

4. Anlagenverzeichnis

4.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75455 Völkendorf
BEZIRKSGERICHT Villach

EINLAGEZAHL 1897

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 40 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3151/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
564/15	G	GST-Fläche	*	1509
		Bauf.(10)		318
		Gärten(10)		1191 Völkendorfer Straße 47
564/25	G	GST-Fläche	*	1444
		Bauf.(10)		344
		Gärten(10)		1100 Völkendorfer Straße 49
GESAMTFLÄCHE			2953	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

40 ANTEIL: 7015/100000

Biljana Moser

GEB: 1978-08-22 ADR: Völkendorfer Straße 47/10, Villach 9500

a 6881/1995 Wohnungseigentum an W I/10 und KFZ-Freiplatz 29 30

b 5587/2023 IM RANG 4005/2023 Kaufvertrag 2023-05-30 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 7667/1979

Dienstbarkeit Errichtung Erhaltung 20 kV-Umspannstation

Villach/Paulapromenade samt Geh- und Zufahrtsrecht

hins Gst 564/15 für

Kärntner Elektrizitäts-Aktiengesellschaft

(8 En-943/3/78)

b 3534/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 160

60 auf Anteil B-LNR 40

a 5587/2023 Pfandurkunde 2023-06-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 600.000,--

für Kärntner Sparkasse Aktiengesellschaft (FN 94938s)

61 auf Anteil B-LNR 40

a 909/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 600.000,--

samt 11,70 % Z daraus seit 2025-11-12

Titelkosten EUR 18.883,66 samt 4 % Z seit 2025-12-15
Antragskosten EUR 3.579,98
für meine Heimat Gemeinnützige Bau-, Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit
beschränkter Haftung (FN 114664z)
(17 E 12/26x)
62 auf Anteil B-LNR 40
a 3151/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 209/26f)

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

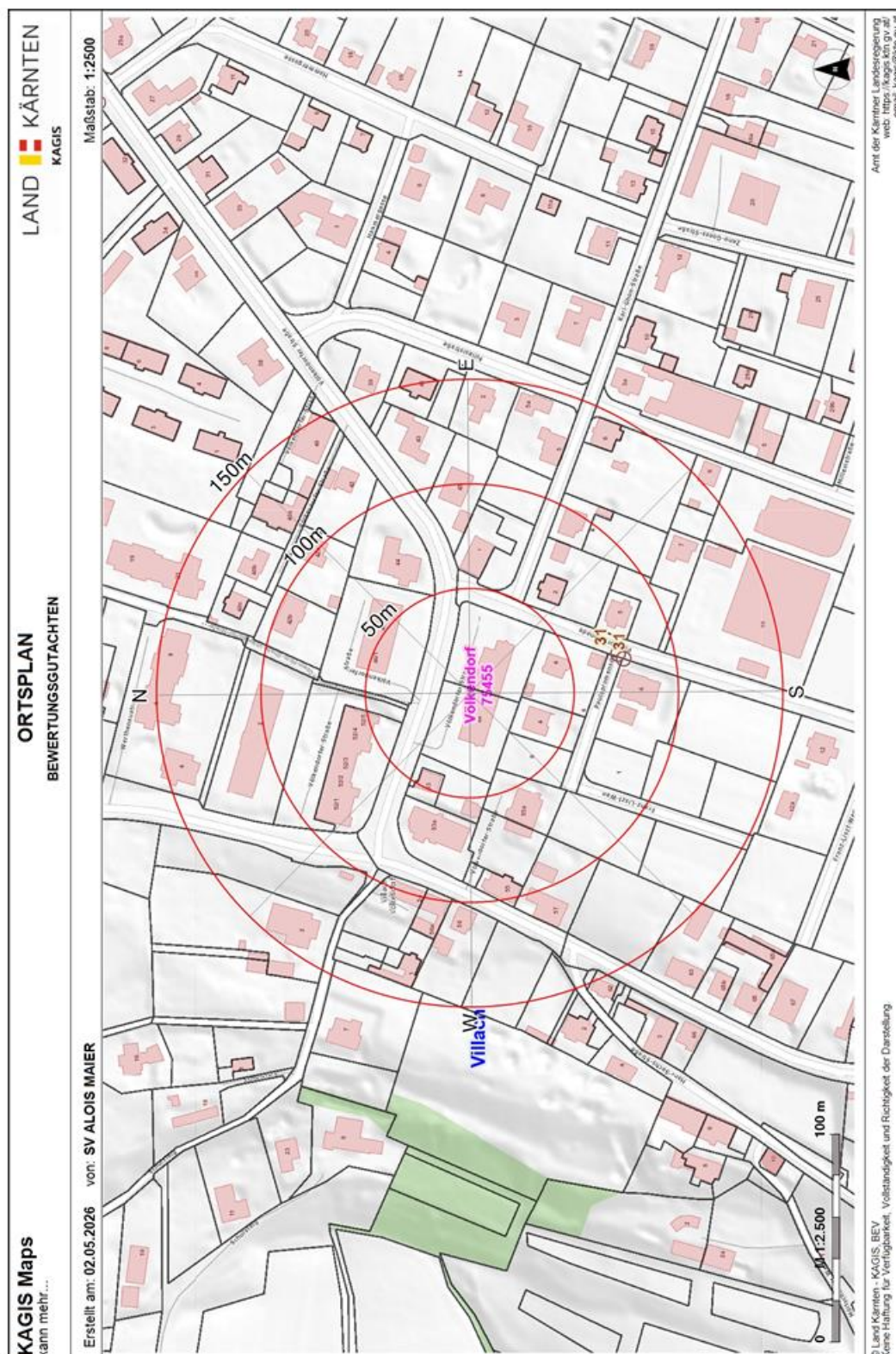
Grundbuch

23.05.2026 13:16:00

4.2. Katasterplan



4.3. Ortsplanausschnitt



4.4. Farbluftbild

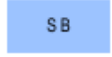
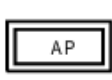
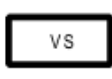


4.5. Widmungsinformation



Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen

A. BAULAND

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/ Schraffur/ Raster [RGB]	Signatur
1. Dorfgebiet		Fläche: 196 158 92		
2.1 Wohngebiet		Fläche: 255 120 0		
2.2 Reines Wohngebiet		Fläche: 255 120 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, WGR
3.1 Kurgebiet		Fläche: 237 171 0		
3.2 Reines Kurgebiet		Fläche: 237 171 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, KGR
4.1 Gewerbegebiet		Fläche: 204 204 204		
4.2 Gemischtes Baugebiet		Fläche: 204 204 204	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, GB
5. Geschäftsgebiet		Fläche: 204 0 24		
6. Industriegebiet		Fläche: 255 64 255		
7. Sondergebiet		Fläche: 156 195 255		Schwarz, z.B.: SB = Seveso Betrieb KS = Kaserne SPL = Sprengstofflager
8. Sonderwidmung		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AP = Apartmenthaus FZW = Freizeitwohnsitz HD = Hoteldorf
9. Vorbehaltsfläche		Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: VS = Volksschule SWB = Sozialer Wohnbau KG = Kindergarten A = Altersheim K-UPG = nicht für UVP- Vorhaben gemäß K-UPG
10. Aufschließungsgebiet		Fläche: In Farbe der Widmung	Schraffur: 0 0 0 45° laut Darstellung	
11. Mehrgeschoßige Widmung		Fläche: In Farbe der Widmung	Schraffur: 0 0 0 135° laut Darstellung	Schwarz, fortlaufende Nummer (Hinweis auf Legende)

4.6. HORA-Pass

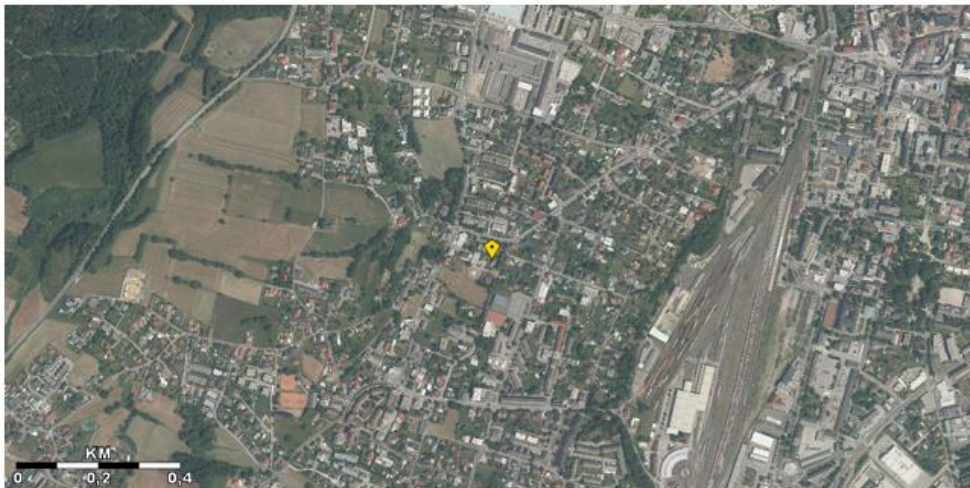
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Völkendorfer Straße 47, 9500 Villach
Seehöhe: 519 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 46,60822° N | 13,83100° 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.

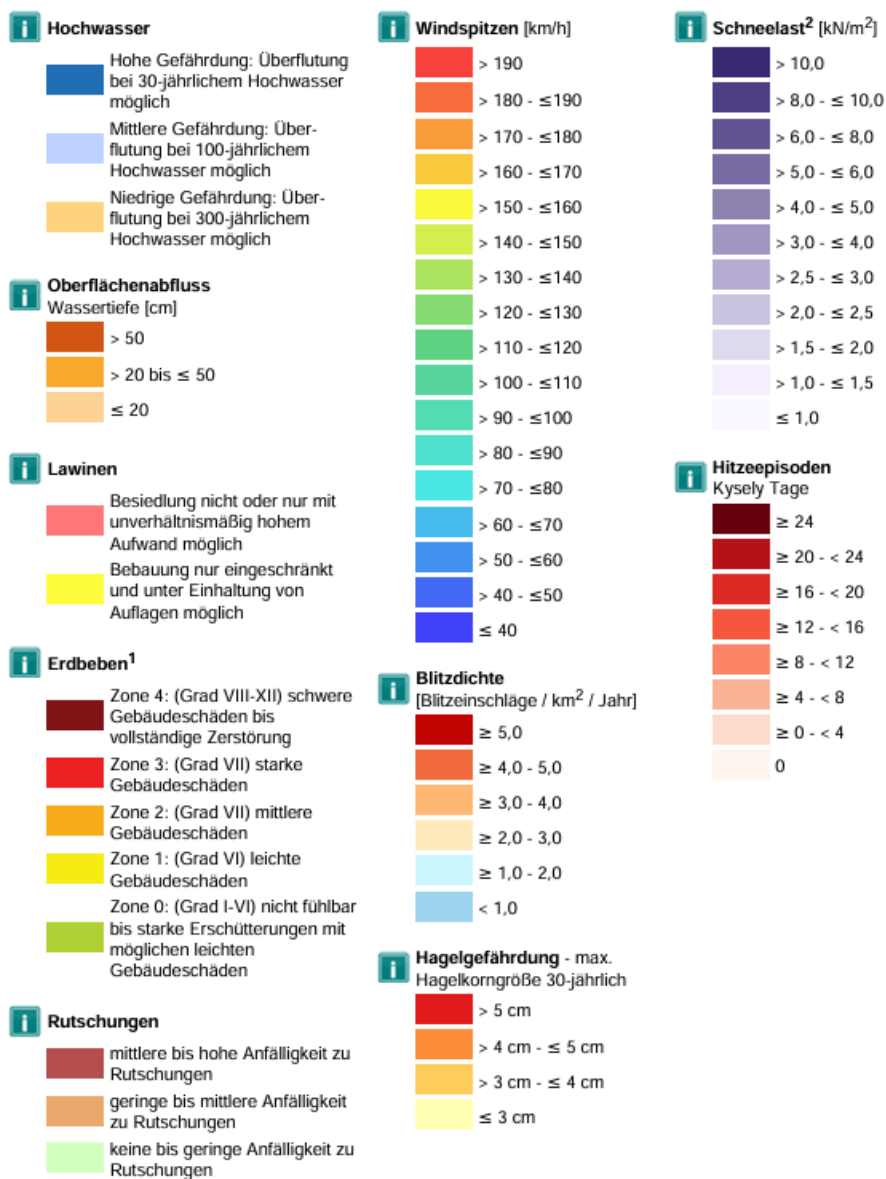


Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

HORA-Pass 46,60822° N; 13,83100° O; Datum: 02.05.2026

Seite 1 / 2

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

HORA-Pass 46,60822° N; 13,83100° O; Datum: 02.05.2026

Seite 2 / 2

4.8. Gutachten über geänderte Nutzwerte

Monika Nitsche
ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE
SACHVERSTÄNDIGE FÜR NUTZWERTFESTSETZUNGEN
3524 VILLACH, Untere Zweiggasse 3 · TEL. (04242) 41546 / 0676-9488564
e-mail monika.nitsche@tele2.at

3 9 1 9 / 0 8

GUTACHTEN

über geänderte Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumseinheiten Liegen-
schaft EZ 1897 Grundbuch 75455 Völkendorf, Bezirksgericht Villach

9500 Villach, Völkendorferstrasse 47 und 49

Auftrag

Von Herrn Hartwig Siutz, 9500 Villach, Bahnhofstraße 7 erhielt ich den Auftrag, ein Gutachten über geänderte Nutzwerte und Mindestanteile auf Grund von Änderungen zweier Dachgeschoss-Wohnungen, behördlich genehmigt mit Baubewilligung der Bau- und Feuerpolizei der Stadt Villach, Zahl 11587/C/2/TF/KK vom 30.6.2006, zu erstellen.

Befund

Auf der Liegenschaft EZ 1897 Grundbuch 75455 Völkendorf mit der Anschrift Völkendorfer Straße 47 und Völkendorfer Straße 49 befindet sich eine in den Jahren 1993 bzw. 1994 errichtete Wohnanlage mit insgesamt 20 Wohnungen (je 10 Wohnungen in 2 Baukörpern), welchen teilweise überdachte und teilweise nicht überdachte Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zugeordnet wurden.

Die Wohnungseigentumsbegründung erfolgte im Jahr 1995 auf der Grundlage meines Sachverständigen-Gutachtes vom 11.03.1995.

Nachstehend werden die Nutzwerte und Mindestanteile in Hunderttausendstel für alle Wohnungen einschließlich Zubehör und zugeordneter Abstellplätze aufgelistet:

Haus / Geschoss	Nutzwert in 1930tel	Anteil in Hunderttausendstel
I/EG/Wohnung I,1	124	6425
I/EG/Wohnung I,2	55	2850
I/EG Wohnung I,3	55	2850
I/EG/Wohnung I,4	68	3523
I/1./2.OG Wohnung I,5	109	5647
I/1./2.OG Wohnung I,6	136	7046
I/1./2.OG Wohnung I,7	90	4663
I/1./2.OG Wohnung I,8	90	4663
I/1./2.OG Wohnung I,9	108	5596
I/DG Wohnung I,10 (Traninger)	130	6736
II/EG Wohnung II,1	69	3575
II/EG Wohnung II,2	56	2902
II/EG Wohnung II,3	56	2902
II/EG Wohnung II,4	119	6166

II/1./2.OG Wohnung II,5	109	5648
II/1./2.OG Wohnung II,6	90	4663
II/1./2.OG Wohnung II,7	90	4663
II/1./2.OG Wohnung II,8	101	5233
II/1./2.OG Wohnung II,9	110	5700
II/DG Wohnung II,10 (Mainhart)	165	8549
	1930	100.000

Mit Bescheid der Bau- und Feuerpolizei der Stadt Villach Zahl 11587/C/2/TF/KK vom 30.06.2006 wurde den Eigentümern Dr. Hans Mainhart und Dipl.Ing. Stefan Traninger der Ausbau der ihren Dachgeschoss-Wohnungen zugehörigen Dachterrassen nach Norden als zusätzlicher Wohnraum, die Verglasung eines Verbindungsteiles zu den verbleibenden Terrassen (Wintergarten) und die Erweiterung der Terrassen nach Süden hin in einer Tiefe von 2,25 m bewilligt.

Der Wohnungseigentümer Dr. Hans Mainhart hat den Ausbau entsprechend der Baubewilligung durchgeführt, der Wohnungseigentümer Dipl.Ing. Stefan Traninger hat bisher lediglich die Vergrößerung seiner Terrasse vorgenommen. Nach Mitteilung seines Vertreters Dr. Harald Skruke wird Herr Traninger den baubewilligten Zubau nicht ausführen

Die Wohnung top I,10 (Dipl.Ing. Traninger) war bisher wie folgt beschrieben:

Wohnnutzfläche im Dachgeschoss	102,06 m ² x 1,0	102	5286
Balkon	11,56 m ² x 0,30	3	155
Dachterrasse	36,53 m ² x 0,50	18	933
KFZ-Freiplatz Nr. 29		3	155
KFZ-Freiplatz Nr. 30		3	155
Kellerabteil		1	52
		130	6736

die Wohnung top II,10 (Dr. Mainhart) war bisher wie folgt beschrieben:

Wohnnutzfläche im Dachgeschoss	96,84 m ² x 1,0	97	5026
Wohnnutzfläche im Spitzboden	41,88 m ² x 0,90	38	1969
Balkon	10,80 m ² x 0,30	3	155
Dachterrasse	33,25 m ² x 0,50	17	881
überdachter KFZ-Stellplatz Nr. 1		6	311
KFZ-Freiplatz Nr. 15		3	155
Kellerabteil		1	52
		165	8549

Gemäß der mit Bescheid vom 30.06.2006 baubehördlich bewilligten Pläne ergeben sich für die Wohnung top II,10 (Dr. Mainhart) nachstehende Werte:

Wohnung II,10

Wohnnutzfläche im Dachgeschoss	96,84 m ² x 1,0	97
Zimmer nord und Wintergarten	22,73 m ² x 1,0	23
Wohnnutzfläche im Spitzboden	41,88 m ² x 0,90	38
Balkon	10,80 m ² x 0,30	3
Dachterrasse	20,80 m ² x 0,50	10
überdachter KFZ-Stellplatz Nr. 1		6
KFZ-Freiplatz Nr. 15		3
Kellerabteil		1
		181

Da der Wohnungseigentümer der Wohnung I,10, Herr Dipl.Ing. Stefan Traninger auf die Ausführung des eingeschossigen Ausbaues der Dachterrasse Richtung Norden verzichtet, jedoch die Terrasse nach Süden hin entsprechend der Baubewilligung vom 30.6.2006 erweitert hat, wurde bei der Wohnung I,10 lediglich die Dachterrasse von 20,8 m² auf 50 m² vergrößert. Es ergibt sich für diese Wohnung somit nachstehende Beschreibung:

Wohnung I,10 (DI Traninger)

Wohnnutzfläche im Dachgeschoss	102,06 m ² x 1,0	102
Balkon	11,56 m ² x 0,30	3
Dachterrasse	50,00 m ² x 0,50	25
KFZ-Freiplatz Nr. 29		3
KFZ-Freiplatz Nr. 30		3
Kellerabteil		1
		137

Gutachten:

Festgestellt wird, dass sich die Nutzwerte aller nicht betroffenen Wohnungen nicht ändern, dass sich durch die Erhöhung der Nutzwerte der beiden betroffenen Wohnungen jedoch sämtliche Mindestanteile verändern. Die Mindestanteile werden der besseren Übersicht halber wieder in Einhunderttausendstel berechnet.

Durch den Verzicht des Wohnungseigentümers der Wohnung top I,10 auf den eingeschossigen Ausbau Richtung Norden ergeben sich bei gleichbleibenden Nutzwerten der nicht veränderten Wohnungen die Mindestanteile wie folgt:

Wohnung Nr.	Nutzfläche in m²	Bewertung	Nutzwert	Anteil in Einhunderttausendstel
I,1				
Wohnnutzfläche	96,57	1,00	97	4966
Terrasse	24,50	0,20	5	256
Garten	88,00	0,10	9	460
überdachter KFZ Platz 3			6	307
überdachter KFZ Platz 4			6	307
Kellerabteil			1	51
			124	6347
I,2				
Wohnnutzfläche	45,45	1,00	45	2304
Terrasse	12,25	0,20	2	102
Garten	41,00	0,10	4	205
KFZ Freiplatz 16			3	154
Kellerabteil			1	51
			55	2816
I,3				
Wohnnutzfläche	45,45	1,00	45	2304
Terrasse	12,25	0,20	2	102
Garten	40,00	0,10	4	205
KFZ Freiplatz 17			3	154
Kellerabteil			1	51
			55	2816
I,4				
Wohnnutzfläche	58,32	1,00	58	2969
Terrasse	12,25	0,20	2	102
Garten	39,00	0,10	4	205
KFZ Freiplatz 18			3	154
Kellerabteil			1	51
			68	3481
Zwischensumme			302	15460

I,5					
Wohnnutzfläche	98,46	1,00	98	5018	
Terrasse	13,86	0,20	3	154	
Balkon	4,75	0,30	1	51	
KFZ Freiplatz 19			3	154	
KFZ-Freiplatz 20			3	154	
Kellerabteil			1	51	
			109	5582	
I,6					
Wohnnutzfläche	89,94	1,00	90	4608	
Dachgeschoss-Atelier	38,58	0,90	35	1792	
Terrasse	13,86	0,20	3	154	
Balkon	4,75	0,30	1	51	
KFZ Freiplatz 21			3	154	
KFZ-Freiplatz 22			3	154	
Kellerabteil			1	51	
			136	6964	
I,7					
Wohnnutzfläche	76,55	1,00	77	3942	
Terrasse	14,81	0,20	3	154	
Balkon	9,97	0,30	3	154	
KFZ Freiplatz 23			3	154	
KFZ Freiplatz 24			3	154	
Kellerabteil			1	51	
			90	4609	
I,8					
Wohnnutzfläche	76,55	1,00	77	3942	
Terrasse	14,81	0,20	3	154	
Balkon	9,97	0,30	3	154	
KFZ Freiplatz 25			3	154	
KFZ Freiplatz 26			3	154	
Kellerabteil			1	51	
			90	4609	
I,9					
Wohnnutzfläche	96,69	1,00	97	4966	
Terrasse	13,86	0,20	3	154	
Balkon	4,75	0,30	1	51	
KFZ Freiplatz 27			3	154	
KFZ Freiplatz 28			3	154	
Kellerabteil			1	51	
			108	5530	
I,10					
Wohnnutzfläche	102,06	1,00	102	5222	
Balkon	11,56	0,30	3	154	
Dachterrasse	50,00	0,50	25	1280	
KFZ Freiplatz 29			3	154	
KFZ Freiplatz 30			3	154	
Kellerabteil			1	51	
			137	7015	
Zwischensumme			972	49769	

II,1	Wohnnutzfläche	58,53				
	Terrasse	12,25	1,00	59		3021
	Garten	38,00	0,20	2		102
	KFZ Freiplatz 1		0,10	4		205
	Kellerabteil			3		154
				1		51
				69		3533
II,2	Wohnnutzfläche	45,73				
	Terrasse	12,25	1,00	46		2355
	Garten	36,00	0,20	2		102
	KFZ Freiplatz 2		0,10	4		205
	Kellerabteil			3		154
				1		51
				56		2867
II,3	Wohnnutzfläche	45,73				
	Terrasse	12,25	1,00	46		2355
	Garten	35,00	0,20	2		102
	KFZ Freiplatz 3		0,10	4		205
	Kellerabteil			3		154
				1		51
				56		2867
II,4	Wohnnutzfläche	96,72				
	Terrasse	24,50	1,00	97		4966
	Garten	67,00	0,20	5		256
	überdachter KFZ-Platz 2		0,10	7		358
	KFZ Freiplatz 16			6		307
	Kellerabteil			3		154
				1		51
				119		6092
II,5	Wohnnutzfläche	97,88				
	Terrasse	13,86	1,00	98		5018
	Balkon	4,75	0,20	3		154
	KFZ Freiplatz 5		0,30	1		51
	KFZ Freiplatz 6			3		154
	Kellerabteil			3		154
				1		51
				109		5582
II,6	Wohnnutzfläche	76,55				
	Terrasse	14,81	1,00	77		3942
	Balkon	9,97	0,20	3		154
	KFZ Freiplatz 7		0,30	3		154
	KFZ Freiplatz 8			3		154
	Kellerabteil			3		154
				1		51
				90		4609
II,7	Wohnnutzfläche	76,55				
	Terrasse	14,81	1,00	77		3942
	Balkon	9,97	0,20	3		154
	KFZ Freiplatz 9		0,30	3		154
	KFZ Freiplatz 10			3		154
	Kellerabteil			3		154
				1		51
				90		4609
Zwischensumme				1561		79928

II,8				
Wohnnutzfläche	89,86	1,00	90	4608
Terrasse	13,86	0,20	3	154
Balkon	4,75	0,30	1	51
KFZ Freiplatz 11			3	154
KFZ Freiplatz 12			3	154
Kellerabteil			1	51
			101	5172
II,9				
Wohnnutzfläche	99,05	1,00	99	5069
Terrasse	13,86	0,20	3	154
Balkon	4,75	0,30	1	51
KFZ Freiplatz 13			3	154
KFZ Freiplatz 14			3	154
Kellerabteil			1	51
			110	5633
II,10				
Wohnnutzfläche	119,57	1,00	120	6244
Spitzboden	41,88	0,90	38	1945
Balkon	10,80	0,30	3	154
Dachterrasse	20,80	0,50	10	512
überdachter KFZ Platz 1			6	307
KFZ Freiplatz 15			3	154
Kellerabteil			1	51
			181	9267
Summe			1953	100000

Dieses Gutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen und unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen erstellt.

Villach, 05.10.2007



4. 9. Energieausweis – auszugsweise

IB Niederkofler - Ingenieurbüro
Ing. Martin Niederkofler
Heinrich-v.-Türlin-Straße 3a
9500 Villach
+43 (0) 664 4004915
ib-niederkofler@aon.at



INGENIEURBÜRO für
Energie- und Elektro-
technik, Beratungen,
Energieausweise,
Sanierungsprojekte

ENERGIEAUSWEIS

Ist-Zustand

Wohnanlage Völkendorf I - (Bestand vom 30.04.2019)

WEG
Völkendorfer Straße 47
9500 Villach



04.05.2019

Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



BEZEICHNUNG	Wohnanlage Völkendorf I - (Bestand vom 30.04.2019)		
Gebäude(-teil)	Haus I ist Hausnummer 47	Baujahr	1994
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	2006
Straße	Völkendorfer Straße 47	Katastralgemeinde	Völkendorf
PLZ/Ort	9500 Villach	KG-Nr.	75455
Grundstücksnr.	564/15	Seehöhe	519 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO2 _{SK}	f _{GEE}
A++				
A+				
A				
B				
C	C	C	B	C
D				
E				
F				
G				

HWB_{ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ern.}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.ern.}) Anteil auf.

CO2: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerinnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Ingenieurbüro für Energie- & Elektrotechnik
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
y2019.051404 REPEA15 o1517 - Kärnten

+43 (0) 4242 21111

ib-niederkofer@aon.at

www.ib-niederkofler.at

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

Geschäftszahl ZEUS: 19.115018.01

Bearbeiter Ing. Martin Niederkofler

04.05.2019

Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	1.220 m ²	charakteristische Länge	2,48 m	mittlerer U-Wert	0,52 W/m ² K
Bezugsfläche	976 m ²	Heiztage	250 d	LEK _T -Wert	34,5
Brutto-Volumen	3.685 m ³	Heizgradtage	3820 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.485 m ²	Klimaregion	SB	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Norm-Außentemperatur	-12,5 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	49,4 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	49,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	106,0 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,23
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	69.915 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	57,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	69.915 kWh/a	HWB _{SK}	57,3 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	15.591 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	123.629 kWh/a	HEB _{SK}	101,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,45
Haushaltsstrombedarf	20.046 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	143.675 kWh/a	EEB _{SK}	117,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	199.462 kWh/a	PEB _{SK}	163,4 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	174.457 kWh/a	PEB _{n,ern.,SK}	142,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	25.005 kWh/a	PEB _{ern.,SK}	20,5 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	35.603 kg/a	CO ₂ _{SK}	29,2 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,23
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	IB Niederkofler - Ingenieurbüro Heinrich-v.-Türlin-Straße 3a 9500 Villach
Ausstellungsdatum	04.05.2019		
Gültigkeitsdatum	03.05.2029		

Unterschrift

INGENIEURBÜRO IBN
INGENIEURBÜRO FÜR
ENERGIETECHNIK & CONSULTING
Ing. Martin Niederkofler
9500 Villach, H.-v.-Türlin-Straße 3a

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

4.10. Informationen Hausverwaltung

Kontoblatt 01.01.2026 - 31.12.2026



Seite 1 von 1

Konto	D019/10I-1		Moser Biljana		A-9500 Villach, Völkendorferstr. 47/49 / Top 10/I		EB-Wert	1.217,07	Saldo	1.217,07	Summe Soll	0,00	Summe Haben	0,00
Belegdatum	Satz-Nr.	Beleg-Nr.	Gegenkto.	Buchungstext	Ust-Art	Umsatz-Soll	Umsatz-Haben							
019	Völkendorferstr. 47/49					Lfd. Nr.: 010	Top: Top 10/I							
				EB-Wert		1.217,07								
01.2026														
01.01.26	431.820	VS 1/2026	S DIV	VS 1/2026	MwSt.	480,54								
				Zwischensumme		480,54								
02.2026														
01.02.26	433.920	VS 2/2026	S DIV	VS 2/2026	MwSt.	480,54								
20.02.26	1.819.704	21	S28019	Zlg.			350,00							
				Zwischensumme		480,54	350,00							
03.2026														
01.03.26	437.354	VS 3/2026	S DIV	VS 3/2026	MwSt.	480,54								
25.03.26	440.034	Abr.2025	S DIV	Abrechnungsergebnis 2025	MwSt.	-41,91								
				Zwischensumme		438,63								
04.2026														
01.04.26	440.564	VS 4/2026	S DIV	VS 4/2026	MwSt.	480,54								
				Zwischensumme		480,54								
05.2026														
01.05.26	443.494	VS 5/2026	S DIV	VS 5/2026	MwSt.	480,54								
04.05.26	1.848.313	46	S28019	Gebühren Mahnklage		224,00								
				Zwischensumme		704,54								
EB-Wert	1.217,07	Saldo		3.451,86	Summe Soll	2.584,79	Summe Haben	350,00						

+ Juni 480,54
3.932,40

EB-Wert 1.217,07 Saldo 3.451,86 Summe Soll 2.584,79 Summe Haben 350,00

gedruckt am 02.06.2026 um 08:05:04 von kohlbacher auf WSSONJAW10P

(c) 1998-2026 by andromeda GmbH / easypro 6.19.0114

Immobilien Siutz
Drauberme 1
9500 Villach
TelNr. 04242/21200
E-Mail: office@siutz.at, Internet: www.siutz.at
UID: ATU59380155

Abz.: Immobilien Siutz

Frau
Biljana Moser
Völkendorferstr. 47/49 / Top 10/I
9500 Villach

Villach, 09.12.2025

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 019, 9500 Villach , Völkendorferstr. 47/49 / Top 10/I
Rechnungsaussteller: WEG Völkendorferstr. 47/49
Zahlungsreferenz: 000000021364 **gültig ab:** 01.01.2026
Kundennummer: 019/10I-1 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU56211879
Rechnungsnummer: 10

Sehr geehrte Frau Moser!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskosten	245,53	10,00 %	24,55	270,08
Heizkosten	81,36	20,00 %	16,27	97,63
Reparaturfond	112,83	0,00 %	0,00	112,83
Gesamtsumme	€ 439,72		€ 40,82	€ 480,54
	0,00 % Ust von	112,83	0,00	112,83
	10,00 % Ust von	245,53	24,55	270,08
	20,00 % Ust von	81,36	16,27	97,63

Unsere Bankverbindung: SEPA Creditor-ID: AT71ZZZ00000043375 Zahlart: Dauerauftrag
Bank Austria, BIC: BKAUATWW, IBAN: AT30 1200 0004 0364 0204
Kontoinhaber: WEG Völkendorferstr. 47/49

Fälligkeit: längstens bis 5. des jeweiligen Monats
Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UstG bis zur Übermittlung einer neuen
Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Für noch offene Fragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung und verbleibe

mit freundlichen Grüßen


Hartwig Siutz
Immobilientreuhänder

GEBÄUDEVERWALTUNG
HARTWIG SIUTZ
DRAUBERME 1, 9500 VILLACH
TELEFON: 0 42 42/21 2 00

EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
VÖLKENDORFERSTR. 47/49
9500 VILLACH

BETRIEBSKOSTENZUSAMMENSTELLUNG 2025

BK ALLGEMEIN

Verr. Steuerkonto	€ - 526,88	
Wasser	€ 2.737,50	
Müllgebühren	€ 3.104,02	
Grundsteuer	€ 2.777,20	
Kanalgebühren	€ 4.680,98	
Strom	€ 1.235,59	€ 14.008,41

Rauchfangkehrer	€ 44,45	
Schneeräumung	€ 75,--	
Hausmeisterarbeiten innen	€ 8.794,50	
Hausmeisterarbeiten aussen	€ 1.862,25	
Versicherung	€ 5.321,48	
Verwaltungshonorar	€ 6.960,--	€ 23.057,68

DIVERSES

Sonstiger Aufwand, lt. beiliegender		
Liste	€ 3.106,21	
Zinsen	€ 150,45	€ 3.256,66

HEIZKOSTEN

Aufwand		€ 16.092,19
---------	--	-------------

Gesamtbetriebskosten netto		€ 56.414,94
----------------------------	--	-------------


24.02.2026

4.11. Altlasten



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

4. 12. Vergleichswertstatistik



 **16.06.2026**
Bewertungsstichtag

 **3.678,70 €**
Wert je m²

 **2,29 %**
Valorisierungsfaktor

Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

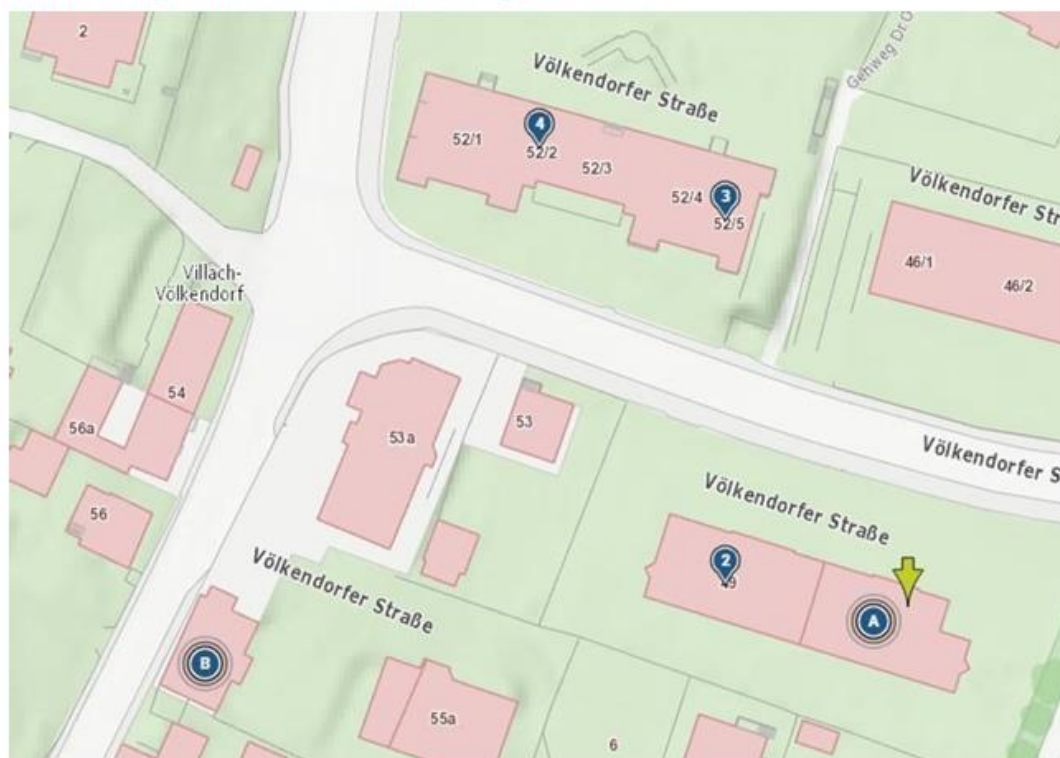
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	7
Gewählte Vergleichswerte	7
Arith. Mittel	3.678,70 €
Standardabweichung	758,16 €
Variationskoeffizient	20,61 %
95%-Konfidenzintervall	3.117,05 € - 4.240,35 €
Stichtag	16.06.2026



Adresse	Völkendorfer Str. 47, 9500 Villach, Österreich
Koordinaten	46,608242; 13,831078
Katastralgemeinde	75455 Völkendorf

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	3597/2022	23.03.2022	77,00	3.246,75 €	3.561,47 € *
2	Eigentumswohnung	7126/2023	28.07.2023	77,00	3.636,36 €	3.876,67 € *
3	Eigentumswohnung	2694/2026	27.02.2026	71,06	2.814,52 €	2.833,76 € *
4	Eigentumswohnung	9499/2022	10.10.2022	88,96	2.585,43 €	2.803,46 € *
5/B	Eigentumswohnung	1086/2026	23.07.2025	100,88	3.965,11 €	4.046,65 € *
6/B	Eigentumswohnung	6486/2022	01.06.2022	100,88	3.310,86 €	3.617,26 € *
7/A	Eigentumswohnung	5587/2023	30.05.2023	101,50	4.684,73 €	5.011,65 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

4.13. Fotodokumentation – Fotos vom 6. 5. u. 16. 6. 2026



Ansicht Ost- und Nordseite (oben)

Nördlicher Grundstücksbereich – Parkplätze

Blickrichtung nach Westen (unten)





Östlicher Liegenschaftsbereich (oben)

Teilansicht Nordseite Haus I (unten)





Teilansicht Nordseite Haus II (oben)

Nördlicher Liegenschaftsbereich mit Müllinsel (unten)





Teilansicht Süd- und Westseite

Blickrichtung Osten





Teilansicht Südseite Haus I (oben)

Ost- und Südseite (unten)





KFZ-Freiplätze (oben)

Kelag – Umspannstation (unten)





Dachterrasse





Blick zum Balkon (oben)

Kellerabteil (unten)

