

IMMOWERT123 OG

Siebenhügelstraße 107
9020 Klagenfurt am Wörthersee

✉ service@immowert123.at

🌐 www.immowert123.at

☎ +43 (0) 463 210 700

**IMMOWERT123.at**

***DIE** österreichische
Immobilienbewertung!*

Online-Immobilienbewertung

der Liegenschaft

Neptunweg 18/13

9020 Klagenfurt am Wörthersee

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft wurde zusammenfassend zum
Stichtag **12.11.2024** wie folgt bewertet:

€ 122.000



Inhaltsverzeichnis

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik	4
1 Auftraggeber	5
2 Grundlegende Angaben zur bewerteten Liegenschaft	5
3 Grundbuchdaten	5
4 Sachwertverfahren	6
Ablaufschema Sachwertverfahren	7
Ablaufschema Bodenwertermittlung (a)	7
Ablaufschema Wertermittlung Gebäude und Außenanlagen (b, c)	8
4.1 Beschreibung des Grundstücks / der Lage	9
4.2 Bodenwert	9
4.3 Wohnung	11
4.3.1 Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	11
4.3.2 Neuherstellungskosten des Gebäudes	12
4.3.3 Bauwert des Gebäudes	13
4.3.4 Sanierungen des Objektes	14
4.3.5 Details zur Altersabwertung (Methode: Linear)	16
4.4 Außenanlagen	19
5 Sachwert der Liegenschaft	19
6 Vorläufiger Verkehrswert	19
7 Verkehrswert der Liegenschaft	20
Grundbuchauszug der Liegenschaft	21
Mikrolage der Liegenschaft	22
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	23
Bilder der Liegenschaft	24
Pläne der Liegenschaft	28
Energiewerte Wohnung	30
Angebotspreise und Marktdaten	31
Marktstatistik und Preisentwicklung	31

Detaillierte Angebotsdaten	31
Risikozonenanalyse	34
Infrastruktureinrichtungen	36
Bildungseinrichtungen	36
Gesundheitseinrichtungen	37
Nahversorgung	38
Öffentlicher Nahverkehr	39
Freizeiteinrichtungen	40
Sonstige Einrichtungen	41
Statistiken zur Gemeinde	42
Soziodemografische Daten	42
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	47

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).

Alle für die Wertermittlung herangezogenen Preise und Richtwerte stammen aus ortsgenauen, aktuellen Markterhebungen und Vergleichswerten, die von der Firma Immowert123 erhoben wurden und ständig aktualisiert werden.

Die Berechnung des Gebäudes erfolgt über die Neuwertherstellung unter Berücksichtigung der Altersabwertung nach der Methode von Vogels, Ross oder Linear. Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum aktuellen Stichtag dar.

Diese Bewertung kann ein detailliertes gesetzliches Vor-Ort Gutachten nicht ersetzen und dient zur Information des Richtwertes Ihrer Immobilie.

Sollte ein individuelles gesetzliches anerkanntes Gutachten durch einen Immobilienmakler gewünscht werden, so kontaktieren Sie uns bitte unter service@immowert123.at

1 Auftraggeber

Herr
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: 12.11.2024
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

4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wird hauptsächlich bei privat genutzten Immobilien (Ein-/Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, usw.) angewendet und berechnet den Wert einer Immobilie aus der Summe des Bodenwertes, des Bauwertes der Gebäude und der Außenanlagen.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich verkauften, ähnlichen Grundstücken welche zeitnah verkauft wurden. Hierbei wird von unbebauten Grundstücken unter Berücksichtigung der Verkehrslage, Verwertbarkeit sowie der Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeit ausgegangen.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird von den Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag ausgegangen. Die Herstellungskosten sind die Kosten inkl. Umsatzsteuer je m² die anfallen würden, wenn diese Immobilie an selber Stelle mit selber Größe und Qualitätsstandard zum jetzigen Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) errichtet wird (=Neubauwert).

Dieser Neubauwert wird um die technische Wertminderung reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen und Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt. Der Abschlag für die Wertminderung erfolgt prozentuell vom Herstellungswert.

Weicht der ermittelte Sachwert der Liegenschaft zu stark vom Marktwert ab, so muss eine Korrektur in Form einer Marktwertanpassung angewendet werden.

Ablaufschema Sachwertverfahren

Die Wertermittlung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz nach folgendem Schema angewendet:

Ablaufschema Sachwertverfahren	
Bodenwert (a)	
+ Bauwert der Gebäude (b)	
+ Bauwert der Außenanlagen (c)	
=	Sachwert der Liegenschaft
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+	zuzüglich Barwert von Rechte
-	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 der Gebäude und Außenanlagen erfolgt im Sachwertverfahren über die Neuwertherstellung unter Berücksichtigung der Altersabwertung nach der Methode von Vogels, Ross oder Linear.

Alternativ kann für die Bewertung der Außenanlagen auch ein Zeitwert angenommen werden.

Das Schema zur Ermittlung des Bauwertes der Gebäude und Außenanlagen wird wie folgt angewendet:

Ablaufschema Wertermittlung Gebäude/Außenanlagen	
	Herstellungskosten der Gebäude/Außenanlagen (Neubaukosten)
-	abzüglich Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel und Bauschäden
=	Gekürzte Herstellungskosten der Gebäude/Außenanlagen
-	abzüglich Wertminderung wegen Alters
=	Sachwert der Gebäude/Außenanlagen
-	abzüglich Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand
+/-	zu-/abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände
-	abzüglich Wertminderung wegen behebbbarer Baumängel und Bauschäden
=	Bauwert der Gebäude/Außenanlagen

4.1 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)

4.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist der getrennte Grundstückswert dieser Liegenschaft und wird standardmäßig im Vergleichsverfahren 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 gesamte Grundstückes herangezogen und nach den Anteilen lt. Grundbuch auf die jeweilige Wohnung heruntergerechnet. Hier muss aktuelle 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
------------------	------------	------------------

4.3 Wohnung

Als Grundlage für die Wertermittlung des Bauwertes des gegenständlichen Gebäudes dienen die nachfolgend angegebenen Informationen.

4.3.1 Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes

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

Wesentliche Gebäudedaten:

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

4.3.2 Neuherstellungskosten des Gebäudes

Über den Qualitätsstandard des Gebäudes wird die vorliegende Wertigkeit der einzelnen Gebäudeteile mit einem Referenzobjekt verglichen. (siehe Kranewitter, 7. Auflage). Aus diesen Angaben errechnen sich die Neuherstellungskosten des Gebäudes zum jetzigen Zeitpunkt. Die nachfolgende Detailbeschreibung spiegelt nicht die idente Ausstattung wider sondern kategorisiert das Gebäude in die am ehest entsprechende Qualitätskategorie.

Rohbau: Konstruktion/Bauweise (35% Anteil) Gute Materialqualität in zeitgemäßer Technik, Guter Wärme- und Schallschutz	Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben
Dachstuhl und Dacheindeckung (15% Anteil) Tondachziegel in guter Qualität, kunststoffgebundene Dachsteine, Hinterlüftung, Dampfsperre, Unterspannfolie, gute Wärmedämmung	Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben
Wärmedämmung und Fassade (8% Anteil) Kalkzementputz oder ähnliches, Standard-Edelputz, einfacher älterer Wärmedämmputz, Blechfensterbänke	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Fenster und Außentüren (10% Anteil) Holz- oder Kunststofffenster mit zeitgemäßen Beschlägen, Isolierverglasung (2-fach)	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Innentüren und Türstöcke (4% Anteil) Stahlzargen, einfache furnierte Leichttüren	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Fußböden (6% Anteil) Laminatböden, Fliesen, Tafelböden, Vinylböden	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Sanitäreanlagen und Nassräume (8% Anteil) Bad mit Dusche oder Wanne, getrenntes WC, Wassertemperaturregelung mit Mischer oder ähnliches	Qualitätsstandard Normal bis Gut
Heizung und Wärmeverteilung (9% Anteil) Etagen- oder Zentralheizung in energieeffizienter Auslegung, Radiatoren oder Fußbodenheizung, Thermostatregelung	Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben
Elektroinstallationen (5% Anteil) Bedarfsangepasste Ausrichtung, moderner Verteiler	Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben
= Neuherstellungskosten je m²	EUR 3.800,00

4.3.3 Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Wohnfläche	33,38	€ 3.800 (100%)	€ 126.844,00
Flur/Gang	4,78	-	-
Wohn-/Schlafzimmer	17,38	-	-
Wohnküche	7,40	-	-
Bad/WC	3,82	-	-
Loggia	4,96	€ 1.900 (50%)	€ 9.424,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	38,34 m²		€ 136.268,00
abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2024 Baujahr: 1980 Reelles Alter: 44 Jahre Methode zur Altersabwertung: Linear Nutzungsdauer: 80 Jahre Abwertung: -55,00% <i>Details siehe Altersabwertungstabelle</i>	EUR	-74.947,00
zuzüglich Aufwertung durch Sanierungsmaßnahmen	Aufwertung: +25,12% <i>Details siehe Sanierungstabelle</i>	EUR	34.237,00
= Sachwert des Gebäudes (vorläufig)		EUR	95.558,00
abzüglich Zustandswertminderung nach Heideck ¹⁾	Zustandsnote: 1.5 Geringfügige Instandhaltungen notwendig	EUR	-306,00
= Sachwert des Gebäudes		EUR	95.252,00
= Bauwert des Gebäudes		EUR	95.252,00

¹⁾ Zustandswertminderung nach Heideck:

Die Zustandswertminderung nach Heideck wird angewandt, wenn sich das Gebäude in einem schlechteren Zustand befindet als dem normal üblichen Verschleiß zugerechnet werden kann.

Die Zustandsfaktoren sind wie folgt definiert:

Note	Zustandsbeschreibung	Wertminderung in %
1	Neuwertig, mängelfrei	-0%

1.5	Geringfügige Instandhaltungen notwendig	-0.32%
2	Normal erhalten, übliche Instandhaltung notwendig	-2.4%
2.5	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	-8.09%
3	Deutlich reparaturbedürftig	-18.17%
3.5	Bedeutende Instandsetzungen erforderlich	-33.09%
4	Umfangreiche Instandsetzungen erforderlich	-52.49%
4.5	Umfassende Instandsetzungen erforderlich (Komplettsanierung)	-75.32%
5	Abbruchreif/wertlos	-100%

4.3.4 Sanierungen des Objektes

Die Auflistung zeigt eine Zusammenfassung der durchgeführten Sanierungen inklusive Umfang und Jahr der Sanierung. (Sanierfähige Anteile sind alle ausstattungsrelevanten Teile eines Gebäudes ausschließlich des Rohbaus).

Gebäudeteil	Sanierungsumfang	Jahr d. Sanierung	% Anteil am Gebäude
Dachstuhl & Zimmererarbeiten	100 % saniert	2010	9%
Dacheindeckung	100 % saniert	2010	7%
Sanitärinstallationen und Verrohrung	100 % saniert	2020	3%
Sanitärgeräte, Armaturen, Einrichtung	100 % saniert	2020	3%
Heizungsverrohrung	Keine Sanierung	-	3%
Heizkörper / Fußbodenheizung	Keine Sanierung	-	4%
Heisanlage / Heizkessel / Tank	Keine Sanierung	-	7%
Elektroverkabelung und Schalter	100 % saniert	2020	5%
Elektroverteiler	100 % saniert	2020	2%
Fenster / Terrassentüren / Balkontüren	100 % saniert	2010	9%
Haustür	100 % saniert	2010	2%
Innenverputz	Keine Sanierung	-	8%
Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten	100 % saniert	2020	5%
Vollwärmeschutz / Außenverputz	Keine Sanierung	-	12%
Estrich / Fußbodenaufbau	Keine Sanierung	-	5%

Verfliesung	Keine Sanierung	-	4%
Türstöcke (Innentüren)	100 % saniert	2020	2%
Türblätter (Innentüren)	100 % saniert	2020	4%
Bodenbeläge	100 % saniert	2020	6%

Alle hier angeführten Sanierungen wurden bereits in der Alterswertminderung berücksichtigt, nähere Details zu den entsprechenden Werterhöhungen lassen sich aus der Altersabwertungstabelle ableiten.

4.3.5 Details zur Altersabwertung (Methode: Linear)

Um den Prozess der Altersabwertung besser nachvollziehen zu können, gibt die nachfolgende Tabelle zur Abwertung durch das Gebäudealter detaillierte Auskunft über den Verlauf der Wertentwicklung.

Ausgangsbasis ist der aktuelle Gebäudewert, alle dazwischenliegenden Jahrgänge stellen den Wert des Gebäudes im aktuellen Jahr dar - ausgehend vom aktuellen Wert zum Zeitpunkt der Immobilienbewertung. Zeitpunkte der Wertsteigerung durch Sanierungen sind **fett** dargestellt und werten das Gebäude in diesem Jahr entsprechend dem Umfang der Sanierung auf.

Äußere Einflüsse wie z.B. Inflation oder etwaige Währungsumstellungen sind in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Alter	Jahr	Wertentwicklung	Zeitwert (= % v. Neuwert)	Anmerkungen
1	1980	+100,00% / +136.268 €	€ 136.268 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	1981	-1,25% / -1.703 €	€ 134.565 (=98,750%)	
3	1982	-1,25% / -1.703 €	€ 132.861 (=97,500%)	
4	1983	-1,25% / -1.703 €	€ 131.158 (=96,250%)	
5	1984	-1,25% / -1.703 €	€ 129.455 (=95,000%)	
6	1985	-1,25% / -1.703 €	€ 127.751 (=93,750%)	
7	1986	-1,25% / -1.703 €	€ 126.048 (=92,500%)	
8	1987	-1,25% / -1.703 €	€ 124.345 (=91,250%)	
9	1988	-1,25% / -1.703 €	€ 122.641 (=90,000%)	
10	1989	-1,25% / -1.703 €	€ 120.938 (=88,750%)	
11	1990	-1,25% / -1.703 €	€ 119.234 (=87,500%)	
12	1991	-1,25% / -1.703 €	€ 117.531 (=86,250%)	
13	1992	-1,25% / -1.703 €	€ 115.828 (=85,000%)	
14	1993	-1,25% / -1.703 €	€ 114.124 (=83,750%)	
15	1994	-1,25% / -1.703 €	€ 112.421 (=82,500%)	
16	1995	-1,25% / -1.703 €	€ 110.718 (=81,250%)	
17	1996	-1,25% / -1.703 €	€ 109.014 (=80,000%)	
18	1997	-1,25% / -1.703 €	€ 107.311 (=78,750%)	
19	1998	-1,25% / -1.703 €	€ 105.608 (=77,500%)	
20	1999	-1,25% / -1.703 €	€ 103.904 (=76,250%)	
21	2000	-1,25% / -1.703 €	€ 102.201 (=75,000%)	

22	2001	-1,25% / -1.703 €	€ 100.498 (=73,750%)	
23	2002	-1,25% / -1.703 €	€ 98.794 (=72,500%)	
24	2003	-1,25% / -1.703 €	€ 97.091 (=71,250%)	
25	2004	-1,25% / -1.703 €	€ 95.388 (=70,000%)	
26	2005	-1,25% / -1.703 €	€ 93.684 (=68,750%)	
27	2006	-1,25% / -1.703 €	€ 91.981 (=67,500%)	
28	2007	-1,25% / -1.703 €	€ 90.278 (=66,250%)	
29	2008	-1,25% / -1.703 €	€ 88.574 (=65,000%)	
30	2009	-1,25% / -1.703 €	€ 86.871 (=63,750%)	
31	2010	+8,87% / +12.094 €	€ 98.965 (=72,625%)	Sanierungsmaßnahmen Dachstuhl & Zimmererarbeiten (100%) Dacheindeckung (100%) Fenster / Terrassentüren / Balkontüren (100%) Haustür (100%)
32	2011	-1,25% / -1.703 €	€ 97.261 (=71,375%)	
33	2012	-1,25% / -1.703 €	€ 95.558 (=70,125%)	
34	2013	-1,25% / -1.703 €	€ 93.855 (=68,875%)	
35	2014	-1,25% / -1.703 €	€ 92.151 (=67,625%)	
36	2015	-1,25% / -1.703 €	€ 90.448 (=66,375%)	
37	2016	-1,25% / -1.703 €	€ 88.745 (=65,125%)	
38	2017	-1,25% / -1.703 €	€ 87.041 (=63,875%)	
39	2018	-1,25% / -1.703 €	€ 85.338 (=62,625%)	
40	2019	-1,25% / -1.703 €	€ 83.634 (=61,375%)	
41	2020	+13,75% / +18.737 €	€ 102.371 (=75,125%)	Sanierungsmaßnahmen Sanitärinstallationen und Verrohrung (100%) Sanitärgeräte, Armaturen, Einrichtung (100%) Elektroverkabelung und Schalter (100%) Elektroverteiler (100%) Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten (100%) Türstöcke (Innentüren) (100%) Türblätter (Innentüren) (100%) Bodenbeläge (100%)
42	2021	-1,25% / -1.703 €	€ 100.668 (=73,875%)	
43	2022	-1,25% / -1.703 €	€ 98.965 (=72,625%)	
44	2023	-1,25% / -1.703 €	€ 97.261 (=71,375%)	
45	2024	-1,25% / -1.703 €	€ 95.558 (=70,125%)	

Zeitwert zum Stichtag**€ 95.558,00**

Anmerkungen:

Bitte beachten Sie, dass die Werte in der Tabelle gerundet sind und in den einzelnen Berechnungsschritten minimale Abweichungen möglich sind, welche sich auf das Endergebnis jedoch nicht signifikant auswirken.

4.4 Außenanlagen

Zu den Außenanlagen zählen alle zur Liegenschaft bzw. zum Liegenschaftsanteil (bei Wohnungen) gehörenden Anlagen wie bspw. Einfriedungen, Gartentore, Garage, Carport, Einfahrtsstraßen, Gartengestaltungen, Pool usw. welche sich außerhalb des Wohngebäudes befinden.

Es sind keine werterhöhenden Außenanlagen vorhanden.

Summe aller Außenanlagen	EUR	0,00
---------------------------------	------------	-------------

5 Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert einer Liegenschaft beschreibt die Summe aus Bodenwert sowie dem Bauwert vorhandener Gebäude nach Alterswertminderung und dem Bauwert bzw. Zeitwert der Außenanlagen unter Berücksichtigung von Wertminderungen und Werterhöhungen.

Aus dem Sachwert wird in weiterer Folge der Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft abgeleitet.

Bodenwert (gebunden)	EUR	26.597,00
Bauwert Gebäude	EUR	95.252,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	0,00
Sachwert der Liegenschaft	EUR	121.849,00

6 Vorläufiger Verkehrswert

Der vorläufige Verkehrswert ist der Wert, der vor Berechnung allfälliger Rechte & Lasten und vor Berücksichtigung der aktuellen Marktsituation errechnet wurde.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	121.849,00
---------------------------------	------------	-------------------

7 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.

Vorläufiger Verkehrswert	EUR	121.849,00
---------------------------------	-----	-------------------

Verkehrswert gerundet	EUR 122.000,00
------------------------------	-----------------------

Der Verkehrswert wurde auf die nächstliegende 1.000er Stelle auf- bzw. abgerundet.
Für die Berechnung des Verkehrswertes dieser Liegenschaft wurde keine Marktwertanpassung durchgeführt.

Grundbuchauszug der Liegenschaft



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



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

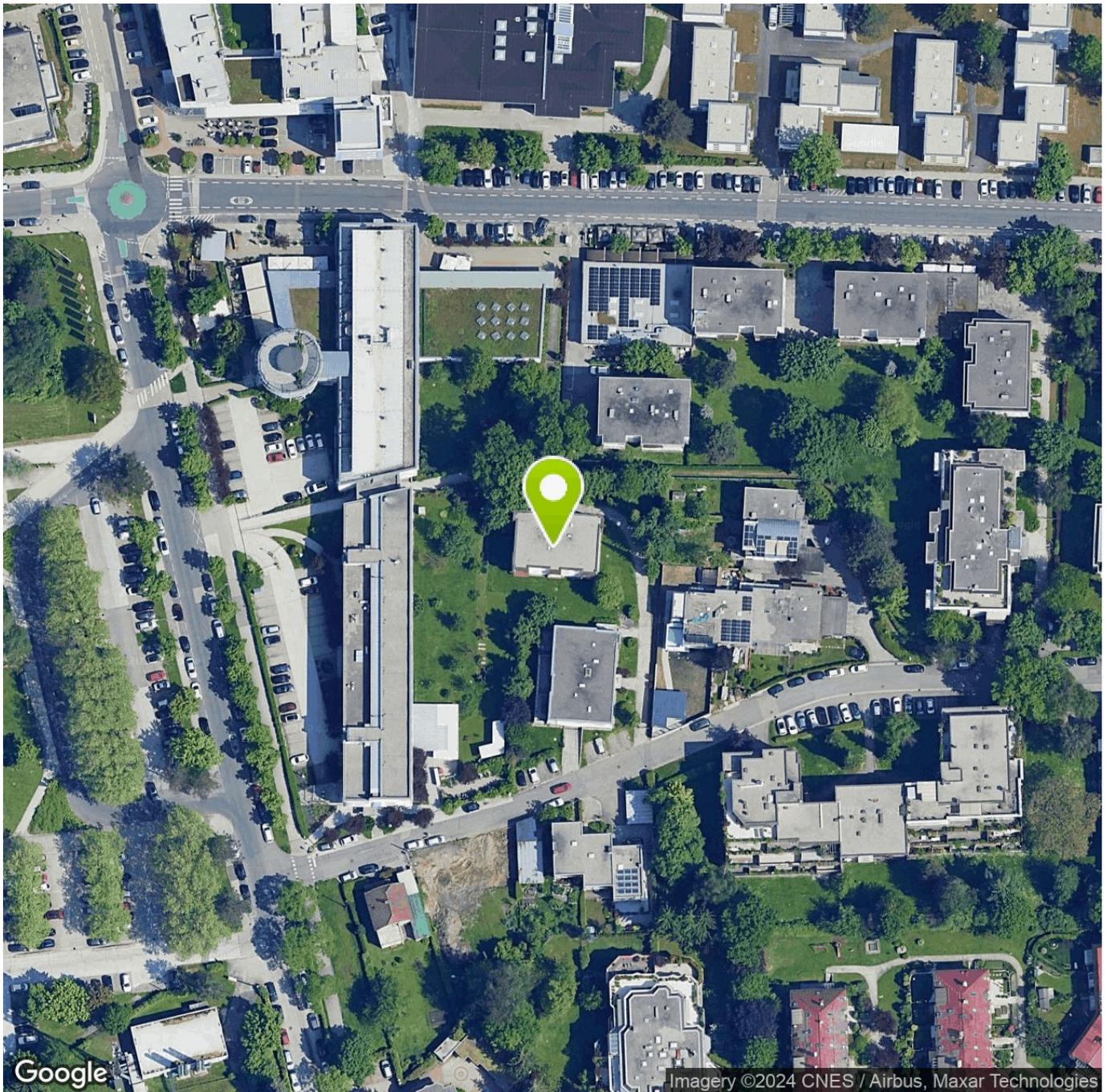
beschränkter Haftung (FN 116094b)

***** HINWEIS *****

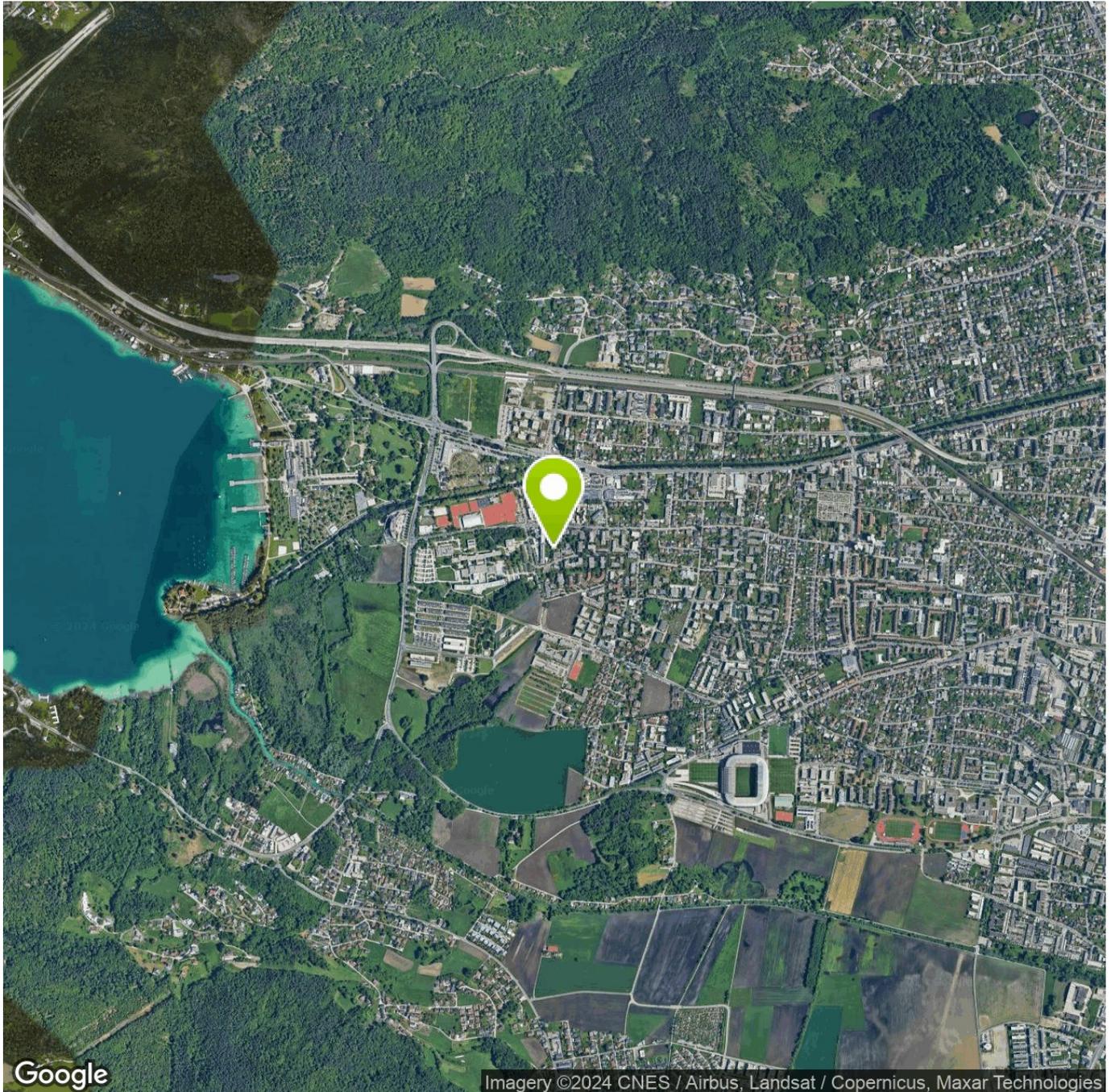
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

aktueller Grundbuchauszug

Mikrolage der Liegenschaft



Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Bilder der Liegenschaft



Außenansicht



Ausblick



Loggia



Loggia

Bilder der Liegenschaft



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Bilder der Liegenschaft



Schlafbereich



Sitzecke in der Küche



Küche



Küche

Bilder der Liegenschaft



Vorraum



Bad mit WC

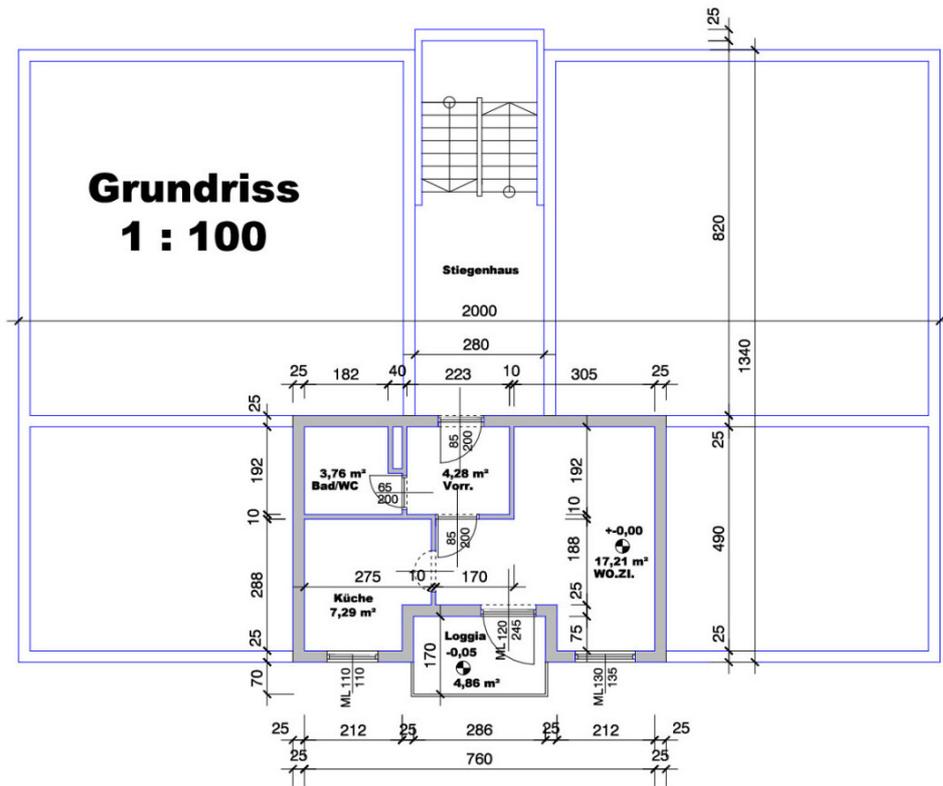


Bad mit WC



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		
	610 <u>13,05</u>	550	4,41 ‰
	61,08	<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 ‰
	611 <u>12,25</u>	<u>37</u>	
	623,25	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

Energiewerte Wohnung

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B		150,15 B	25,00 B	1,15 C
C				
D	112,00 D			
E				
F				
G				
	kWh/m ² a	kWh/m ² a	kg/m ² a	

Gültig bis: 31.12.2034

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

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: 12.11.2023 - 12.11.2024

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

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

Gemeinde	Bezirk
Klagenfurt am Wörthersee	St. Martin
Angebote im 1714 Zeitraum:	Angebote im 167 Zeitraum:
Ø Preis / m ² : € 4.129	Ø Preis / m ² : € 5.559
Preisentwicklung: +5,09% 	Preisentwicklung: +13,89% 

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)

Entfernung	Wohnfläche	Grundstücksfl.	Preis/m ²	Kaufpreis
Wohnung SEENAH WOHNEN! Ihre 2 Zimmerwohnung nahe der Universität!				
0,55 km	36,10 m ²	-	€ 5.679 /m ²	€ 205.000
Wohnung SEENAH WOHNEN.				
0,55 km	45,20 m ²	-	€ 7.058 /m ²	€ 319.000
Wohnung 2-Zimmerpenthouse unweit des Wörthersees!				
0,55 km	47,00 m ²	-	€ 7.234 /m ²	€ 340.000
Wohnung 2 ZI-Wohnung - UNI, Natur, der Wörthersee ganz in der Nähe				
0,55 km	47,60 m ²	-	€ 5.357 /m ²	€ 255.000
Wohnung Traum Penthouse! 2 Zimmer Blick in Richtung Innenstadt!				
0,55 km	49,10 m ²	-	€ 7.332 /m ²	€ 360.000
Wohnung SEENAH WOHNEN.				
0,55 km	50,00 m ²	-	€ 5.480 /m ²	€ 274.000
Wohnung SEENAH WOHNEN! Ihre 2 Zimmerwohnung nahe der Universität!				
0,65 km	36,10 m ²	-	€ 5.679 /m ²	€ 205.000
Wohnung RESERVIERT!!! Garcionerre in Waidmannsdorf zu verkaufen				
2,09 km	35,00 m ²	-	€ 3.571 /m ²	€ 125.000
Wohnung NEU! 31 m ² Wohnung mit Balkon ideal als Zweitwohnsitz Erstbezug!				
2,68 km	31,20 m ²	-	€ 4.776 /m ²	€ 149.000
Wohnung CITY LIFE KLAGENFURT - Zentrale Neubauwohnungen				
2,68 km	36,70 m ²	-	€ 4.877 /m ²	€ 179.000
Wohnung **BEZUGSFERTIG** IMMERGRÜN - Wohnen in der Karl-Truppe-Straße.				
2,83 km	35,29 m ²	56 m ²	€ 5.341 /m ²	€ 188.500
Wohnung Erstbezug nahe Wörthersee in Klagenfurt				
4,29 km	34,19 m ²	-	€ 6.084 /m ²	€ 208.000
Wohnung Erstbezug nahe Wörthersee in Klagenfurt				
4,29 km	34,19 m ²	-	€ 6.318 /m ²	€ 216.000
Wohnung Diese Kleinwohnung mit Garten präsentiert sich als eine ...				
4,29 km	34,35 m ²	43 m ²	€ 5.121 /m ²	€ 175.900
Wohnung Investieren Sie in Ihre Zukunft !				
4,29 km	34,67 m ²	-	€ 5.059 /m ²	€ 175.400

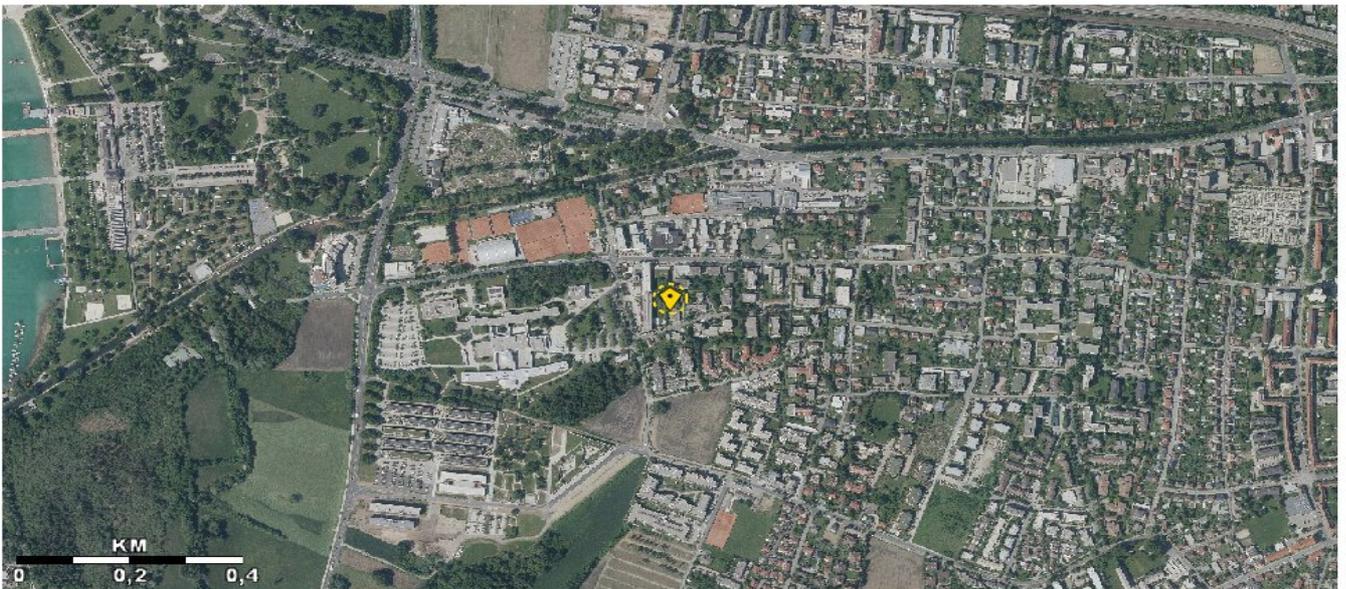
Wohnung Investieren Sie in Ihre Zukunft !				
4,29 km	34,67 m ²	-	€ 4.941 /m ²	€ 171.300
Wohnung Investieren Sie in Ihre Zukunft !				
4,29 km	34,67 m ²	-	€ 4.831 /m ²	€ 167.500
Wohnung FIRST LIVING Neubau-Kleinwohnungen in Top Lage Klagenfurt				
4,29 km	34,67 m ²	-	€ 5.001 /m ²	€ 173.400
Wohnung FIRST LIVING Neubau-Kleinwohnungen in Top Lage Klagenfurt				
4,29 km	35,02 m ²	45 m ²	€ 5.129 /m ²	€ 179.600
Wohnung Attraktives Wohnen in guter Lage in Klagenfurt				
4,29 km	35,00 m ²	-	€ 4.789 /m ²	€ 167.600
Wohnung Klein, aber fein: Wohnung mit extra großem Balkon !				
4,29 km	34,93 m ²	-	€ 4.830 /m ²	€ 168.700
Wohnung Investieren Sie in Ihre Zukunft !				
4,29 km	35,51 m ²	-	€ 4.939 /m ²	€ 175.400
Wohnung Investieren Sie in Ihre Zukunft !				
4,29 km	35,51 m ²	-	€ 4.830 /m ²	€ 171.500
Wohnung Investieren Sie in Ihre Zukunft !				
4,29 km	35,51 m ²	-	€ 5.061 /m ²	€ 179.700
Wohnung Anlegerwohnung zur Kurzzeitvermietung - Mietrenditen bis zu 8,82 % - Erstbezug				
4,29 km	36,70 m ²	-	€ 2.804 /m ²	€ 102.900
Wohnung Ferien - Eigentumswohnung am Wörthersee mit Balkon in Krumpendorf, Kärnten - 33.24m ² plus Garten in Allgemeinfläche , perfekt gepflegt				
4,38 km	33,24 m ²	-	€ 4.783 /m ²	€ 159.000
Wohnung Absolute Top Lage - Wohnen am Wörthersee mit traumhaftem eigenen Seezugang				
4,38 km	32,00 m ²	-	€ 16.406 /m ²	€ 525.000
Wohnung Traumhafte Garcionniere direkt am Wörthersee in Krumpendorf - Ihr exklusives Hideaway am Wasser				
4,38 km	30,62 m ²	-	€ 14.370 /m ²	€ 440.000
Wohnung Hermitage - Luxuswohnung am Wörthersee				
5,76 km	30,56 m ²	-	€ 22.808 /m ²	€ 697.000
Wohnung Hermitage - Luxuswohnung am Wörthersee				
9,85 km	30,56 m ²	-	€ 22.808 /m ²	€ 697.000
Durchschnittswerte der ähnlichen Angebote:				
3,43 km	36,53 m²	48 m²	€ 7.110 /m²	€ 251.680

Risikozonenanalyse

HORA-Pass

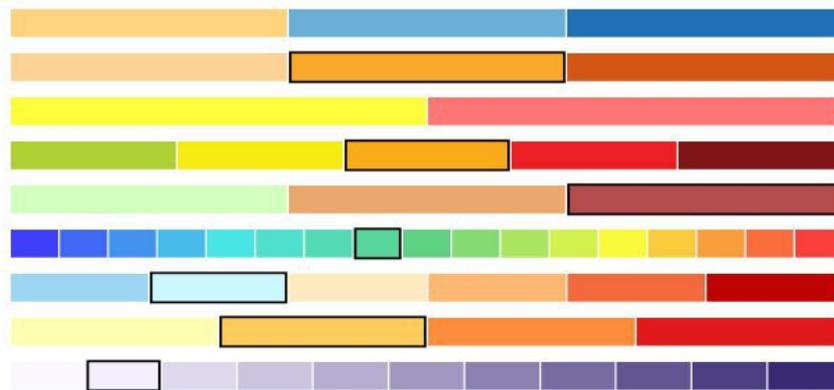
Adresse: -
 Seehöhe: 441 m
 Auswerteradius: 30 m
 Geogr. Koordinaten: 46,61704° N | 14,26872° O

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.

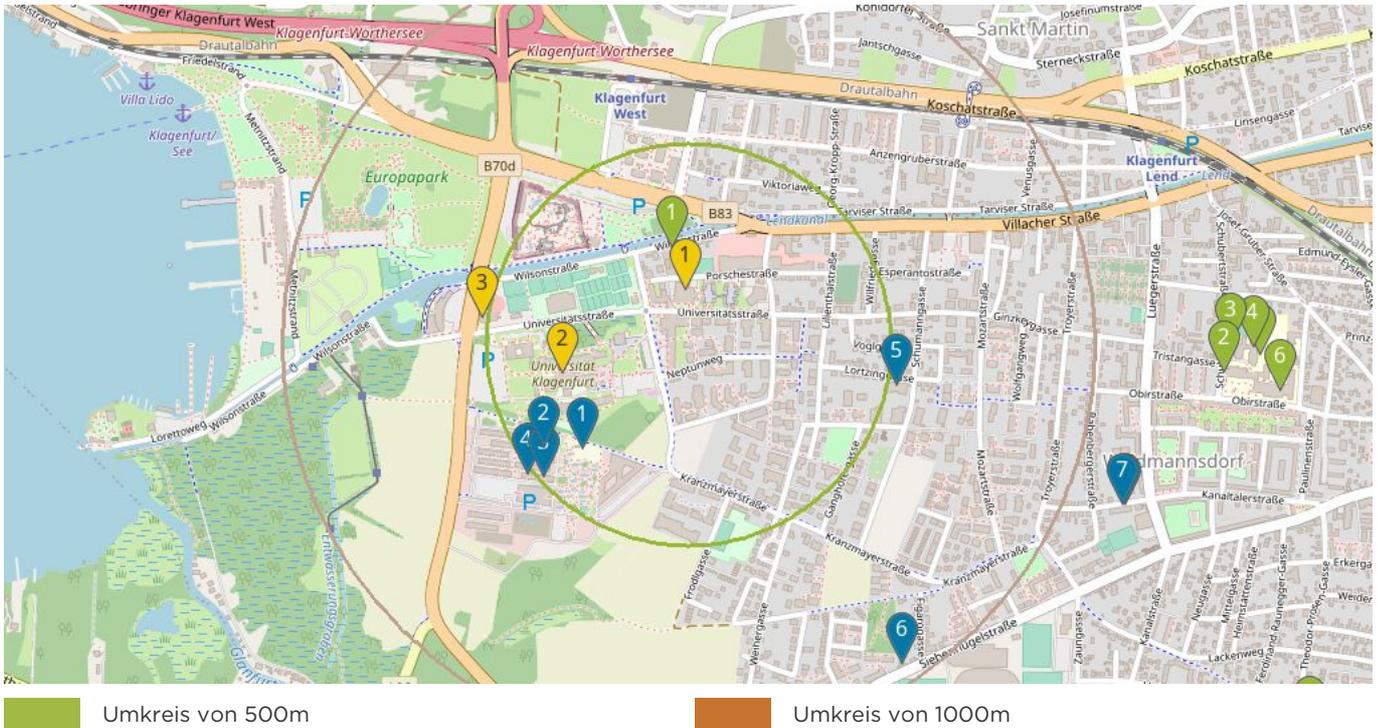
Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Nächste: **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

Nächste: **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

Nächste: **129m**

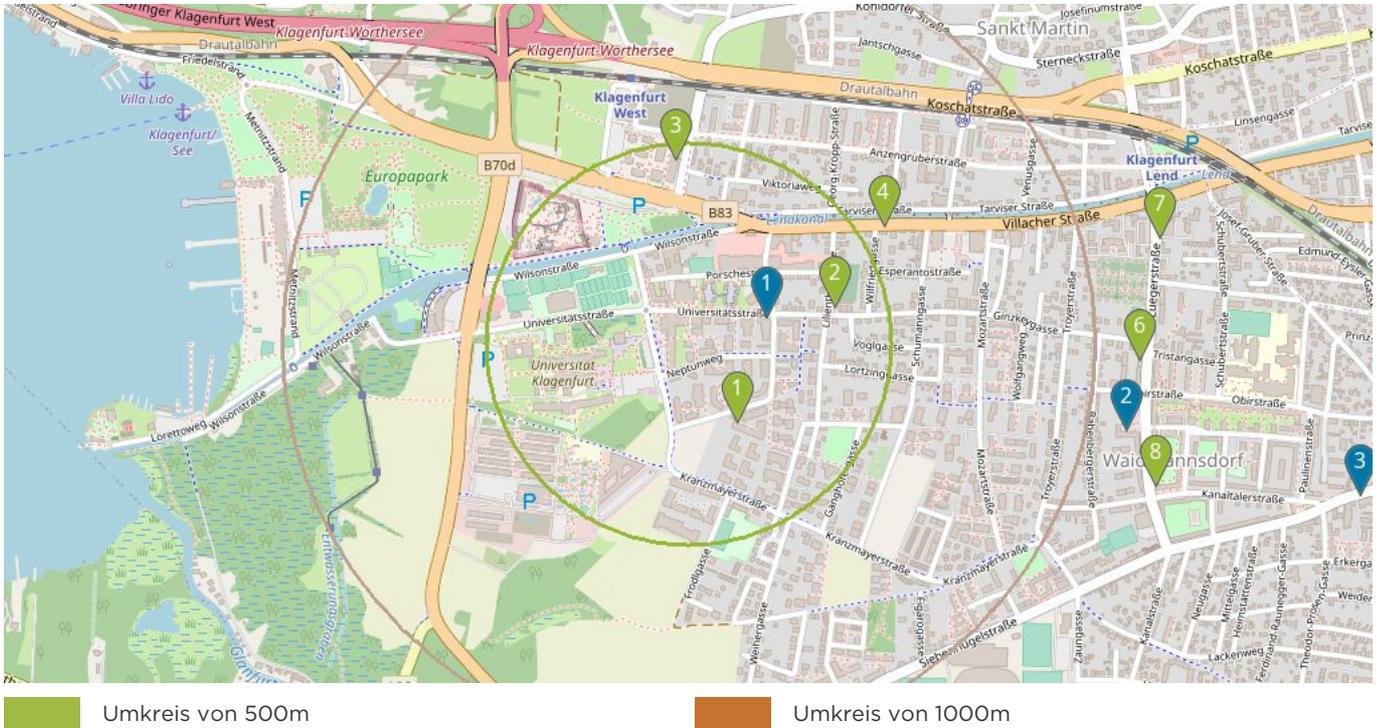
Anz. im Umkreis von 5000m: **11**

- | | |
|---|---|
| 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

Nächste: **203m**

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

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

Arzt

Nächste: **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

Nächste: **2104m**

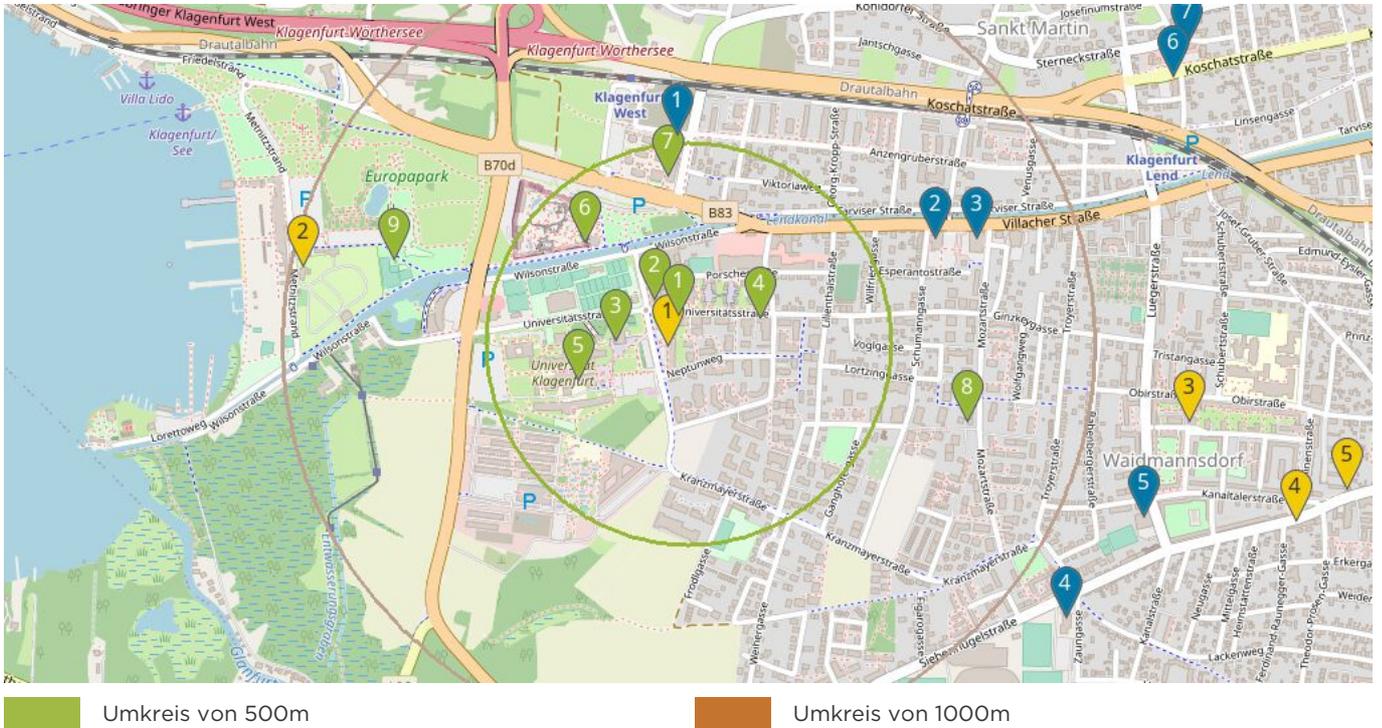
Anz. im Umkreis von 10000m: **9**

- 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**

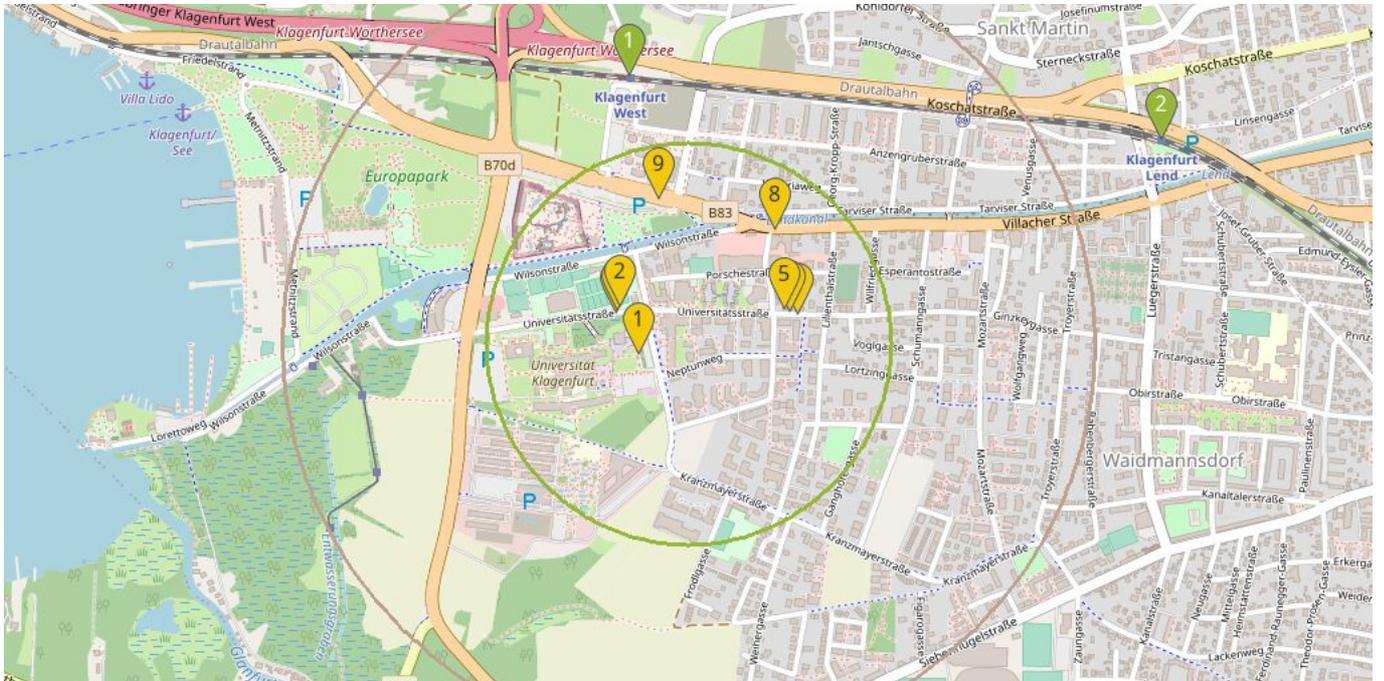
Anz. im Umkreis von 5000m: **54**

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Arja (48m) |
| 2 | Detailverkauf / Spezialitäten (964m) |
| 3 | Maistro (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).



Umkreis von 500m

Umkreis von 1000m

Flughafen

Nächste: **6312m**

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

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

Zug / U-Bahn

Nächste: **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

Nächste: **124m**

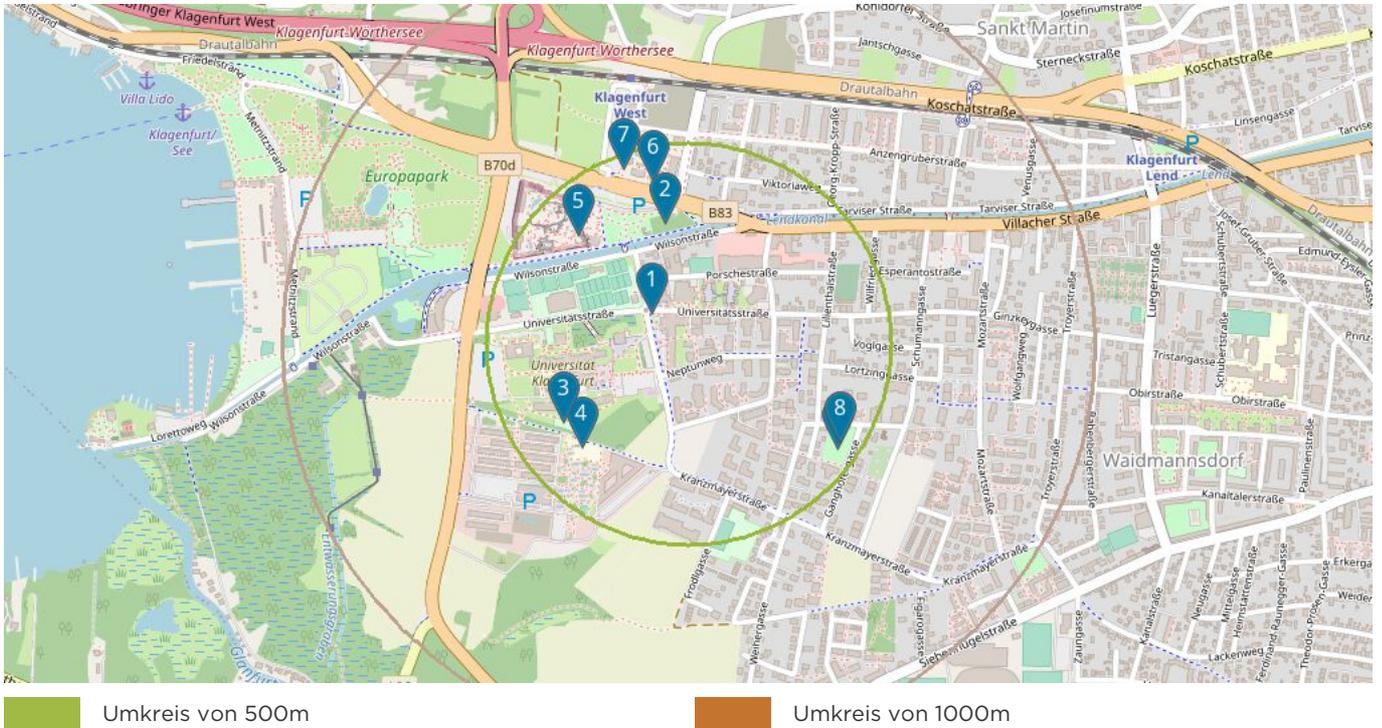
Anz. im Umkreis von 3000m: **329**

- 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

Nächste: **110m**

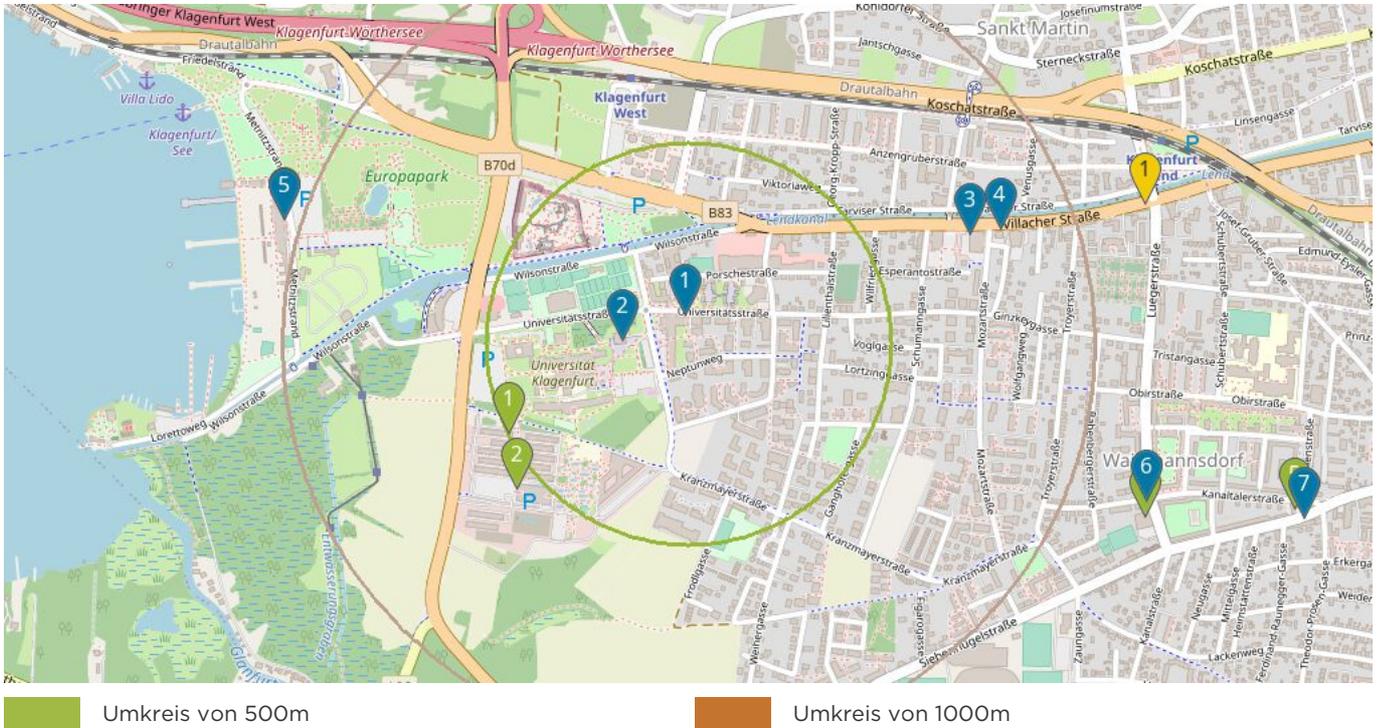
Anz. im Umkreis von 5000m: **147**

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

Nächste: **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

Nächste: **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

Nächste: **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)



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

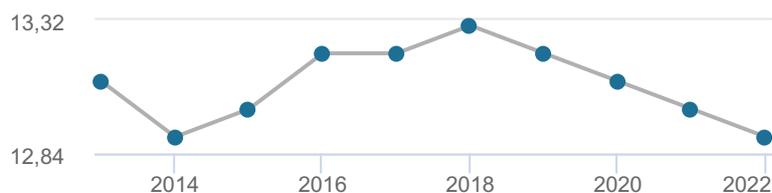


3 Jahre
+2.39%

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



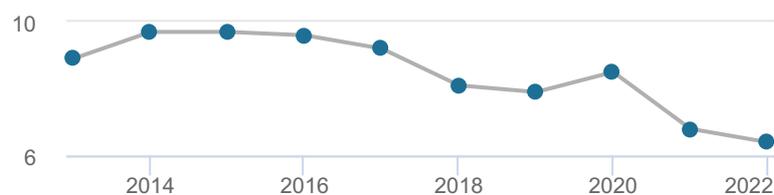
3 Jahre
+2.44%

10 Jahre
+5.79%

Arbeitslose über 15 Jahren in %

Stand 2022: **6,40%**

Anteil an arbeitslosen Personen in dieser Gemeinde



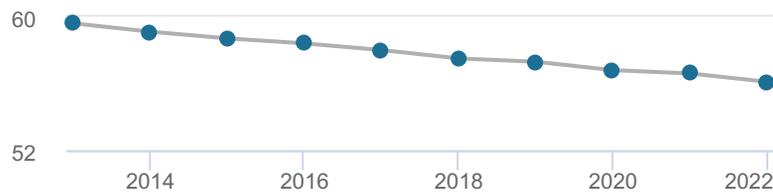
3 Jahre
-24.71%

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%

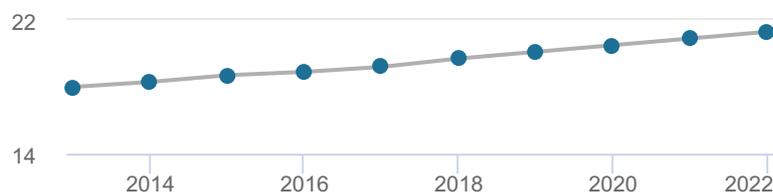
10 Jahre

-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%

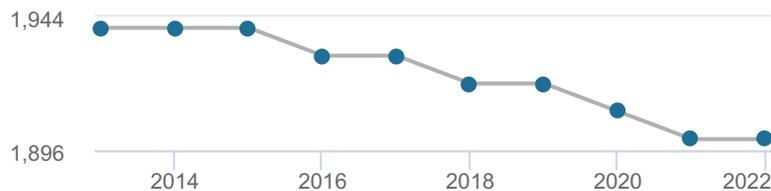
10 Jahre

+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



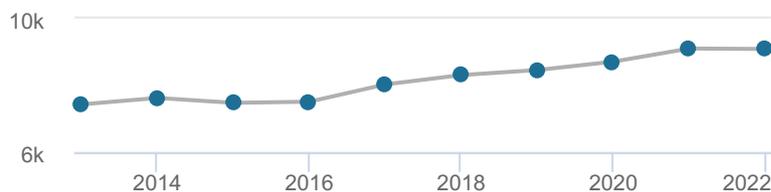
3 Jahre
+1.25%

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)