

EHRLICH IMMOBILIEN

Thomas Ehrlich
Ehrlichstraße 1
8020 Graz

+43 664 12 34 567

office@ehrllich-immobilien.at

www.ehrllich-immobilien.at



Marktwertanalyse

der Liegenschaft

Einfamilienwohnhaus mit 150m² Wohnfläche

Rosengasse 200
8042 Puntigam

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

€ 880.000



Inhaltsverzeichnis

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik	4
Haftungsausschluss	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 Neuerstellungskosten 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	18
7 Verkehrswert der Liegenschaft	18
Eigentumsanteile / Miteigentumsanteile	20
Grundbuchauszug der Liegenschaft	21
Katasterauszug der Liegenschaft	22
Mikrolage der Liegenschaft	24
Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht	25
Bilder der Liegenschaft	26
Pläne der Liegenschaft	33

Energiewerte Einfamilien-Wohnhaus	36
<hr/>	
Vergleichswerterhebung	37
<hr/>	
Kurzübersicht der Vergleichswerterhebung	38
Vergleichswert #1	38
Vergleichswert #2	39
Vergleichswert #3	39
Vergleichswert #4	40
7.6 Arithmetische Mittelwerte	40
<hr/>	
Angebotspreise und Marktdaten	41
<hr/>	
Marktstatistik und Preisentwicklung	41
Detaillierte Angebotsdaten	41
<hr/>	
Risikozonenanalyse	45
<hr/>	
Infrastruktureinrichtungen	47
<hr/>	
Bildungseinrichtungen	47
Gesundheitseinrichtungen	48
Nahversorgung	49
Öffentlicher Nahverkehr	50
Freizeiteinrichtungen	51
Sonstige Einrichtungen	52
<hr/>	
Immissionen: Lärmbelastung Straße 24h	53
<hr/>	
Immissionen: Lärmbelastung Schiene 24h	54
<hr/>	
Immissionen: Lärmbelastung Flugverkehr 24h	55
<hr/>	
Statistiken zur Gemeinde	56
<hr/>	
Soziodemografische Daten	56
<hr/>	
Statistische Daten zur Katastralgemeinde	61
<hr/>	

Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik

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

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

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

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

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

Haftungsausschluss

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

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

Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum angegebenen Stichtag dar.

1 Auftraggeber

Mag. Max und Mag. Maria MUSTER
Rosengasse 200
8042 Puntigam

2 Grundlegende Angaben zur bewerteten Liegenschaft

Rosengasse 200
8042 Puntigam

Koordinaten (Lat/Lon): 47.0553 / 15.4687)

Bewertungsstichtag: 11.11.2024
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**
Mag. Max MUSTER
Rosengasse 200
21.12.1970

Anteile: **1/2**
Mag. Maria MUSTER
Rosengasse 200
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 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 (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, Stahlbeton
Wärmedämmung	Styropor/Porozell
Dachform	Flachdach
Fenster	3-fach Verglasung, Kunststofffenster
Außenliegende Beschattung (Rollos/Raffstore)	Rollos (elektrisch), Raffstore (elektrisch)
Bodenbeläge	Parkett, Fliesen
Sanitäreinrichtungen	Gehoben
Elektroinstallationen	Unterputzverkabelung, Netzwerkverkabelung, Alarmanlage
Kontrollierte Wohnraumlüftung	Zentrale Wohnraumlüftung vorhanden, Klimaanlage
Heizungsanlage	Erdwärme
Beheizung	Fußbodenheizung
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.

<p>Rohbau: Konstruktion/Bauweise (35% Anteil) Gute Materialqualität in zeitgemäßer Technik, Guter Wärme- und Schallschutz</p>	<p>Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben</p>
<p>Dachstuhl und Dacheindeckung (15% Anteil) Tondachziegel in guter Qualität, kunststoffgebundene Dachsteine, Hinterlüftung, Dampfsperre, Unterspannfolie, gute Wärmedämmung</p>	<p>Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben</p>
<p>Wärmedämmung und Fassade (8% Anteil) Vollwärmeschutz, kunststoffgebundene Verputze, Faschen, Verkleidungen, Steinfensterbänke</p>	<p>Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben</p>
<p>Fenster und Außentüren (10% Anteil) Hartholz- oder Kunststofffenster, Isolierverglasung (3-fach), Sonnenschutz (mechanisch)</p>	<p>Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben</p>
<p>Innentüren und Türstöcke (4% Anteil) Furnierte Türstöcke, Holzzargen, solide Türblätter, Verglasungen, Moderne Beschläge</p>	<p>Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben</p>
<p>Fußböden (6% Anteil) Parkettböden, Echtholz-Tafelböden, Fliesen in gehobenerer Qualität und Optik</p>	<p>Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben</p>
<p>Sanitäreanlagen und Nassräume (8% Anteil) Mehrere WC, Ein- oder mehrere Bäder, Armaturen mit Thermostaten, moderne Sanitärtechnik</p>	<p>Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben</p>
<p>Heizung und Wärmeverteilung (9% Anteil) Etagen- oder Zentralheizung in energieeffizienter Auslegung, Radiatoren oder Fußbodenheizung, Thermostatregelung</p>	<p>Qualitätsstandard Sehr gut/Gehoben</p>
<p>Elektroinstallationen (5% Anteil) Stromkreisaufteilung und Absicherung nach DIN-Norm, Ausreichend Steckdosen, zeitgemäße Bedienung und Optik der Schalter und Lampen</p>	<p>Qualitätsstandard Normal bis Gut</p>
<p>= Neuherstellungskosten je m²</p>	<p>EUR 3.300,00</p>

= Bauwert des Gebäudes

EUR

405.417,00

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	2020	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% / +552.420 €	€ 552.420 (=100,000%)	Jahr der Errichtung
2	2003	-1,25% / -6.905 €	€ 545.515 (=98,750%)	
3	2004	-1,25% / -6.905 €	€ 538.609 (=97,500%)	
4	2005	-1,25% / -6.905 €	€ 531.704 (=96,250%)	
5	2006	-1,25% / -6.905 €	€ 524.799 (=95,000%)	
6	2007	-1,25% / -6.905 €	€ 517.894 (=93,750%)	
7	2008	-1,25% / -6.905 €	€ 510.988 (=92,500%)	
8	2009	-1,25% / -6.905 €	€ 504.083 (=91,250%)	
9	2010	-1,25% / -6.905 €	€ 497.178 (=90,000%)	
10	2011	-1,25% / -6.905 €	€ 490.273 (=88,750%)	
11	2012	-1,25% / -6.905 €	€ 483.367 (=87,500%)	
12	2013	-1,25% / -6.905 €	€ 476.462 (=86,250%)	
13	2014	-1,25% / -6.905 €	€ 469.557 (=85,000%)	
14	2015	-1,25% / -6.905 €	€ 462.652 (=83,750%)	
15	2016	-1,25% / -6.905 €	€ 455.746 (=82,500%)	
16	2017	-1,25% / -6.905 €	€ 448.841 (=81,250%)	
17	2018	-1,25% / -6.905 €	€ 441.936 (=80,000%)	
18	2019	-1,25% / -6.905 €	€ 435.031 (=78,750%)	
19	2020	-0,13% / -691 €	€ 434.340 (=78,625%)	Sanierungsmaßnahmen Malerarbeiten / Tapeziererarbeiten (100%)
20	2021	-1,25% / -6.905 €	€ 427.435 (=77,375%)	

21	2022	-1,25% / -6.905 €	€ 420.530 (=76,125%)
22	2023	-1,25% / -6.905 €	€ 413.624 (=74,875%)
23	2024	-1,25% / -6.905 €	€ 406.719 (=73,625%)
Zeitwert zum Stichtag			€ 406.719,00

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	45.000,00
= Zeitwert der PKW-Stellplätze		EUR	60.000,00

Sonstige Außenanlagen:

Einfriedung/Zaun	Maschendrahtzaun mit Punktfundamente Smaragdthujen 120m	EUR	15.000,00
= Zeitwert der sonstigen Außenanlagen		EUR	15.000,00
Summe aller Außenanlagen		EUR	75.000,00

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	405.417,00
Zeitwert Außenanlagen	EUR	75.000,00
Sachwert der Liegenschaft	EUR	862.917,00

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	862.917,00
---------------------------------	------------	-------------------

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	862.917,00
Marktwertanpassung	Es wurde eine Marktwertanpassung in der Höhe von +2,00% vorgenommen.	EUR	17.258,00

Verkehrswert gerundet

EUR 880.000,00

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

Diese Immobilienbewertung wurde am 12.11.2024 erstellt bzw. bearbeitet von:

EHRlich IMMOBILIEN

Thomas Ehrlich

Ehrlichstraße 1

8020 Graz

Mobil: +43 664 12 34 567

office@ehrllich-immobilien.at

www.ehrllich-immobilien.at



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
Mag. Max MUSTER Rosengasse 200 21.12.1970	1/2 =50,000%	€ 440.000,00
Mag. Maria MUSTER Rosengasse 200 10.11.1977	1/2 =50,000%	€ 440.000,00

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
Mag. Max Muster
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. Maria Muster
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.

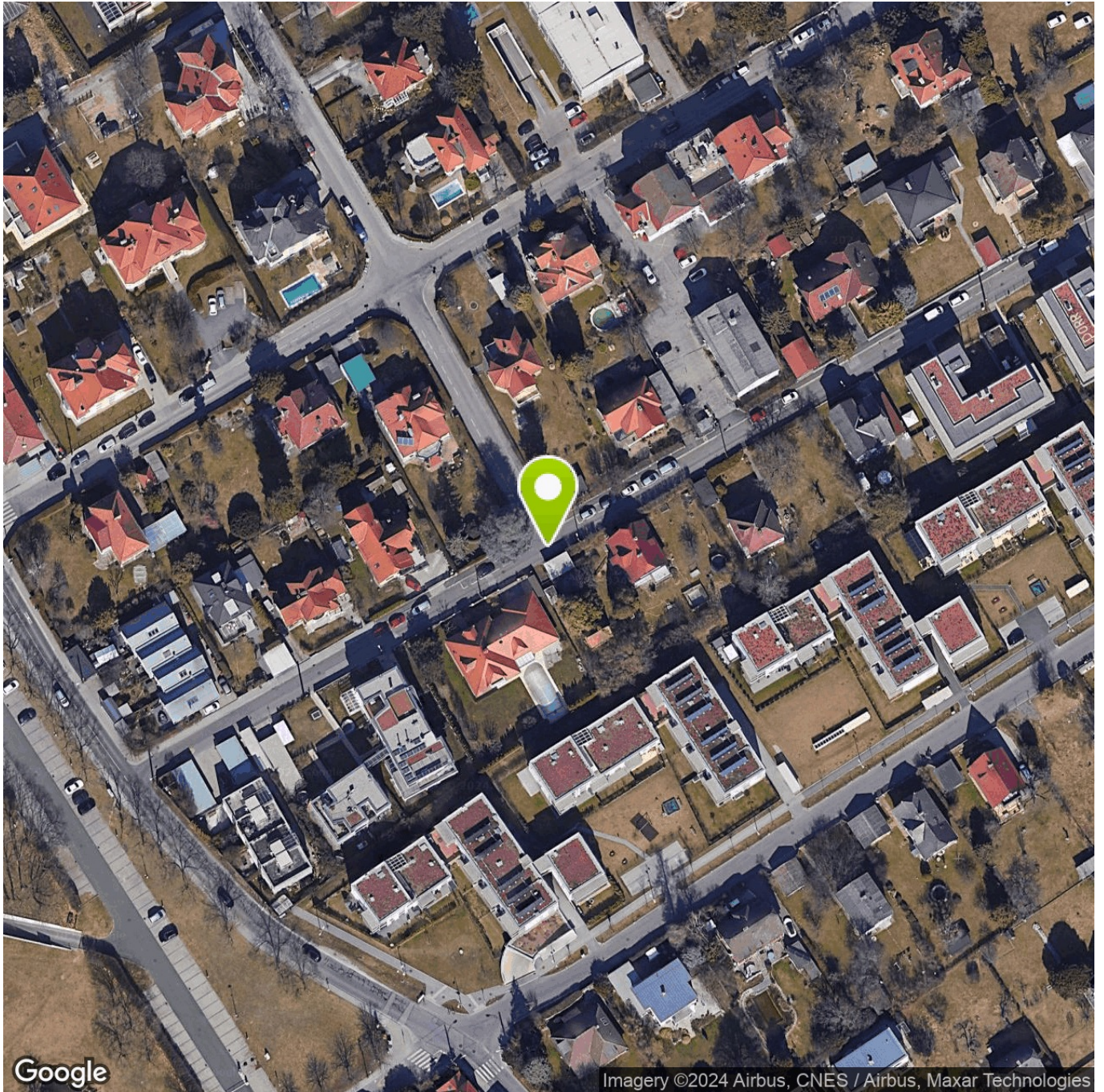
Grundbuchauszug

Katastrerauszug der Liegenschaft

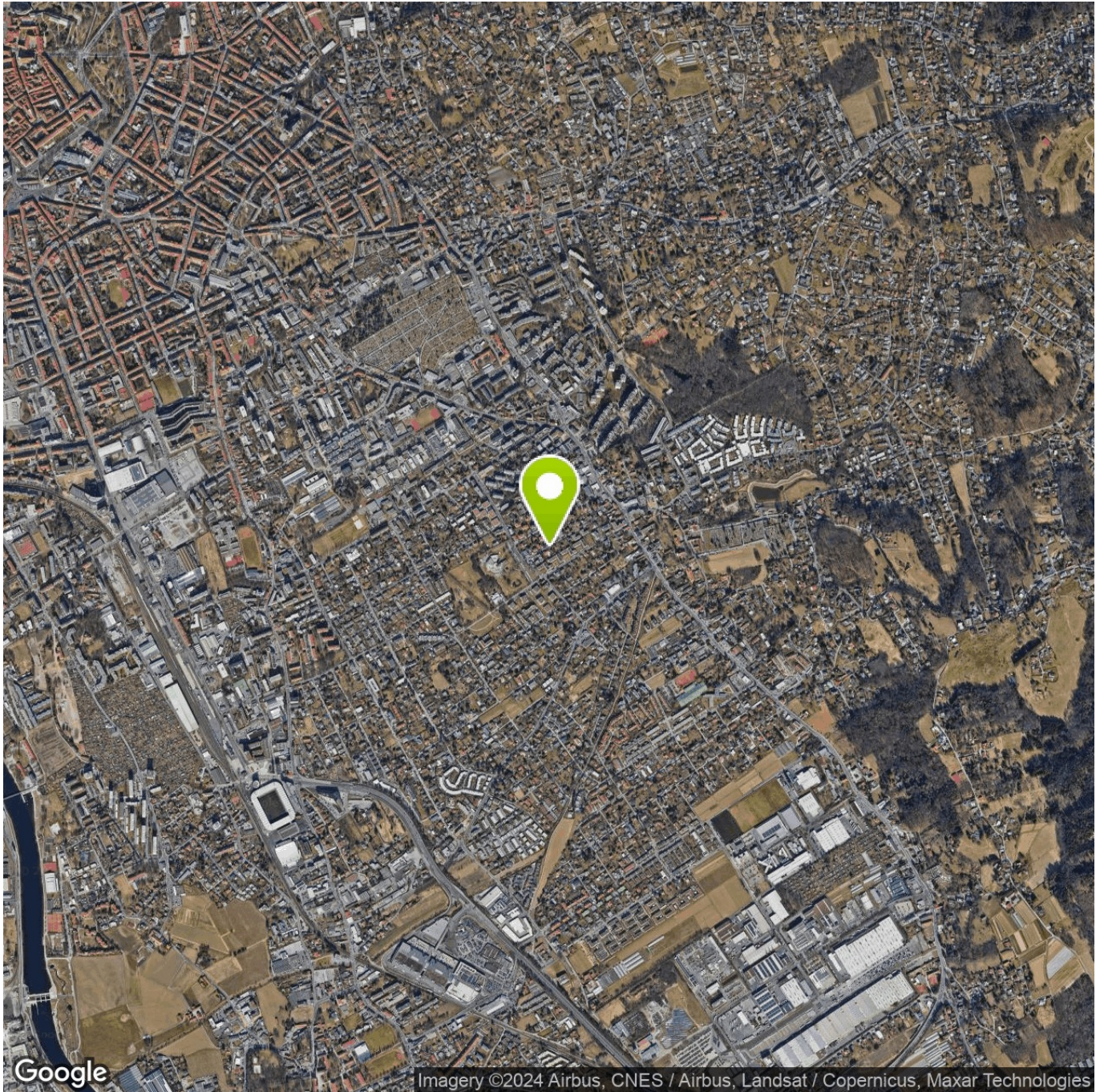


Katastrerauszug

Mikrolage der Liegenschaft



Makrolage der Liegenschaft mit Umgebungsübersicht



Bilder der Liegenschaft



Südansicht



Westansicht

Bilder der Liegenschaft



Ostansicht



Eingangsbereich

Bilder der Liegenschaft



Wohnzimmer



Küche

Bilder der Liegenschaft



Küche



Bad

Bilder der Liegenschaft



Stiegenhaus



Elternschlafzimmer

Bilder der Liegenschaft



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Bilder der Liegenschaft

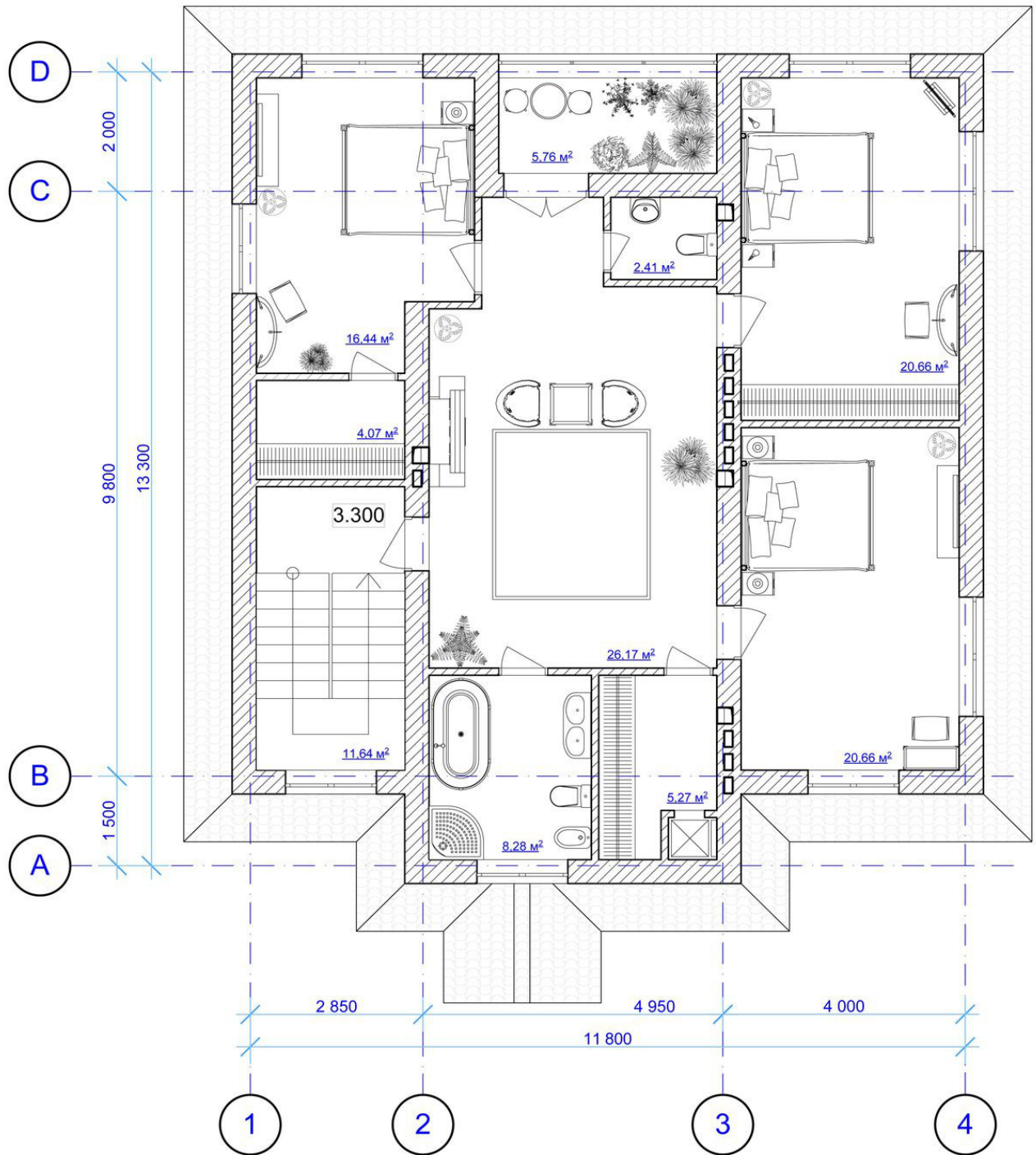


Obergeschoss



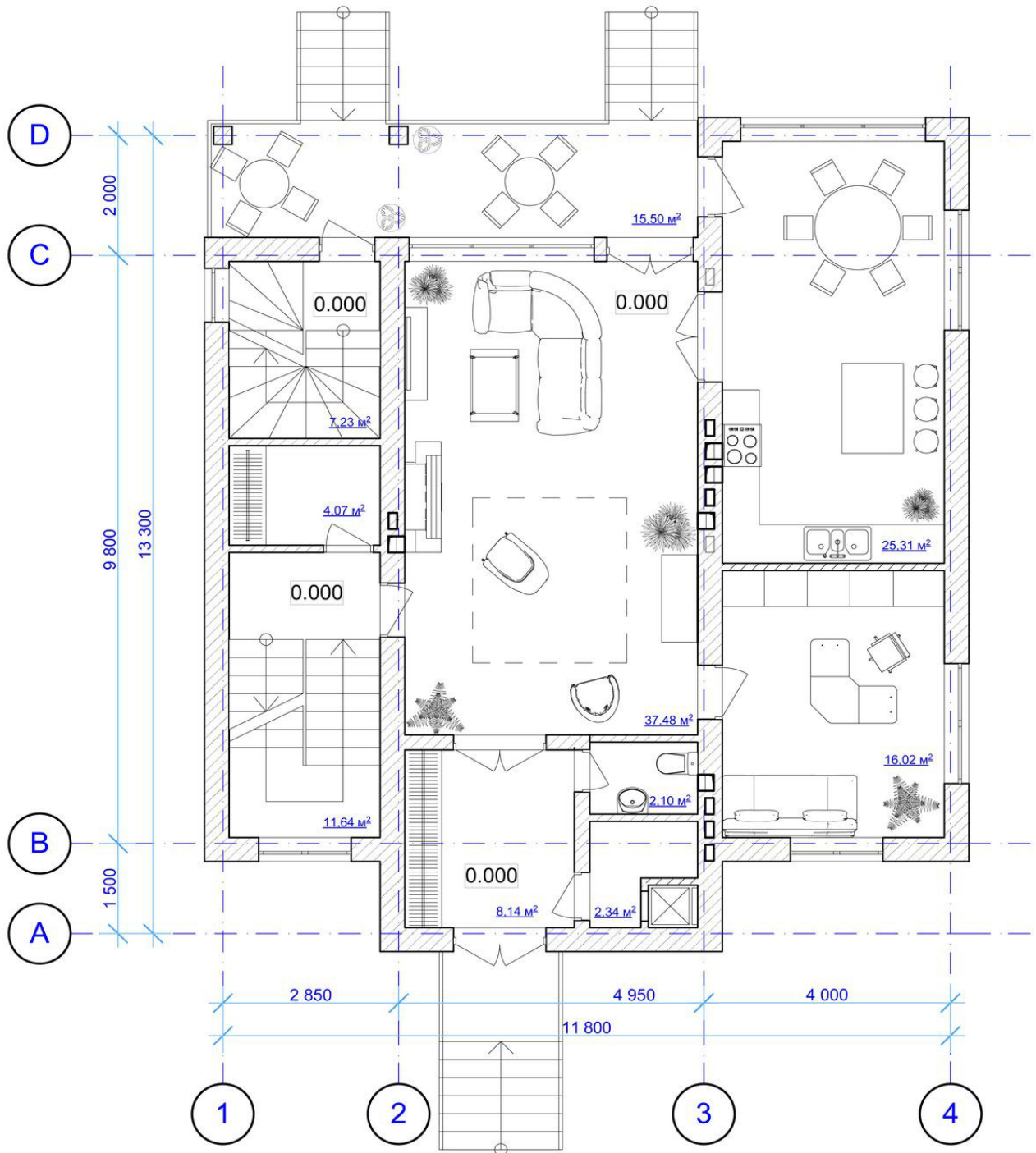
Bad

Pläne der Liegenschaft



Erdgeschoss

Pläne der Liegenschaft



Obergeschoss

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/m ² a	kWh/m ² a	kg/m ² a	

Gültig bis: 21.12.2030

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

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

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

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

SK: Standortklima

Vergleichswerterhebung

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

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

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



Kurzübersicht der Vergleichswerterhebung

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

#	Adresse/Typ	Entfernung in m	Datum	Fläche in m ²	Kaufpreis in €	Preis je m ²	Abweichung in %
1	Rosengasse 11 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter Bauland	95	25.4.2016	1.165,00	436.875	375	-21,91%
2	Bauland	364	19.7.2016	822,00	470.580	572	+19,21%
3	Bauland	412	2.11.2020	1.083,00	562.000	519	+8,06%
4	Bauland	891	27.4.2022	1.100,00	500.000	455	-5,35%
4	Ø Arithmetische Mittelwerte:			1.042,50	492.364	480	13,63%

Vergleichswert #1

Kaufpreis € 436.875,00	Grundstücksfläche 1.165 m ²	Preis/m ² € 375,00
---------------------------	---	----------------------------------

Kategorie	Bauland
Vertragsdatum (KV)	25.4.2016
Kaufpreis	436.875,00
Tagebuchzahl (TZ)	16910 / 2016
Einlagezahl (EZ)	382
Grundbuch (KG)	63119
Grundstücksnummer	63119 - 88/15 63119 - 88/17
Entfernung	0,10 km
Adresse	Rosengasse 11 8042 Graz,08.Bez.:Sankt Peter

Vergleichswert #2

Kaufpreis € 470.580,00	Grundstücksfläche 822 m ²	Preis/m ² € 572,48
---------------------------	---	----------------------------------

Kategorie	Bauland
Vertragsdatum (KV)	19.7.2016
Kaufpreis	470.580,00
Tagebuchzahl (TZ)	11324 / 2017
Einlagezahl (EZ)	1260
Grundbuch (KG)	63106
Grundstücksnummer	63106 - 2409/28
Entfernung	0,36 km

Vergleichswert #3

Kaufpreis € 562.000,00	Grundstücksfläche 1.083 m ²	Preis/m ² € 518,93
---------------------------	---	----------------------------------

Kategorie	Bauland
Vertragsdatum (KV)	2.11.2020
Kaufpreis	562.000,00
Tagebuchzahl (TZ)	21061 / 2020
Einlagezahl (EZ)	1580
Grundbuch (KG)	63106
Grundstücksnummer	63106 - 2465/26
Entfernung	0,41 km

Vergleichswert #4

Kaufpreis € 500.000,00	Grundstücksfläche 1.100 m ²	Preis/m ² € 454,55
---------------------------	---	----------------------------------

Kategorie	Bauland
Vertragsdatum (KV)	27.4.2022
Kaufpreis	500.000,00
Tagebuchzahl (TZ)	11932 / 2023
Einlagezahl (EZ)	75
Grundbuch (KG)	63119
Grundstücksnummer	63119 - 230/3
Entfernung	0,89 km

7.6 Arithmetische Mittelwerte

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

Grundstück: Kaufpreis/m ²	→	€ 480
Grundstücksfläche	→	1.042,50 m²
Kaufpreis gesamt	→	€ 492.364

Quelle: ZT datenforum e.Gen

Angebotspreise und Marktdaten

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

Als Datenquelle werden die wichtigsten österreichischen Immobilienportale herangezogen.

Marktstatistik und Preisentwicklung

Zeitraum: 6.11.2023 - 6.11.2024

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 Graz	Bezirk St. Peter
Angebote im 1538 Zeitraum:	Angebote im 34 Zeitraum:
Ø Preis / m ² : € 4.126	Ø Preis / m ² : € 4.769
Preisentwicklung: -2,38% ↓	Preisentwicklung: +0,30% ↑

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)



*** Provisionsfreier Erstbezug * Raaba Grenze Graz St. Peter *
Exklusiver Familientraum mit gehobener Ausstattung ***

Haus
8042 Graz

Quelle: www.immobilienscout24.at
Adressgenauigkeit: ■
Abgefragt am: 6.11.2024

Kaufpreis: **€ 899.000**

Entfernung 1,36 km	Preis/m ² € 4.807 /m²	Wohnfläche 187,00 m²	Zimmer 5	Grundstück 536 m²
------------------------------	---	---	--------------------	--



**Provisionsfrei! Neu errichtetes Einfamilienhaus im Grünen I
8042 Graz**

Haus
8042 Graz

Quelle: www.willhaben.at
Adressgenauigkeit: ■
Abgefragt am: 6.11.2024

Kaufpreis: **€ 975.000**

Entfernung 1,36 km	Preis/m ² € 7.169 /m²	Wohnfläche 136,00 m²	Zimmer 5	Grundstück 714 m²
------------------------------	---	---	--------------------	--



SOFORT BEZIEHBAR! GRAZ-ST. PETER - Exklusive Einfamilienhäuser von KOHLBACHER

Haus

Toni-Schruf-Weg 14, 8042 Graz

Quelle: www.willhaben.at

Adressgenauigkeit:

Abgefragt am: 6.11.2024

Kaufpreis: **€ 873.513**

Entfernung 1,61 km	Preis/m ² € 6.719 /m²	Wohnfläche 130,00 m²	Zimmer -	Grundstück -
------------------------------	---	---	-------------	-----------------



GRAZ-ST. PETER - SOFORT BEZIEHBAR! Moderne Reihenhäuser von KOHLBACHER

Haus

Toni-Schruf-Weg, 8042 Graz

Quelle: www.willhaben.at

Adressgenauigkeit:

Abgefragt am: 6.11.2024

Kaufpreis: **€ 686.987**

Entfernung 1,63 km	Preis/m ² € 6.189 /m²	Wohnfläche 111,00 m²	Zimmer -	Grundstück -
------------------------------	---	---	-------------	-----------------



PROVISIONSFREI! Charmantes Neubauobjekt in begehrter Lage zu verkaufen!

Haus

Messendorfer Straße, 8041 Graz

Quelle: www.willhaben.at

Adressgenauigkeit:

Abgefragt am: 6.11.2024

Kaufpreis: **€ 779.000**

Entfernung 2,33 km	Preis/m ² € 5.564 /m²	Wohnfläche 140,00 m²	Zimmer 5	Grundstück 470 m²
------------------------------	---	---	--------------------	--



Hart bei Graz - Exklusives, modernes EFH - zeitgemäße Architektur mit unvergleichlichen Wohnkomfort

Haus

8042 Graz

Quelle: www.willhaben.at

Adressgenauigkeit:

Abgefragt am: 6.11.2024

Kaufpreis: **€ 879.000**

Entfernung

2,63 km

Preis/m²

€ 5.939 /m²

Wohnfläche

148,00 m²

Zimmer

5

Grundstück

482 m²



Exklusive Doppelhaushälfte | Hochwertige Ausstattung | Zahlreiche Highlights | 2xTG vorhanden | Ragnitz

Haus

Pesendorferweg, 8047 Graz

Quelle: www.immobilienscout24.at

Adressgenauigkeit:

Abgefragt am: 6.11.2024

Kaufpreis: **€ 849.000**

Entfernung

2,85 km

Preis/m²

€ 6.668 /m²

Wohnfläche

127,33 m²

Zimmer

5

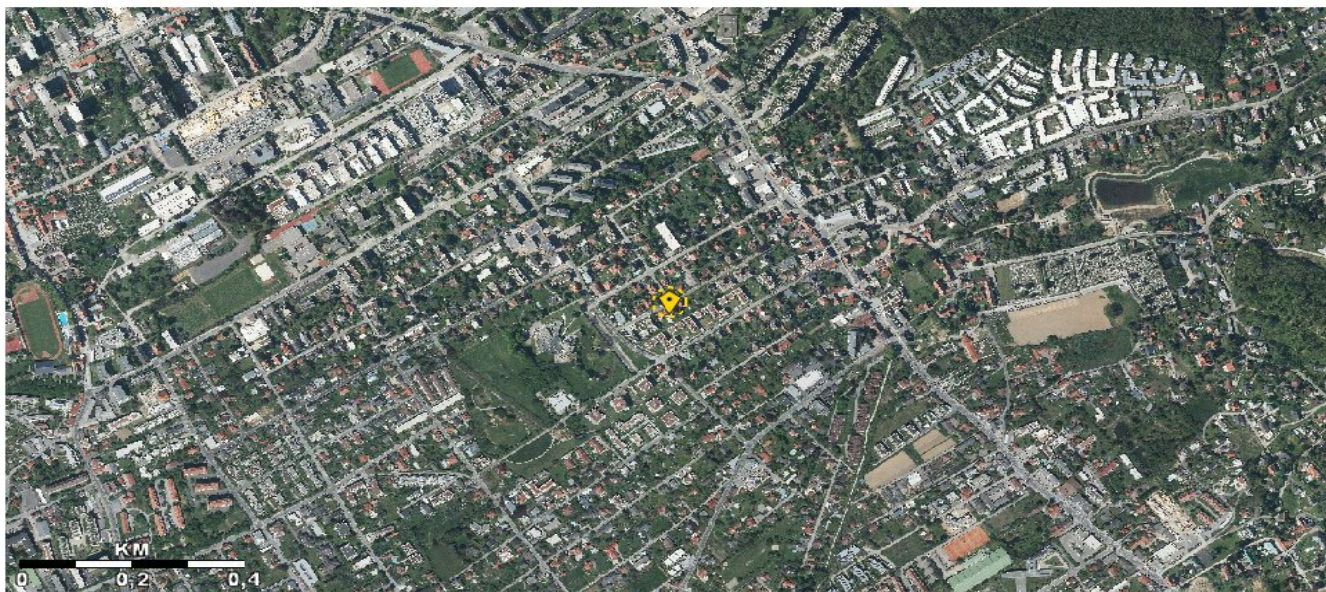
Grundstück

350 m²

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:		Gefährdung:
Hochwasser		mittel
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		mittel
Hagel		hoch
Schneelast		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.

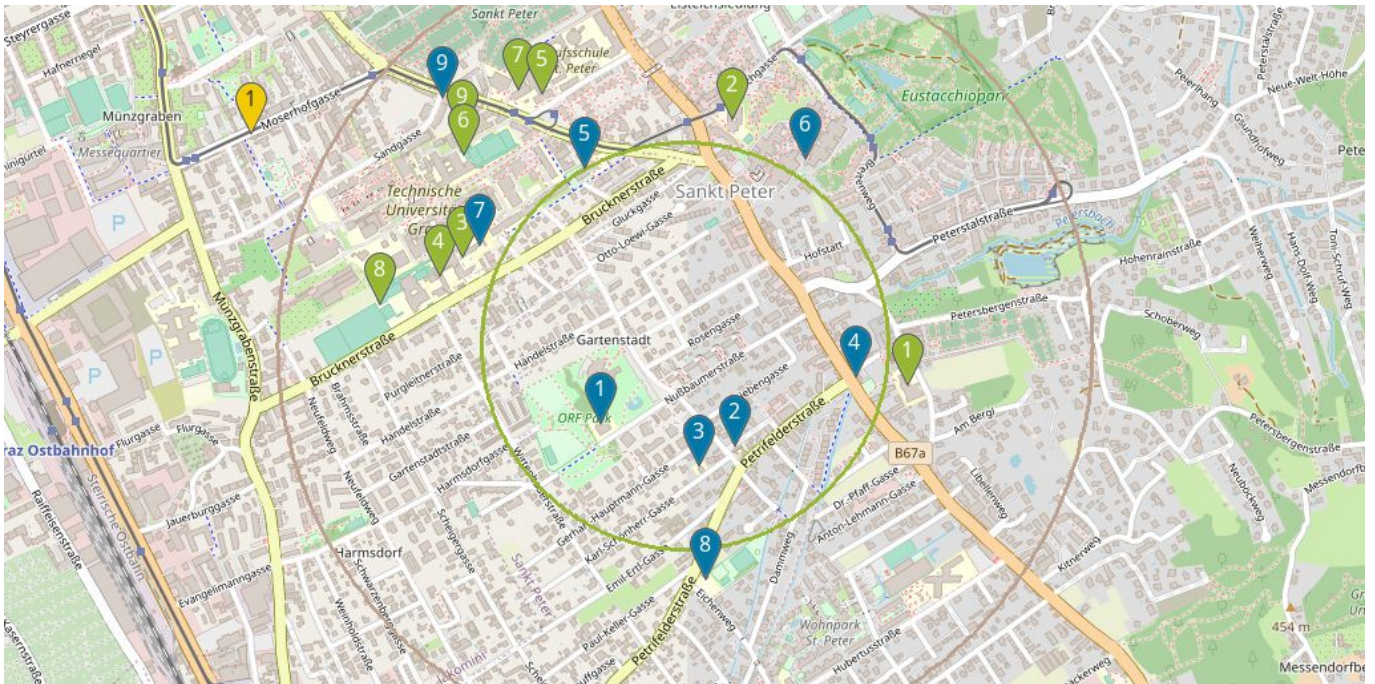
Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

Nächste: **282m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **56**

- 1 Kinderkrippe Nußbaumerstraße (282m)
- 2 Wiki Kinderkrippe (283m)
- 3 Kindergarten Verein "MOMO" (304m)
- 4 Kindergarten Kunterbunt (431m)
- 5 Nanoversity (492m)

Grundschule / Pflichtschule

Nächste: **558m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **55**

- 1 Grundschule / Pflichtschule (558m)
- 2 Volksschule Eisteichgasse (559m)
- 3 NMS Graz-St. Peter (582m)
- 4 Volksschule Neufeld (620m)
- 5 Grundschule / Pflichtschule (701m)

Hochschule / Universität

Nächste: **1177m**

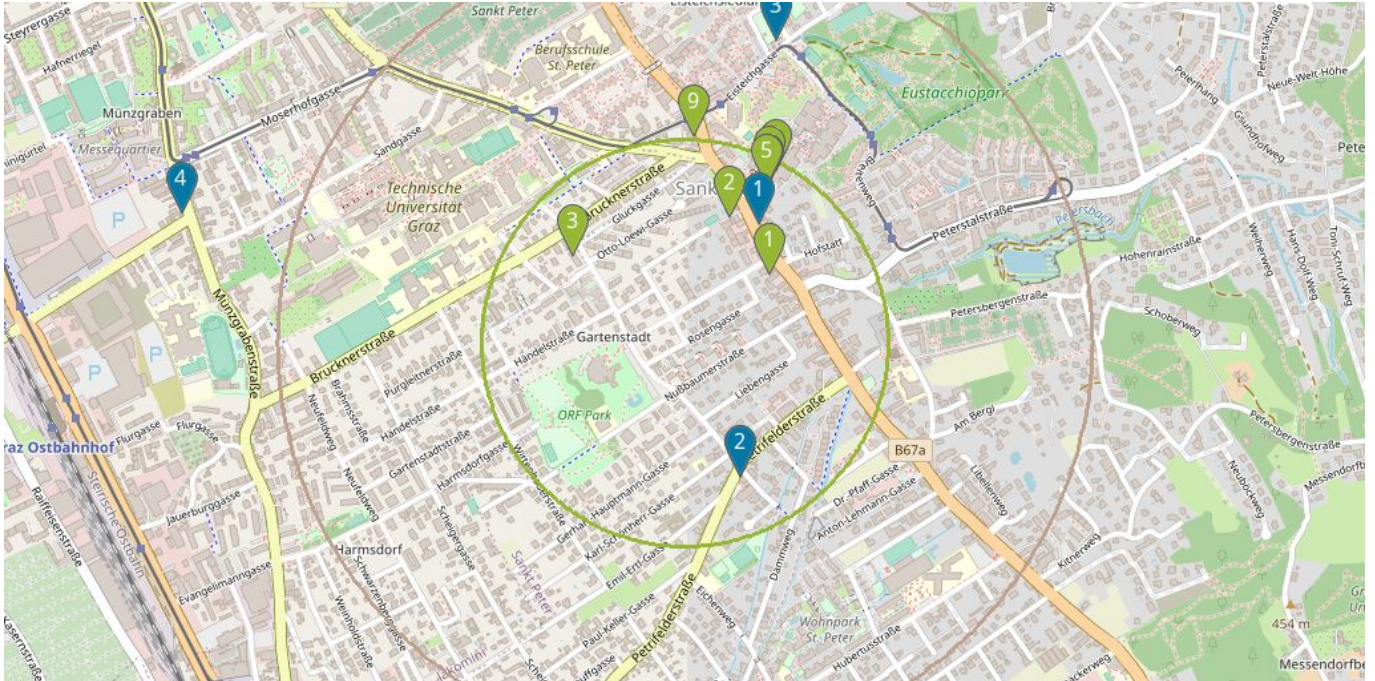
Anz. im Umkreis von 5000m: **45**

- 1 Kunstiniversität - 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

Nächste: **337m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **26**

- 1 Zum Heiligen Petrus (337m)
- 2 Petrifelder Apotheke (361m)
- 3 Sankt Paul (765m)
- 4 Sankt Franziskus Apotheke (1269m)
- 5 Apotheke Waltendorf (1315m)

Arzt

Nächste: **264m**

Anz. im Umkreis von 5000m: **500**

- 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

Nächste: **2194m**

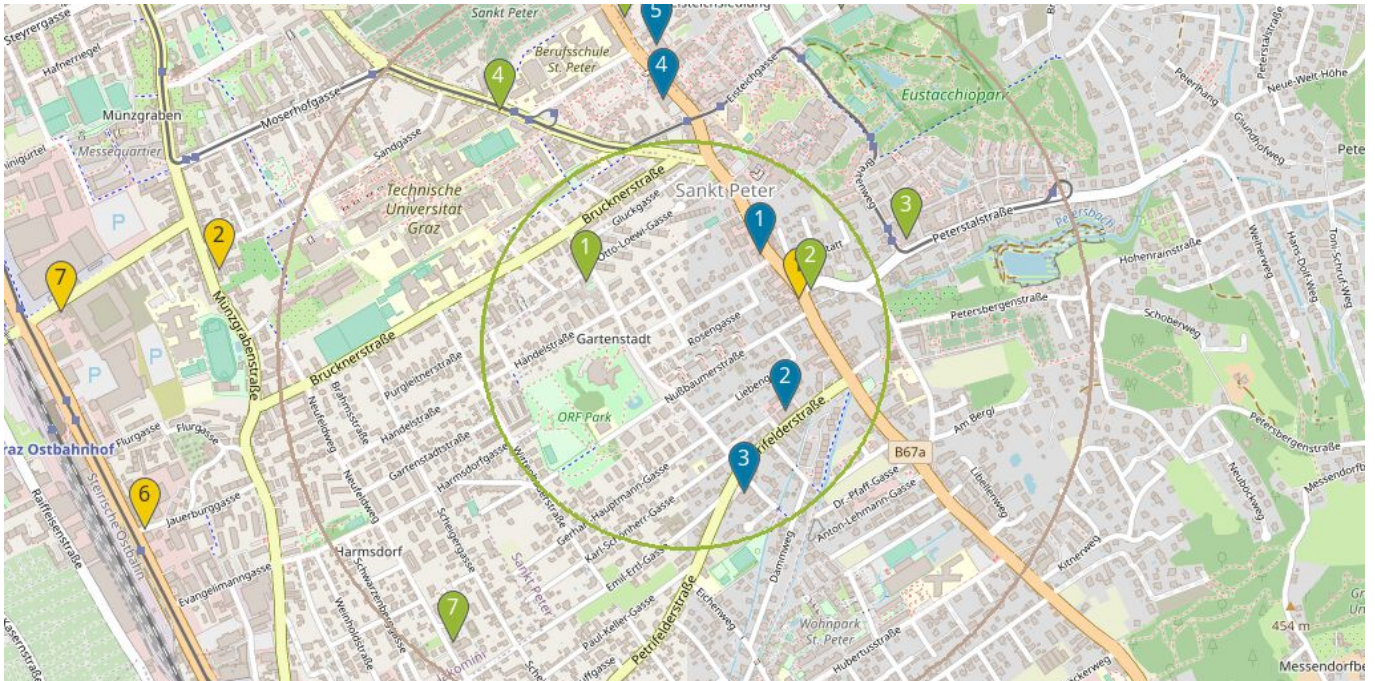
Anz. im Umkreis von 10000m: **29**

- 1 Praxis Rechbauer (2194m)
- 2 Primärversorgungszentrum Graz - MEDIUS Zentrum für... (2615m)
- 3 Sanatorium St. Leonhard (2652m)
- 4 Privatklinik Leech (2690m)
- 5 proph 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

Nächste: **285m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **80**

- 1 Billa (285m)
- 2 Billa (299m)
- 3 Spar (396m)
- 4 Billa (594m)
- 5 Spar (731m)

Bäckerei/Cafe

Nächste: **282m**

Anz. im Umkreis von 3000m: **173**

- 1 Martin Auer (282m)
- 2 Martin Auer (337m)
- 3 Café Logo (602m)
- 4 Baristas (725m)
- 5 P77 (808m)

Detailverkauf / Spezialitäten

Nächste: **300m**

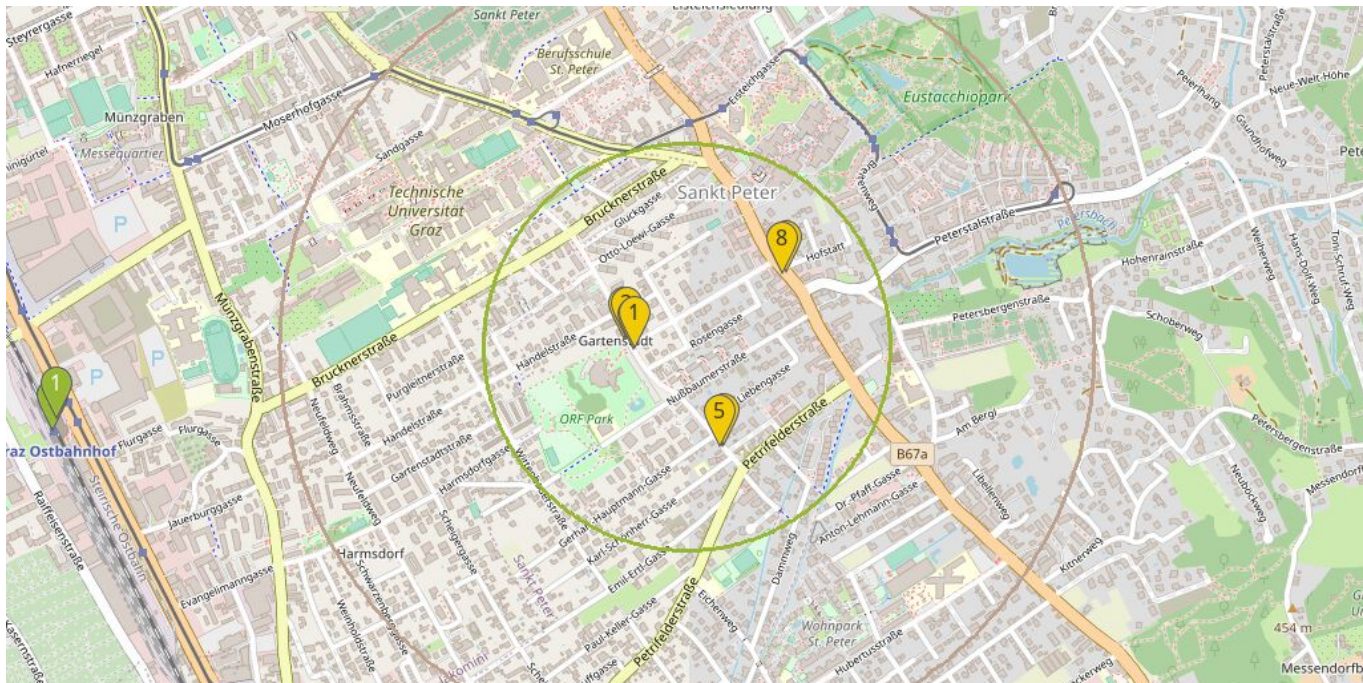
Anz. im Umkreis von 5000m: **99**

- 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

Nächste: **7792m**

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

- 1 Flughafen Graz (7792m)

Zug / U-Bahn

Nächste: **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

Nächste: **126m**

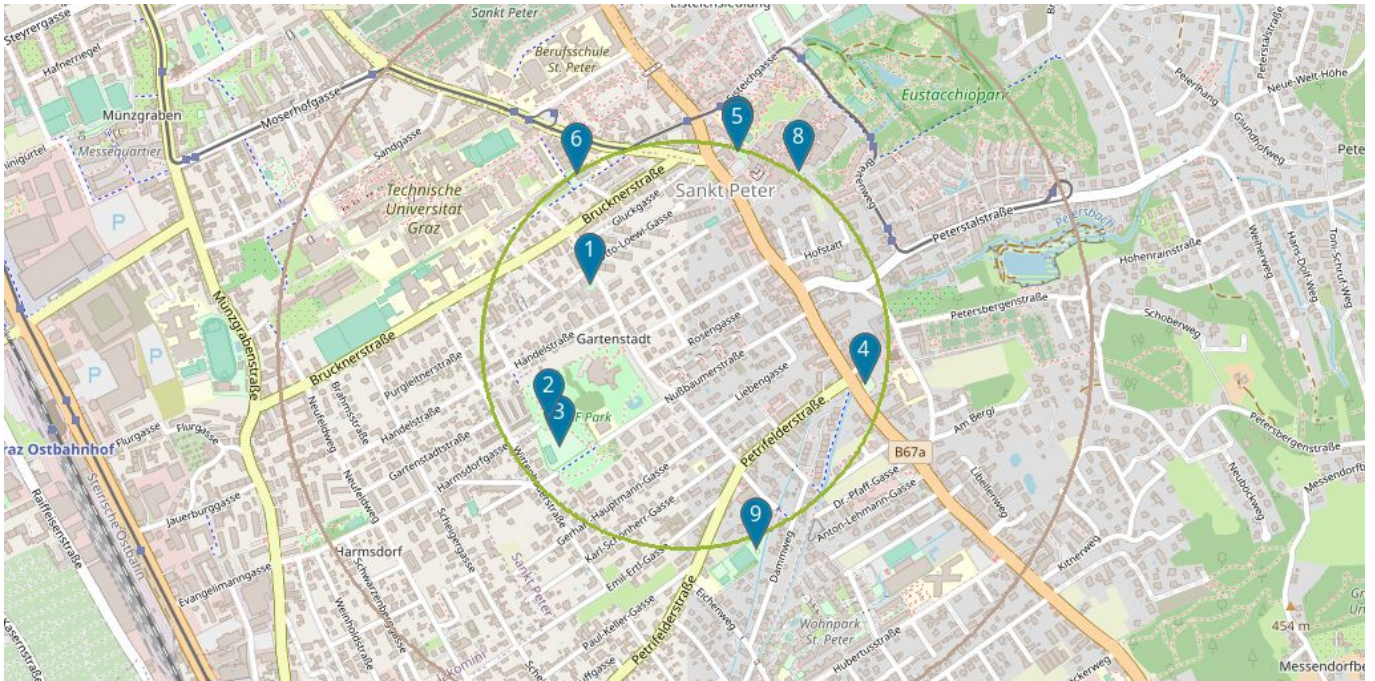
Anz. im Umkreis von 3000m: **917**

- 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).



Umkreis von 500m

Umkreis von 1000m

Erholung

Nächste: **271m**

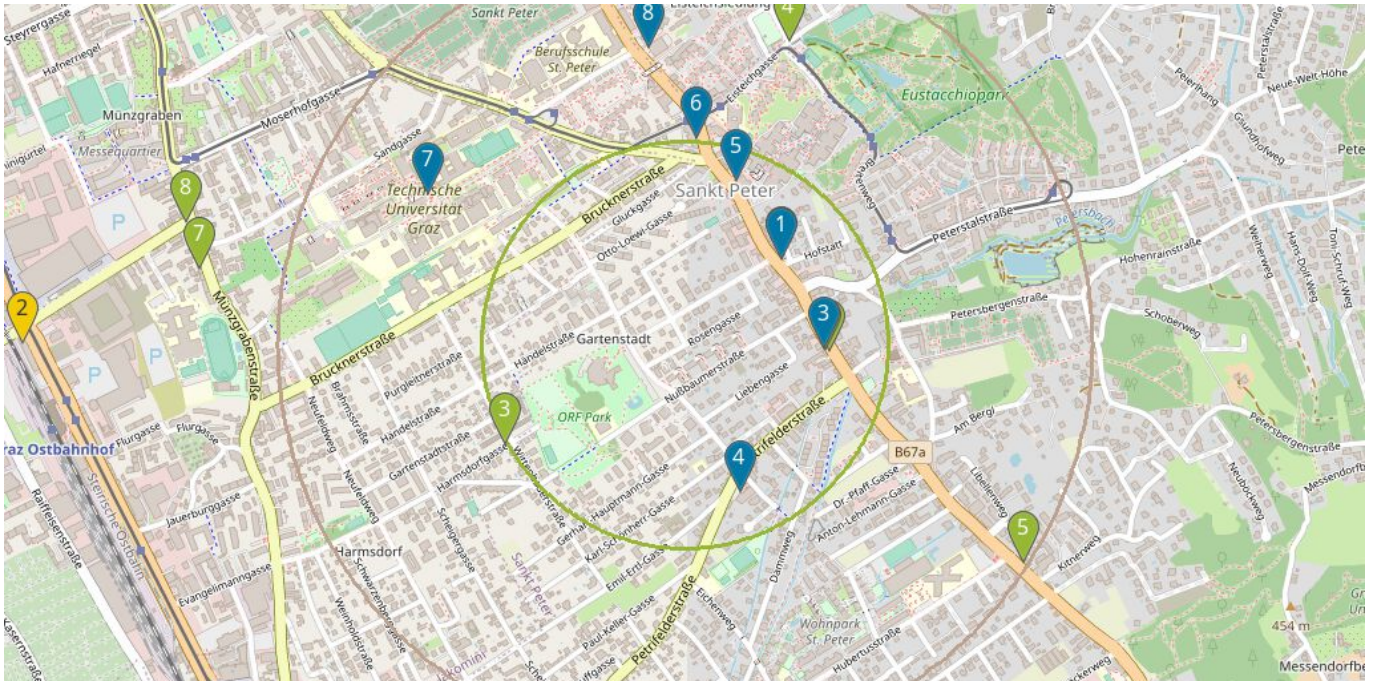
Anz. im Umkreis von 5000m: **379**

- | | |
|---|------------------------------|
| 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**

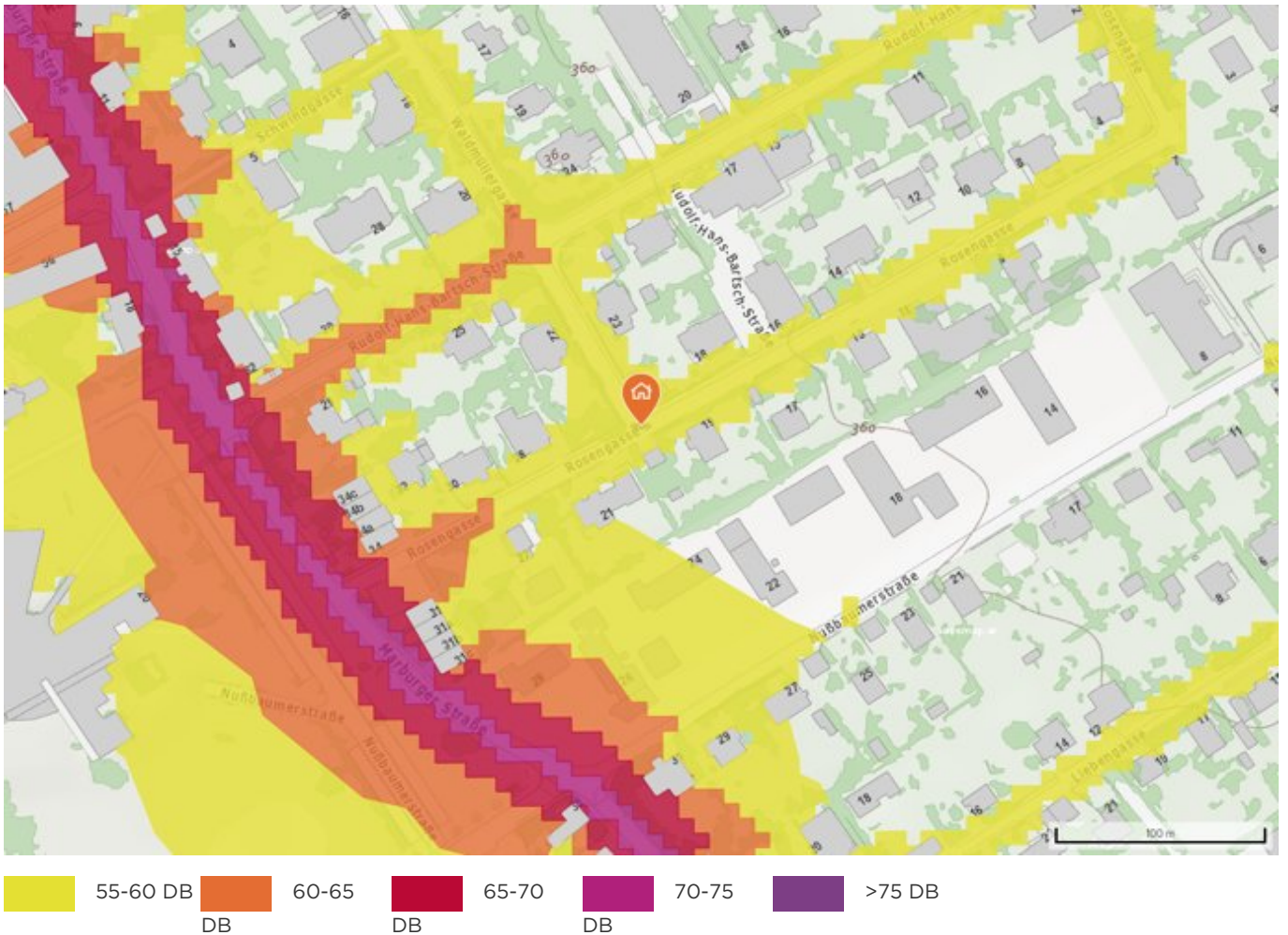
- 1 Polizeiinspektion Plüddemangasse (1262m)
- 2 Polizeiinspektion Jakomini (1621m)
- 3 Polizeiinspektion Liebenau (1769m)
- 4 Polizeiinspektion Riesplatz (2663m)
- 5 Polizeiinspektion Schmiedgasse (2678m)

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

Immissionen: Lärmbelastung Straße 24h

Der Kartenausschnitt beschreibt die durchschnittlich ermittelte Lärmbelastung in einem gemessenem Zeitfenster von 24h in Dezibel.

Die Lärmauskunft behandelt nur Belastungen in Ballungszentren und in Gebieten mit signifikantem Verkehrsaufkommen.

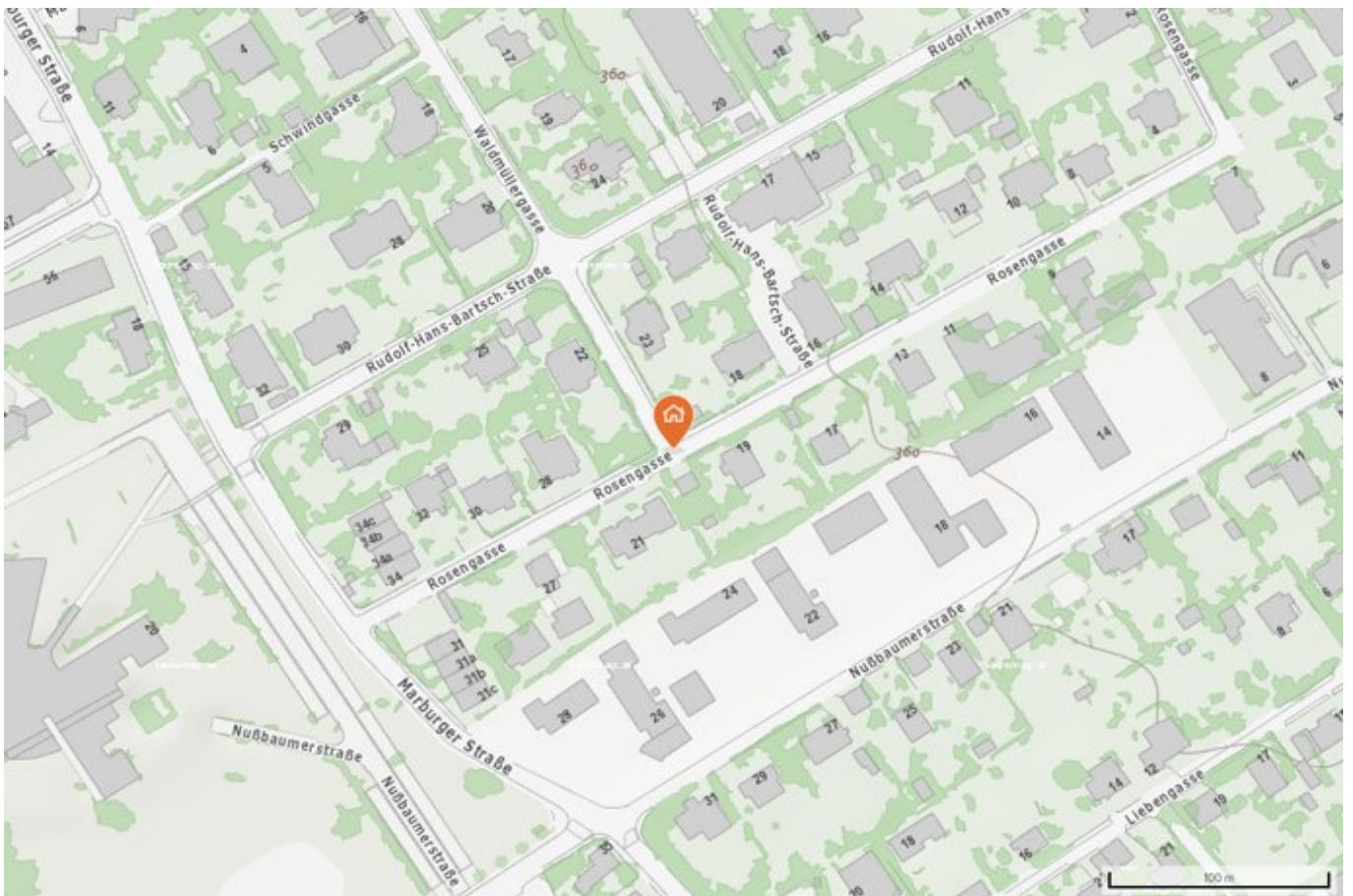


Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (www.laerminfo.at)

Immissionen: Lärmbelastung Schiene 24h

Der Kartenausschnitt beschreibt die durchschnittlich ermittelte Lärmbelastung in einem gemessenem Zeitfenster von 24h in Dezibel.

Die Lärmauskunft behandelt nur Belastungen in Ballungszentren und in Gebieten mit signifikantem Verkehrsaufkommen.

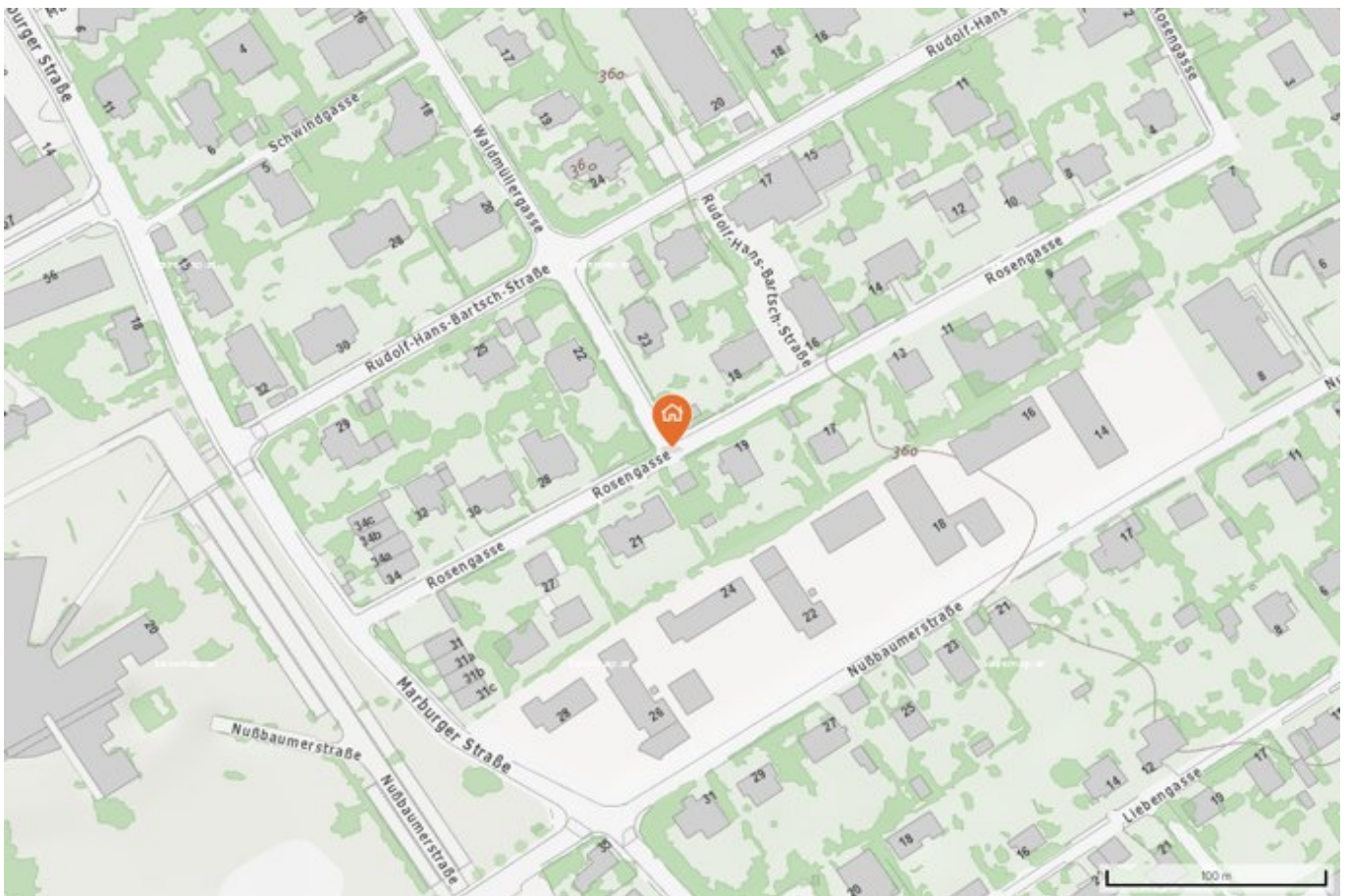


Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (www.laerminfo.at)

Immissionen: Lärmbelastung Flugverkehr 24h

Der Kartenausschnitt beschreibt die durchschnittlich ermittelte Lärmbelastung in einem gemessenem Zeitfenster von 24h in Dezibel.

Die Lärmauskunft behandelt nur Belastungen in Ballungszentren und in Gebieten mit signifikantem Verkehrsaufkommen.



Quelle: Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (www.laerminfo.at)

Statistiken zur Gemeinde

Gemeinde Graz (Bezirk Graz(Stadt))



Fläche
127,57km²



Bevölkerung gesamt
297.083

Quelle: Statistik Austria

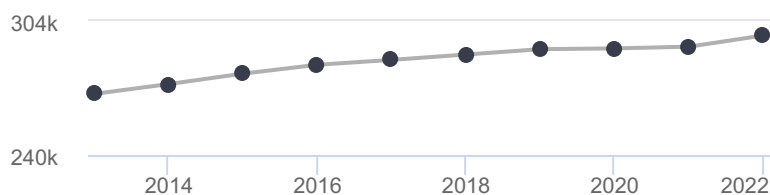
Soziodemografische Daten

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



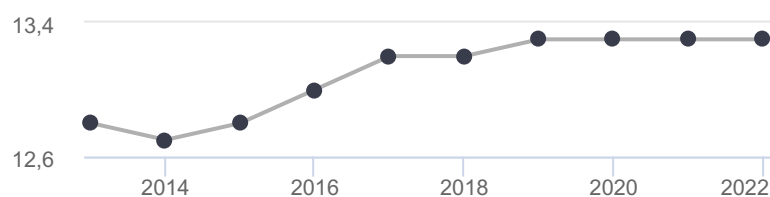
3 Jahre
+2.12%

10 Jahre
+10.35%

Bevölkerung unter 15 Jahren in %

Stand 2022: **13,30%**

Anteil der Personen unter 15 Jahren in dieser Gemeinde



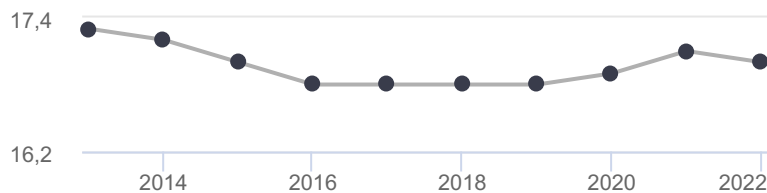
3 Jahre
0%

10 Jahre
+3.91%

Bevölkerung über 15 Jahren in %

Stand 2022: **17,00%**

Anteil der Personen über 15 Jahren in dieser Gemeinde



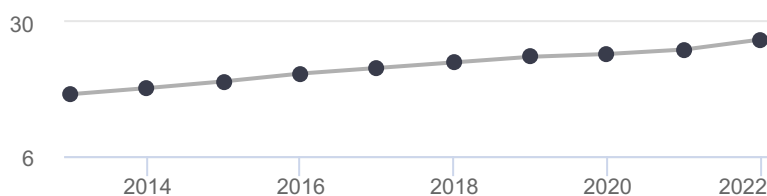
3 Jahre
+0.59%

10 Jahre
-1.73%

Ausländeranteil in %

Stand 2022: **26,90%**

Anteil an Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in dieser Gemeinde



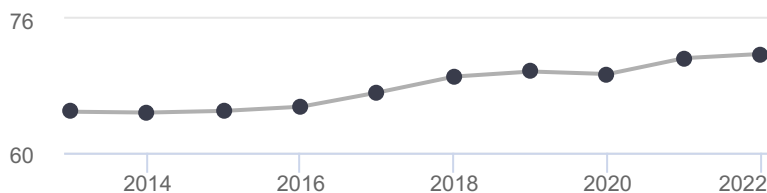
3 Jahre
+10.7%

10 Jahre
+57.31%

Erwerbstätigenquote in %

Stand 2022: **71,80%**

Anteil an erwerbstätigen Personen in dieser Gemeinde



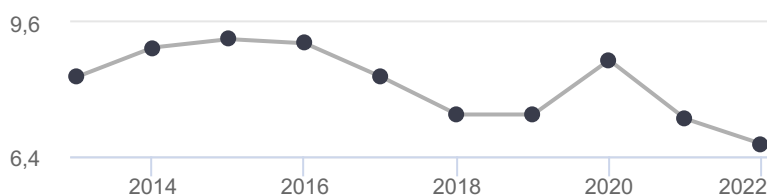
3 Jahre
+3.46%

10 Jahre
+10.63%

Arbeitslose über 15 Jahren in %

Stand 2022: **6,70%**

Anteil an arbeitslosen Personen in dieser Gemeinde



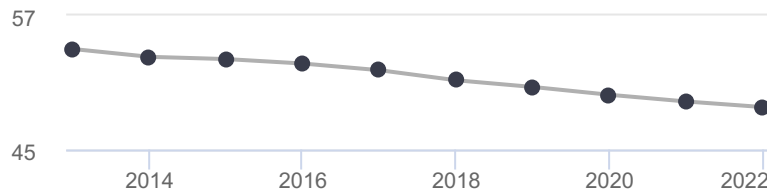
3 Jahre
-22.99%

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%

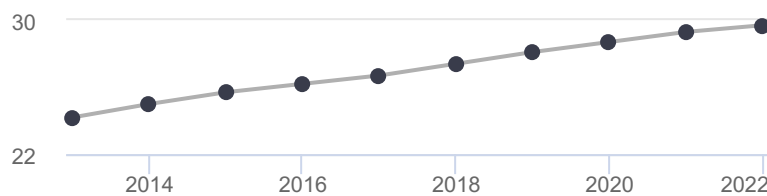
10 Jahre

-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%

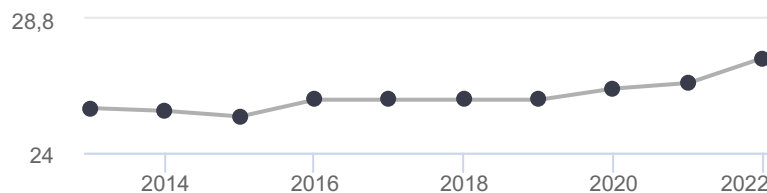
10 Jahre

+22.73%

Auspendler in %

Stand 2022: **27,40%**

Anteil an Personen deren Arbeitsort außerhalb dieser Gemeinde liegt



3 Jahre

+4.18%

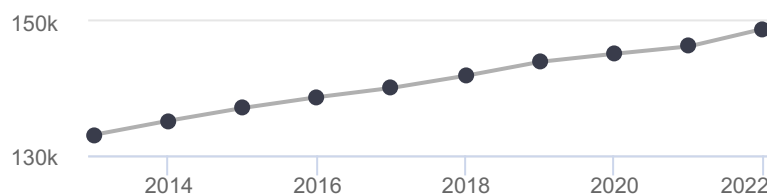
10 Jahre

+7.03%

Anzahl an Privathaushalten

Stand 2022: **148.896**

Anteil privater Haushalte (selbstständig wirtschaftende Personengemeinschaft) in dieser Gemeinde



3 Jahre

+2.56%

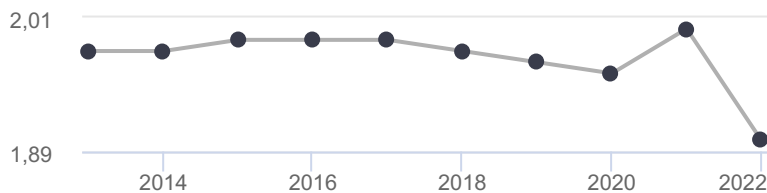
10 Jahre

+11.87%

Durchschn. Haushaltsgröße in Personen

Stand 2022: **1,90**

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



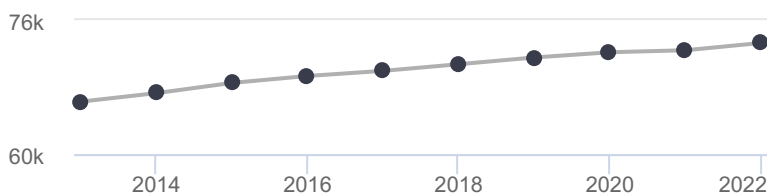
3 Jahre
-3.06%

10 Jahre
-4.04%

Anzahl an Familien

Stand 2022: **73.277**

Anzahl an Familien in dieser Gemeinde



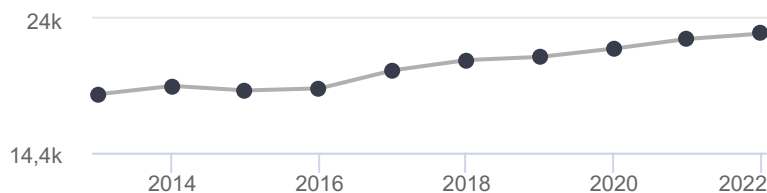
3 Jahre
+1.54%

10 Jahre
+10.57%

Anzahl an Unternehmen

Stand 2022: **22.938**

Anzahl an in dieser Gemeinde gemeldeten Unternehmen



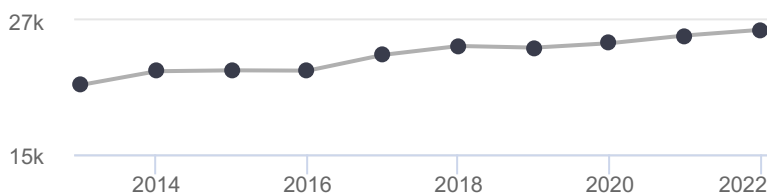
3 Jahre
+4.88%

10 Jahre
+23.33%

Anzahl an Arbeitsstätten

Stand 2022: **26.159**

Anzahl an gemeldeten Arbeitsstätten in dieser Gemeinde



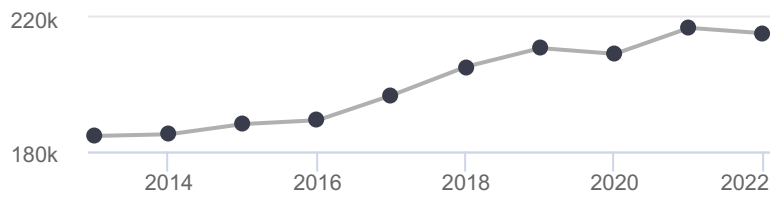
3 Jahre
+4.81%

10 Jahre
+23.28%

Anzahl Beschäftigter

Stand 2022: **215.303**

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)