Der Ertragswert der Liegenschaft ist der Barwert, den die Liegenschaft zum aktuellen Zeitpunkt reflektiert.

Gleichzeitig beschreibt der Ertragswert auch jenen Erlös, den die Immobilie durch Vermietung/Verpachtung bis zum erwarteten Ende der Nutzungsdauer erwirtschaften würde.

Bodenwert	EUR	26.597,00
Wert der baulichen Anlagen	EUR	100.727,63
Ertragswert der Liegenschaft	EUR	127.324,63

■ 3 Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert bezeichnet den Wert einer Immobilie zu einem bestimmten Stichtag und ist der Wert, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann.

Ertragswert der Liegenschaft	EUR	127.324,63
-------------------------------------	-----	-------------------

Marktwertanpassung

Es wurde eine Marktwertanpassung in der EUR
Höhe von **+3,00%** vorgenommen.

3.820,00**Verkehrswert gerundet****EUR 131.000,00**

Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1.000er Stelle auf- bzw. abgerundet.

Diese Immobilienbewertung wurde am 12.11.2024 erstellt bzw. bearbeitet von:

EHRlich IMMOBILIEN

Thomas Ehrlich

Ehrlichstraße 1

8020 Graz

Mobil: +43 664 12 34 567

office@ehrllich-immobilien.at

www.ehrllich-immobilien.at



Betriebskosten der Immobilie

Die Betriebskosten der Immobilie sind die Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen.

Explizit von den Betriebskosten ausgeschlossen sind Verwaltungskosten und Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten

Folgende Betriebskosten fallen bei dieser Immobilie monatlich an:

Bezeichnung	Summe / mtl. in EUR
BK, Heizung, Warmwasser, Lift, Hausverwaltung	€ 178,00
= gesamte Betriebskosten monatlich	€ 178,00

Hinweis:

Die Angaben über die laufenden Betriebskosten wurden durch Auskunft der Eigentümers bzw. durch Vorlage von Abrechnungen durch den Eigentümer getätigt.

Es kann somit keine Haftung für Vollständigkeit bzw. Richtigkeit übernommen werden.

Grundbuchauszug der Liegenschaft



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72117 Gurlitsch I EINLAGEZAHL 100
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Muster ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 11613/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
750/26		GST-Fläche *	2474	
		Bauf.(10)	665	
		Gärten(10)	1809	Neptunweg 18
				Neptunweg 20

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

47 ANTEIL: 383/12469

Mag. Max Muster

GEB: 1970-12-21 ADR: Musterstraße 100, Klagenfurt am Wörthersee

9020

a 5485/1985 Wohnungseigentum an W 13 Objekt VIII

b 11613/2019 IM RANG 11049/2019 Kaufvertrag 2019-12-04 Eigentumsrecht

***** C *****

34 auf Anteil B-LNR 47

a 11613/2019 Pfandurkunde 2019-12-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 44.500,--

für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und

Revisionsverband registrierte Genossenschaft mit

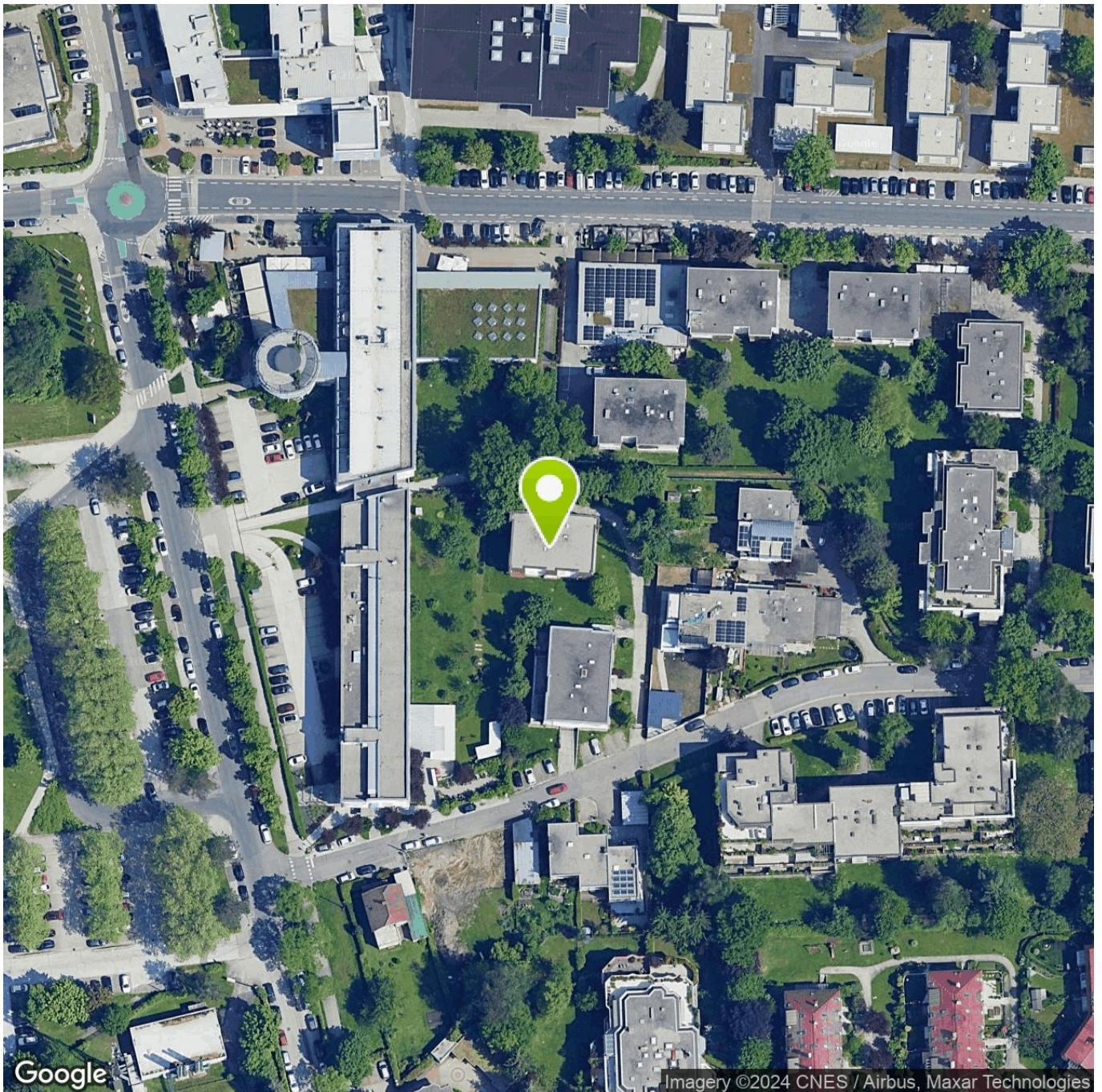
beschränkter Haftung (FN 116094b)

***** HINWEIS *****

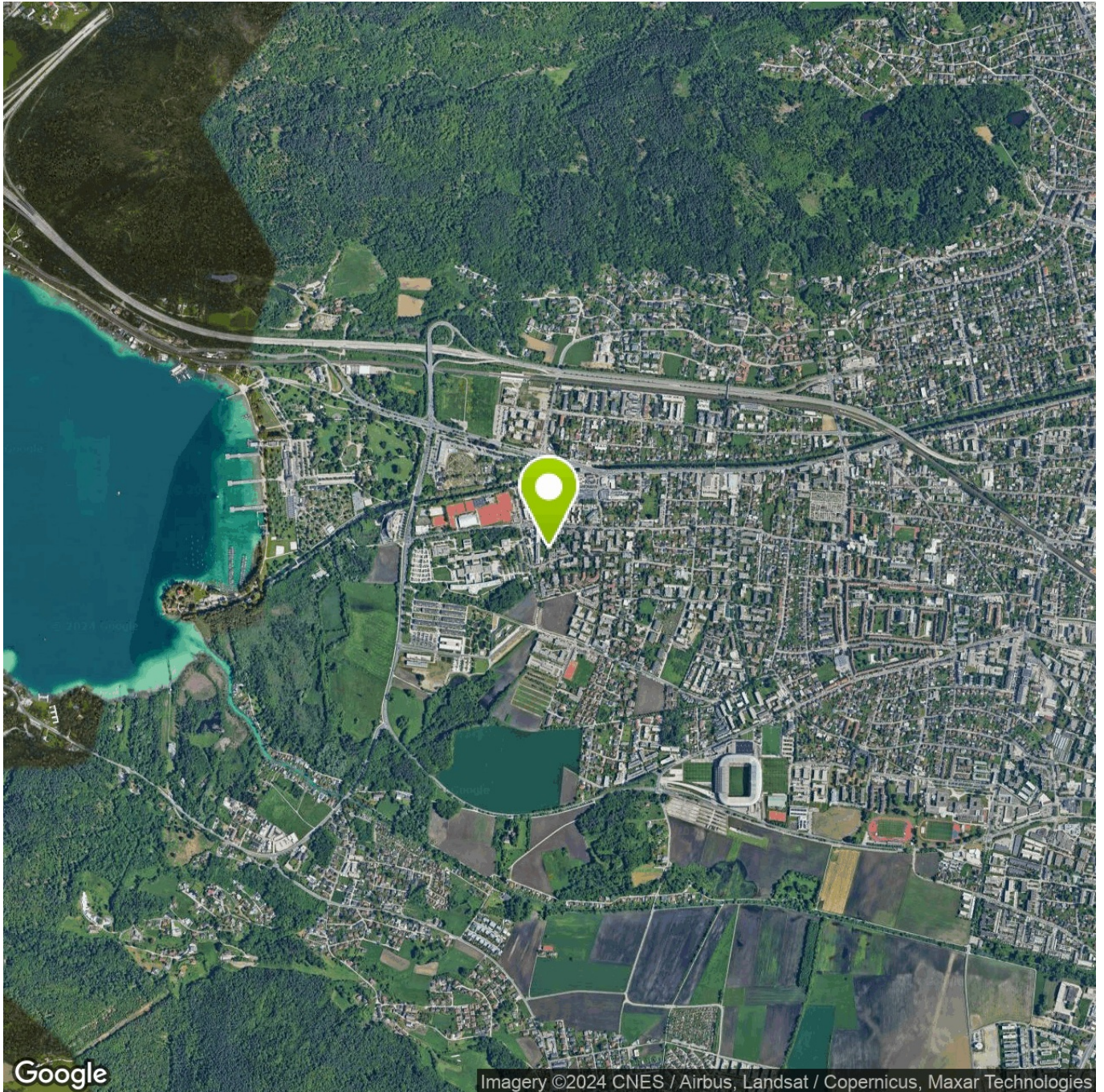
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuchauszug

Mikrolage der Liegenschaft



Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Bilder der Liegenschaft



Ansicht Süd



Aussicht

Bilder der Liegenschaft



Loggia Süd



Loggia

Bilder der Liegenschaft



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer

Bilder der Liegenschaft



Wohn-/Schlafzimmer



Wohn-/Schlafzimmer

Bilder der Liegenschaft



Blick zur Küche



Wohnküche

Bilder der Liegenschaft



Wohnküche



Vorraum

Bilder der Liegenschaft



Wohnküche



Vorraum

Bilder der Liegenschaft

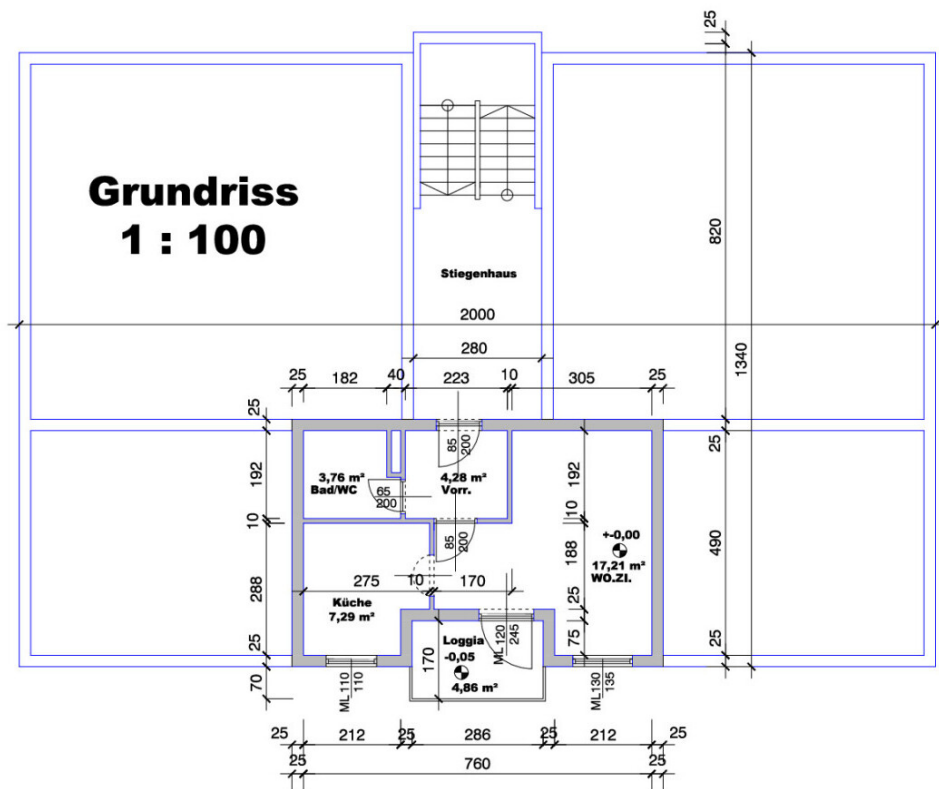


Bad mit WC



Bad mit WC

Pläne der Liegenschaft



Grundriss Top 13
32,54 m² Brutto - 2 % Putz = 31,89 m²

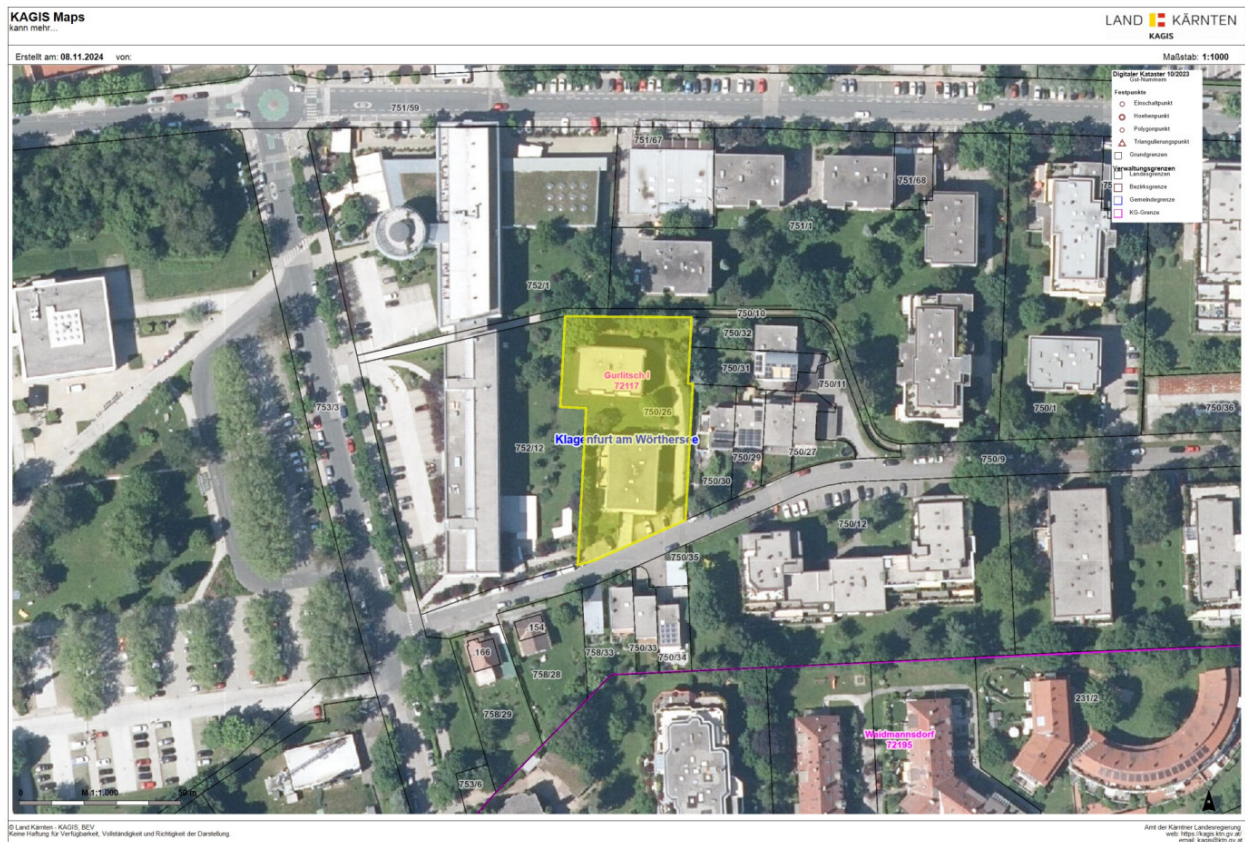
Plan TOP 13

Pläne der Liegenschaft

- 5 -			
<u>TOP 9</u>			
Wohnzimmer	21,88 m ²		
Schlafzimmer	13,29 m ²		
Küche	3,70 m ²		
Bad	3,30 m ²		
WC	1,33 m ²		
AR	0,98 m ²		
Vorraum	4,80 m ²		
	<u>49,28 m²</u>		
Loggia	5,75 m ²		
	<u>61,03</u>	550	4,41 %
		<u>39</u>	
		589	
<u>TOP 10</u>			
Wohn- Schlaf-			
zimmer	20,62 m ²		
Küche	3,14 m ²		
Bad, WC	4,58 m ²		
Vorraum	3,15 m ²		
	<u>31,49 m²</u>		
Loggia	4,46 m ²		
	<u>35,95</u>	360	2,89 %
<u>3. Wohngeschoß</u>			
<u>Top 11</u>			
Wohnzimmer	20,62 m ²		
Schlafzimmer	14,42 m ²		
Küche	3,14 m ²		
Bad, WC	4,58 m ²		
Vorraum	3,15 m ²		
	<u>45,91 m²</u>		
Loggia	4,46 m ²	504	4,04 %
<u>TOP 12</u>			
Wohn- Schlaf-			
zimmer	20,29 m ²		
Küche	3,67 m ²		
Vorraum	4,80 m ²		
Bad	3,30 m ²		
WC	1,33 m ²		
AR	0,98 m ²		
	<u>34,37 m²</u>		
Loggia	5,75 m ²	401	3,22 %
	<u>61,12</u>	<u>37</u>	
		438	
<u>TOP 13</u>			
Wohn-Schlaf-			
zimmer	17,38 m ²		
Küche	7,40 m ²		
Bad, WC	3,82 m ²		
Vorraum	4,78 m ²		
	<u>33,38 m²</u>		
Loggia	4,96 m ²	383	3,07 %
	<u>38,34</u>		

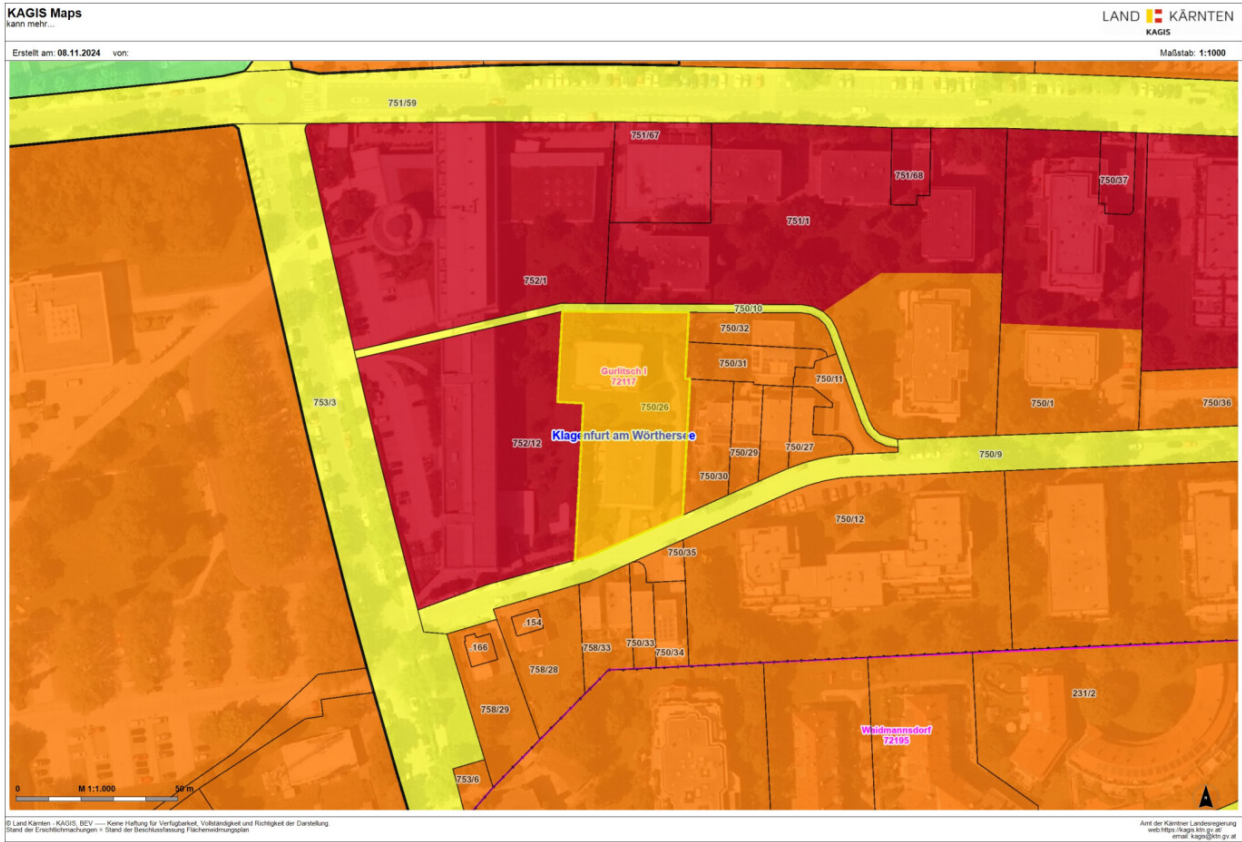
Nutzwerte TOP 13

Weitere Anhänge der Liegenschaft



Lageinformation

Weitere Anhänge der Liegenschaft



Widmungsinformation

Energiewerte Wohnung

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B		150,15 B		1,15 C
C	112,00 D		45,15 D	
D				
E				
F				
G				
	kWh/m²a	kWh/m²a	kg/m²a	

Gültig bis: 12.12.2034

HWB_{SK}: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m² Jahr.

PEB_{SK}: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf.

CO₂ SK: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf.

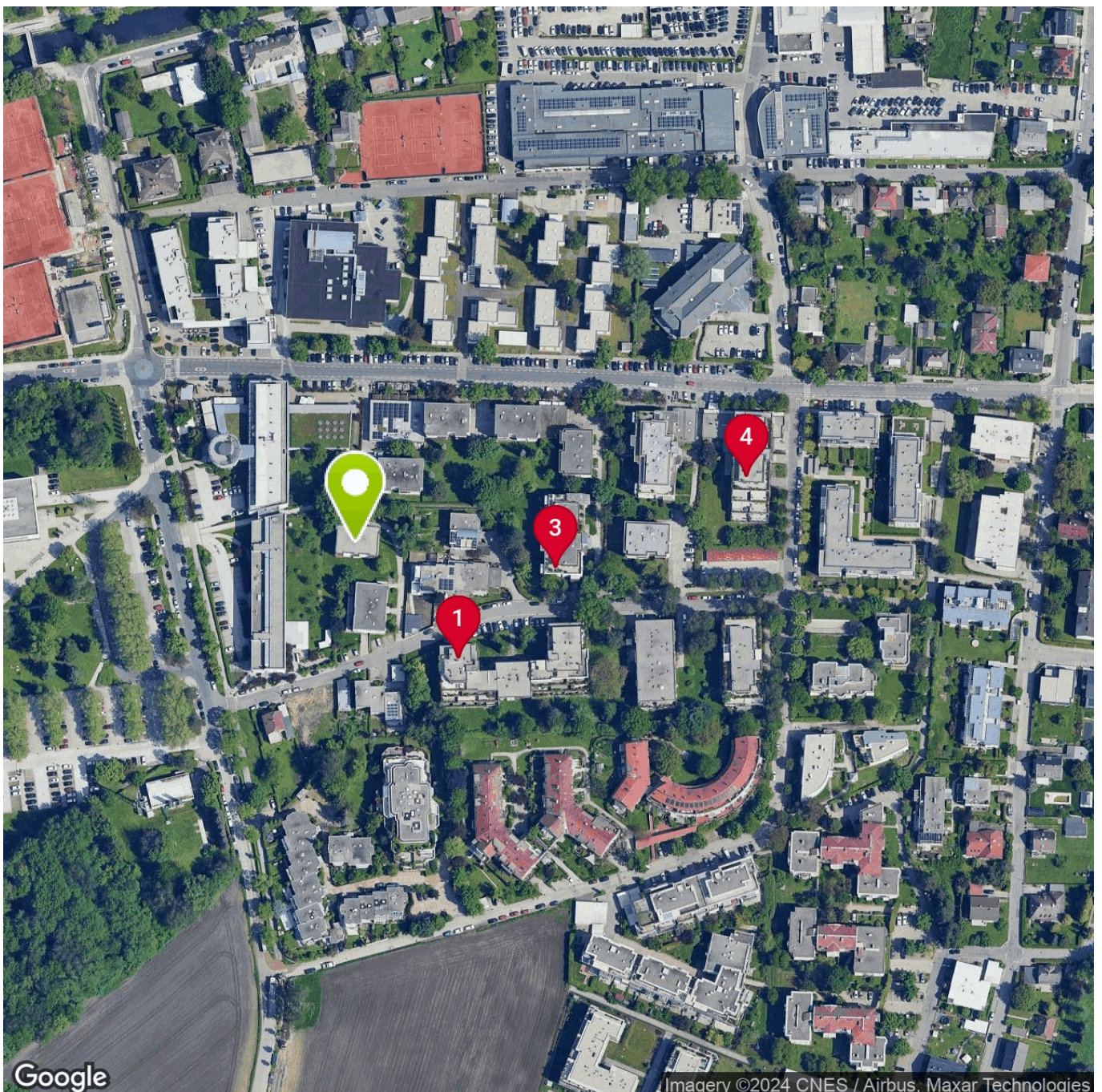
SK: Standortklima

Vergleichswerterhebung

Das Vergleichswertverfahren basiert auf tatsächlichen Immobilientransaktionen ähnlicher Objekte in der näheren Umgebung und dient als Unterstützung zur Wertermittlung der zu bewertenden Immobilie zum aktuellen Zeitpunkt.

Folgende verifizierte Vergleichswerte (echte Kaufpreisabfragen / Transaktionen aus dem Grundbuch) wurden als vergleichbare Immobilientransaktionen ermittelt und stellen die aktuelle Marktsituation dar.

Die Lage der einzelnen Vergleichswerte/Kaufpreisabfragen werden in der Landkarte dargestellt und entsprechend nummeriert.



Kurzübersicht der Vergleichswerterhebung

Die folgende Tabelle stellt eine tabellarische Kurzübersicht der erhobenen Vergleichswerte dar. Details zu den einzelnen Vergleichswerten sowie evtl. Wertanpassungen entnehmen Sie bitten der darauf folgenden detaillierten Ausgabe.

#	Adresse/Typ	Entfernung in m	Datum	Fläche in m ²	Kaufpreis in €	Preis je m ²	Abweichung in %
1	Neptunweg 9 W 14 9020 Klagenfurt,12.Bez.:St. Martin Eigentumswohnung	75	5.4.2022	36,45	115.000	3.155	-7,02%
2	Neptunweg 9 W 17a, 3. OG 9020 Klagenfurt,12.Bez.:St. Martin Eigentumswohnung	75	14.6.2021	54,39	140.000	2.574	-24,14%
3	Neptunweg 4 Top 1a 9020 Klagenfurt,12.Bez.:St. Martin Eigentumswohnung	97	27.10.2023	32,38	140.000	4.324	+27,42%
4	W 7 G 4 Eigentumswohnung	190	22.6.2022	36,93	130.000	3.520	+3,74%
4	Ø Arithmetische Mittelwerte:			40,04	131.250	3.393	15,58%

Vergleichswert #1

Kaufpreis € 115.000,00	Wohn/Nutzfläche 36 m ²	Preis/m ² € 3.155,01
---------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

Kategorie	Eigentumswohnung
Vertragsdatum (KV)	5.4.2022
Kaufpreis	115.000,00
Tagebuchzahl (TZ)	4955 / 2022
Einlagezahl (EZ)	441
Grundbuch (KG)	72117
Grundstücksnummer	72117 - 750/12
Entfernung	0,07 km
Anteile	352/39319
Adresse	Neptunweg 9 W 14 9020 Klagenfurt,12.Bez.:St. Martin

Vergleichswert #2

Kaufpreis € 140.000,00	Wohn/Nutzfläche 54 m ²	Preis/m ² € 2.574,00
---------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

Kategorie	Eigentumswohnung
Vertragsdatum (KV)	14.6.2021
Kaufpreis	140.000,00
Tagebuchzahl (TZ)	8555 / 2021
Einlagezahl (EZ)	441
Grundbuch (KG)	72117
Grundstücksnummer	72117 - 750/12
Entfernung	0,07 km
Anteile	572/39319
Adresse	Neptunweg 9 W 17a, 3. OG 9020 Klagenfurt,12.Bez.:St. Martin

Vergleichswert #3

Kaufpreis € 140.000,00	Wohn/Nutzfläche 32 m ²	Preis/m ² € 4.323,66
---------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

Kategorie	Eigentumswohnung
Vertragsdatum (KV)	27.10.2023
Kaufpreis	140.000,00
Tagebuchzahl (TZ)	9555 / 2023
Einlagezahl (EZ)	450
Grundbuch (KG)	72117
Grundstücksnummer	72117 - 751/1
Entfernung	0,10 km
Anteile	636/100000
Adresse	Neptunweg 4 Top 1a 9020 Klagenfurt,12.Bez.:St. Martin

Vergleichswert #4

Kaufpreis € 130.000,00	Wohn/Nutzfläche 37 m ²	Preis/m ² € 3.520,17
---------------------------	--------------------------------------	------------------------------------

Kategorie	Eigentumswohnung
Vertragsdatum (KV)	22.6.2022
Kaufpreis	130.000,00
Tagebuchzahl (TZ)	6798 / 2022
Einlagezahl (EZ)	443
Grundbuch (KG)	72117
Entfernung	0,19 km
Anteile	391/26671
Adresse	W 7 G 4

3.10 Arithmetische Mittelwerte

Die arithmetischen Mittelwerte sind die aus den harmonisierten Vergleichswerten berechneten Durchschnittswerte und dienen als Kennzahl des im Durchschnitt zu erzielenden Kaufpreises der Liegenschaft.

Gebäude: Kaufpreis/m ²	→	€ 3.393
Gebäudefläche	→	40,04 m²
Kaufpreis gesamt	→	€ 131.250

Quelle: ZT datenforum e.Gen

Angebotspreise und Marktdaten

Um die derzeitige Marktsituation besser zu berücksichtigen, werden aktuelle angebotene Immobilien aus der Nähe zur Stützung des Marktpreises eingebunden. Die Daten umfassen nur Angebote, welche sich in der näheren Umgebung der zu bewertenden Liegenschaft befinden und sich in den wichtigsten Kriterien ähneln (Größe, Zustand, Baujahr, etc).

Als Datenquelle werden die wichtigsten österreichischen Immobilienportale herangezogen.

Marktstatistik und Preisentwicklung

Zeitraum: 8.11.2023 - 8.11.2024

Die Marktstatistik und Preisentwicklung dient als Zusammenfassung aller erfassten Angebotsinserate im angegebenen Zeitraum.

Für die Preisentwicklung wird jeweils der aktuelle Zeitraum mit dem Vorjahreszeitraum verglichen.

Gemeinde Klagenfurt am Wörthersee Angebote im 1724 Zeitraum: Ø Preis / m²: € 4.140 Preisentwicklung: +5,69% 	Bezirk St. Martin Angebote im 173 Zeitraum: Ø Preis / m²: € 5.637 Preisentwicklung: +17,64% 
---	---

Detaillierte Angebotsdaten

Bitte beachten Sie, dass diese Daten der einzelnen Angebote tagesaktuell sind und daher eine Momentaufnahme zum Bewertungsstichtag darstellen.

Da die Mehrzahl der Immobilienangebote ohne genaue Adressen inseriert werden, wird diese bei Fehlen automatisiert geokoordiniert - wobei jeweils das berechnete Zentrum aus den zur Verfügung stehenden Daten berechnet wird. Aus diesem Grund werden viele Entfernungen von Objekten gleich ausgegeben. Dies ist kein Berechnungsfehler.

Die Genauigkeit in der die Adressen vorliegen können anhand der Skala "Adressgenauigkeit" eingesehen werden, wobei folgende Einteilung gilt:

-  Niedrige Adressgenauigkeit (Ort/Plz - Ebene)
-  Mittlere Adressgenauigkeit (Orts-/Stadtteil bzw. Straßenebene)
-  Hohe Adressgenauigkeit (Hausnummer-genau)



RESERVIERT!!! Garcionerre in Waidmannsdorf zu verkaufen

Wohnung

Lodengasse 12, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Quelle: www.willhaben.at

Adressgenauigkeit: 

Abgefragt am: 8.11.2024

Kaufpreis: **€ 125.000**

Entfernung

2,09 km

Preis/m²

€ 3.571 /m²

Wohnfläche

35,00 m²

Zimmer

1

Grundstück

-



Qualitativ hochwertig renovierte Kleinwohnung in Waidmannsdorf

Wohnung

Hirschenwirtstraße 33, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Quelle: www.willhaben.at

Adressgenauigkeit: 

Abgefragt am: 8.11.2024

Kaufpreis: **€ 129.000**

Entfernung

2,18 km

Preis/m²

€ 3.486 /m²

Wohnfläche

37,00 m²

Zimmer

1

Grundstück

-



Voll möblierte Wohnung in Bestlage von Klagenfurt, Balkon, Parkplatz

Wohnung

Rosentaler Straße 5, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

Quelle: www.willhaben.at

Adressgenauigkeit:

Abgefragt am: 8.11.2024

Kaufpreis: **€ 169.000**

Entfernung

2,66 km

Preis/m²

€ 4.024 /m²

Wohnfläche

42,00 m²

Zimmer

1

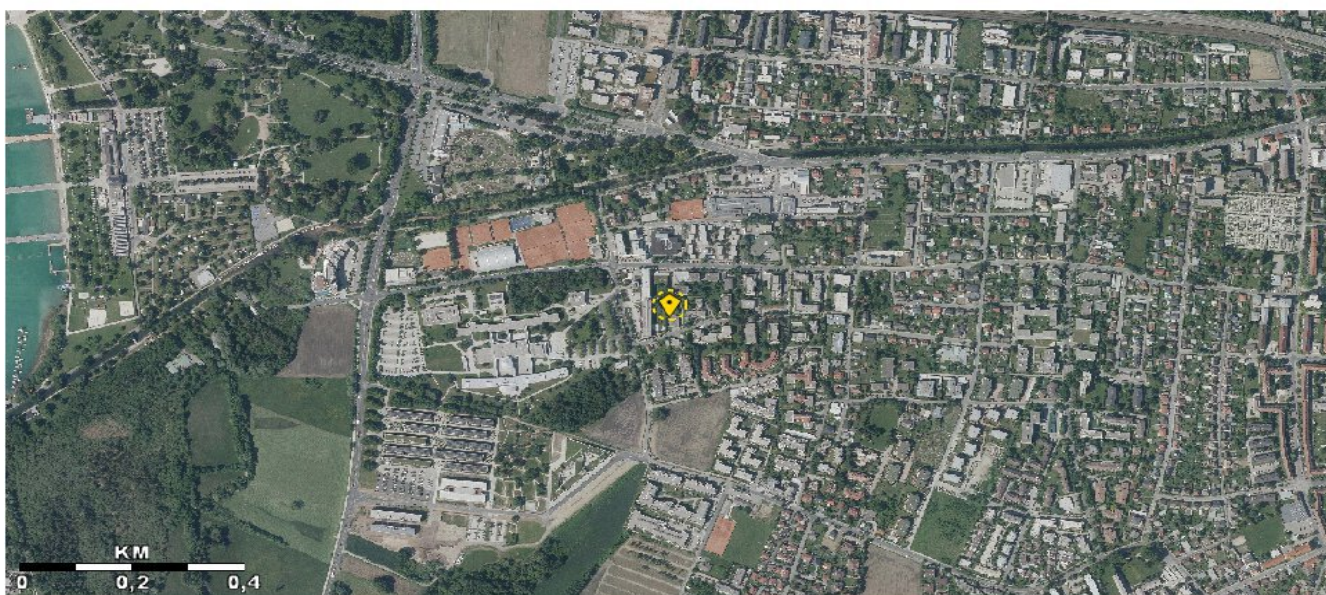
Grundstück

-

HORA-Pass

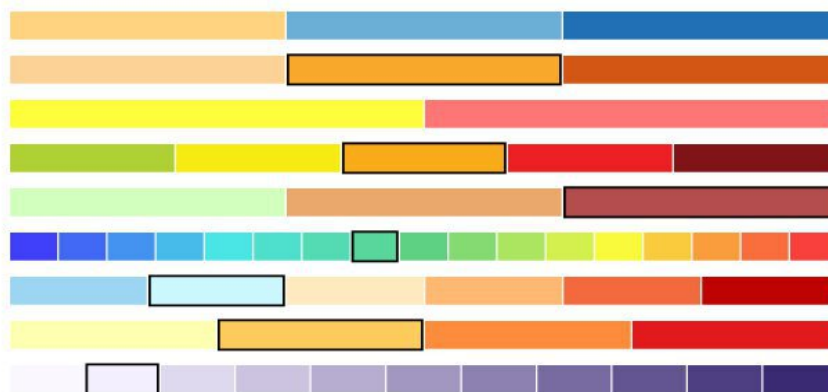
Adresse: -
Seehöhe: 441 m
Auswerteradius: 30 m
Geogr. Koordinaten: 46,61704° N | 14,26872° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, 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.



Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
mittel
keine Daten
mittel
hoch
mittel
niedrig
hoch
niedrig

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad V) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-IV) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40

Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

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.

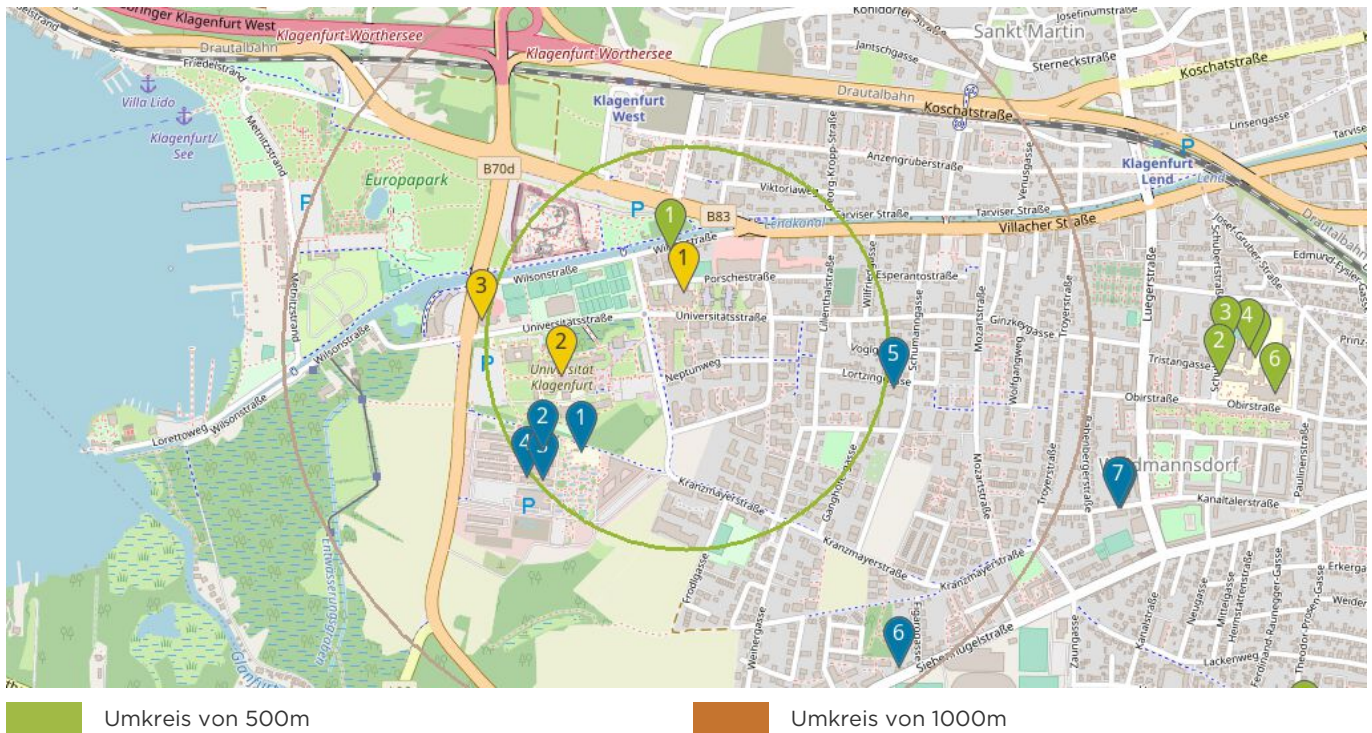
Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML 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.

Infrastruktureinrichtungen

Bildungseinrichtungen

Nachfolgende Daten umfassen Infrastruktureinrichtungen, welche sich im näheren Umkreis befinden und die Qualität des Standortes zusätzlich beeinflussen können. Die Umkreise beschreiben Einrichtungen innerhalb von 500m (grüner Kreis) bzw. 1000m (brauner Kreis).



Kindergarten / Kita

Näheste: **369m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **14**

- | | |
|---|---|
| 1 | Kindergarten / Kita (369m) |
| 2 | HOKIP Klagenfurt - West (440m) |
| 3 | Kindergarten Sunrise (485m) |
| 4 | Montessori-Kindergarten Bunte Knöpfe (511m) |
| 5 | Sonnenschein (526m) |



Grundschule / Pflichtschule

Näheste: **239m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **31**

- | | |
|---|---|
| 1 | Waldorfschule Klagenfurt - Privatschule (239m) |
| 2 | VS 10, 18, 9 - Körnerschule (1322m) |
| 3 | ASS / Allgemeine Sonderschule - Waidmannsdorf (1336m) |
| 4 | SfS / Sonderschule für Schwerstbehinderte (1392m) |
| 5 | Grundschule / Pflichtschule (1410m) |



Hochschule / Universität

Näheste: **129m**

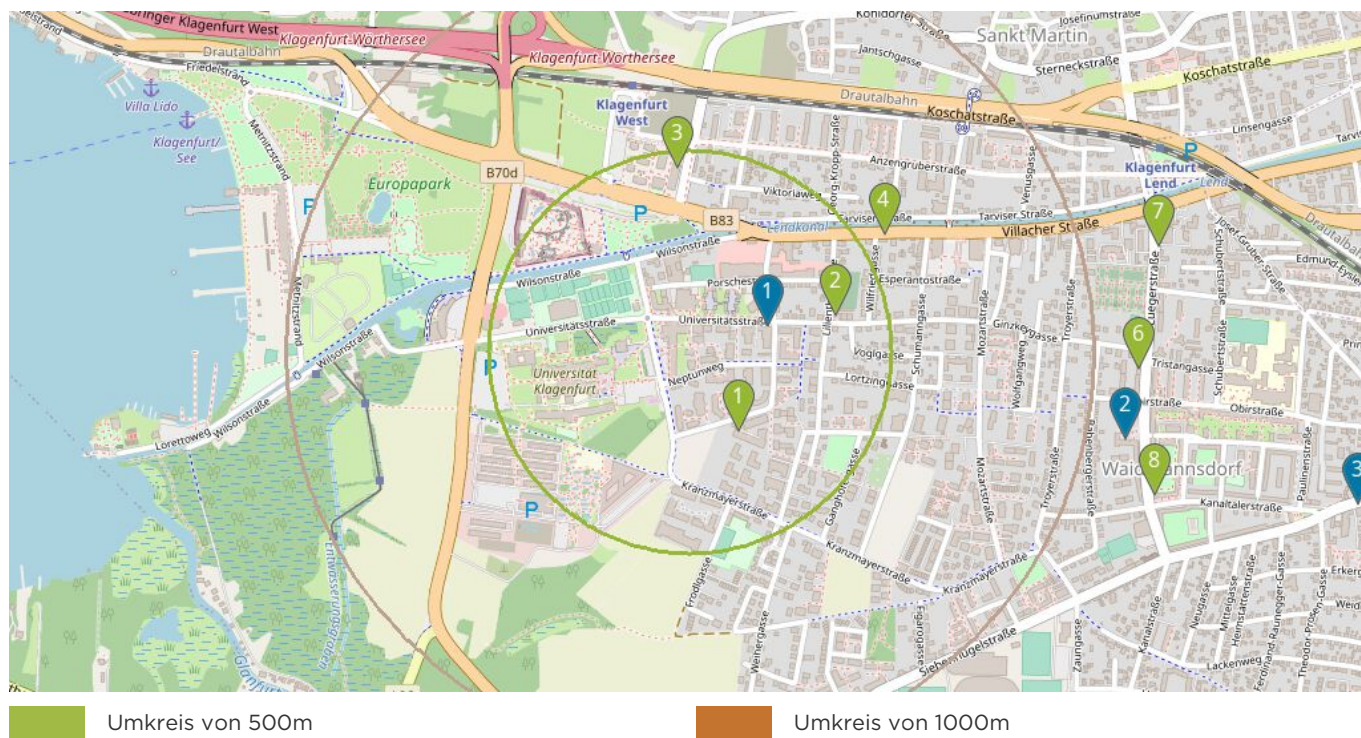
Anz. im Umkreis von 5000m: **11**

- | | |
|---|---|
| 1 | Mensa Gebäude (129m) |
| 2 | Universität Klagenfurt (317m) |
| 3 | ösd (508m) |
| 4 | Fakultät für Interdisziplinäre Forschung und Fortb... (2609m) |
| 5 | New School of Rock (2629m) |

Diese Daten wurden automatisiert aus aktuellen Quellen ausgelesen.
Für unvollständige Angaben oder Abweichungen kann keine Gewähr gegeben werden.

Gesundheitseinrichtungen

Nachfolgende Daten umfassen Infrastruktureinrichtungen, welche sich im näheren Umkreis befinden und die Qualität des Standortes zusätzlich beeinflussen können. Die Umkreise beschreiben Einrichtungen innerhalb von 500m (grüner Kreis) bzw. 1000m (brauner Kreis).



Apotheke

Näheste: **203m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **9**

- 1 Uni Apotheke (203m)
- 2 Obir Apotheke (1103m)
- 3 Apotheke Fellner (1700m)
- 4 Apotheke Viktring (2537m)
- 5 KreuzbergI-Apotheke "Maria Hilf" (2544m)



Arzt

Näheste: **235m**

Anz. im Umkreis von 5000m: **132**

- 1 Dr. Elisabeth Pinter (235m)
- 2 Dr. Ilke Nickl-Osiander (372m)
- 3 Dr. Elisabeth Riepan (448m)
- 4 Dr. Ulrike Mory (561m)
- 5 Dr.med. Erian Irene (954m)



Krankenhaus / Klinik

Näheste: **2104m**

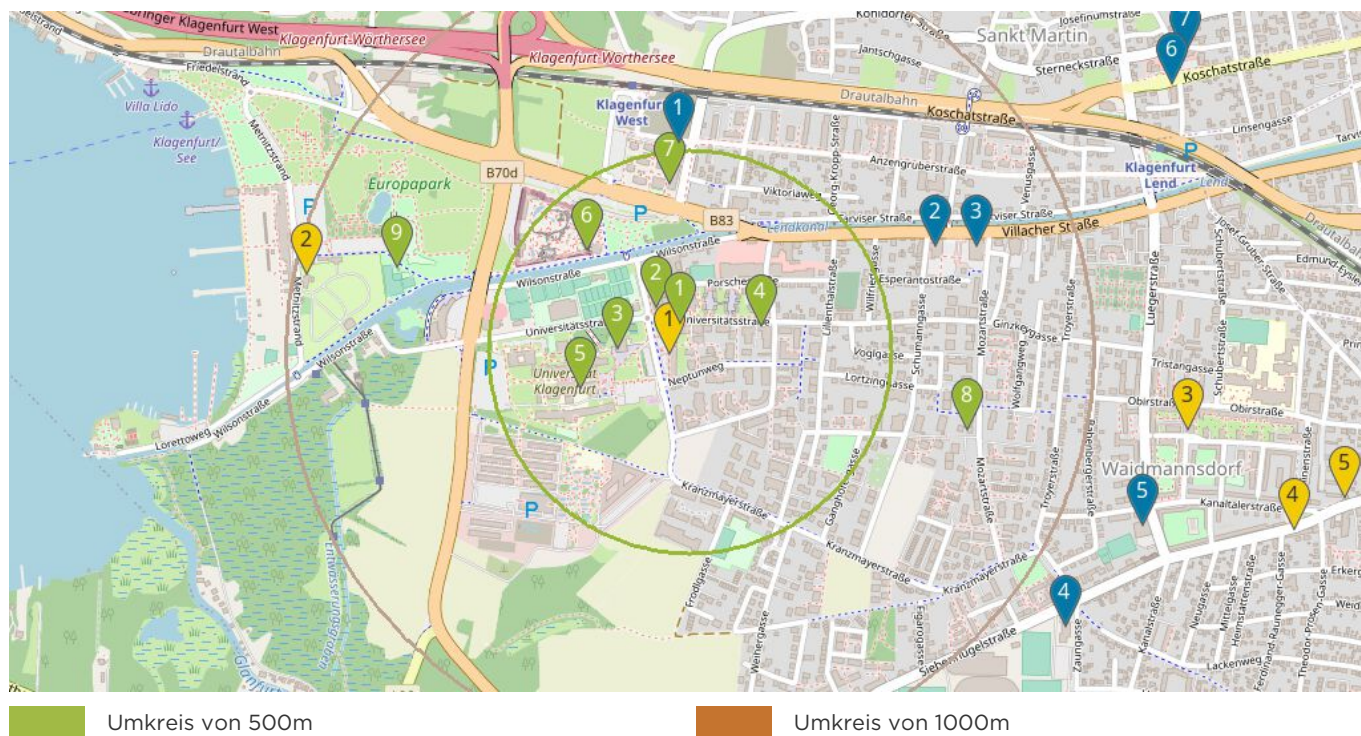
Anz. im Umkreis von 10000m: **9**

- 1 Unfallkrankenhaus (2104m)
- 2 Grasgrün Med.Zentrum (2135m)
- 3 Privatklinik Maria Hilf (2411m)
- 4 Reha-Klinik für Seelische Gesundheit (2965m)
- 5 LKH Klagenfurt (3077m)

Diese Daten wurden automatisiert aus aktuellen Quellen ausgelesen.
Für unvollständige Angaben oder Abweichungen kann keine Gewähr gegeben werden.

Nahversorgung

Nachfolgende Daten umfassen Infrastruktureinrichtungen, welche sich im näheren Umkreis befinden und die Qualität des Standortes zusätzlich beeinflussen können. Die Umkreise beschreiben Einrichtungen innerhalb von 500m (grüner Kreis) bzw. 1000m (brauner Kreis).



Supermarkt

Nächste: **510m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **28**

- 1 MINI BIOMARKT Erdengold (510m)
- 2 Hofer (660m)
- 3 Eurospar (755m)
- 4 Billa (1156m)
- 5 Spar (1205m)

Bäckerei/Cafe

Nächste: **66m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **61**

- 1 Pazzo (66m)
- 2 Wienerroither (131m)
- 3 Cafe Como (175m)
- 4 Bäckerei Schupp (190m)
- 5 Mensa Cafe (286m)

Detailverkauf / Spezialitäten

Nächste: **48m**

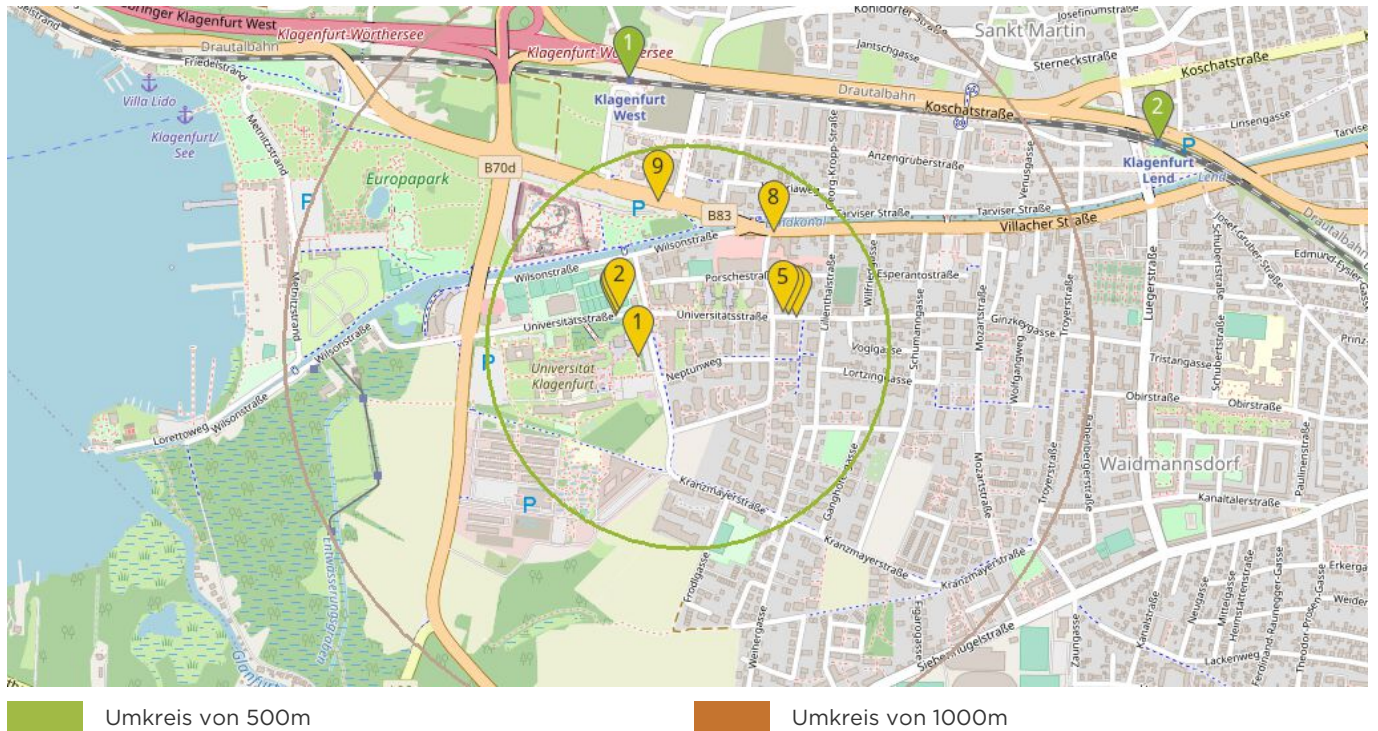
Anz. im Umkreis von 5000m: **54**

- 1 Arja (48m)
- 2 Detailverkauf / Spezialitäten (964m)
- 3 Maestro (1249m)
- 4 Bio Laden (1560m)
- 5 Bauernladen Familie Krenn (1663m)

Diese Daten wurden automatisiert aus aktuellen Quellen ausgelesen.
Für unvollständige Angaben oder Abweichungen kann keine Gewähr gegeben werden.

Öffentlicher Nahverkehr

Nachfolgende Daten umfassen Infrastruktureinrichtungen, welche sich im näheren Umkreis befinden und die Qualität des Standortes zusätzlich beeinflussen können. Die Umkreise beschreiben Einrichtungen innerhalb von 500m (grüner Kreis) bzw. 1000m (brauner Kreis).



 Flughafen

Näheste: **6312m**

Anz. im Umkreis von 50000m: **2**

- | | |
|---|---|
| 1 | Flughafen Klagenfurt (6312m) |
| 2 | Letališče Jožeta Pučnika Ljubljana (46218m) |

 Zug / U-Bahn

Näheste: **671m**

Anz. im Umkreis von 5000m: **12**

- | | |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Klagenfurt West (671m) |
| 2 | Klagenfurt Lend (1267m) |
| 3 | Klagenfurt Süd (2659m) |
| 4 | Bahnhof Klagenfurt Viktring (2744m) |
| 5 | Zug / U-Bahn (3437m) |

 Bus / Straßenbahn

Näheste: **124m**

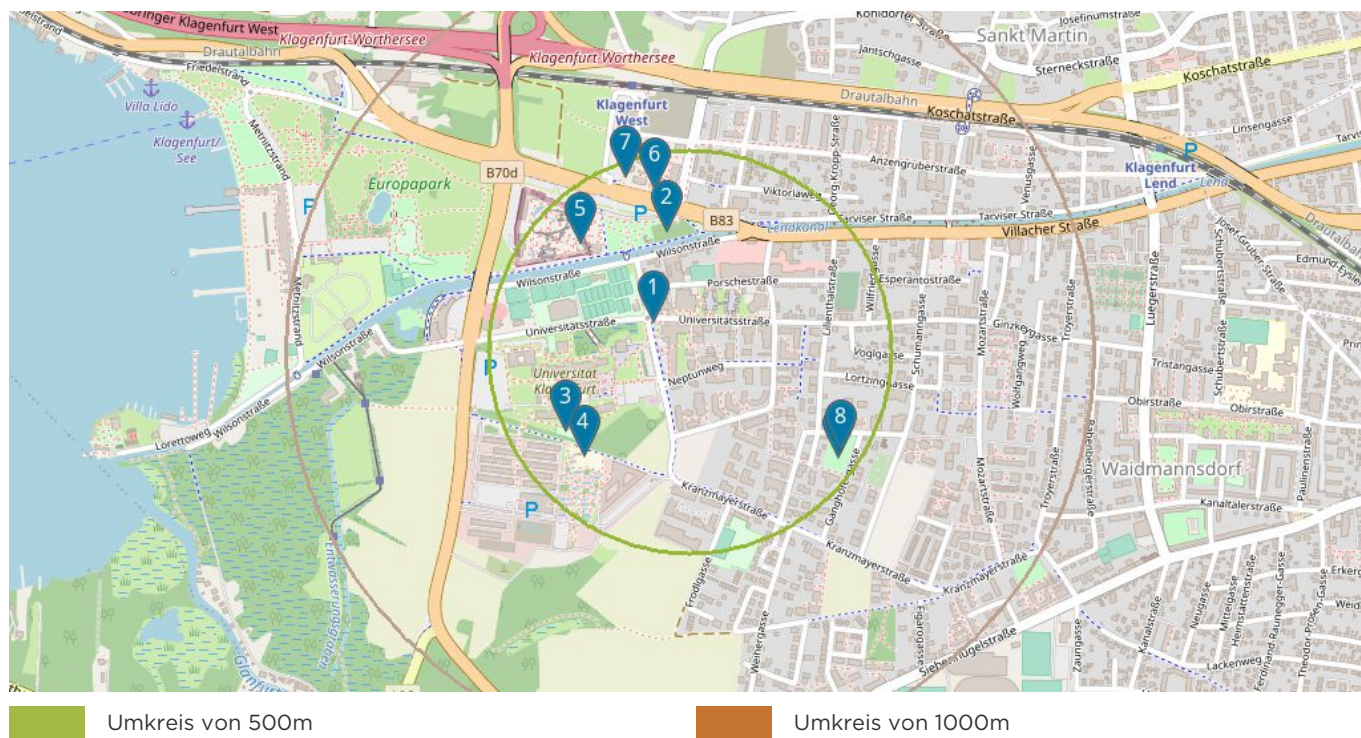
Anz. im Umkreis von 3000m: **329**

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Universität (124m) |
| 2 | Klagenfurt Universitätsstraße (187m) |
| 3 | Klagenfurt Universitätsstraße (188m) |
| 4 | Klagenfurt Universitätsstraße (188m) |
| 5 | Jugendgästehaus (250m) |

Diese Daten wurden automatisiert aus aktuellen Quellen ausgelesen.
Für unvollständige Angaben oder Abweichungen kann keine Gewähr gegeben werden.

Freizeiteinrichtungen

Nachfolgende Daten umfassen Infrastruktureinrichtungen, welche sich im näheren Umkreis befinden und die Qualität des Standortes zusätzlich beeinflussen können. Die Umkreise beschreiben Einrichtungen innerhalb von 500m (grüner Kreis) bzw. 1000m (brauner Kreis).



Erholung

Näheste: **110m**

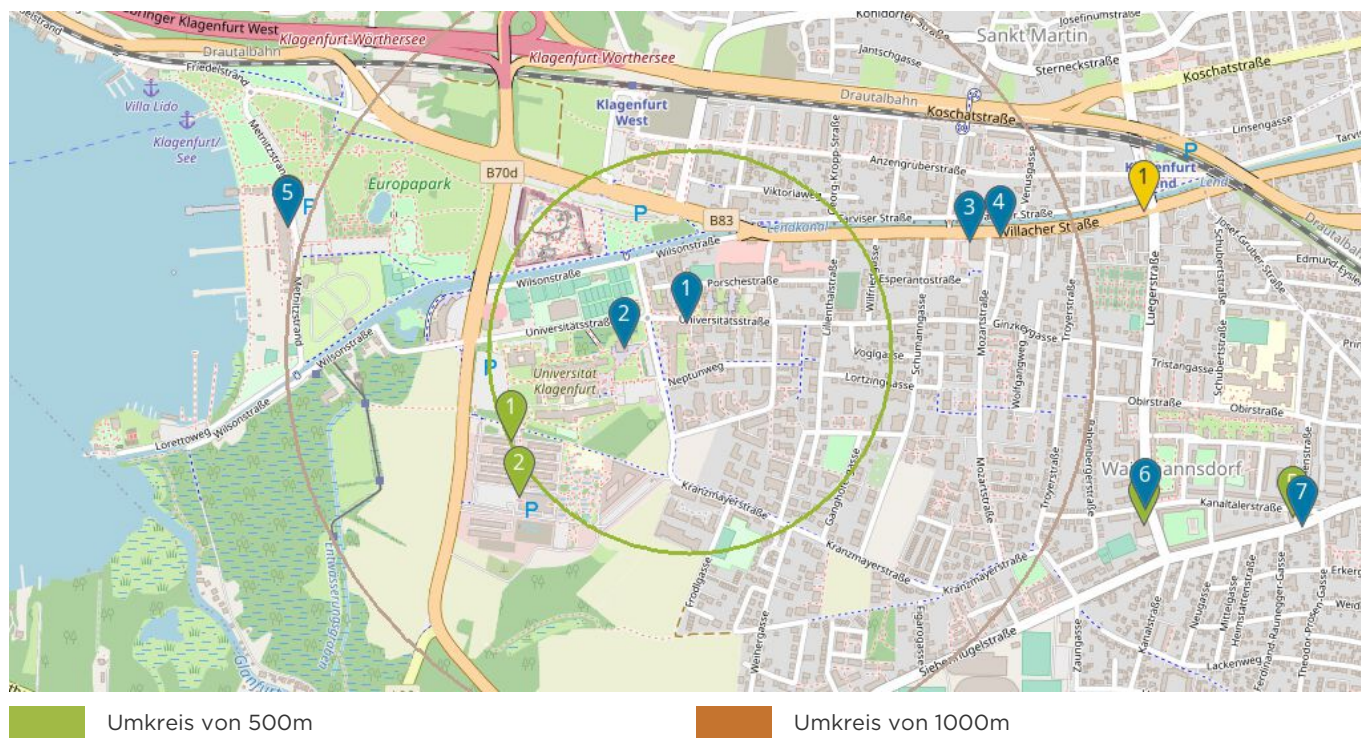
Anz. im Umkreis von 5000m: **147**

1	Erholung (110m)
2	Europagarten (295m)
3	Erholung (366m)
4	Erholung (369m)
5	Erholung (372m)

Diese Daten wurden automatisiert aus aktuellen Quellen ausgelesen.
Für unvollständige Angaben oder Abweichungen kann keine Gewähr gegeben werden.

Sonstige Einrichtungen

Nachfolgende Daten umfassen Infrastruktureinrichtungen, welche sich im näheren Umkreis befinden und die Qualität des Standortes zusätzlich beeinflussen können. Die Umkreise beschreiben Einrichtungen innerhalb von 500m (grüner Kreis) bzw. 1000m (brauner Kreis).



€ Bank / Bankomat

Näheste: **63m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **22**

- 1 Raiffeisen (63m)
- 2 Kärntner Sparkasse (161m)
- 3 Bank / Bankomat (745m)
- 4 Kärntner Sparkasse (818m)
- 5 Bank / Bankomat (1036m)

📬 Post / Briefkasten

Näheste: **494m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **13**

- 1 Postpartner 9025 (494m)
- 2 Post / Briefkasten (555m)
- 3 Post / Briefkasten (1038m)
- 4 Postpartner 9022 (1206m)
- 5 Post / Briefkasten (1550m)

👮 Polizei

Näheste: **1176m**

Anz. im Umkreis von 5000m: **9**

- 1 Polizeiinspektion Villacher Straße (1176m)
- 2 Polizeiinspektion Viktring (2757m)
- 3 Polizeiinspektion aW-Heiligengeistplatz (2847m)
- 4 Polizeiinspektion St. Ruprechter Straße (2972m)
- 5 Landespolizeidirektion Kärnten (2982m)

Diese Daten wurden automatisiert aus aktuellen Quellen ausgelesen.
Für unvollständige Angaben oder Abweichungen kann keine Gewähr gegeben werden.

Statistiken zur Gemeinde

Gemeinde Klagenfurt am Wörthersee (Bezirk Klagenfurt Stadt)



Fläche
120,12km²



Bevölkerung gesamt
104.221

Quelle: Statistik Austria

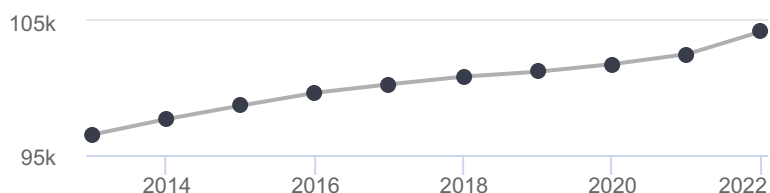
Soziodemografische Daten

Die soziodemografischen Daten beschreiben quantitative Eigenschaften zur Verteilung und Zusammensetzung verschiedenster Merkmale der Bevölkerung. Sie liefern darüber hinaus auch wichtige Erkenntnisse der umgebenden Sozialstruktur und bilden somit eine wichtige Grundlage zur Beurteilung der Lagequalität.

Bevölkerung absolut

Stand 2022: **104.221**

Absolute Anzahl an gemeldeten Personen in dieser Gemeinde



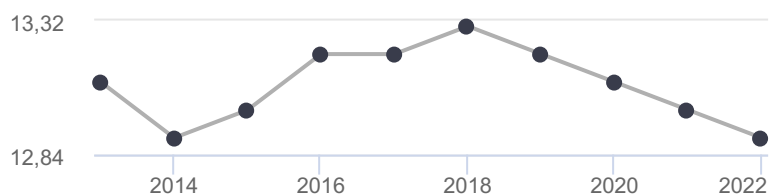
3 Jahre
+2.39%

10 Jahre
+7.97%

Bevölkerung unter 15 Jahren in %

Stand 2022: **12,90%**

Anteil der Personen unter 15 Jahren in dieser Gemeinde



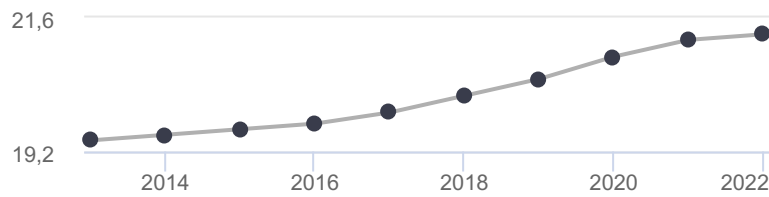
3 Jahre
-1.53%

10 Jahre
-1.53%

Bevölkerung über 15 Jahren in %

Stand 2022: **21,30%**

Anteil der Personen über 15 Jahren in dieser Gemeinde



3 Jahre

+1.91%

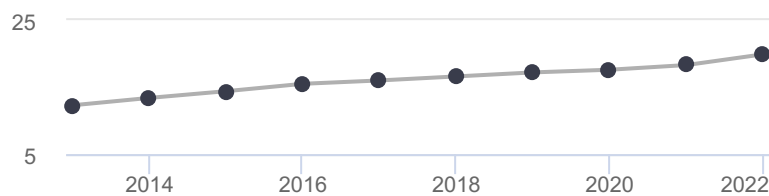
10 Jahre

+9.79%

Ausländeranteil in %

Stand 2022: **19,90%**

Anteil an Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in dieser Gemeinde



3 Jahre

+13.07%

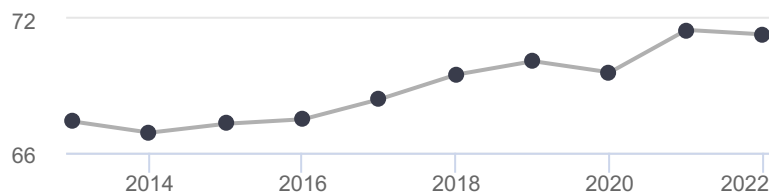
10 Jahre

+61.79%

Erwerbstätigenquote in %

Stand 2022: **71,30%**

Anteil an erwerbstätigen Personen in dieser Gemeinde



3 Jahre

+2.44%

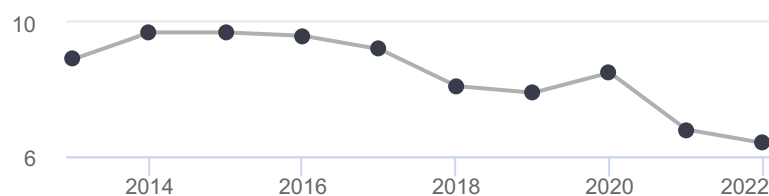
10 Jahre

+5.79%

Arbeitslose über 15 Jahren in %

Stand 2022: **6,40%**

Anteil an arbeitslosen Personen in dieser Gemeinde



3 Jahre

-24.71%

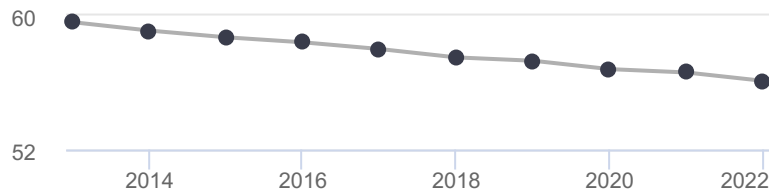
10 Jahre

-28.09%

Personen mit Sekundärabschluss in %

Stand 2022: **56,10%**

Anteil an Personen mit Sekundärabschluss (Oberstufe) in dieser Gemeinde



3 Jahre

-1.23%

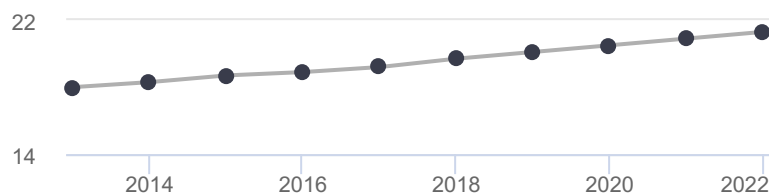
10 Jahre

-5.87%

Personen mit Tertiärabschluss in %

Stand 2022: **21,30%**

Anteil an Personen mit Tertiärabschluss (Hochschule/Uni/FH/etc.) in dieser Gemeinde



3 Jahre

+3.9%

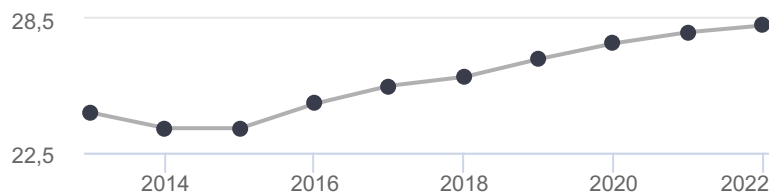
10 Jahre

+18.33%

Auspendler in %

Stand 2022: **28,20%**

Anteil an Personen deren Arbeitsort außerhalb dieser Gemeinde liegt



3 Jahre

+2.92%

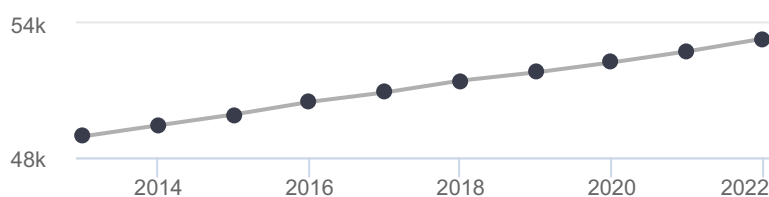
10 Jahre

+16.05%

Anzahl an Privathaushalten

Stand 2022: **53.318**

Anteil privater Haushalte (selbstständig wirtschaftende Personengemeinschaft) in dieser Gemeinde



3 Jahre

+2.03%

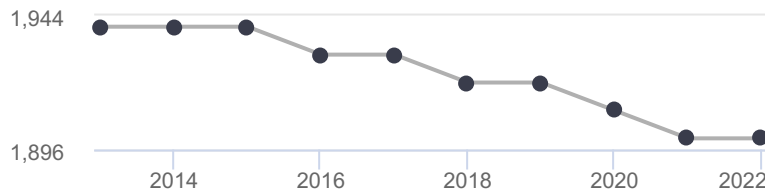
10 Jahre

+8.94%

Durchschn. Haushaltsgröße in Personen

Stand 2022: **1,90**

Durchschnittl. Anzahl an Personen die einen Haushalt innerhalb dieser Gemeinde bilden



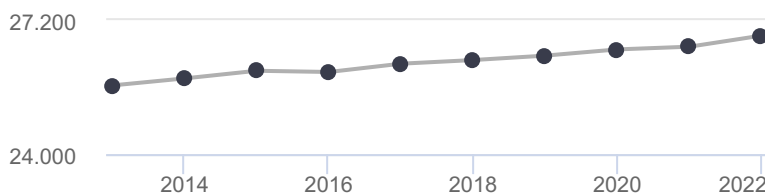
3 Jahre
-0.52%

10 Jahre
-2.06%

Anzahl an Familien

Stand 2022: **26.831**

Anzahl an Familien in dieser Gemeinde



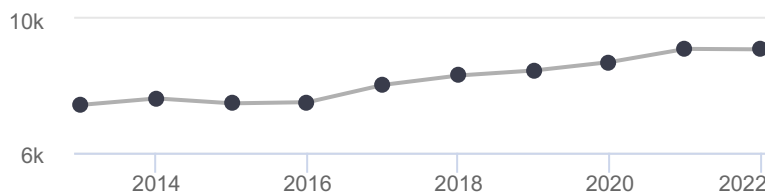
3 Jahre
+1.25%

10 Jahre
+4.64%

Anzahl an Unternehmen

Stand 2022: **9.087**

Anzahl an in dieser Gemeinde gemeldeten Unternehmen



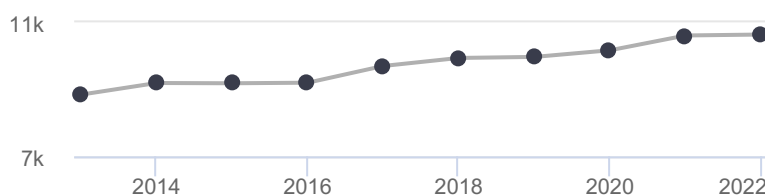
3 Jahre
+4.34%

10 Jahre
+22.32%

Anzahl an Arbeitsstätten

Stand 2022: **10.637**

Anzahl an gemeldeten Arbeitsstätten in dieser Gemeinde



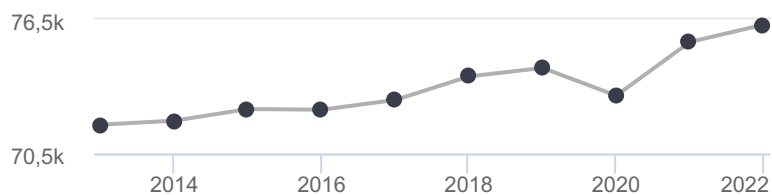
3 Jahre
+4.61%

10 Jahre
+20.29%

Anzahl Beschäftigter

Stand 2022: **76.270**

Anzahl an beschäftigten Personen in dieser Gemeinde



3 Jahre

+4.34%

10 Jahre

+6.24%

Datenquelle: Statistik Austria

Alle angezeigten Daten wurden automatisiert aus Quellen von öffentlichen Institutionen ausgelesen und nicht manuell verifiziert. Der Zuständigkeit der Aktualisierungsrate und der Korrektheit dieser Daten obliegt jeweils dem entsprechenden Herausgeber.

Statistische Daten zur Katastralgemeinde

Die nachfolgende Tabelle enthält eine kleingliedrige regionale Übersicht über die Aufteilung bzw. Nutzung der Flächen dieser Katastralgemeinde.

Bezeichnung	Anzahl	Fläche	Flächenanteil
Wälder	-	3,286 km ²	51,95%
Stehende Gewässer	21	0,907 km ²	14,34%
Äcker, Wiesen oder Weiden	-	0,434 km ²	6,86%
Freizeitflächen	30	0,373 km ²	5,89%
Bauland/Gärten	252	0,351 km ²	5,55%
Straßenverkehrsanlagen	-	0,344 km ²	5,43%
Sonstige Flächen	-	0,293 km ²	4,64%
Gebäude	234	0,118 km ²	1,87%
Öffentl. Parkplätze	9	0,102 km ²	1,61%
Fließende Gewässer	9	0,050 km ²	0,80%
Schienenverkehrsanlagen	-	0,026 km ²	0,40%
Betriebsflächen	4	0,022 km ²	0,35%
Feuchtgebiete	-	0,013 km ²	0,21%
Gewässerrandflächen	-	0,006 km ²	0,10%
Friedhöfe	-	-	-
Halden/Deponien/Abbaustellen	-	-	-
Fläche gesamt		6,325 km²	

Quelle: Österreichisches Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)