

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Mag. Irene Kreschischnig

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
SACHVERSTÄNDIGE für Wohnhäuser, Baugründe
Landwirtschaft, Wohnungseigentum, Parifizierungen
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0664/25 23 496 Fax. 0 42 42/333 00 8
ATU Nr. 66928337
e-mail: office@petritschhof.at



Johann Kreschischnig

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
SACHVERSTÄNDIGER für Gebäude,
Wohnungseigentum, Liegenschaften, Baugründe
9500 Villach, Kleinsattelstraße 43
Tel. 0 4242/333 00, oder 0664/521 11 66
ATU Nr. 26818101

Geschäftszahl des
BG Klagenfurt: 7 E 76/25 t

Villach, 2.3.2026

An das
Bezirksgericht Klagenfurt
Feldkirchner Straße 6
9020 Klagenfurt

Gutachten

gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

Exekutionssache

Betreibende Partei: Austrian Anadi Bank AG

vertreten durch:

Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner

Rechtsanwälte GmbH

Verpflichtende Partei: STAPLEDON Holding GmbH

Villacher Straße 37

9020 Klagenfurt

Wegen: € 75.000,-- s.A.

Gegenstand:

**Liegenschaft EZ 80071, GB 72127 Klagenfurt
Villacher Ring 23, 9020 Klagenfurt**

Eigentümer:

STAPLEDON Holding GmbH (FN 465140 f)

1/1



Gebäude Villacher Ring 23
9020 Klagenfurt

Ergebnis:

**Der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 80071, GB 72127 Klagenfurt
beträgt rund € 254.000,--.**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeine Daten.....	3
2. Grundlagen des Gutachtens.....	3 bis 5
3. Befund.....	6 bis 10
4. Bewertung.....	11 bis 15
5. Verkehrswert.....	16 bis 17

Beilagen: Grundbuchsauszug
Einheitswertbescheid
Kontoauszug Magistrat Klagenfurt, Abgaben
Lageplan
Widmungsplan
HORA-Pass
Altlastenkataster
Kopien aus dem Bauakt
Fotodokumentation

1. **Allgemeine Daten**

Auftraggeber	Bezirksgericht Klagenfurt mit Beschluss vom 19.12.2025 7 E 76/25 t
Auftrag an	SV Mag. Irene Kreschischnig
Liegenschaft	Bewertung der Liegenschaft EZ 80071, GB 72127 Klagenfurt
Stichtag	27.1.2026 (Tag der Befundaufnahme)

2. **Grundlagen des Gutachtens**

2.1 **Allgemeines**

Das Gutachten ist zur gerichtlichen Verwendung bestimmt.
Jede andere Verwendung ist an die Zustimmung der Verfasserin gebunden.

Eine Kontrolle der Grenzpunkte wurde nicht vorgenommen.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Objekte wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt. Untersuchungen des Bauzustandes, der Qualität der Installationen und der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Auf sichtbare Bauschäden wurde im Gutachten hingewiesen.

2.2 Befundaufnahme

Die Befundaufnahme der Liegenschaft erfolgte am 27.1.2026 um 9:00 Uhr.

2.3 Erhebungen bzw. Auskünfte, Unterlagen

- Auszug aus dem Grundbuch vom 28.10.2025
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Stadt Klagenfurt
- Einsichtnahme in den Bauakt am Magistrat Klagenfurt
- Anfrage beim Finanzamt Klagenfurt
- Anfrage beim Magistrat Klagenfurt hinsichtlich offener Abgaben
- Katasterpläne
- Digitale Katastralmappe
- Gefahrenzonenplan
- Verdachtsflächenkataster
- Hora-Pass
- Digitalfotos
- Vergleichspreissammlung
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage 2017“
- Ross-Brachmann-Holzner „Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“
- Ausbildungsunterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz-Wien
- Nutzungsdauerkatalog 2020, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Landesverband Steiermark

2.4 Einheitswert (siehe Beilagen)

Bescheid vom 1.1.2021 / € 27.761,02

Bodenwert € 94,4747

2.5 Abgaben lt. Auskunft Magistrat Klagenfurt (siehe Beilagen)

laut Kontoauszug offen € 447,27

2.6 ESG und Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung

Die Abkürzung ESG fasst die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche eines Unternehmens zusammen: „E“ für Environmental (Umwelt), „S“ für Social (Soziales) und „G“ für Governance (Unternehmensführung).

Folgt man Marktberichten und Publikationen der letzten Jahre, so soll das Thema ESG künftig eine wichtige Rolle bei der Immobilienbewertung spielen und sowohl Nachfrage als auch Kauf- bzw Mietpreise maßgeblich beeinflussen, da immer mehr Marktteilnehmer auch aufgrund der zunehmenden gesetzlichen Regulierungen auf derartige Nachhaltigkeitsaspekte achten werden.

Die grundsätzliche Aufgabe des Immobilien-SV im Zusammenhang mit ESG und Nachhaltigkeit ist – wie bei sämtlichen anderen Einflussfaktoren der Bewertung –, den Markt abzubilden. Bei der Wertermittlung stellt sich daher die Frage, ob zum Bewertungsstichtag ein Einfluss auf den Verkehrswert durch Nachhaltigkeitsaspekte feststellbar ist. Ein wertmäßiger Vorteil nachhaltiger Gebäude kann gegeben sein durch: höhere Mieterträge, geringere Bewirtschaftungskosten, reduzierte Instandhaltungskosten, bessere Vermietbarkeit (geringeres Mietausfallswagnis) und Verkäuflichkeit, Minimierung der Lebenszykluskosten, positives Image, Zukunftsfähigkeit hinsichtlich von Änderungen ökonomischer, ökologischer und sozialer Rahmenbedingungen und ein geringeres Risiko, welches sich auf einen höheren Marktwert und bessere Finanzierungskonditionen auswirkt.

(ESG-Kriterien, Arch.BM DI Roland Popp/DI Julia Neuruhner, Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung MANZ - ZLB 2022/48)

2.7 Altlastenportal des Umweltbundesamtes (siehe Beilagen)

Im Kartenausschnitt **(siehe Beilagen)** sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

<https://altlasten.umweltbundesamt.at>

2.8 Risikolandkarte HORA-Pass (siehe Beilagen)

Ersteinschätzung der Gefahrensituation: Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) bezogen auf einen Standort können damit angezeigt werden. www.hora.gv.at

3.

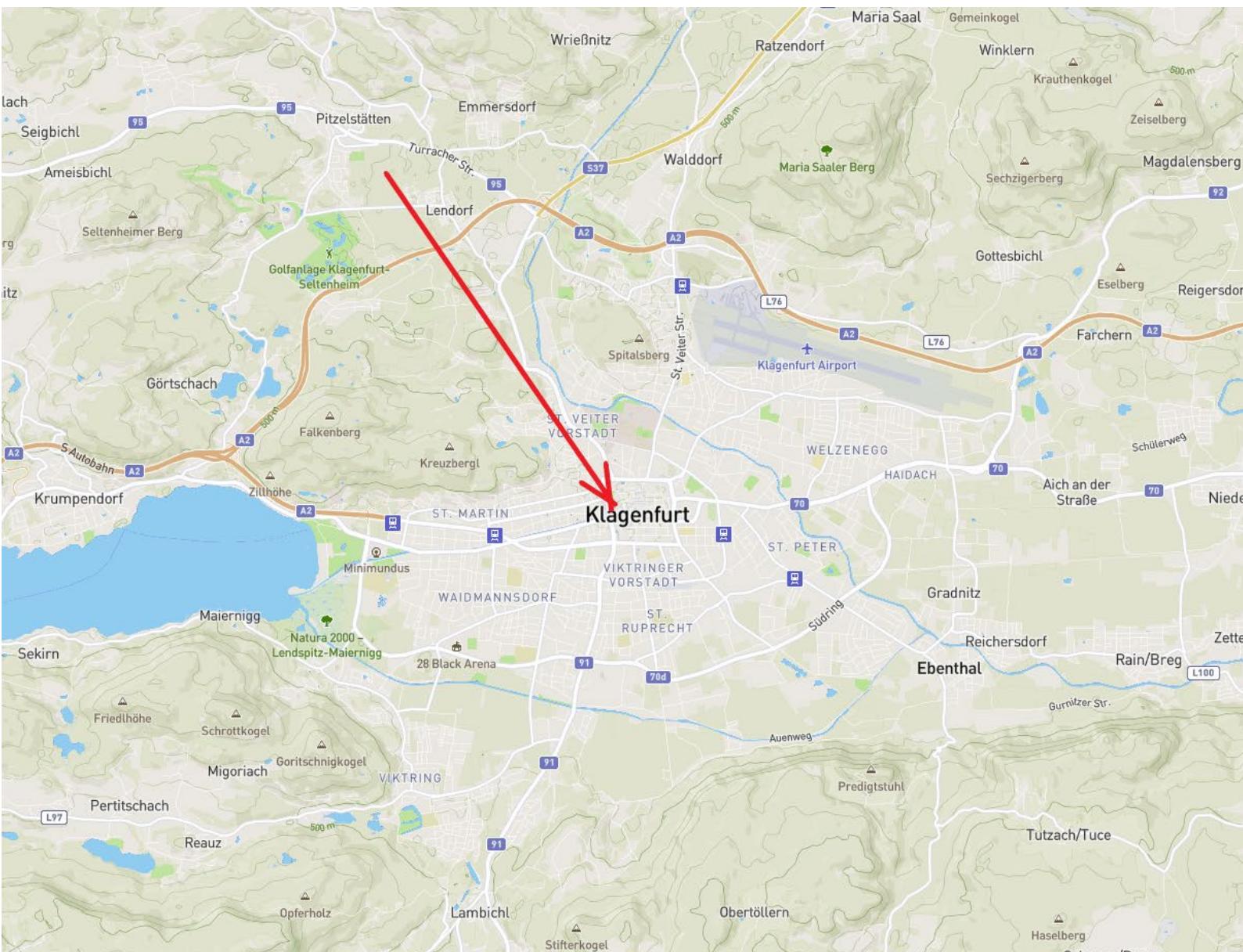
Befund

3.1 Allgemeines

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet von Klagenfurt westlich des Zentrums am Villacher Ring.

In unmittelbarer Nähe sind viele infrastrukturelle Einrichtungen vorhanden.

Die Entfernung bis ins Zentrum von Klagenfurt beträgt 300 m.



3.2 Beschaffenheit und Nutzung

Die Geschäftslokale im Erdgeschoß und die Wohnungen im Obergeschoß stehen leer.

3.3 Grundstück

Gst. .676 Baufläche mit 275 m²

Ebenes Grundstück, zur Gänze mit dem Gebäude bebaut, mit Ausnahme des Innenhofes.

Das Grundstück ist als **Bauland-Geschäftsgebiet** gewidmet.



Anschlüsse

- Die Zufahrt erfolgt über öffentliches Gut.
- Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfolgt durch die Stadtwerke Klagenfurt.
- Kanal- und Wasseranschluss sind vorhanden.
- Stromversorgung über das Netz der Kelag

A2-Blatt

1a – Sicherheitszone Flughafen

C-Blatt

keine bewertungsrelevanten Eintragungen

Das Gebäude steht NICHT unter Denkmalschutz.

3.4 **Gebäude**

Das zweigeschossige Gebäude (Erd- und Obergeschoß) dürfte in Teilen 200 Jahre alt sein. Es hat mehrere Bauetappen.

Das Gebäudes ist zu einem kleinen Teil unterkellert (Gewölbe)

Das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

<u>Mauerwerk:</u>	Stein bzw. Ziegel Fassade in gutem Zustand, ca. 30 Jahre alt
<u>Decken:</u>	teilweise Gewölbe (auch im Obergeschoß) teilweise Holztramdecken Decken im Obergeschoß schadhaf
<u>Dach:</u>	Walmdach in Holzkonstruktion, ca. 30 Jahre alt Ziegeleindeckung, kein Kaltdach Dachflächenfenster Dachboden stark durch Tauben verunreinigt
<u>Fenster:</u>	Doppelstock-Rahmenfenster in Holzkonstruktion
<u>Heizung:</u>	keine zentrale Heizanlage
<u>Installationen:</u>	Es sind teilweise Installationen vorhanden: Die Elektroinstallationen sind mind. 35 Jahre alt. Die Wasser- und Abwasserinstallationen sind über 40 Jahre alt, die Steigleitungen vermutlich älter. Es gibt keine Heizungsinstallationen.

Alle Installationen im Haus müssen erneuert werden.

Die Raumverteilung im Erd- und Obergeschoß ist ungünstig.

Die Decken im Obergeschoß haben starke Risse.

Auch im Obergeschoß gibt es Gewölbedecken.

3.5 Raumverteilung

Erdgeschoß

Geschäftslokal 1

Portalschaufenster, Eingangstüre

Raum 1

Raum 2

Ausgang zum Stiegenhaus

Geschäftslokal 2

Eingangstüre

Raum 1

Raum 2

Vorraum-Gang-Gewölbe-eigene Eingangstüre

Der Gang führt bis zum Stiegenhaus, sowie zum Innenhof.

Innenhof

Wiese

überdachter Gang

Alles stark durch Taubenkot verunreinigt.

WC

von außen begehbar

Obergeschoß

Aufgang über eine massive Stiege.

Die 7 unterschiedlich großen Zimmer im Obergeschoß haben meist Holzböden, zum Teil Gewölbedecken, zum Teil schadhafte Holztramdecken.

Alle Räume stehen leer, alle Einbauten wurden entfernt.

Die Fenster sind über 70 Jahre alt und teilweise schadhaft.

Es befinden sich Kachelöfen in den Zimmern.

Dachgeschoß

Steile Aufgangsstiege in den Dachboden.

Sehr stark verschmutzt durch tote Tauben und Taubenkot

Keller

Gewölbe, Ziegelmauerwerk, nur ein Raum, 1 Fenster

Einsichtnahme in den Bauakt am Magistrat Klagenfurt

Baubescheid vom 13.3.1985, Zl. U-Abt.1B 940/80

„Baubewilligung für den Innenumbau“

Benützungsbewilligung vom 12.3.1987

Es wurde im Obergeschoß ein Bad eingebaut.

Weiters konnte aus dem Bauakt erhoben werden, dass dem damaligen Eigentümer des Hauses im Jahr 1980 bis 1982 aufgetragen wurden, die Fassade, die Dachziegel und das Mauerwerk zu sanieren, da vorbeigehende Personen gefährdet sein können.

Die Steinmauern, die Fassade dürfte daher in den letzten 40 Jahren saniert worden sein.

Im Bauakt scheinen keine weiteren Aufzeichnungen auf.

3.6 Berechnung der Flächen des Gebäudes

Es wurden Naturmaße genommen:

Ostseite 16,20 m

Westseite 18,50 m

Nutzflächen im OG laut Bauakt

Gang 6,10 m²

Vorraum 5,69 m²

Schlafzimmer 18,30 m²

Dusche 2,10 m²

Bad 7,00 m²

Wohnzimmer 27,00 m²

Kinderzimmer 25,40 m²

Esszimmer 12,50 m²

Küche 13,70 m²

Schlafzimmer 19,40 m²

Zimmer 19,40 m²

156,49 m²

Außenanlagen

Innenhof

Gang im Erdgeschoß, betonierte Säulen

Balkon im Obergeschoß

WC im Freien, vom Innenhof aus begehbar.

Der Innenhof und der Balkon sind stark durch Taubenkot verunreinigt.

4. Bewertung

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft.

In § 2 Abs. 2 und 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert wie folgt definiert:

Abs.2 Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Abs.3 Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert sollte so bemessen sein, dass die Liegenschaft in einer angemessenen Zeit, bei einem den Gegebenheiten jeweils angepassten Interessentenkreis, veräußert werden kann.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Liegenschaften wie der vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Eine **Ertragswertermittlung** wäre in diesem Fall nicht zielführend, da das Objekt im jetzigen Zustand kaum Erträge erzielen würde, es muss saniert werden.

Deshalb erfolgt die Bewertung im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992) nach dem Sachwertverfahren (beinhaltet das Vergleichswertverfahren).

4.1 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 6) ist der Wert der Sache **durch Zusammenzählen des Bodenwertes, des Bauwertes und sonstiger Bestandteile** zu ermitteln (Sachwert).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert (nach dem Vergleichswertverfahren, § 4 LBG) durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen ist.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten technischen und wirtschaftlichen Wertminderung.

Der Herstellungswert wird auf Basis der verbauten Flächen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Die Empfehlungen für Herstellungskosten 2025 wurden im Heft „Sachverständige“ 3/2025 veröffentlicht.

Die Ansätze werden in die Ausstattungsqualität: „normal“ „gehoben“ und „hochwertig“ unterteilt. In den Herstellungskosten enthalten sind Bauwerkskosten, die bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer.

Bei nichtunternehmerischer Nutzung einer Liegenschaft bzw. bei Liegenschaften, die nicht der Ertragserzielung dienen – was bei der gegenständlichen Liegenschaft zutrifft - werden die Ausgangswerte für die Liegenschaftsbewertung als Bruttobeträge, inklusive Umsatzsteuer, zum Ansatz gebracht.

4.2 Bodenwert

Im Rahmen der durchgeführten Vergleichspreiserhebungen konnten folgende Rechtsgeschäfte in zeitlicher und räumlicher Nähe zur Bildung eines Vergleichspreises ermittelt werden:

GB	TZ/Jahr	Fläche	EUR / m²
1.) Klagenfurt	8998/2021	2.025 m ²	410,00 €/m ²
2.) Klagenfurt	276/2023	6.102 m ²	450,00 €/m ²
3.) Klagenfurt	10731/2021	350 m ²	350,00 €/m ²
4.) Klagenfurt	7793/2023	2.905 m ²	240,00 €/m ²
5.) Klagenfurt	2735/2024	429 m ²	454,55 €/m ²
6.) Klagenfurt	9486/2024	160 m ²	368,98 €/m ²
7.) Klagenfurt	3412/2022	643 m ²	933,13 €/m ²
8.) Klagenfurt	6003/2022	1.944 m ²	797,33 €/m ²
9.) Klagenfurt	4812/2023	1.218 m ²	560,76 €/m ²
10.) Klagenfurt	10123/2024	1.463 m ²	451,13 €/m ²

Aus dem Durchschnitt der oben angeführten Vergleichspreise und unter Berücksichtigung der Zu- und Abschläge wird diese Baufläche in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum mit € 435,--/m² bewertet.

Berechnung

Gst. .676 mit 275 m²

$$275 \text{ m}^2 \cdot € 435,-- = € 119.625,--$$

Bodenwert rund € 120.000,--

4.3 Gebäudewert (nach Herstellungskosten)

Die Baupläne waren im Akt des Bundesdenkmalamtes einsehbar.

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung laut Empfehlungen des Hauptverbandes der Sachverständigen.
 (Kosten inkl. USt pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße)
Veröffentlicht in der Zeitschrift „Sachverständige“ Heft 3, Jahr 2025.

Keller	pauschal	€	10.000,--
EG	157,00 m ² à € 1.950,--	€	306.150,--
OG	157,00 m ² à € 2.230,--	€	350.110,--
DG mit Dach	157,00 m ² à € 1.140,--	€	178.980,--
Herstellungskosten		€	845.240,--

Technische Abwertung nach der ROSS'SCHEN Tabelle

Bestandsdauer im Durchschnitt,

Baujahr und Sanierungen: 70 Jahre

Lebensdauer: 100 Jahre

Zustandsnote: 3 (reparaturbedürftig)

Abwertung laut Tabelle: 75,43 %	€	<u>637.564,54</u>
	€	207.675,46

Wirtschaftliche Abwertung

- starke Verschmutzung durch Tauben

- keine Parkplätze

- 3 %	€	<u>6.230,27</u>
	€	201.445,19

BAUZEITWERT rund € 201.000,--

4.4. Außenanlagen

Innenhof, stark verschmutzt

überdachter Gang, WC

1 % der Herstellkosten

rund

€ 9.000,--**4.5 Zusammenstellung**

Bodenwert		€ 120.000,--
Gebäude	€ 201.000,--	
Außenanlagen	€ 9.000,--	€ 210.000,--
Sachwert		€ 330.000,--

5. V e r k e h r s w e r t

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Da im Allgemeinen der Sachwert (Summe Grund- und Bauwert) nicht dem Verkehrswert entspricht und um den derzeitigen Gegebenheiten auf dem Realitätenmarkt Rechnung zu tragen, wird vom Sachwert der Liegenschaft ein Abschlag von 23 % vorgenommen, um zum Verkehrswert zu gelangen.

Begründung:

Dieses sehr alte Gebäude muss komplett entkernt und saniert werden.

Das Dachgeschoß könnte ausgebaut werden, sofern es die Bauvorschriften zulassen. Ein Nachteil ist die eher ungünstige Raumverteilung und die schadhafte Gewölbe- bzw. Holztramdecken.

Auf Grund der in den letzten 1,5 Jahren stark gestiegenen Baukosten hat das Interesse an sanierungsbedürftigen Häusern – auch in guten Lagen – sehr nachgelassen.

Käufer können die Preise bestimmen, Quadratmeterpreise von sanierungsbedürftigen Miethäusern von € 600,-- sind mittlerweile möglich.

Für das gegenständliche Gebäude mit vielen Nachteilen wird man daher schwer einen Käufer finden.

Daher:

Sachwert	€	330.000,--
abzüglich 23 %	€	<u>75.900,--</u>
	€	254.100,--

Der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 80071, GB 72127 Klagenfurt

beträgt rund € 254.000,--.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72127 Klagenfurt
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

EINLAGEZAHL 80071

Letzte TZ 8134/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.676	GST-Fläche	275	
	Bauf.(10)	230	
	Bauf.(20)	45	Villacher Ring 23

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a 3424/1966 Sicherheitszone Flughafen Klagenfurt Gst .676

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

STAPLEDON Holding GmbH (FN 465140f)

ADR: Villacher Straße 37, Klagenfurt am Wörthersee 9020

a 3772/2020 IM RANG 652/2020 Kaufvertrag 2020-01-17 Eigentumsrecht

b 3772/2020 IM RANG 651/2020 Kaufvertrag 2020-01-17 Eigentumsrecht

c 3772/2020 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

7 a 7592/2021 Pfandurkunde 2021-07-15

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--

für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

c 6603/2025 Klage (69Cg 76/25a - LG Klagenfurt)

d 8134/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 75.000,00 unter C-LNR 12

9 a 462/2025 Bewilligung 2025-01-24

PFANDRECHT vollstr. EUR 889,67

12,580 % Z aus EUR 405,14 seit 14.11.2023 bis 31.12.2023

13,080 % Z aus EUR 405,14 seit 01.01.2024 bis 31.12.2024

B pro J aus EUR 405,14 seit 01.01.2025

13,080 % Z aus EUR 444,53 seit 16.03.2024 bis 31.12.2024

B pro J aus EUR 444,53 seit 01.01.2025

Kosten EUR 304,27 samt 4 % Z seit 30.09.2024

weitere Kosten EUR 277,77, Antragskosten EUR 291,95 für

MG Gebäudereinigung GmbH (FN 139546s)

(10 E 193/25w)

10 a 5175/2025 Bewilligung 2025-07-02

PFANDRECHT vollstr EUR 225,79

4 % Z ab 2024-10-02

Kosten EUR 137,90 samt 4 % Z seit 2025-02-12

Kosten EUR 192,37

für Kärntner Landesversicherung auf Gegenseitigkeit

(FN 097361d)

(10E 1384/25t)

11 a 5227/2025 Beschluss 2025-07-03

PFANDRECHT

vollstr EUR 233,34

4 % Z ab 2025-01-02

Kosten EUR 148,90 samt 4 % Z seit 2025-04-24

Kosten EUR 193,37

für Kärntner Landesversicherung auf Gegenseitigkeit

(FN 097361d)

(10E 1403/25m)

12 a 8134/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 75.000,00

zzgl 19,2 % Z seit 2025-07-29

Kosten EUR 5.071,72 zzgl 4 % Z seit 2025-08-14

Kosten EUR 1.653,22

für Austrian Anadi Bank AG (FN 245157a)

(7 E 76/25t)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

28.10.2025 08:00:07

STAPLEDON Holding GmbH
z.H. TPA Steuerberatung GmbH
Wiedner Gürtel 13
1100 Wien

Bodenwert: € 94,4747

Einheitswertbescheid zum 01.01.2021 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz gemischt genutztes Grundstück

Katastralgemeinde: 72127 Klagenfurt 1. Bezirk

Lageadresse: Villacher Ring 23, 9020 Klagenfurt am Wörthersee

GB 72127 Klagenfurt 1. Bezirk, EZ 80071

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
72127 Klagenfurt 1. Bezirk	.676	275

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

STAPLEDON Holding GmbH 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

27.761,02 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Kaufvertrag vom 17.01.2020

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2021 vom 08. Juli 2022 zu EWAZ 57 001-2-6326/8) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 27.761,02 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 20.566,41 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 50,05 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2021 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

Abgaben und Gebührenrecht

Paulitschgasse 13
9020 Klagenfurt am Wörthersee



Datum: 12. März 2026

Seite 1 von 2

Postanschrift: Neuer Platz 1, 9010 Klagenfurt am Wörthersee

STAPLEDON Holding GmbH
Villacher Straße 37
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Adressnummer

6212820

Bei Zahlungen und Schreiben stets angeben

Zuständig Patrycja Sosnowska
Zimmer 235
Telefon +43(0)463 537 2749
Faxnr. +43(0)463 537 6211
E-Mail abgaben@klagenfurt.at
Gläubiger-ID AT39ZZZ00000010971

Bankverbindung

BAWAG/PSK AG

BIC: BAWAATWWXXX IBAN: AT17 6000 0000 0724 9819

Kontoauszug

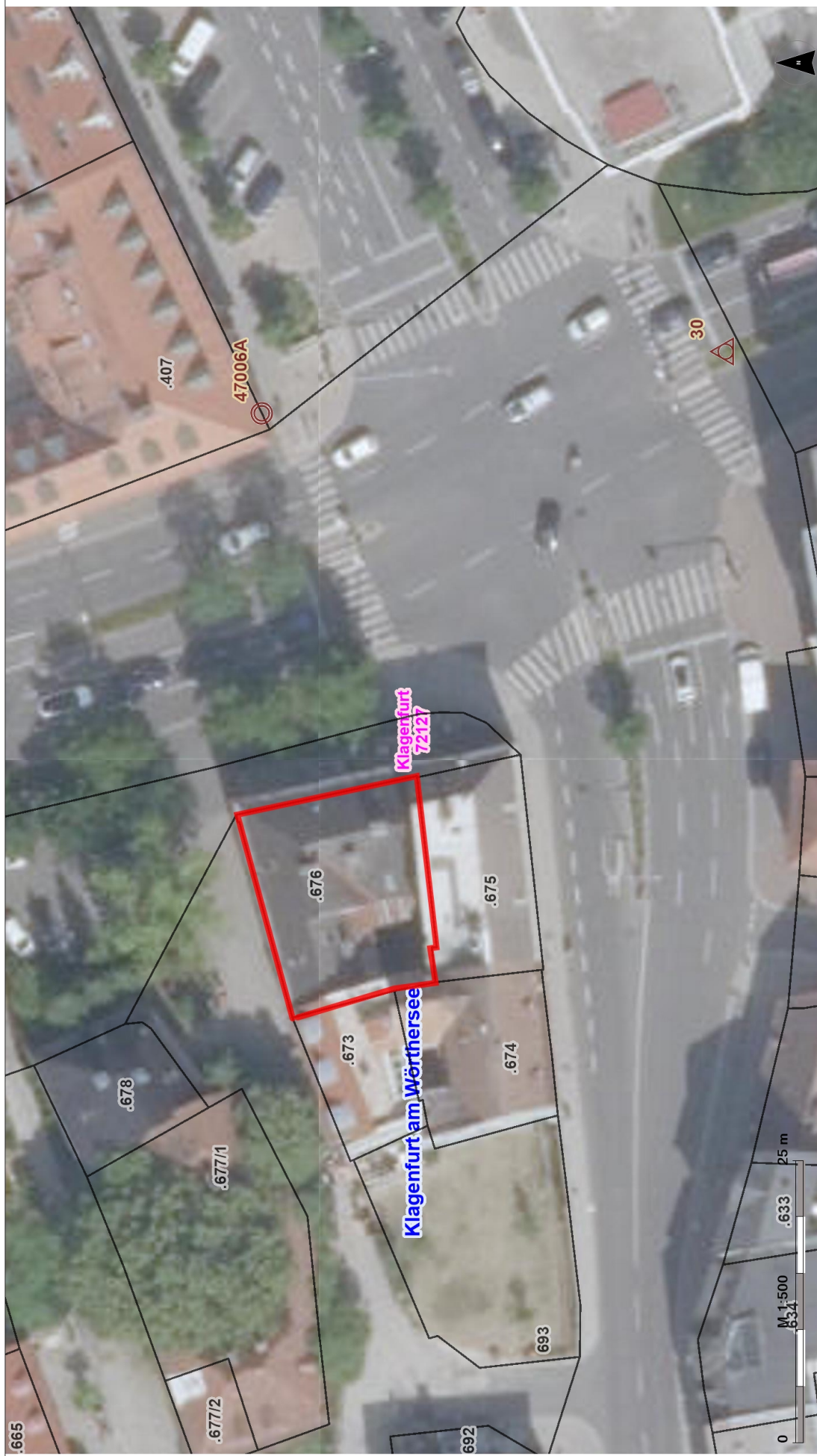
Statistik	Einnahmen 2026 (lfd. Haushaltsjahr)	Ausgaben 2026 (lfd. Haushaltsjahr)	Einnahmen Vorjahre (Kassenreste)	Ausgaben Vorjahre (Kassenreste)
Personenkonto				
Sollbetrag Gesamt	268,39	0,00	715,66	0,00
Sollabgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Endgültiger Sollbetrag	268,39	0,00	715,66	0,00
Istbetrag	0,00	0,00	536,78	0,00
Offener Sollbetrag	268,39	0,00	178,88	0,00
Sachkonto				
Sollbetrag Gesamt	0,00	0,00	0,00	0,00
Sollabgänge	0,00	0,00	0,00	0,00
Endgültiger Sollbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Istbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Offener Sollbetrag	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe				
Endgültiger Sollbetrag	984,05			
Istbetrag	536,78			
Offener Sollbetrag	447,27			
davon gestundet	0,00			
davon ausgesetzt	0,00			
Niederschlagungen vorhanden				

Adressnummer

6212820

Bei Zahlungen und Schreiben stets angeben

Fällig am	GKZ	Abgabenart	Objekt	VA-Jahr	Kassenzeichen	Belegnr.	Mahn-\ Zahltag	MS ZV	Soll\ Ist	Betrag	Offener Sollbetrag
15.05.25	01	002 GRUNDSTEUER B	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/002/0001	687	08.07.25	3	Soll	62,59	0,00
15.05.25	01	002 GRUNDSTEUER B	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/002/0001	687	10.03.26	32	Ist	62,59	0,00
15.05.25	01	003 KANALGEBÜHR	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/003/0001	754	08.07.25	3	Soll	113,30	0,00
15.05.25	01	003 KANALGEBÜHR	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/003/0001	754	10.03.26	32	Ist	113,30	0,00
Total zu Fälligkeit von 15.05.25											0,00
23.06.25	01	150 Mahngebühr		2025	6212820/002/0001	8928	08.07.25	3	Soll	3,00	0,00
23.06.25	01	150 Mahngebühr		2025	6212820/002/0001	8928	10.03.26	32	Ist	3,00	0,00
Total zu Fälligkeit von 23.06.25											0,00
24.07.25	01	990 Betriebskosten	900	2025	6212820	8931	01.01.00	3	Soll	89,50	0,00
24.07.25	01	990 Betriebskosten	900	2025	6212820	8931	10.03.26	32	Ist	89,50	0,00
Total zu Fälligkeit von 24.07.25											0,00
15.08.25	01	002 GRUNDSTEUER B	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/002/0001	688	06.10.25	3	Soll	62,59	0,00
15.08.25	01	002 GRUNDSTEUER B	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/002/0001	688	10.03.26	32	Ist	62,59	0,00
15.08.25	01	003 KANALGEBÜHR	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/003/0001	755	06.10.25	3	Soll	113,30	0,00
15.08.25	01	003 KANALGEBÜHR	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/003/0001	755	10.03.26	32	Ist	113,30	0,00
Total zu Fälligkeit von 15.08.25											0,00
28.09.25	01	150 Mahngebühr		2025	6212820/002/0001	8929	06.10.25	3	Soll	3,00	0,00
28.09.25	01	150 Mahngebühr		2025	6212820/002/0001	8929	10.03.26	32	Ist	3,00	0,00
Total zu Fälligkeit von 28.09.25											0,00
31.10.25	01	990 Betriebskosten	900	2025	6212820	8932	01.01.00	3	Soll	89,50	0,00
31.10.25	01	990 Betriebskosten	900	2025	6212820	8932	10.03.26	32	Ist	89,50	0,00
Total zu Fälligkeit von 31.10.25											0,00
15.11.25	01	002 GRUNDSTEUER B	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/002/0001	689	08.01.26	3	Soll	62,58	62,58
15.11.25	01	003 KANALGEBÜHR	0001 Villacher Ring 23	2025	6212820/003/0001	756	08.01.26	3	Soll	113,30	113,30
Total zu Fälligkeit von 15.11.25											175,88
22.12.25	01	150 Mahngebühr		2025	6212820/002/0001	8930	08.01.26	3	Soll	3,00	3,00
Total zu Fälligkeit von 22.12.25											3,00
02.02.26	01	990 Betriebskosten	900	2026	6212820	16384	01.01.00	3	Soll	89,50	89,50
Total zu Fälligkeit von 02.02.26											89,50
15.02.26	01	002 GRUNDSTEUER B	0001 Villacher Ring 23	2026	6212820/002/0001	14756	04.03.26	1	Soll	62,59	62,59
15.02.26	01	003 KANALGEBÜHR	0001 Villacher Ring 23	2026	6212820/003/0001	16454	04.03.26	1	Soll	113,30	113,30
Total zu Fälligkeit von 15.02.26											175,89
22.03.26	01	150 Mahngebühr		2026	6212820/002/0001	18684	04.03.26	1	Soll	3,00	3,00
Total zu Fälligkeit von 22.03.26											3,00
Guthaben werden negativ dargestellt!											
Kontostand											447,27



Erstellt am: 13.03.2026 von:

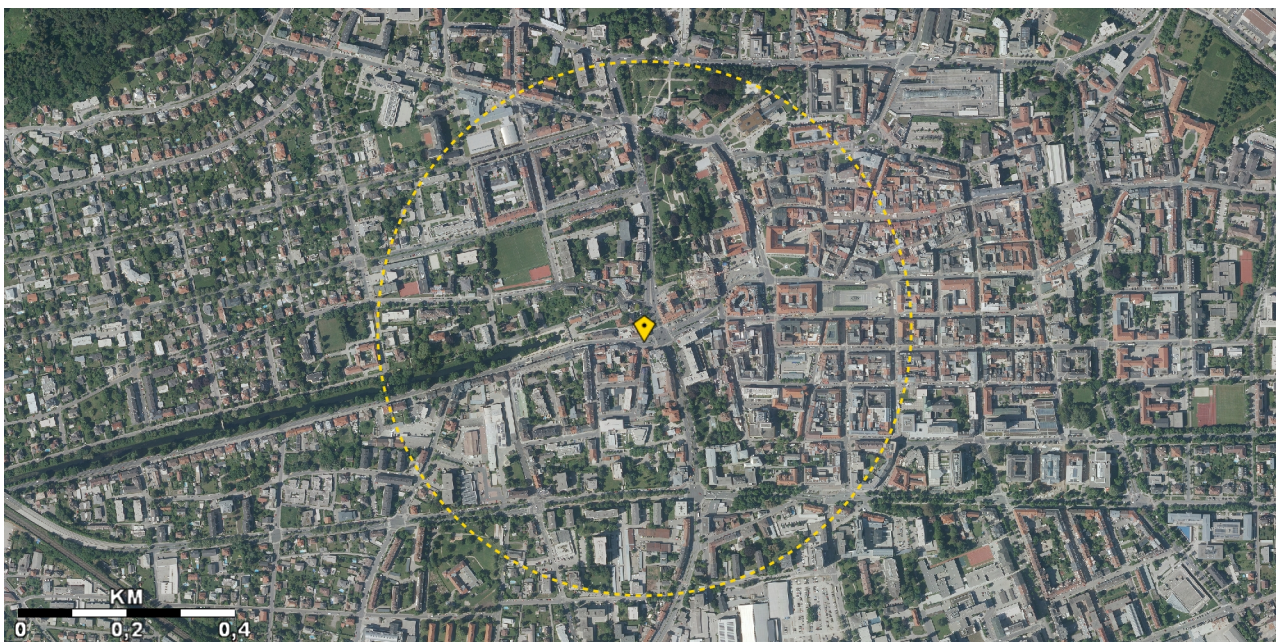
Maßstab: 1:1000



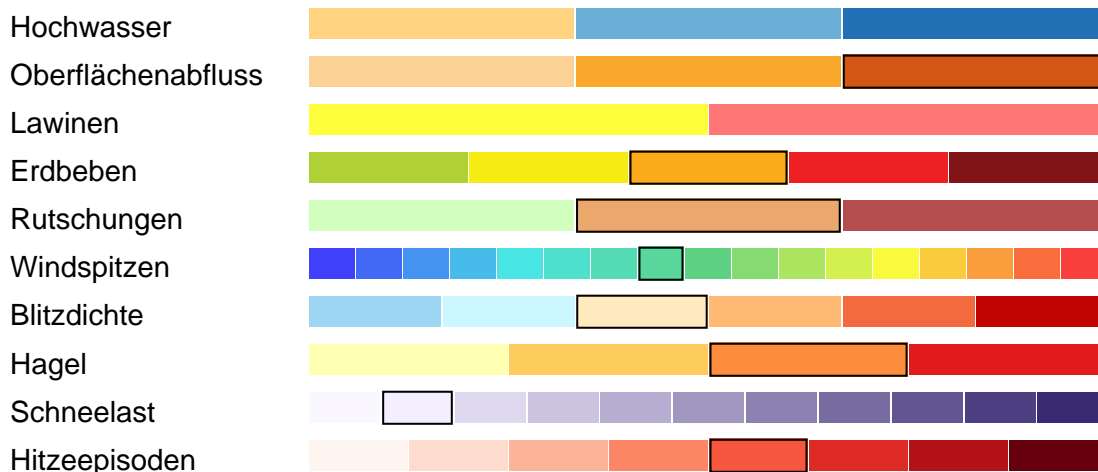
HORA-Pass

Adresse: Villacher Ring 23, 9020 Klagenfurt am Wörthersee
 Seehöhe: 447 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 46,62351° N | 14,30256° 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:

keine Daten
 hoch
 keine Daten
 mittel
 mittel
 mittel
 mittel
 hoch
 niedrig
 mittel




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

Oberflächenabfluss





Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20




Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen 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







Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen





Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  > 180 - ≤ 190
-  > 170 - ≤ 180
-  > 160 - ≤ 170
-  > 150 - ≤ 160
-  > 140 - ≤ 150
-  > 130 - ≤ 140
-  > 120 - ≤ 130
-  > 110 - ≤ 120
-  > 100 - ≤ 110
-  > 90 - ≤ 100
-  > 80 - ≤ 90
-  > 70 - ≤ 80
-  > 60 - ≤ 70
-  > 50 - ≤ 60
-  > 40 - ≤ 50
-  ≤ 40












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

Hitzeepisoden Kysely Tage

-  ≥ 24
-  ≥ 20 - < 24
-  ≥ 16 - < 20
-  ≥ 12 - < 16
-  ≥ 8 - < 12
-  ≥ 4 - < 8
-  ≥ 0 - < 4
-  0

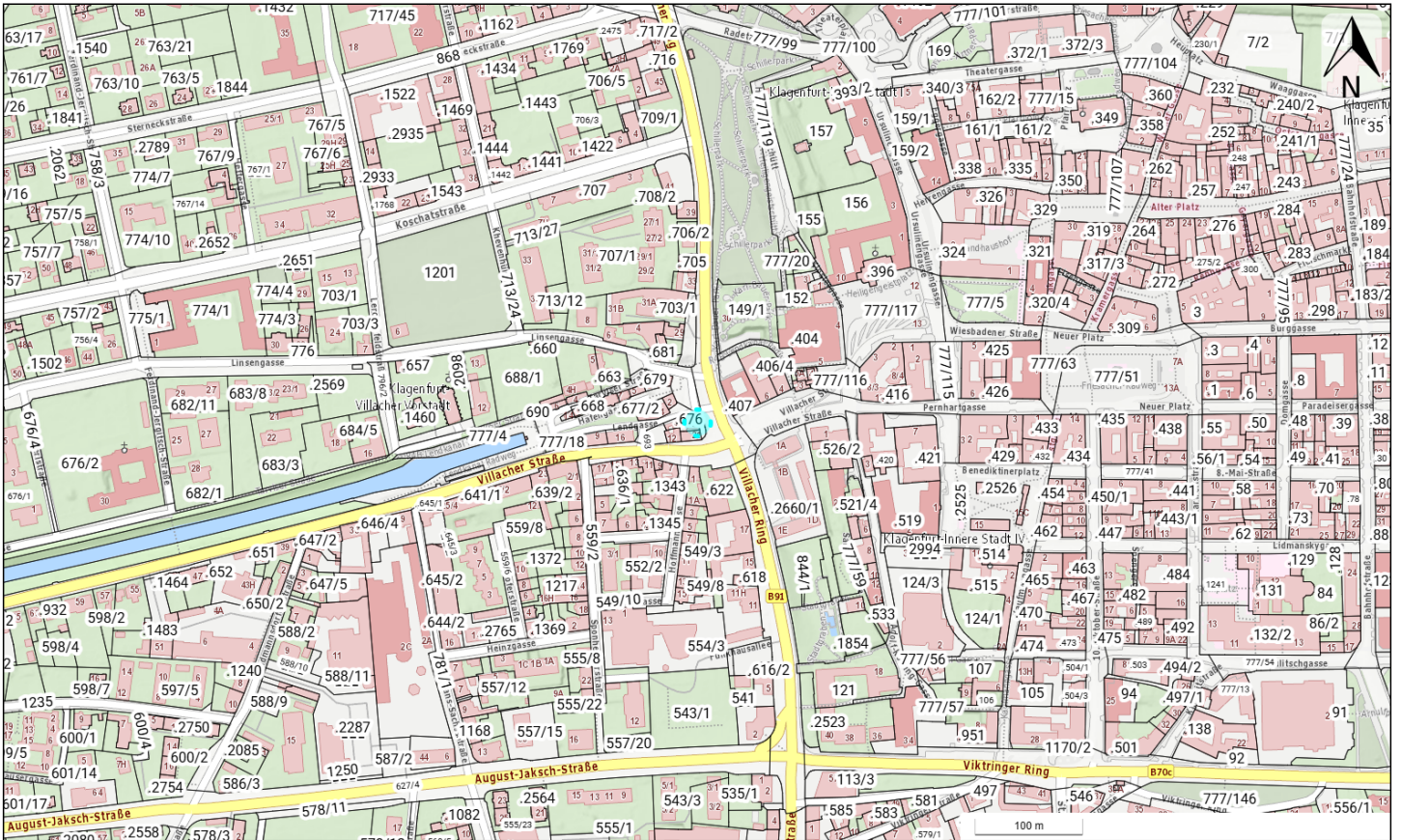
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

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.



Legende

Flächen

Flächentyp



Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



gesichert vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Altablagerung

beurteilt "keine Altlast"

dekontaminiert vorgeschlagen

gesichert

Altstandort

Altlast vorgeschlagen

dekontaminiert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Alttablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Alttablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Alttablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Klagenfurt am Wörthersee, Villacher Ring 23 (Adresse)"



MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
 - M.Abt. 1, U.Abt. 1 B - Baurechtsamt -
 - im eigenen Wirkungsbereich -

Aktenzahl Sachbearbeiter
 940/80 Dr. Kadiunig Datum
 12. März 1987

Betreff: Kollaudierung - Benützungsbewilligung

Bezug: Baubewilligung(en)
 vom

13. März 1985 Aktenzahl für
 1B 940/80 den Innenumbau

KG Parz.Nr. Adresse
 Klagenfurt .676 Villacher Ring 23
 Datum der Kollaudierung Zutreffendes angekreuzt !

3. März 1987

BESCHEID

Die gemäß § 33 der Kärntner Bauordnung, Ges. vom 30.6.1969, LGBl. Nr. 48, durchgeführte Bauprüfung d. o. a. Bauvorhabens ergab:

- eine mangelfreie Bauausführung
- keine mangelfreie Bauausführung

Daher erfolgt gemäß § 35 der Kärntner Bauordnung die Erteilung der

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

für **den Innenumbau**

mit dem Auftrag gemäß § 34 Abs. 2, die festgestellten Mängel durch nachstehende Maßnahmen zu beheben:

ohne Mängel!

Handwritten signature
 Dr. Kadiunig



MAGISTRAT DER LANDESHAUPTSTADT KLAGENFURT
 PLZ 9010
 Mag. Abt. 1, U. Abt. 1 B – Baurechtsamt
 – im eigenen Wirkungsbereich –
 Tel. 537/ 375

U. Abt. 1 B 940/80
DEBENJAK Rudolf

Klagenfurt, 13. März 1985

BESCHIED

Gemäß den §§ 4, 13 und 14 Kärntner Bauordnung, Gesetz vom 30. 6. 1969, LGBl. Nr. 48, in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften wird auf Grund des Augenscheines

vom **13. März 1985**

die **Baubewilligung**

für **den Innenumbau**

in Klagenfurt, **Villacher Ring 23**, auf dem Grundstück **.676**

der KG **Klagenfurt** nach Maßgabe des Bauplanes ~~xxx~~

der Baubeschreibung ~~xxx~~ und der Berechnung über

--- vom --- erteilt.

Antragsteller und Unternehmer haben sich bei der Bauausführung genau nach den mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplänen, der Baubeschreibung, nach den Bestimmungen der Kärntner Bauordnung und den Kärntner Bauvorschriften zu halten.

Der Beginn der Ausführung des Vorhabens und die Vollendung desselben sind längstens binnen einer Woche durch denjenigen, in dessen Auftrag das Vorhaben ausgeführt wird, dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt schriftlich zu melden.

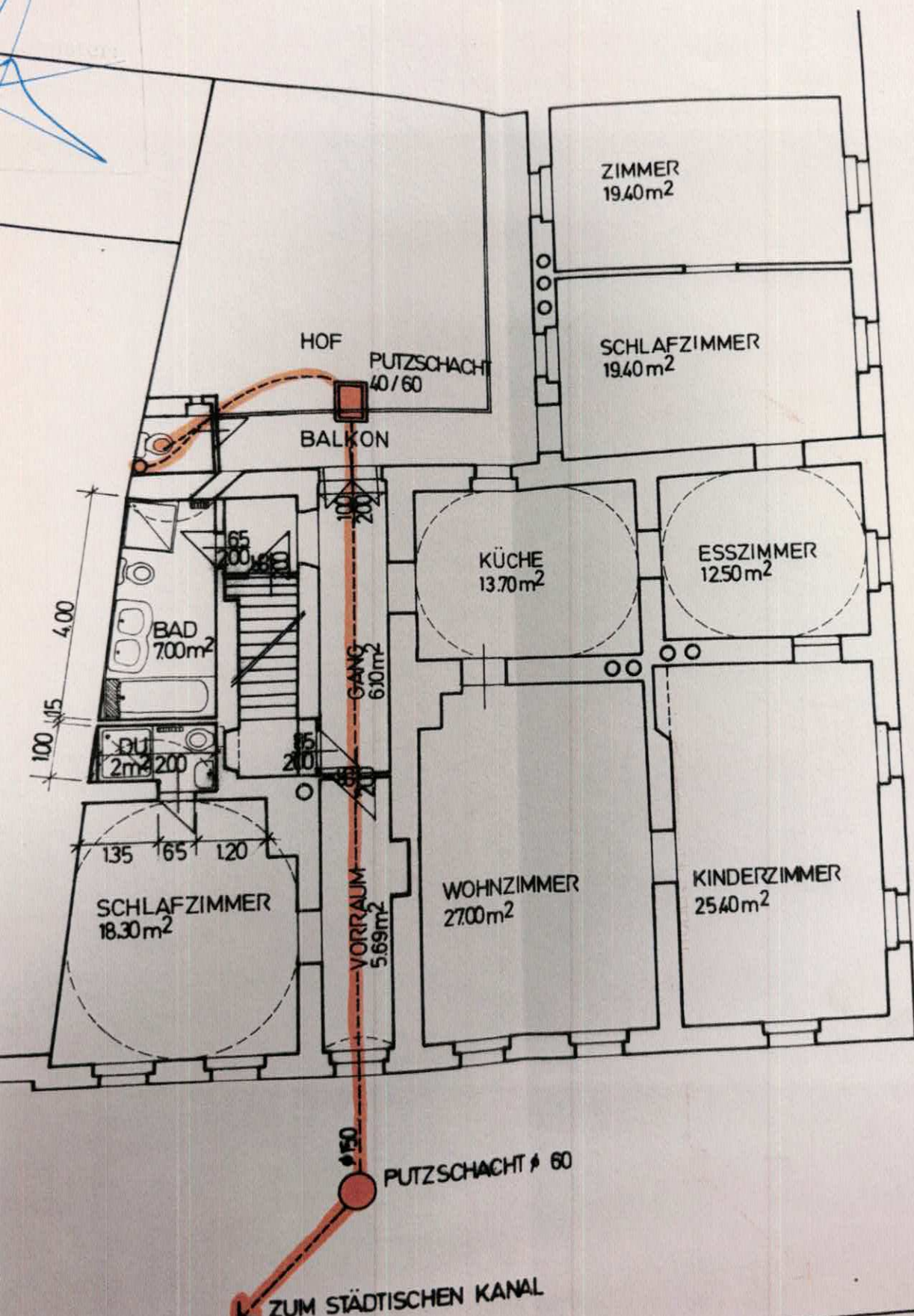
Mit dem Vorhaben darf bei sonstiger Strafe erst begonnen werden, wenn der Bescheid in Rechtskraft erwachsen ist. Diese tritt zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides ein, wenn keine Berufung eingebracht wurde. Ob eine Berufung eingebracht worden ist, kann in der Einlaufstelle des Magistrates erfragt werden. Die Bauvorhaben nach § 4 der zit. Bauordnung, ausgenommen die Änderung der Verwendung von Gebäuden und die Aufstellung von Maschinen, dürfen nur von einem befugten Unternehmer ausgeführt werden. Mit Beginn der Ausführung ist der Unternehmer dem Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt bekanntzugeben. Es dürfen nur Baustoffe und Bauteile verwendet werden, die den Anforderungen des § 22 Kärntner Bauordnung entsprechen. Die Unternehmer haben – unbeschadet der Vorschriften über den Dienstnehmerschutz – alle Maßnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Sicherheit und Gesundheit von Menschen am Ausführungsorte des Vorhabens und seiner Umgebung zu gewährleisten. Die Baubewilligung erlischt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach ihrer Rechtskraft mit der Ausführung des Vorhabens begonnen worden ist. Mit der Meldung der Vollendung von Gebäuden, Freitreppen, Tribünen oder ähnlichen baulichen Anlagen oder wenn fertiggestellte Teile eines solchen Vorhabens vor der Vollendung benützt werden sollen, ist gleichzeitig die Benützungsbewilligung zu beantragen.

Die Benützung von solchen Anlagen vor Wirksamkeit der Benützungsbewilligung wird bestraft.
 Die Baubewilligung wird jedoch nur unter nachstehenden Auflagen erteilt:

Bitte wenden!

00/1/1
 26
 Geogr
 mbau.

DER KANAL WIRD UNTER DEM ERDGESCHOSSFUSSBODEN GEFÜHRT



IVAKT

shof.at
Just Villa
Grundstück

ular kann bearbeitet

vakt bei uns auflieg

rmiert und können e

er Bürgerservicestell

auffindbar sein, inf

gen für die Aktene

ausweis
uchsauszug (nich

nacht des Eigentü

d der COVID-19

ahmen unbeding

- Tragen einer
- Einhaltung
- Befolg

Kosten: di
gegen F
Geld

Klagenfurt, 1982 05 03

Betr.: Schreiben der Stadtplanung vom 1.4.1982
Haus Villacher Ring 23

An die
Mag.U.Abt. 1B
Baurechtsamt

im Hause

Bei der Besichtigung an Ort und Stelle am 30.4.82 konnten die Angaben der Stadtplanung lt.Schreiben vom 1.4.82 bestätigt werden.

Es wurde festgestellt, daß das Haus Villacher Ring 23 in seinem baulichen Zustand einen vernachlässigten Eindruck erweckt. Teile von Putzflächen an den Wänden und Dachgesimsen sind heruntergebröckelt, so daß an mehreren Stellen das Mauerwerk sichtbar ist. Der teilweise noch vorhandene Maueranstrich weist sehr starke Verwitterungserscheinungen auf. An Wänden und Dachgesimsen sind lockere Putzteile zu erkennen.

Durch herabfallende Putz- und Gesimsteile sowie schadhafte Dachziegel wird das Interesse der Sicherheit von Personen die sich in unmittelbarer Nähe des Gebäudes aufhalten, und für jedermann zugänglich ist, durch herabfallende Bauteile, gefährdet. [Durch das Fehlen des Verputzes an mehreren Stellen dringt Feuchtigkeit in das Mauerwerk ein, bewirkt Zersetzungen des Mauerwerkes und in weiterer Folge eine Beeinträchtigung der Standsicherheit des Gebäudes.]

b.W.!



Aufnahme vom 22. 9. 80
Afr

Ostseite -
Ausgang des
Villacher Ring



Aufnahme vom 22. 9. 80
Afr

Nordseite
des Hauses

BORO 21
ARCH. DIPL.-ING. F. D. JANTSCH
staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker
allgem. beoideter Sachverständiger
A-9020 KLAGENFURT-LENDHAFEN
Tarviser Straße 11 - Halengasse 12
Telefon (04222) 55502

EINREICHUNG

Rudolf Debenjak

Villacher Ring 23, 9020 Klgt.



Baubeschreibung:

Der vorhandene, völlig veralterte Waschaum wird unterteilt.
Der verbleibende, größere Raumteil wird zu einem Badezimmer
umgebaut. Der kleinere Raumteil wird zu einem Waschaum
(mit Dusche) ausgestaltet. Beide Räume werden mit zeitge-
mäßigen Installationen versehen. Die Türen zu diesen Räumen
werden verkleinert. Die Abwässer werden in die vorhandenen
Ableitungen geleitet und gelangen von dort in den städtischen
Kanal. Die Entlüftung erfolgt mechanisch durch den Dachboden
über Dach. Tragende Bauteile werden nicht verändert. Der
vorhandene Gang wird durch eine Türe unterteilt.

Drainerverzeichnis: 777/122 öffentliches Gut Landeshauptstadt
Klagenfurt

- 75 Linde Kastner, Bahnstraße 175
- 73 Frau Grayer, Lendgasse 3
- 74 Schmitt Friedrich Dipl. Ing. Villacherstr. 12

Jantsch

AZ.: 940/80
Wird im Sinne des Bescheides vom 1985-03-13
baupolizeilich genehmigt.
Klagenfurt, am 1985-03-13
F. D. Jantsch
Baupolizeidirektor

Klagenfurt, 85-01-07



Innenhof – sehr viel Taubenkot



WC im Innenhof



Gang im Obergeschoß (Taubenkot)



Eingang – Vorraum - Stiegenhaus



Geschäftsraum im Erdgeschoß



Räume im Obergeschoß



Räume im Obergeschoß



Im Obergeschoß teilweise Gewölbe



Decken im OG schadhaft



Dachboden (stark verkotet, viele tote Tauben)

