

IMMOWERT123 OG

Siebenhügelstraße 107
9020 Klagenfurt am Wörthersee

✉ service@immowert123.at

🌐 www.immowert123.at

☎ +43 (0) 463 210 700



Online-Immobilienbewertung

der Liegenschaft

Rosengasse 200
8042 Puntigam

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft wurde zusammenfassend zum
Stichtag **10.11.2024** wie folgt bewertet:

€ 877.000



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 Einfamilien-Wohnhaus	10
4.3.1 Detaillierte Ausstattungsbeschreibung des Gebäudes	10
4.3.2 Neuherstellungskosten des Gebäudes	11
4.3.3 Bauwert des Gebäudes	12
4.3.4 Sanierungen des Objektes	13
4.3.5 Details zur Altersabwertung (Methode: Linear)	15
4.4 Außenanlagen	17
5 Sachwert der Liegenschaft	17
6 Vorläufiger Verkehrswert	17
7 Verkehrswert der Liegenschaft	18
Eigentumsanteile / Miteigentumsanteile	19
Grundbuchauszug der Liegenschaft	20
Mikrolage der Liegenschaft	21
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	22
Bilder der Liegenschaft	23
Pläne der Liegenschaft	26
Energiewerte Einfamilien-Wohnhaus	29
Angebotspreise und Marktdaten	30

Marktstatistik und Preisentwicklung	30
Detaillierte Angebotsdaten	30
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

Dr. Thomas EHRLICH
Mag. Franziska EHRLICH
Rosengasse 200
8042 Puntigam

2 Grundlegende Angaben zur bewerteten Liegenschaft

Rosengasse 200
8042 Puntigam

Koordinaten (Lat/Lon): 47.0553 / 15.4687)

Bewertungsstichtag:	10.11.2024
Gegenstand der Wertermittlung:	Einfamilien-Wohnhaus

3 Grundbuchdaten

Katastralgemeinde	KG St. Peter (63119)
Tagebuchzahl (TZ)	7/2018
Einlagezahl (EZ)	100
Grundstücksnummer	145/12
Eigentümer:	Anteile: 1/2 Dr. Thomas EHRLICH Rosengasse 200, 8042 Puntigam 21.12.1970 Anteile: 1/2 Mag. Franziska EHRLICH Rosengasse 200, 8042 Puntigam 10.11.1977

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 Wertermittlungstichtag 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 (Wertermittlungstichtag) 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 behebbarer 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 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.

Bauland	Fläche: 850m ² Bodenpreis: € 450,00/m ²	EUR	382.500,00
Bodenwert		EUR	382.500,00

■ 4.3 Einfamilien-Wohnhaus

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	Styropor/Porozell
Dachform	Flachdach
Fenster	3-fach Verglasung, Kunststofffenster
Außenliegende Beschattung (Rollos/Raffstore)	Raffstore (elektrisch), Balken (Alu)
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen
Sanitäreinrichtungen	Gehoben
Elektroinstallationen	Unterputzverkabelung, Photovoltaikanlage, Alarmanlage
Kontrollierte Wohnraumlüftung	Klimaanlage
Heizungsanlage	Erdwärme
Beheizung	Fußbodenheizung, Wandheizung, Kachelofen
Innentüren	Holzzargen (massiv), Türblätter aus Massivholz
Sonstige Eigenschaften	Kamin

Wesentliche Gebäudedaten:

Baujahr	2002
---------	-------------

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)

Vollwärmeschutz, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke

Qualitätsstandard
Sehr gut/Gehoben

Fenster und Außentüren (10% Anteil)

Hartholz- oder Kunststofffenster, Isolierverglasung (3-fach), Sonnenschutz (mechanisch)

Qualitätsstandard
Sehr gut/Gehoben

Innentüren und Türstöcke (4% Anteil)

Furnierte Türstöcke, Holzzargen, solide Türblätter, Verglasungen, Moderne Beschläge

Qualitätsstandard
Sehr gut/Gehoben

Fußböden (6% Anteil)

Parkettböden, Echtholz-Tafelböden, Fliesen in gehobenerer Qualität und Optik

Qualitätsstandard
Sehr gut/Gehoben

Sanitäranlagen und Nassräume (8% Anteil)

Mehrere WC, Ein- oder mehrere Bäder, Armaturen mit Thermostaten, moderne Sanitärtechnik

Qualitätsstandard
Sehr gut/Gehoben

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

3.500,00

4.3.3 Bauwert des Gebäudes

Bezeichnung	Fläche in m ²	Preis / m ²	Summe EUR
Erdgeschoss	75,00	€ 3.500 (100%)	€ 262.500,00
Vorraum	8,00	-	-
Wohnzimmer	32,00	-	-
Küche	11,50	-	-
Gästezimmer	11,00	-	-
Dusche/WC	6,00	-	-
Technikraum	6,50	-	-
Obergeschoss	75,00	€ 3.500 (100%)	€ 262.500,00
Vorraum	12,00	-	-
Schlafzimmer	18,00	-	-
Schlafzimmer	16,00	-	-
Schlafzimmer	15,50	-	-
Bad	11,00	-	-
WC	2,50	-	-
Terrasse (komplett überdacht)	25,00	€ 2.100 (60%)	€ 52.500,00
Balkon	5,00	€ 1.400 (40%)	€ 7.000,00
Neuherstellungswert zum Stichtag	180,00 m²		€ 584.500,00
abzüglich Wertminderung wegen Alters	Bewertungsjahr: 2024 Baujahr: 2002 Reelles Alter: 22 Jahre Methode zur Altersabwertung: Linear Nutzungsdauer: 80 Jahre Abwertung: -28,00% Details siehe Altersabwertungstabelle	EUR	-160.738,00
zuzüglich Aufwertung durch Sanierungsmaßnahmen	Aufwertung: +1,25% Details siehe Sanierungstabelle	EUR	7.307,00
= Sachwert des Gebäudes (vorläufig)		EUR	431.069,00
abzüglich Zustandswertminderung nach Heideck ¹⁾	Zustandsnote: 1.5 Geringfügige Instandhaltungen notwendig	EUR	-1.379,00
= Sachwert des Gebäudes		EUR	429.690,00

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	Keine Sanierung	-	9%
Dacheindeckung	Keine Sanierung	-	7%
Sanitärinstallationen und Verrohrung	Keine Sanierung	-	3%
Sanitärgeräte, Armaturen, Einrichtung	Keine Sanierung	-	3%
Heizungsverrohrung	Keine Sanierung	-	3%
Heizkörper / Fußbodenheizung	Keine Sanierung	-	4%
Heisanlage / Heizkessel / Tank	Keine Sanierung	-	7%

Elektroverkabelung und Schalter	Keine Sanierung	-	5%
Elektroverteiler	Keine Sanierung	-	2%
Fenster / Terrassentüren / Balkontüren	Keine Sanierung	-	9%
Haustür	Keine Sanierung	-	2%
Innenverputz	Keine Sanierung	-	8%
Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten	100 % saniert	2022	5%
Vollwärmeschutz / Außenverputz	Keine Sanierung	-	12%
Estrich / Fußbodenaufbau	Keine Sanierung	-	5%
Verfliesung	Keine Sanierung	-	4%
Türstöcke (Innentüren)	Keine Sanierung	-	2%
Türblätter (Innentüren)	Keine Sanierung	-	4%
Bodenbeläge	Keine Sanierung	-	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	2002	+100,00% / +584.500 €	€ 584.500 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	2003	-1,25% / -7.306 €	€ 577.194 (=98,750%)	
3	2004	-1,25% / -7.306 €	€ 569.887 (=97,500%)	
4	2005	-1,25% / -7.306 €	€ 562.581 (=96,250%)	
5	2006	-1,25% / -7.306 €	€ 555.275 (=95,000%)	
6	2007	-1,25% / -7.306 €	€ 547.969 (=93,750%)	
7	2008	-1,25% / -7.306 €	€ 540.662 (=92,500%)	
8	2009	-1,25% / -7.306 €	€ 533.356 (=91,250%)	
9	2010	-1,25% / -7.306 €	€ 526.050 (=90,000%)	
10	2011	-1,25% / -7.306 €	€ 518.744 (=88,750%)	
11	2012	-1,25% / -7.306 €	€ 511.437 (=87,500%)	
12	2013	-1,25% / -7.306 €	€ 504.131 (=86,250%)	
13	2014	-1,25% / -7.306 €	€ 496.825 (=85,000%)	
14	2015	-1,25% / -7.306 €	€ 489.519 (=83,750%)	
15	2016	-1,25% / -7.306 €	€ 482.212 (=82,500%)	
16	2017	-1,25% / -7.306 €	€ 474.906 (=81,250%)	
17	2018	-1,25% / -7.306 €	€ 467.600 (=80,000%)	
18	2019	-1,25% / -7.306 €	€ 460.294 (=78,750%)	
19	2020	-1,25% / -7.306 €	€ 452.987 (=77,500%)	
20	2021	-1,25% / -7.306 €	€ 445.681 (=76,250%)	

21	2022	+<0,00% / +0 €	€ 445.681 (=76,250%)	Sanierungsmaßnahmen Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten (100%)
22	2023	-1,25% / -7.306 €	€ 438.375 (=75,000%)	
23	2024	-1,25% / -7.306 €	€ 431.069 (=73,750%)	
Zeitwert zum Stichtag			€ 431.069,00	

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.

PKW-Stellplätze:

Aussenstellplatz	30,00 m ²	EUR	15.000,00
Garage	35,00 m ²	EUR	50.000,00
= Zeitwert der PKW-Stellplätze		EUR	65.000,00
Summe aller Außenanlagen		EUR	65.000,00

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	382.500,00
Bauwert Gebäude	EUR	429.690,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	65.000,00
Sachwert der Liegenschaft	EUR	877.190,00

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	877.190,00
---------------------------------	------------	-------------------

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	877.190,00
---------------------------------	------------	-------------------

Verkehrswert gerundet	EUR 877.000,00
------------------------------	-----------------------

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

Eigentumsanteile / Miteigentumsanteile

Der Eigentumsanteil bzw. Miteigentumsanteil ist der Anteil, der der jeweiligen Person lt. Grundbuch zugeschrieben wird. Anhand dieser Anteile wird auch der Wert der Immobilie an den/die Eigentümer rechnerisch wie folgt aufgeteilt:

Eigentümer	Anteile	Anteilswert in EUR
Dr. Thomas EHRLICH Rosengasse 200, 8042 Puntigam 21.12.1970	1/2 =50,000%	€ 438.500,00
Mag. Franziska EHRLICH Rosengasse 200, 8042 Puntigam 10.11.1977	1/2 =50,000%	€ 438.500,00

Grundbuchauszug der Liegenschaft



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 63119 St. Peter EINLAGEZAHL 100
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost

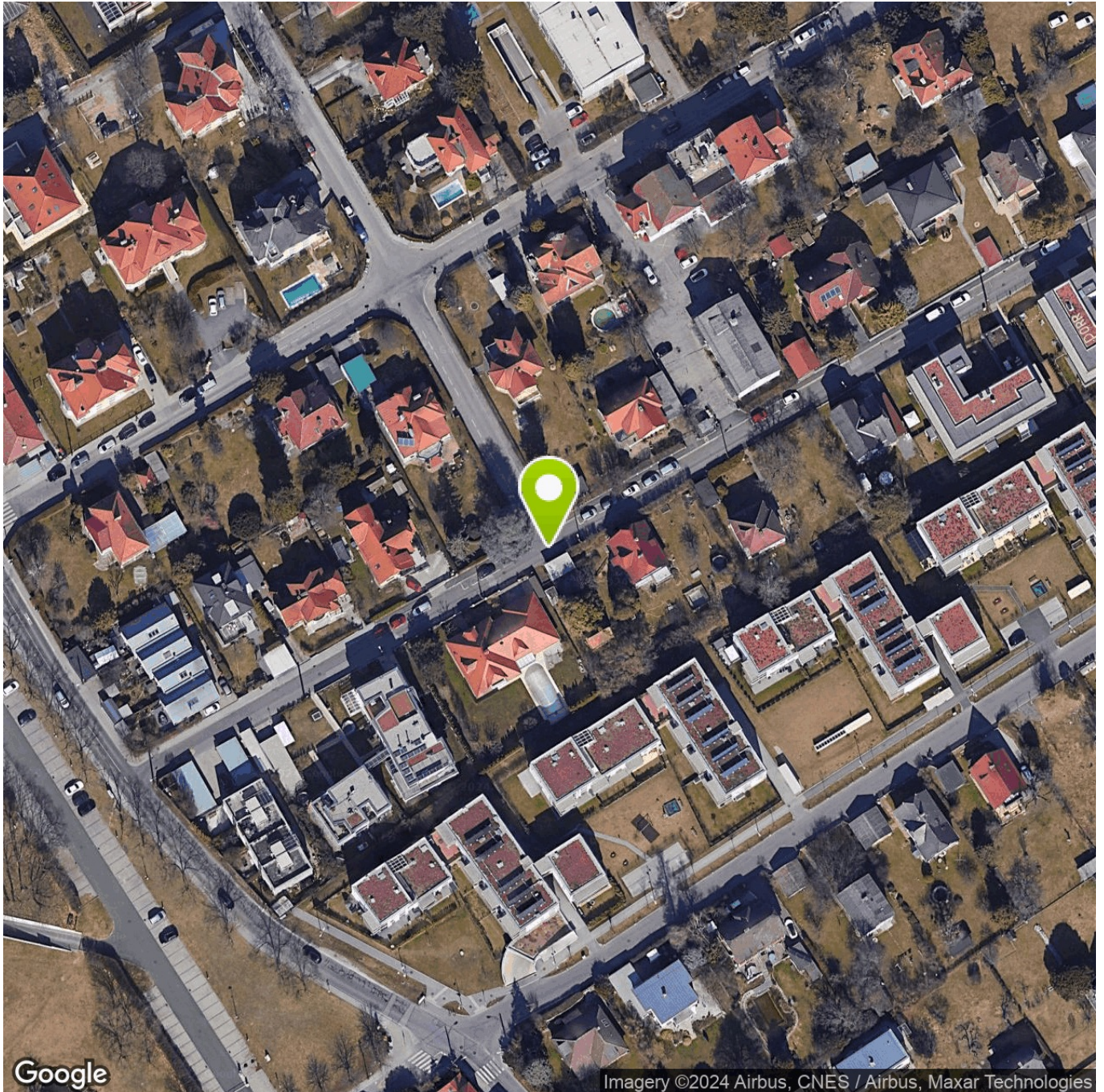
Letzte TZ 7/2018
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
145/12 G GST-Fläche * 850
Bauf.(10) 120
Gärten(10) 730 Rosengasse 200

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
b 681/2006 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 110
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
Dr. Thomas Ehrlich
GEB: 1970-12-21 ADR: Rosengasse 200, St. Peter 8042 Puntigam
a 681/2000 Kaufvertrag 2000-12-21 Eigentumsrecht
d 12244/2000 Adressenänderung
2 ANTEIL: 1/2
Mag. Franziska Ehrlich
GEB: 1977-11-10 ADR: Rosengasse 200, St. Peter 8042 Puntigam
a 681/2000 Kaufvertrag 2000-12-21 Eigentumsrecht
d 12244/2000 Adressenänderung
***** C *****
1 c 11214/2000 IM RANG 100/2000 Pfandurkunde 2000-12-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
d 12178/2006 VORRANG von LNR 2 vor 1
e 22486/2012 Kautionsband

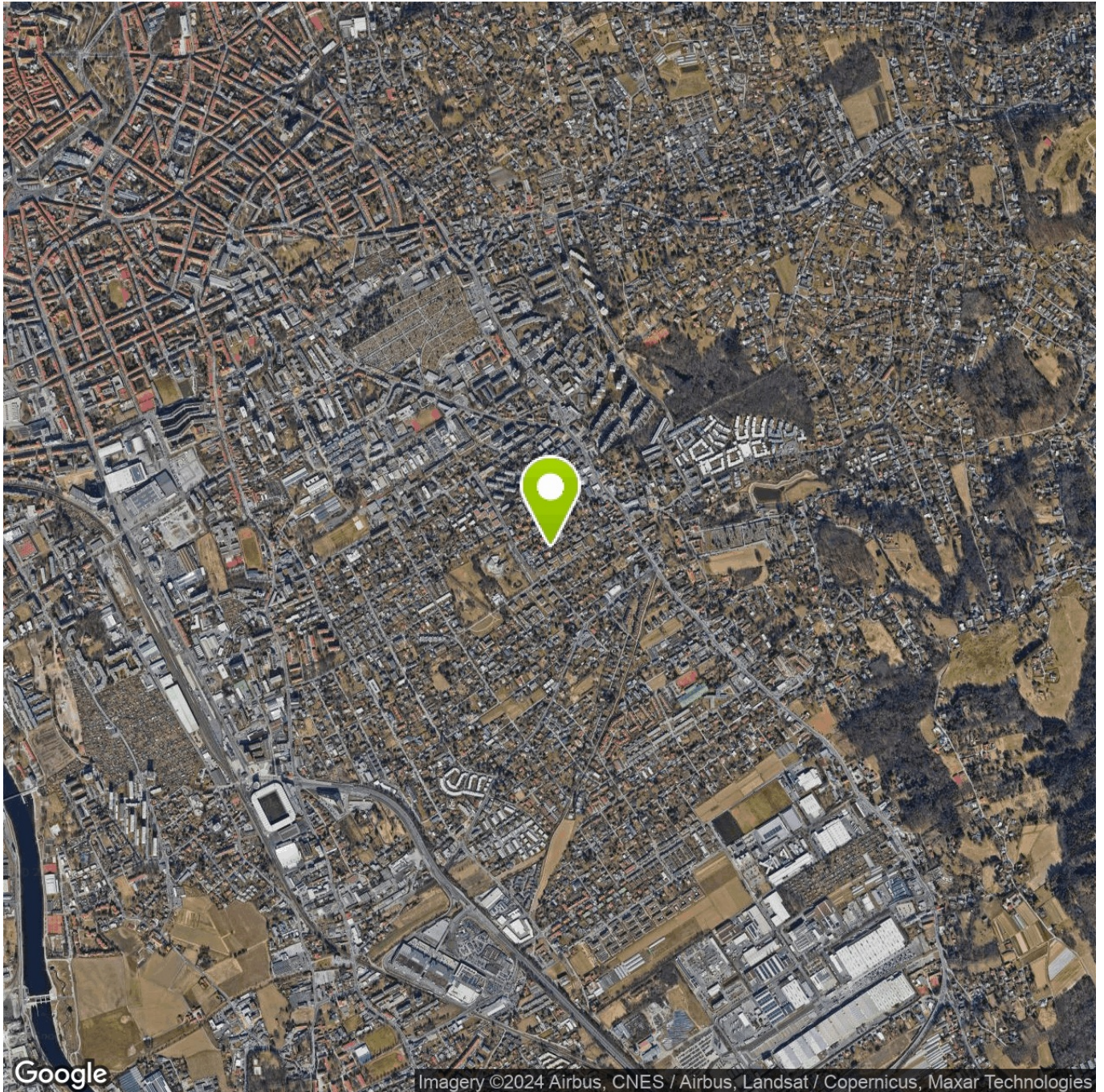
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuchauszug

Mikrolage der Liegenschaft



Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Bilder der Liegenschaft



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Eingang

Bilder der Liegenschaft



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche



Vorraum

Bilder der Liegenschaft



Schlafzimmer



Schlafzimmer

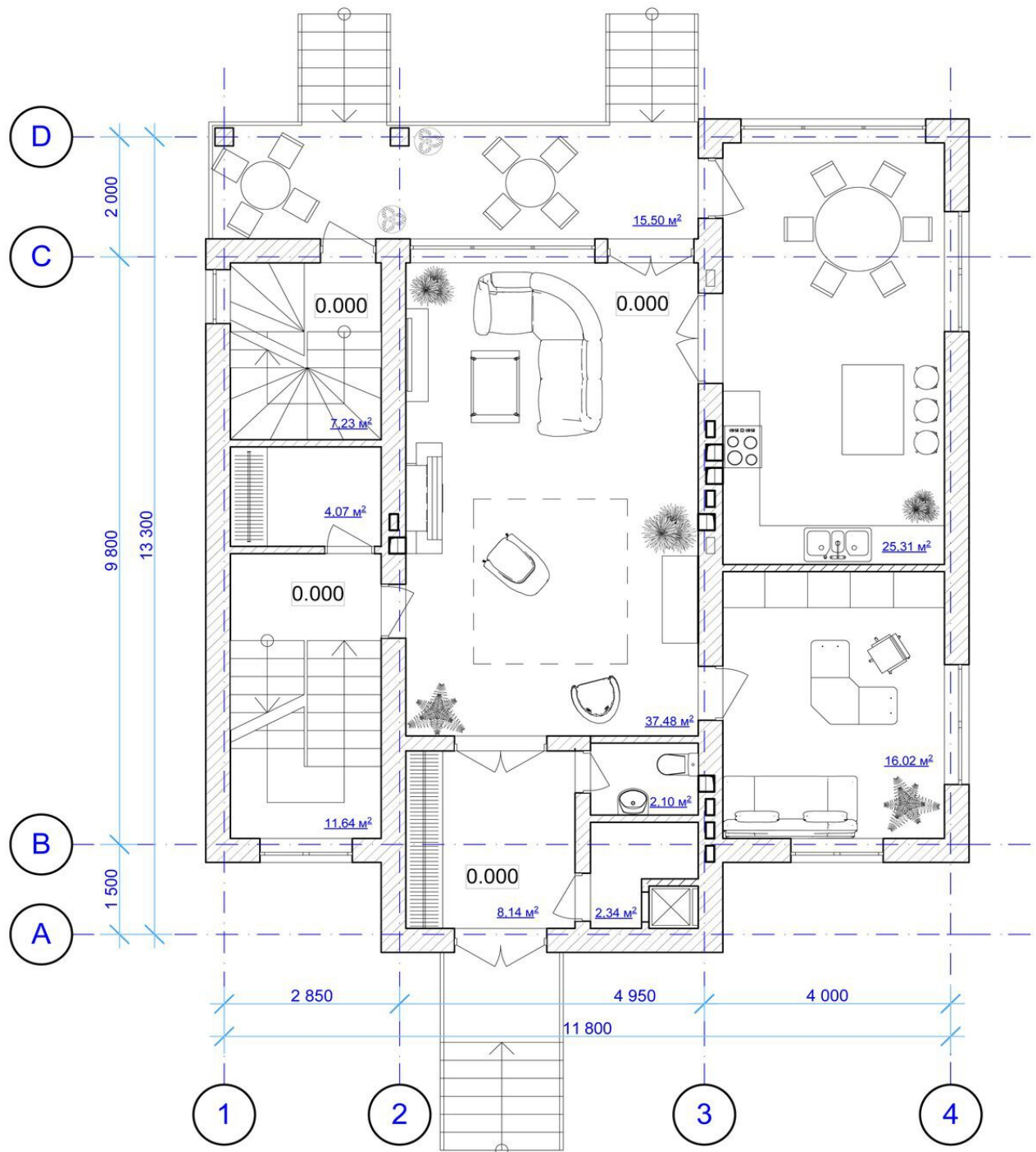


Schlafzimmer



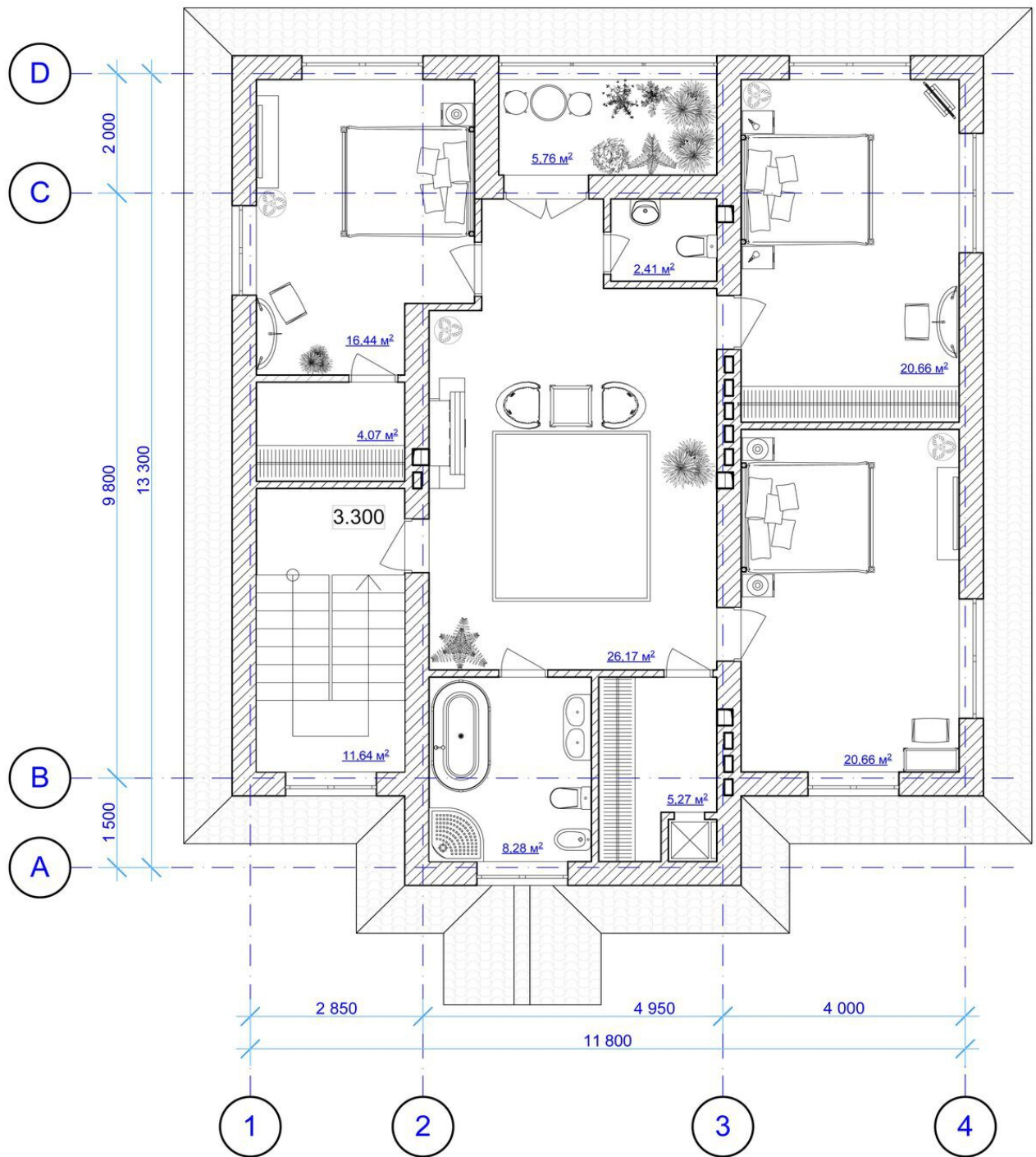
Bad

Pläne der Liegenschaft



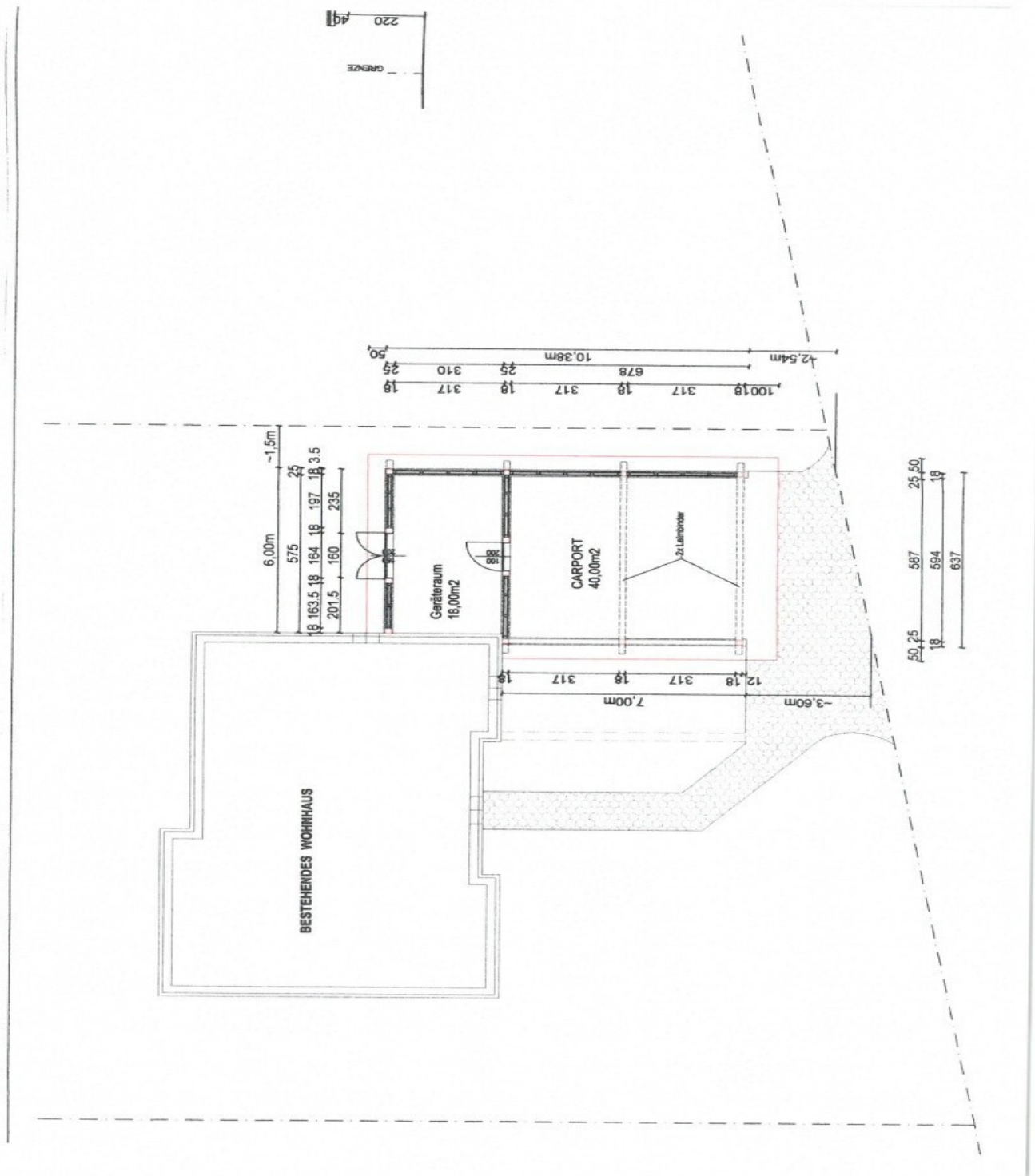
Erdgeschoss

Pläne der Liegenschaft



Obergeschoss

Pläne der Liegenschaft



Lage

Energiewerte Einfamilien-Wohnhaus

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				0,65 A+
A+			10,50 A	
A		75,00 A		
B	35,50 B			
C				
D				
E				
F				
G				
	kWh/m²a	kWh/m²a	kg/m²a	

Gültig bis: 11.11.2033

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: 11.11.2023 - 11.11.2024

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 Graz Angebote im 1522 Zeitraum: Ø Preis / m²: € 4.129 Preisentwicklung: -2,25% ⬇️	Bezirk St. Peter Angebote im 35 Zeitraum: Ø Preis / m²: € 4.797 Preisentwicklung: +1,48% ⬆️
--	---

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
Haus Romantischer, sehr geräumiger 6 Zimmer Bungalow im wunderschönen Grazer Bezirk Sankt Peter - Top PREIS-Top Lage und Top-Verkehrsanbindung!				
0,75 km	189,00 m ²	650 m ²	€ 3.429 /m ²	€ 648.000
Haus Großzügige Liegenschaft in super Lage!				
0,75 km	255,00 m ²	1.242 m ²	€ 3.510 /m ²	€ 895.000
Haus Bezugsfertige Sonnige Gartenwohnung in St. Peter				
1,10 km	100,00 m ²	445 m ²	€ 5.500 /m ²	€ 550.000
Haus Graz-St. Peter: Kleines Zinshaus mit Potential				
1,32 km	384,00 m ²	541 m ²	€ 2.263 /m ²	€ 869.000
Haus Graz-St. Peter nahe Raaba. Rohbau in Baumeisterqualität der Firma Kollitsch-Bau inkl. Pool. Vermittlungsverkauf				
1,36 km	150,50 m ²	865 m ²	€ 3.090 /m ²	€ 465.000
Haus nur 10 min von ST. PETER und MAGNA entfernt, in VASOLDSBERG! Tophit zum Traumpreis ! vollunterkellertes Ziegelmassivhaus				
1,36 km	120,00 m ²	912 m ²	€ 3.742 /m ²	€ 449.000
Haus Sonniges Wohnhaus und Grundstück in St. Peter - TOP Gelegenheit				
1,36 km	99,68 m ²	946 m ²	€ 4.552 /m ²	€ 453.750
Haus Provisionsfrei! Neu errichtetes Einfamilienhaus im Grünen I 8042 Graz				
1,36 km	136,00 m ²	714 m ²	€ 7.169 /m ²	€ 975.000
Haus Einfamilienhaus in begehrter Wohngegend von Graz - St. Peter				
1,36 km	95,00 m ²	670 m ²	€ 7.316 /m ²	€ 695.000
Haus St. Peter, Villa mit 2 Wohnheiten mit schönem großen Grundstück und Garage				
1,36 km	198,00 m ²	1.046 m ²	€ 3.081 /m ²	€ 610.000
Haus St. Peter, Villa mit 2 Wohnheiten mit schönem großen Grundstück				
1,36 km	198,80 m ²	1.046 m ²	€ 3.068 /m ²	€ 610.000
Haus PREISREDUKTION: Anlageobjekt in begehrter Lage von Sankt Peter				
1,36 km	-	1.052 m ²	€ 1.965 /m ²	€ 888.000
Haus Sensationspreis! Bungalow im Herzen von St. Peter. Erstbezug nach thermischer Sanierung.				
1,36 km	189,00 m ²	650 m ²	€ 3.439 /m ²	€ 650.000

Haus *WALTENDORF* Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in absoluter Ruhelage				
1,36 km	131,00 m²	1.064 m²	€ 7.481 /m²	€ 980.000
Haus Gelegenheit! Waltendorf-Ruckerlberg! Sonniges Grundstück mit Familienhaus!				
1,64 km	80,00 m²	1.020 m²	€ 4.938 /m²	€ 395.000
Haus Vollvermietetes gut erhaltenes 3-geschossiges Zinshaus in ruhiger Lage in der Nähe vom Einkaufszentrum Murpark				
2,19 km	590,00 m²	870 m²	€ 2.695 /m²	€ 1.590.000
Haus Stadtvilla in TOP Lage im Grazer Zentrum!!				
2,66 km	364,00 m²	866 m²	€ 6.593 /m²	€ 2.400.000
Haus Vollvermietetes gut erhaltenes 3-geschossiges Zinshaus in ruhiger Lage in der Nähe vom Einkaufszentrum Murpark				
2,74 km	590,00 m²	870 m²	€ 2.695 /m²	€ 1.590.000
Haus Zeitloser Wohntraum in Hart bei Graz - Haus mit 7 Zimmern, Terrasse, Poollandschaft und Carport für 3 Autos!				
4,09 km	161,30 m²	831 m²	€ 3.838 /m²	€ 619.000
Haus Traumhaftes Architektenhaus in traumhafter Lage zu verkaufen!				
4,78 km	196,00 m²	887 m²	€ 5.612 /m²	€ 1.100.000
Haus Familienfreundliches Ziegelmassivhaus mit großem Garten und ausgezeichneter Infrastruktur an der Peripherie.				
6,32 km	134,00 m²	873 m²	€ 3.567 /m²	€ 478.000
Haus Gepflegter Bungalow mit circa 105 m² und 70 m2 Ausbaupotenzial in sonniger Ruhelage in Wetzelsdorf				
6,34 km	105,00 m²	851 m²	€ 4.471 /m²	€ 469.500
Haus * Seiersberg-Pirka / Gedersberg * Exklusive Traumvilla: Luxuriöses Wohnen in begehrter Wohnlage *				
6,39 km	196,00 m²	827 m²	€ 9.133 /m²	€ 1.790.000
Haus Zweifamilienhaus mit modernem Komfort zu kaufen oder tauschen				
6,47 km	284,00 m²	822 m²	€ 3.306 /m²	€ 939.000
Haus Mehrparteienhaus in Feldkirchen bei Graz zu verkaufen				
6,47 km	387,00 m²	886 m²	€ 4.005 /m²	€ 1.550.000
Haus Graz-Gösting: Bauträgerliegenschaft mit eingereichter Planung am Ende einer Sackgasse				
6,58 km	120,00 m²	814 m²	€ 7.167 /m²	€ 860.000
Haus Geräumiges Haus nahe Schloss Gösting				
6,64 km	134,00 m²	827 m²	€ 4.470 /m²	€ 599.000
Haus Wohntraum für die ganze Familie				
6,71 km	180,00 m²	847 m²	€ 4.717 /m²	€ 849.000
Haus Seiersberg! Tolles Einfamilienhaus mit viel Potenzial !				
8,38 km	144,00 m²	861 m²	€ 2.979 /m²	€ 429.000

Haus | * Gedersberg * Exklusive Traumvilla: Luxuriöses Wohnen in begehrter Wohnlage *

8,38 km 196,00 m² 827 m² € 9.133 /m² € 1.790.000

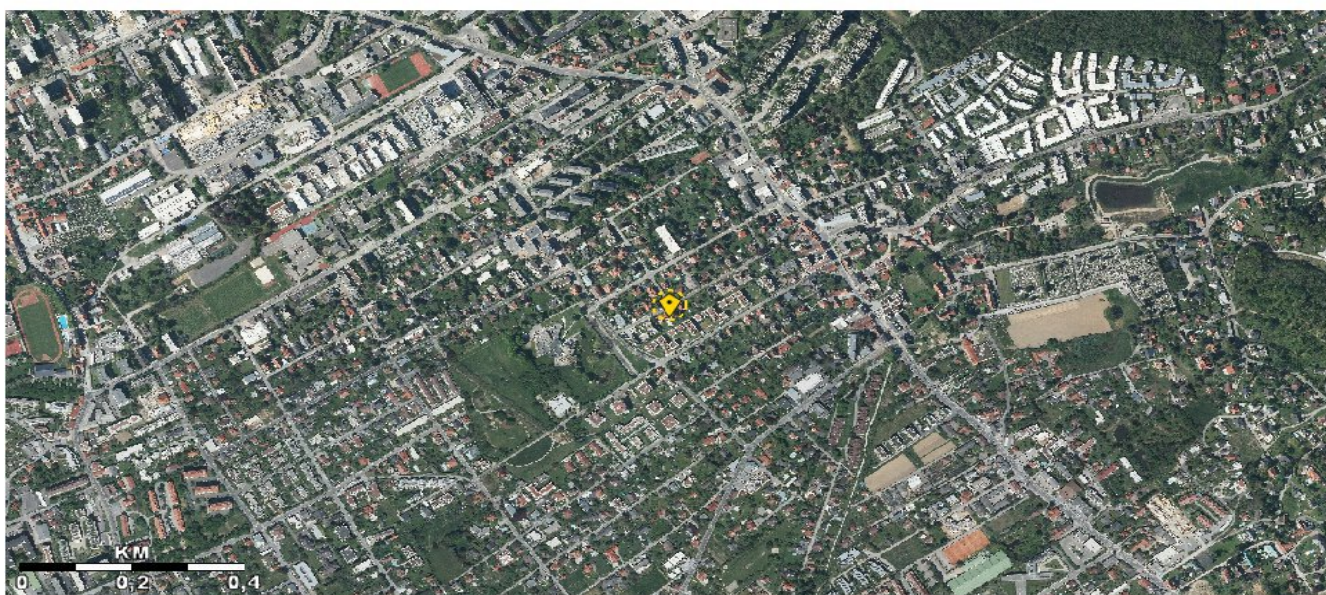
Durchschnittswerte der ähnlichen Angebote:

3,48 km 210,60 m² 854 m² € 4.631 /m² € 906.175

HORA-Pass

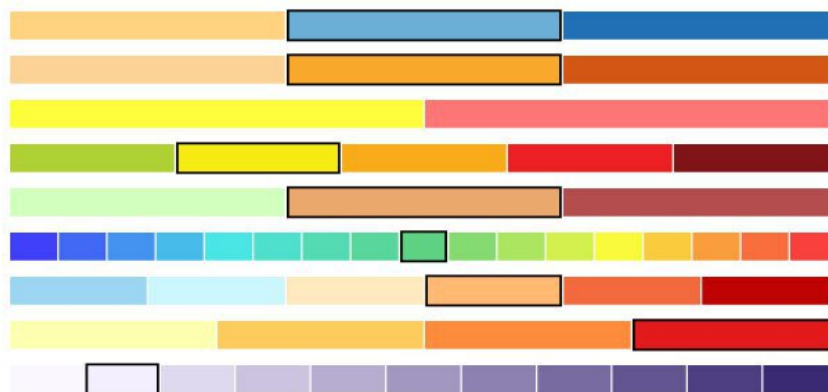
Adresse: -
Seehöhe: 359 m
Auswerteradius: 30 m
Geogr. Koordinaten: 47,05530° N | 15,46870° O

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:

mittel
mittel
keine Daten
niedrig
mittel
mittel
mittel
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).

Umkreis von 500m	Umkreis von 1000m																				
 Kindergarten / Kita Näheste: 282m Anz. im Umkreis von 3000m: 56 <table><tr><td>1</td><td>Kinderkrippe Nußbaumerstraße (282m)</td></tr><tr><td>2</td><td>Wiki Kinderkrippe (283m)</td></tr><tr><td>3</td><td>Kindergarten Verein "MOMO" (304m)</td></tr><tr><td>4</td><td>Kindergarten Kunterbunt (431m)</td></tr><tr><td>5</td><td>Nanoversity (492m)</td></tr></table>	1	Kinderkrippe Nußbaumerstraße (282m)	2	Wiki Kinderkrippe (283m)	3	Kindergarten Verein "MOMO" (304m)	4	Kindergarten Kunterbunt (431m)	5	Nanoversity (492m)	 Grundschule / Pflichtschule Näheste: 558m Anz. im Umkreis von 3000m: 55 <table><tr><td>1</td><td>Grundschule / Pflichtschule (558m)</td></tr><tr><td>2</td><td>Volksschule Eisteichgasse (559m)</td></tr><tr><td>3</td><td>NMS Graz-St. Peter (582m)</td></tr><tr><td>4</td><td>Volksschule Neufeld (620m)</td></tr><tr><td>5</td><td>Grundschule / Pflichtschule (701m)</td></tr></table>	1	Grundschule / Pflichtschule (558m)	2	Volksschule Eisteichgasse (559m)	3	NMS Graz-St. Peter (582m)	4	Volksschule Neufeld (620m)	5	Grundschule / Pflichtschule (701m)
1	Kinderkrippe Nußbaumerstraße (282m)																				
2	Wiki Kinderkrippe (283m)																				
3	Kindergarten Verein "MOMO" (304m)																				
4	Kindergarten Kunterbunt (431m)																				
5	Nanoversity (492m)																				
1	Grundschule / Pflichtschule (558m)																				
2	Volksschule Eisteichgasse (559m)																				
3	NMS Graz-St. Peter (582m)																				
4	Volksschule Neufeld (620m)																				
5	Grundschule / Pflichtschule (701m)																				
 Hochschule / Universität Näheste: 1177m Anz. im Umkreis von 5000m: 45 <table><tr><td>1</td><td>Kunstuniversität - Institut für Jazz (1177m)</td></tr><tr><td>2</td><td>Institut für Architektur und Medien (1900m)</td></tr><tr><td>3</td><td>Institut für Zeitgenössische Kunst (1905m)</td></tr><tr><td>4</td><td>Universität Graz - UZ Wall (1905m)</td></tr><tr><td>5</td><td>Universitätszentrum WALL (1908m)</td></tr></table>	1	Kunstuniversität - Institut für Jazz (1177m)	2	Institut für Architektur und Medien (1900m)	3	Institut für Zeitgenössische Kunst (1905m)	4	Universität Graz - UZ Wall (1905m)	5	Universitätszentrum WALL (1908m)											
1	Kunstuniversität - Institut für Jazz (1177m)																				
2	Institut für Architektur und Medien (1900m)																				
3	Institut für Zeitgenössische Kunst (1905m)																				
4	Universität Graz - UZ Wall (1905m)																				
5	Universitätszentrum WALL (1908m)																				

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).

Umkreis von 500m	Umkreis von 1000m																				
 Apotheke Näheste: 337m Anz. im Umkreis von 3000m: 26 <table><tr><td>1</td><td>Zum Heiligen Petrus (337m)</td></tr><tr><td>2</td><td>Petrifelder Apotheke (361m)</td></tr><tr><td>3</td><td>Sankt Paul (765m)</td></tr><tr><td>4</td><td>Sankt Franziskus Apotheke (1269m)</td></tr><tr><td>5</td><td>Apotheke Waltendorf (1315m)</td></tr></table>	1	Zum Heiligen Petrus (337m)	2	Petrifelder Apotheke (361m)	3	Sankt Paul (765m)	4	Sankt Franziskus Apotheke (1269m)	5	Apotheke Waltendorf (1315m)	 Arzt Näheste: 264m Anz. im Umkreis von 5000m: 500 <table><tr><td>1</td><td>Dr. Elisabeth Dür (264m)</td></tr><tr><td>2</td><td>Dr. Erwin Stross (321m)</td></tr><tr><td>3</td><td>Dr. Peter Scheiber (342m)</td></tr><tr><td>4</td><td>Dr. Astrid Herbst (360m)</td></tr><tr><td>5</td><td>Dr. Irene Thiel (431m)</td></tr></table>	1	Dr. Elisabeth Dür (264m)	2	Dr. Erwin Stross (321m)	3	Dr. Peter Scheiber (342m)	4	Dr. Astrid Herbst (360m)	5	Dr. Irene Thiel (431m)
1	Zum Heiligen Petrus (337m)																				
2	Petrifelder Apotheke (361m)																				
3	Sankt Paul (765m)																				
4	Sankt Franziskus Apotheke (1269m)																				
5	Apotheke Waltendorf (1315m)																				
1	Dr. Elisabeth Dür (264m)																				
2	Dr. Erwin Stross (321m)																				
3	Dr. Peter Scheiber (342m)																				
4	Dr. Astrid Herbst (360m)																				
5	Dr. Irene Thiel (431m)																				
 Krankenhaus / Klinik Näheste: 2194m Anz. im Umkreis von 10000m: 29 <table><tr><td>1</td><td>Praxis Rechbauer (2194m)</td></tr><tr><td>2</td><td>Primärversorgungszentrum Graz - MEDIUS Zentrum für... (2615m)</td></tr><tr><td>3</td><td>Sanatorium St. Leonhard (2652m)</td></tr><tr><td>4</td><td>Privatklinik Leech (2690m)</td></tr><tr><td>5</td><td>prophy docs Ärztezentrum (2693m)</td></tr></table>	1	Praxis Rechbauer (2194m)	2	Primärversorgungszentrum Graz - MEDIUS Zentrum für... (2615m)	3	Sanatorium St. Leonhard (2652m)	4	Privatklinik Leech (2690m)	5	prophy docs Ärztezentrum (2693m)											
1	Praxis Rechbauer (2194m)																				
2	Primärversorgungszentrum Graz - MEDIUS Zentrum für... (2615m)																				
3	Sanatorium St. Leonhard (2652m)																				
4	Privatklinik Leech (2690m)																				
5	prophy docs Ärztezentrum (2693m)																				

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

Nahversorgung

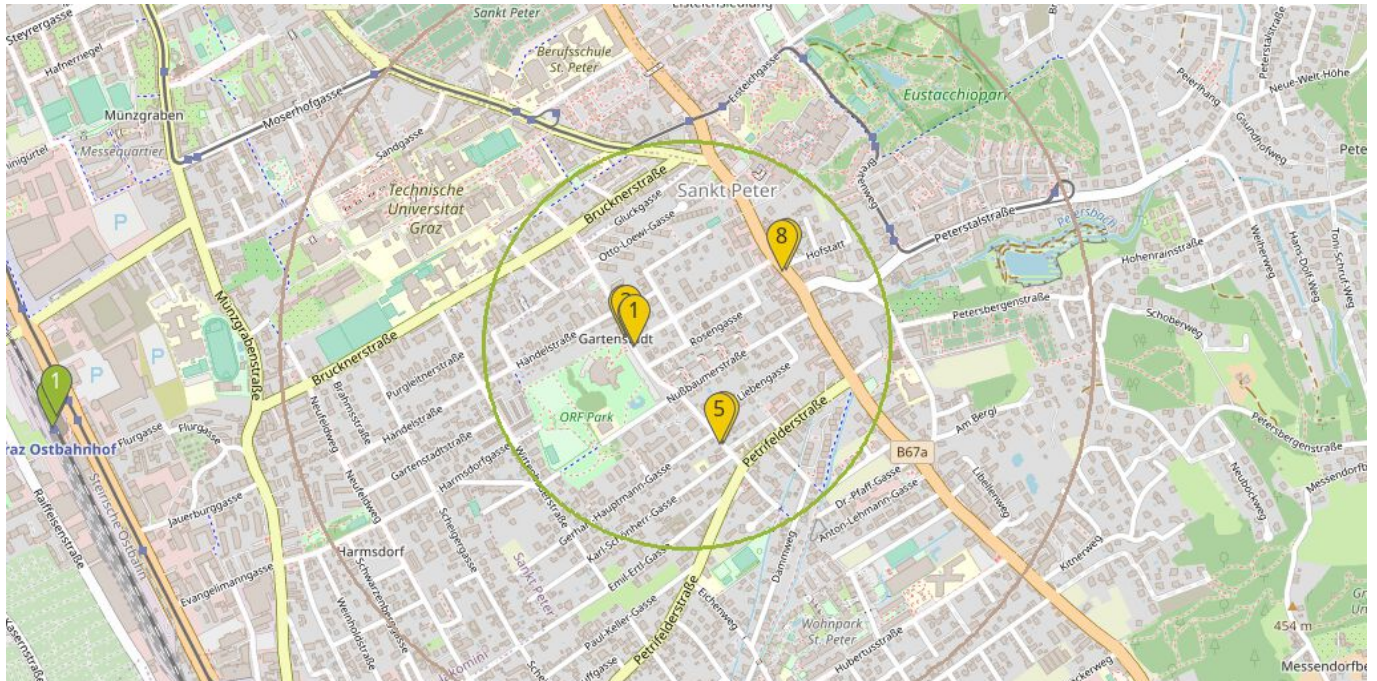
Nachfolgende Daten umfassen Infrastruktureinrichtungen, welche sich im näheren Umkreis befinden und die Qualität des Standortes zusätzlich beeinflussen können. Die Umkreise beschreiben Einrichtungen innerhalb von 500m (grüner Kreis) bzw. 1000m (brauner Kreis).

Umkreis von 500m		Umkreis von 1000m	
 Supermarkt		 Bäckerei/Cafe´	
Näheste: 285m		Näheste: 282m	
Anz. im Umkreis von 3000m: 80		Anz. im Umkreis von 3000m: 172	
1	Billa (285m)	1	Martin Auer (282m)
2	Billa (299m)	2	Martin Auer (337m)
3	Spar (396m)	3	Café Logo (602m)
4	Billa (594m)	4	Baristas (725m)
5	Spar (731m)	5	P77 (808m)
 Detailverkauf / Spezialitäten			
Näheste: 300m			
Anz. im Umkreis von 5000m: 100			
1	Bioladen "Die Knospe" (300m)		
2	Billa Now (1155m)		
3	Sofisch (1249m)		
4	Leitner (1291m)		
5	Pölzl Gemüse (1300m)		

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

Näheste: **7792m**

Anz. im Umkreis von 50000m: **1**

- | | |
|---|------------------------|
| 1 | Flughafen Graz (7792m) |
|---|------------------------|



Zug / U-Bahn

Näheste: **1555m**

Anz. im Umkreis von 5000m: **22**

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1 | Zug / U-Bahn (1555m) |
| 2 | Graz Ostbahnhof (1567m) |
| 3 | Graz Stadion Liebenau (1594m) |
| 4 | Graz Liebenau-Murpark (1757m) |
| 5 | Bahnhof Messendorf (3070m) |



Bus / Straßenbahn

Näheste: **126m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **917**

- | | |
|---|--------------------|
| 1 | ORF-Zentrum (126m) |
| 2 | ORF-Zentrum (130m) |
| 3 | ORF-Zentrum (147m) |
| 4 | ORF-Zentrum (151m) |
| 5 | Hertzgasse (261m) |

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: **271m**

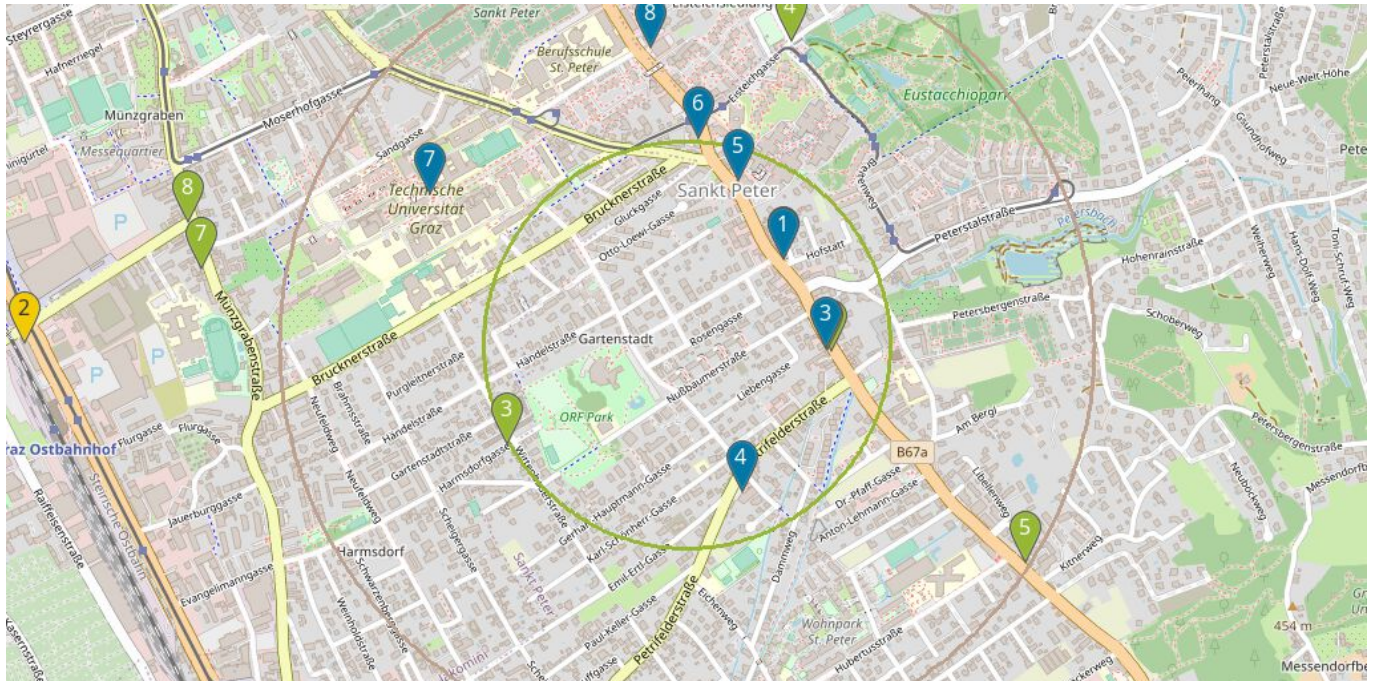
Anz. im Umkreis von 5000m: **379**

1	Erholung (271m)
2	Motorikpark St. Peter (380m)
3	Erholung (397m)
4	Erholung (457m)
5	Erholung (485m)

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).



Umkreis von 500m

Umkreis von 1000m

€ Bank / Bankomat

Nächste: **313m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **83**

- 1 Bank / Bankomat (313m)
- 2 Raiffeisenbank (318m)
- 3 bank99 (343m)
- 4 Bank / Bankomat (390m)
- 5 Steiermärkische Sparkasse (416m)

📮 Post / Briefkasten

Nächste: **348m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **64**

- 1 Post Filiale 8042 (348m)
- 2 Post / Briefkasten (357m)
- 3 Post / Briefkasten (506m)
- 4 Post / Briefkasten (780m)
- 5 Post / Briefkasten (992m)

👮 Polizei

Nächste: **1262m**

Anz. im Umkreis von 5000m: **25**

- 1 Polizeiinspektion Plüddemanngasse (1262m)
- 2 Polizeiinspektion Jakomini (1621m)
- 3 Polizeiinspektion Liebenau (1769m)
- 4 Polizeiinspektion Riesplatz (2663m)
- 5 Polizeiinspektion Schmiedgasse (2678m)

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

Statistiken zur Gemeinde

Gemeinde Graz (Bezirk Graz(Stadt))



Fläche
127,57km²



Bevölkerung gesamt
297.083

Quelle: Statistik Austria

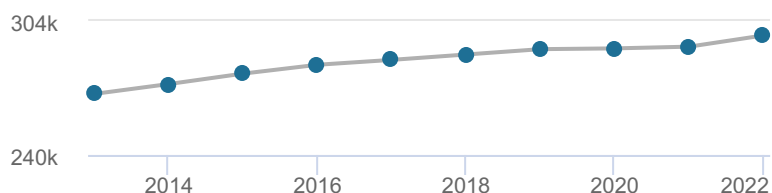
Soziodemografische Daten

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: **297.083**

Absolute Anzahl an gemeldeten Personen in dieser Gemeinde



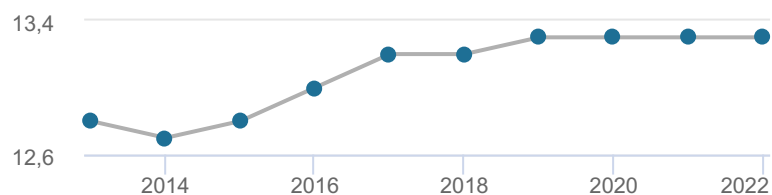
3 Jahre
+2.12%

10 Jahre
+10.35%

Bevölkerung unter 15 Jahren in %

Stand 2022: **13,30%**

Anteil der Personen unter 15 Jahren in dieser Gemeinde



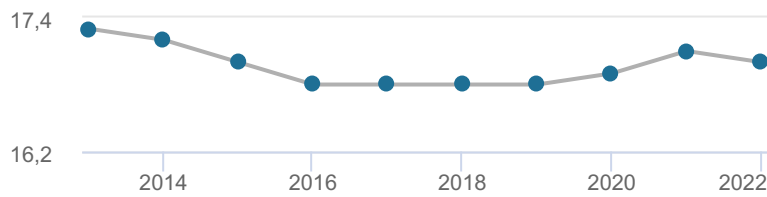
3 Jahre
0%

10 Jahre
+3.91%

Bevölkerung über 15 Jahren in %

Stand 2022: **17,00%**

Anteil der Personen über 15 Jahren in dieser Gemeinde



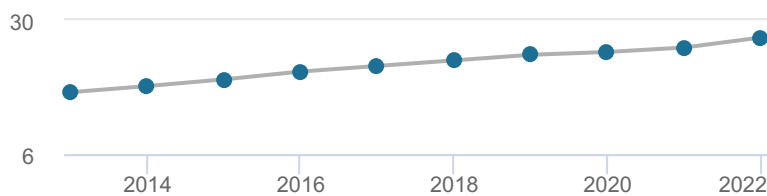
3 Jahre
+0.59%

10 Jahre
-1.73%

Ausländeranteil in %

Stand 2022: **26,90%**

Anteil an Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in dieser Gemeinde



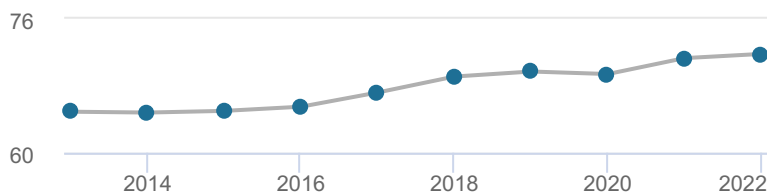
3 Jahre
+10.7%

10 Jahre
+57.31%

Erwerbstätigenquote in %

Stand 2022: **71,80%**

Anteil an erwerbstätigen Personen in dieser Gemeinde



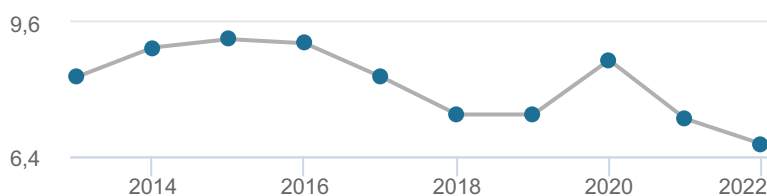
3 Jahre
+3.46%

10 Jahre
+10.63%

Arbeitslose über 15 Jahren in %

Stand 2022: **6,70%**

Anteil an arbeitslosen Personen in dieser Gemeinde



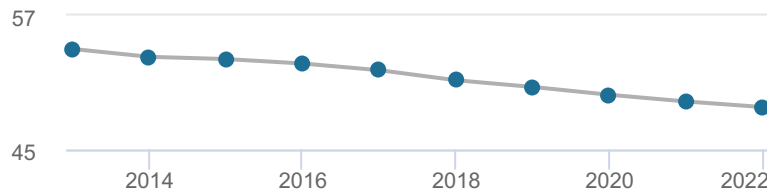
3 Jahre
-22.99%

10 Jahre
-19.28%

Personen mit Sekundärabschluss in %

Stand 2022: **48,80%**

Anteil an Personen mit Sekundärabschluss (Oberstufe) in dieser Gemeinde



3 Jahre

-2.2%

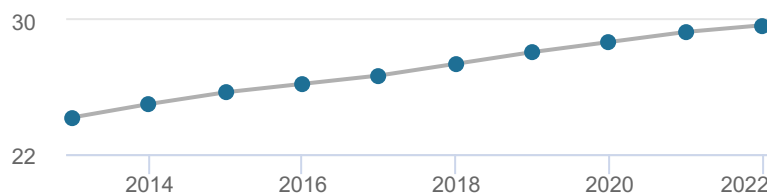
10 Jahre

-9.63%

Personen mit Tertiärabschluss in %

Stand 2022: **29,70%**

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



3 Jahre

+3.48%

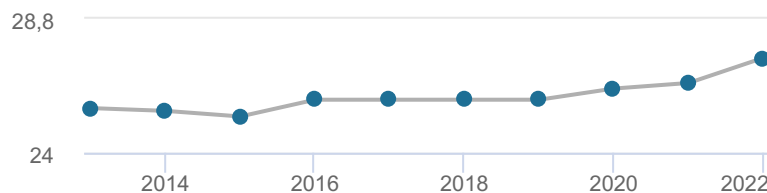
10 Jahre

+22.73%

Auspendler in %

Stand 2022: **27,40%**

Anteil an Personen deren Arbeitsort außerhalb dieser Gemeinde liegt



3 Jahre

+4.18%

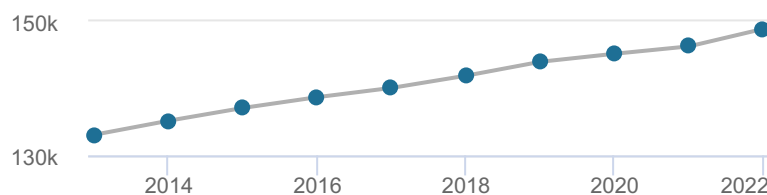
10 Jahre

+7.03%

Anzahl an Privathaushalten

Stand 2022: **148.896**

Anteil privater Haushalte (selbstständig wirtschaftende Personengemeinschaft) in dieser Gemeinde



3 Jahre

+2.56%

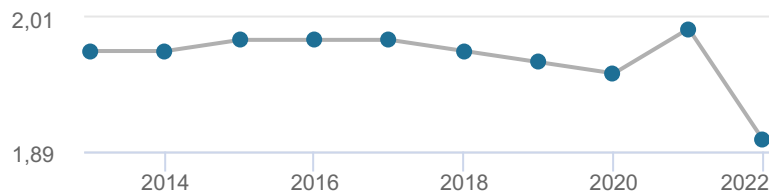
10 Jahre

+11.87%

Durchschn. Haushaltsgröße in Personen

Stand 2022: **1,90**

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



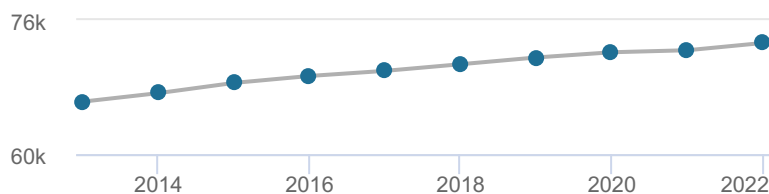
3 Jahre
-3.06%

10 Jahre
-4.04%

Anzahl an Familien

Stand 2022: **73.277**

Anzahl an Familien in dieser Gemeinde



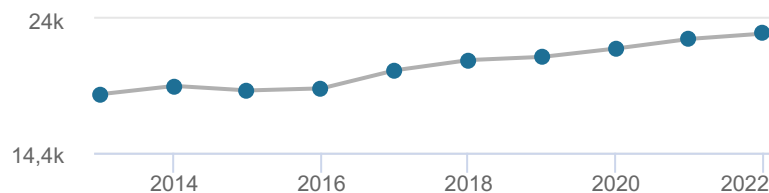
3 Jahre
+1.54%

10 Jahre
+10.57%

Anzahl an Unternehmen

Stand 2022: **22.938**

Anzahl an in dieser Gemeinde gemeldeten Unternehmen



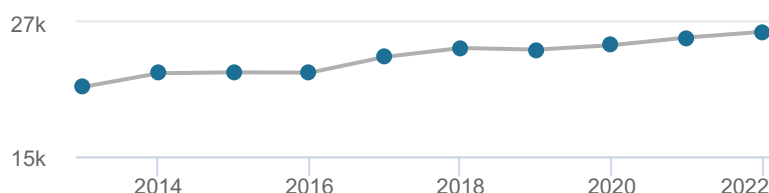
3 Jahre
+4.88%

10 Jahre
+23.33%

Anzahl an Arbeitsstätten

Stand 2022: **26.159**

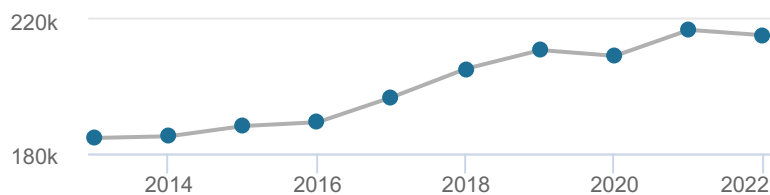
Anzahl an gemeldeten Arbeitsstätten in dieser Gemeinde



3 Jahre
+4.81%

10 Jahre
+23.28%

Anzahl an beschäftigten Personen in dieser Gemeinde



3 Jahre

+2.94%

10 Jahre

+16.6%

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
Bauland/Gärten	2615	2,554 km ²	51,31%
Wälder	-	0,669 km ²	13,45%
Gebäude	2665	0,575 km ²	11,55%
Straßenverkehrsanlagen	-	0,382 km ²	7,67%
Äcker, Wiesen oder Weiden	-	0,372 km ²	7,48%
Sonstige Flächen	-	0,231 km ²	4,64%
Freizeitflächen	21	0,078 km ²	1,57%
Betriebsflächen	57	0,042 km ²	0,85%
Friedhöfe	4	0,026 km ²	0,53%
Öffentl. Parkplätze	27	0,025 km ²	0,49%
Stehende Gewässer	20	0,013 km ²	0,27%
Fließende Gewässer	4	0,008 km ²	0,17%
Schienenverkehrsanlagen	-	0,001 km ²	0,01%
Halden/Deponien/Abbaustellen	-	-	-
Feuchtgebiete	-	-	-
Gewässerrandflächen	-	-	-
Fläche gesamt		4,978 km²	

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