

4. Anlagenverzeichnis

4.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75452 Vassach EINLAGEZAHL 187
BEZIRKSGERICHT Villach

Letzte TZ 3480/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
622/8 GST-Fläche 952
Bauf.(10) 169
Gärten(10) 783 Vassacher Straße 75

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1575/1931 1345/1962 1347/1962 2165/1987 3895/1992 1024/2006
Grunddienstbarkeit Wasserrohrleitung an Gst 41/2 für Gst 622/8
- b 2610/1933 Neuentstehung Gst .139 auf Teilen Gst 622/8
- 2 a 1017/2006 Einbeziehung Gst .139 in 622/8

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/2
Günter Grein
GEB: 1957-04-16 ADR: Vassacher Straße 75, Villach 9500
a 5630/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-02-12 Eigentumsrecht
b 6371/2013 Berichtigung Vornamen
c 6371/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
d 8631/2014 Adresse

3 ANTEIL: 1/2

- Barbara Grein
GEB: 1959-11-27 ADR: Vassacher Straße 75, Villach 9500
a 5630/2008 Kaufvertrag 2008-01-11, Urkunde 2008-02-12 Eigentumsrecht
b 6371/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 8631/2014 Adresse

***** C *****

- 4 a 5631/2008 Pfandurkunde 2008-03-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 177.000,00
für Hypo Alpe-Adria-Bank AG
c gelöscht
- 10 a 3124/2013 Pfandurkunde 2013-04-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 227.500,00
für Raiffeisen Bank Villach
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 119565g)
- 11 auf Anteil B-LNR 2
a 6371/2013
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Barbara Grein geb. 1959-11-27
- 12 auf Anteil B-LNR 3
a 6371/2013
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Seite 1 von 2

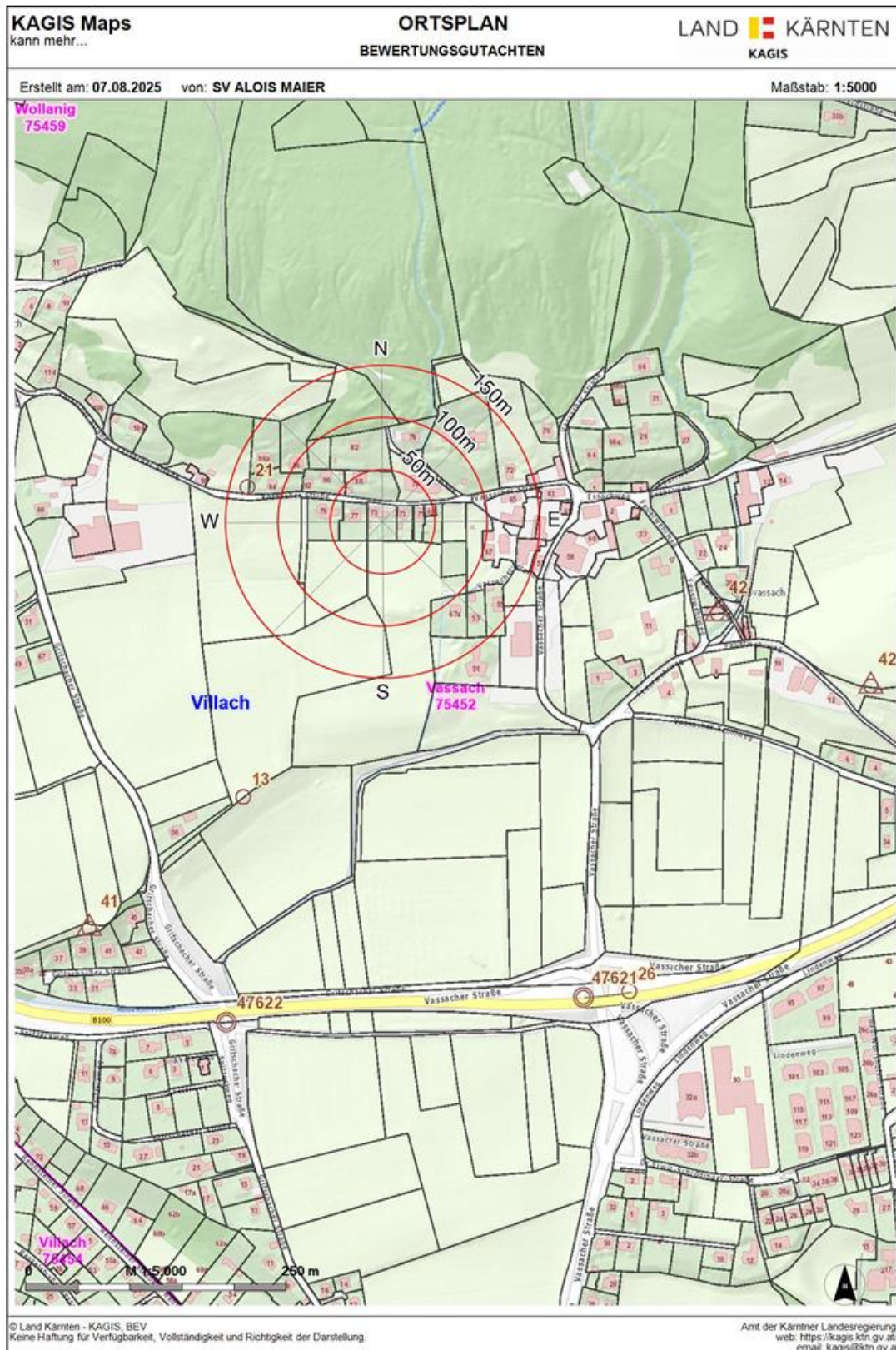
- Günter Grein geb. 1957-04-16
- 13 a 2917/2014 Pfandurkunde 2014-04-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,00
für Raiffeisenbank Villach
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(N 119565g)
- 14 a 3071/2017 Pfandurkunde 2017-03-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisen Bank Villach
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 119565g)
- 16 a 3480/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 85.674,51;
samt 6,6 % Z seit 2024-01-24;
Kosten EUR 13.456,07;
Kosten EUE 2.176,78 für
HYPO-BANK-BURGENLANDAktiengesellschaft
(17E 25/25g)
- b 3480/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung
EUR 106.208,47 sA
samt Z aus Kapital vom 2010-07-22 bis 2024-01-23
zul. angegebener Festbetrag EUR 446.390,75 für
HYPO-BANK-BURGENLANDAktiengesellschaft (17E 25/25g)

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

4.2. Katasterplan



4.3. Ortsplanausschnitt



4.4. Farbluftbild











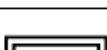
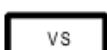
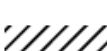
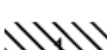


4.5. Widmungsinformation und Legende Flächenwidmung



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: Vassacher Straße 75, 9500 Villach
 Seehöhe: 556 m
 Auswerteradius: 150 m
 Geogr. Koordinaten: 46,63268° N | 13,84267° 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	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	mittel
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
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 VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) 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

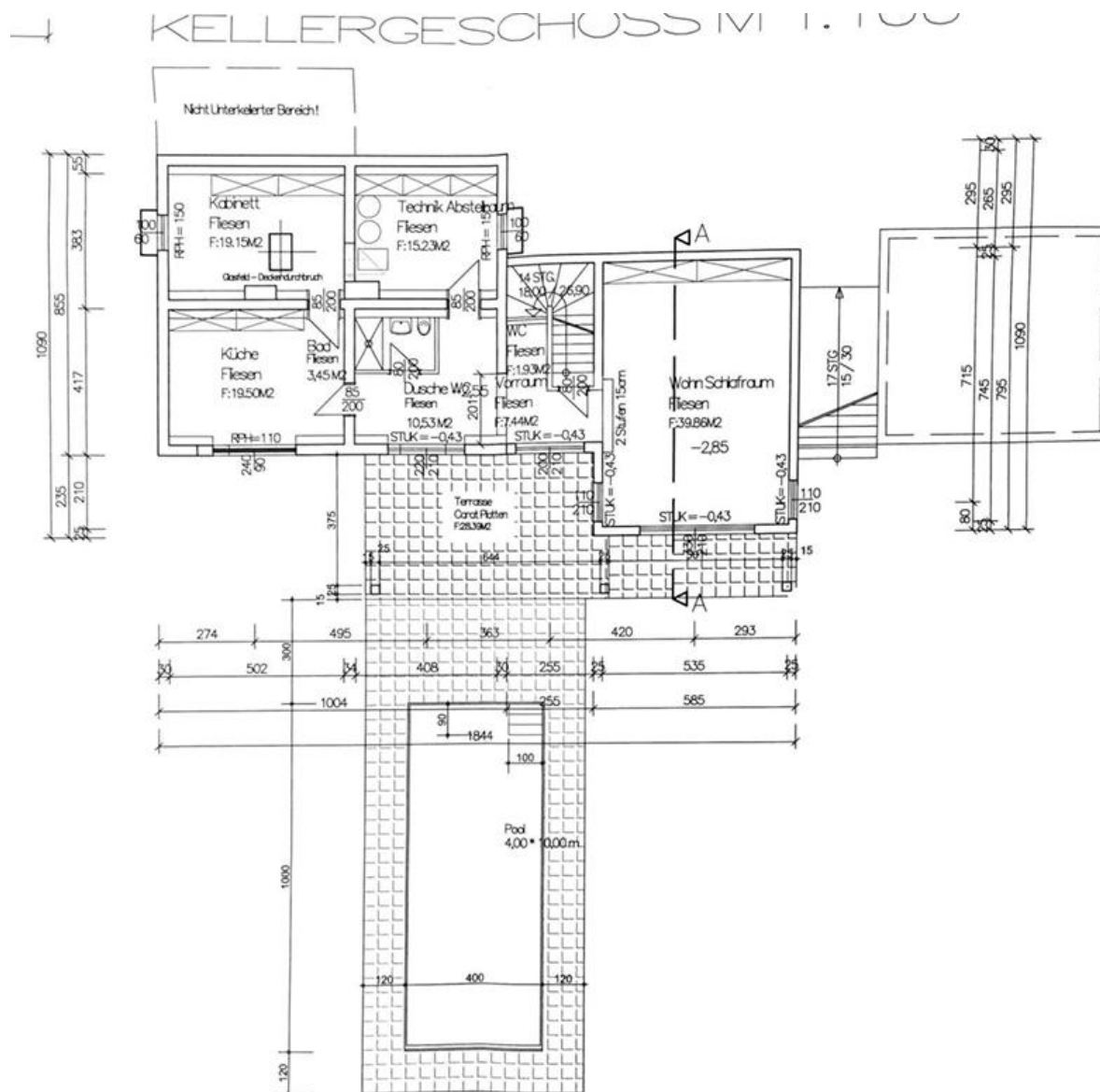
 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

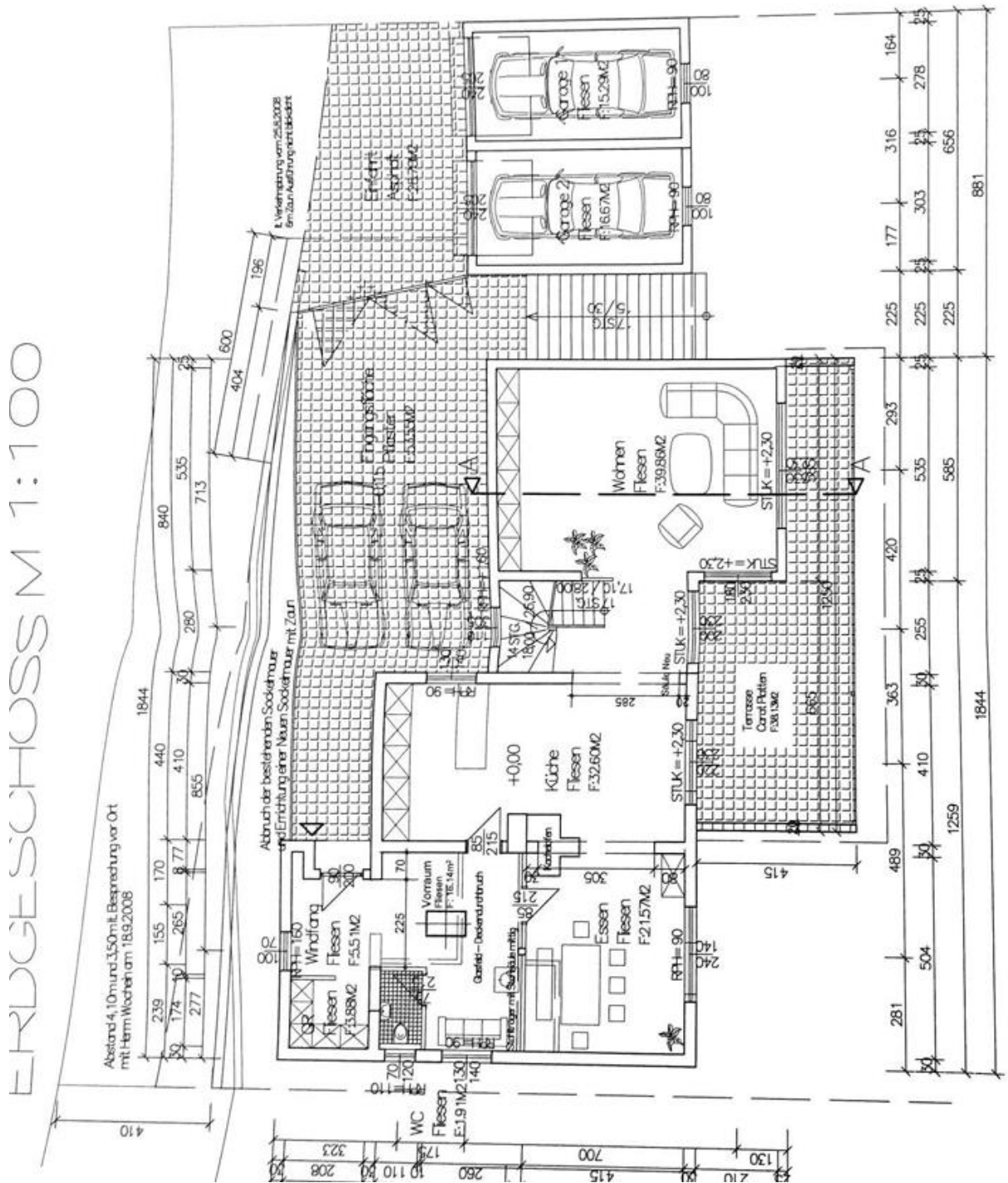
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder 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.

4.7. Planablichtungen

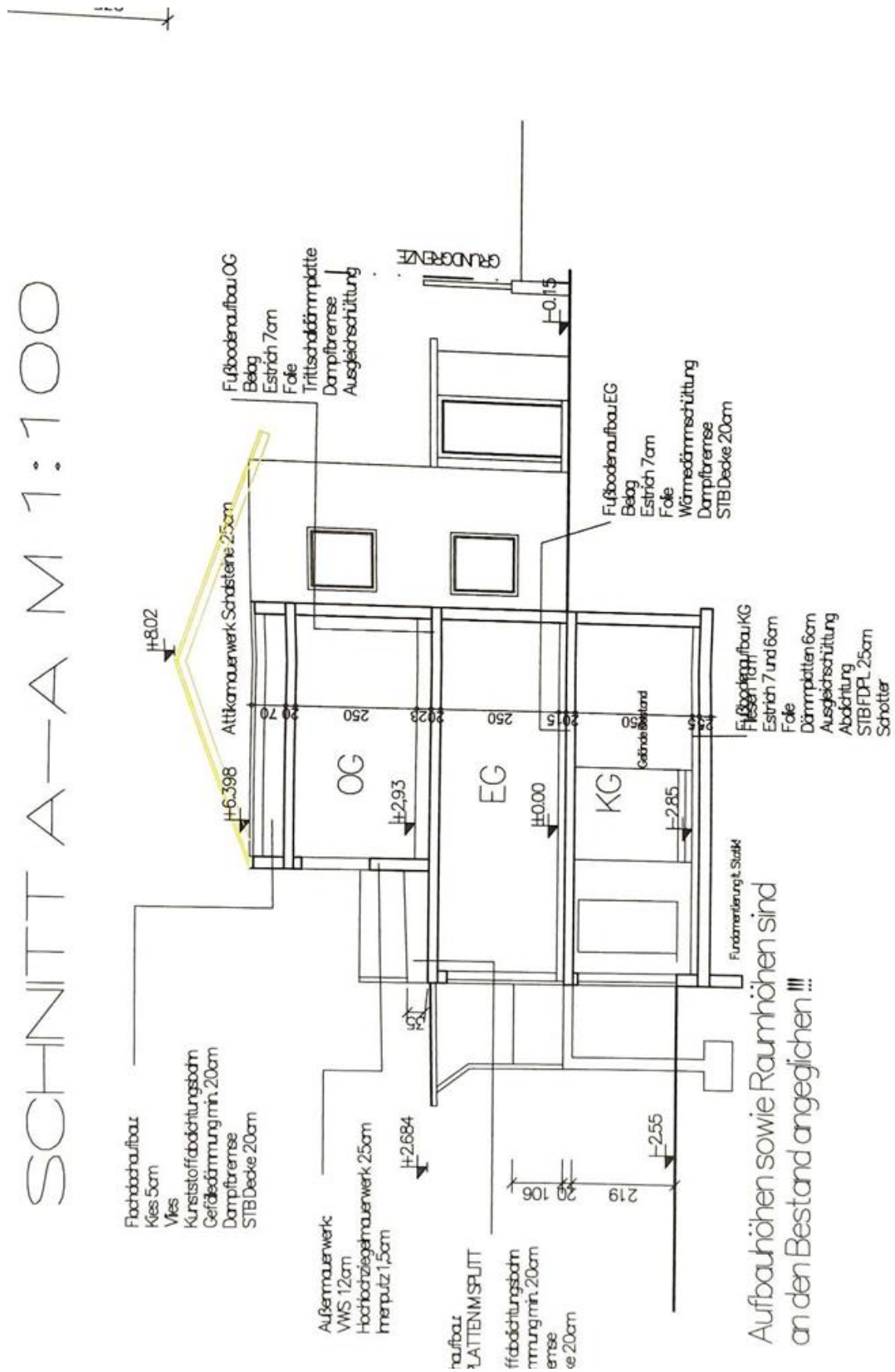
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



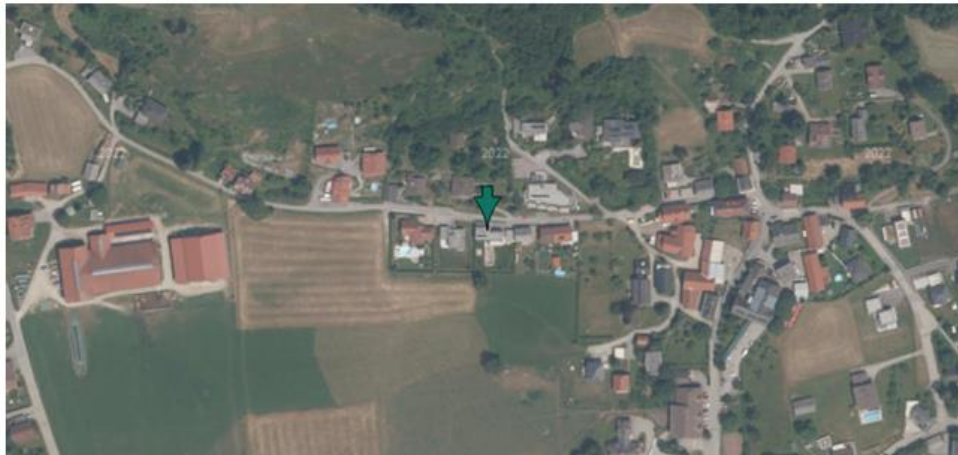
Schnitt



4.8. Vergleichswertstatistik



Vergleichswertberechnung



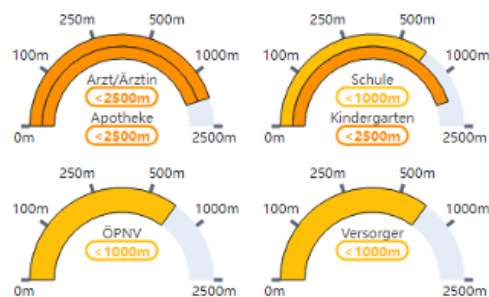
 **12.09.2025**
Bewertungsstichtag

 **322,59 €**
Wert je m²

 **11,24 %**
Valorisierungsfaktor

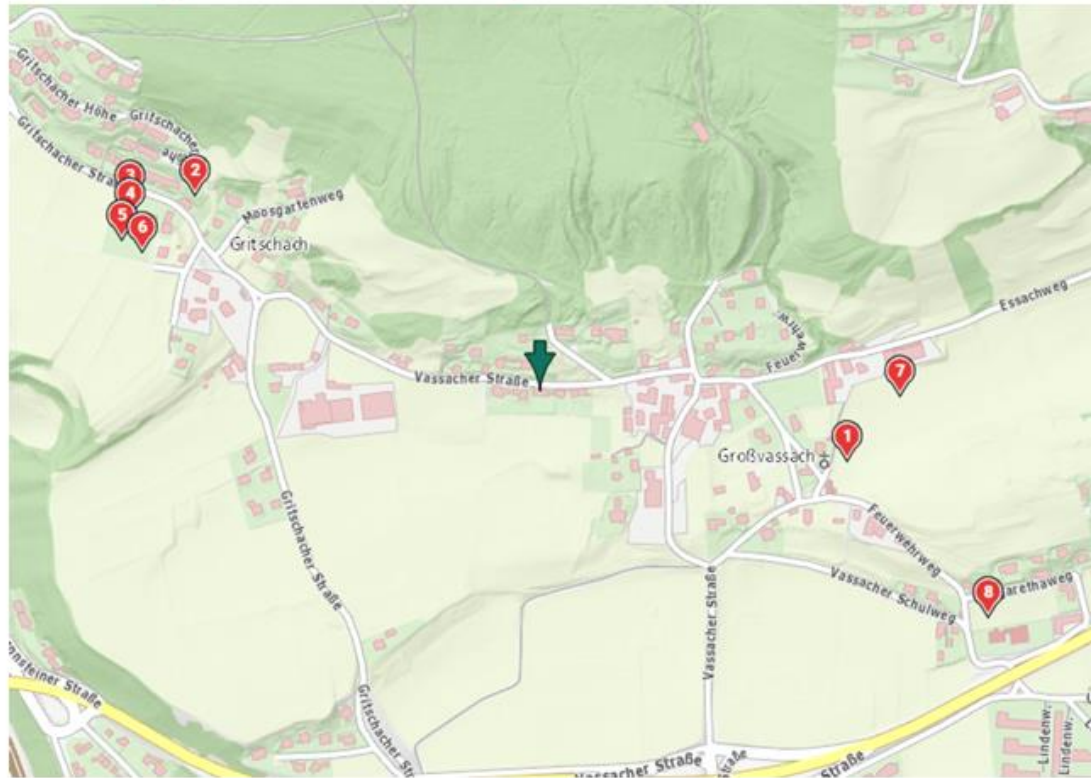
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	8
Gewählte Vergleichswerte	8
Arith. Mittel	322,59 €
Standardabweichung	54,91 €
Variationskoeffizient	17,02 %
95%-Konfidenzintervall	284,54 € - 360,64 €
Stichtag	12.09.2025



Adresse	Vassacher Str. 75, 9500 Villach, Österreich
Koordinaten	46,632691; 13,842710
Katastralgemeinde	75452 Vassach

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	926/2024	31.10.2023	3.033,00	285,00 €	344,82 € *
2	Bauland	3052/2024	21.02.2024	1.039,00	235,80 €	277,09 € *
3	Bauland	8662/2021	20.11.2020	784,00	236,42 €	364,25 € *
4	Bauland	8662/2021	20.11.2020	854,00	236,42 €	364,25 € *
5	Bauland	8662/2021	20.11.2020	1.638,00	236,42 €	364,25 € *
6	Bauland	8662/2021	20.11.2020	700,00	236,42 €	364,25 € *
7	Bauland	1257/2025	29.01.2025	1.138,00	258,64 €	276,63 € *
8	Bauland	7649/2021	31.03.2021	1.715,00	150,09 €	225,19 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

4.9. Fotodokumentation



Nord- und Westseite





Nordseite und Zugangsbereich (oben)

Garage (unten)





Südseite mit Pool (oben)

Südseite mit Garagengebäude (unten)



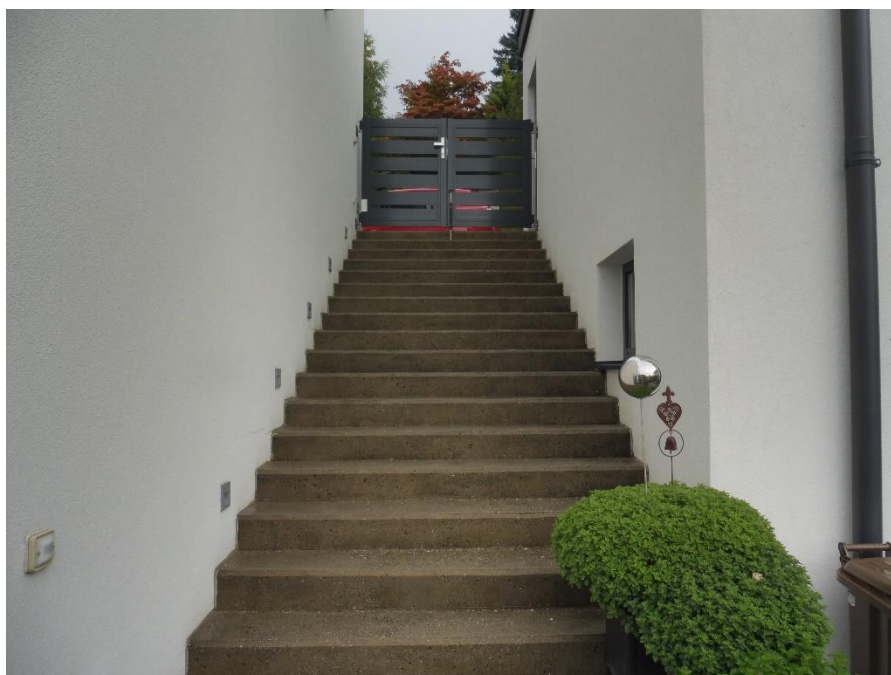


Südseite – westlicher Bereich (oben)
Südlicher Grundstücksbereich (unten)





Garagegebäude mit Aufgang zur Straße (oben)
Aufgangssteige zwischen Wohnhaus
und Garage (unten)





Terrasse mit Pool – Blick nach Süden (oben)

Blick vom Balkon im OG (unten)

