



**GZ: 9 E 12/25i**  
**BG Wolfsberg**

# Bilddokumentation

(Wohnhaus mit Garage)

Betreibende Partei: **BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft**  
**und Österreichische Postsparkassen AG**  
Wiedner Gürtel 11  
1100 Wien

vertreten durch: Egger / Gründl Rechtsanwälte OG  
Joanneumring 14  
8010 Graz

Verpflichtete Partei: **Manfred POROTSCHNIG-MEISEL**  
geb. 23.02.1974  
Vorderlimberg 30  
9413 St. Gertraud

wegen: € 253.328,87 s.A. (Zwangsversteigerung)

Liegenschaft: **EZ 198 GB 77252 Untergösel**  
**Grst. 602/4**

Liegenschaftsadresse: Wohnhaus Vorderlimberg 30  
9413 St. Gertraud

Befundaufnahmen: 26.08.2025 und 07.10.2025



**Bild 1 Gebäudeansicht von der Südwestseite mit der KG-Garage**



**Bild 2 Gebäudeansicht von der Südostseite**



**Bild 3 Gebäudeansicht von der Ostseite**



**Bild 4 Gebäudeansicht von der Nordwestseite**



**Bild 5 Gebäudeansicht von der Nordostseite mit dem steilen Geländeverlauf entlang der nördlichen Hangseite**



**Bild 6 EG Gartenanlage an der Südwestseite mit Zugang zum Wintergarten als begrünte Flachdachkonstruktion über der KG-Garage**



**Bild 7 Westfassade mit Wintergarten und Balkon im OG**



**Bild 8 Traufenpflaster mit Holzstützwand an der nördlichen Hangseite**



**Bild 9 Hauszugang über Freitreppe von der Südostseite**



**Bild 10 Hauseingangstüre mit EG Diele vom Stiegenhaus**



**Bild 11 EG Diele mit Stiegenaufgang ins OG**



**Bild 12 EG Wohnzimmer Südostseite**



**Bild 13 Gipsständerwand mit Schiebetüre vom Wohnzimmer zur Küche**



**Bild 14 EG Küche mit Zugang von der Diele**





**Bild 15 EG Küche mit Zugang zur Speis**



**Bild 16 EG Küche mit Schiebetüre zum Wohnzimmer**



**Bild 17 EG Wintergarten mit Terrassentüre an der Nordseite**



**Bild 18 EG Wintergarten mit gekrümmten Plexiglas-Profilelementen**



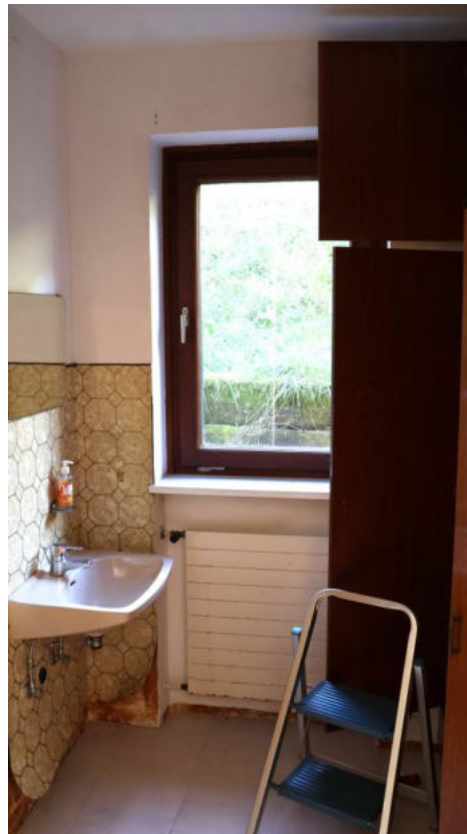
**Bild 19 Wintergartenzugang von außen zur Küche**



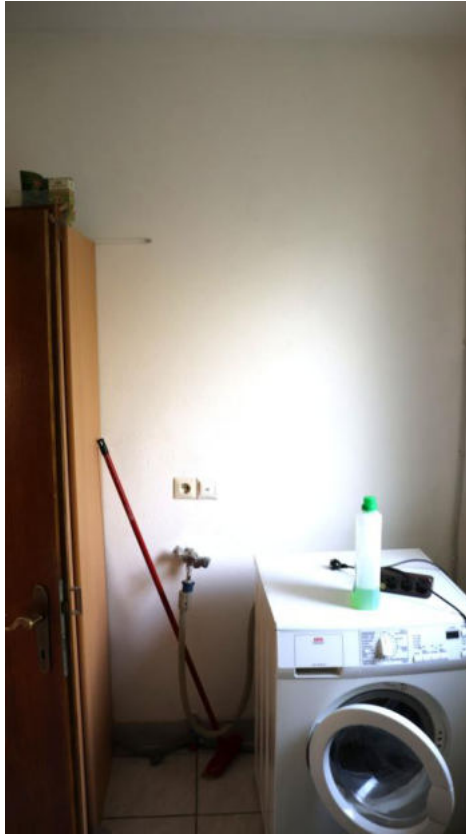
**Bild 20 Küchenfenster Südseite mit Heizkörper und Holzbalken**



**Bild 21 EG WC**



**Bild 22 EG Garderobe mit Fenster Richtung Norden**



**Bild 23 EG Wirtschaftsraum**



**Bild 24 Stiegenaufgang ins OG**



**Bild 25 Stiegenhausfenster mit Stegverglasung und Stahlrahmenfenster**



**Bild 26 OG Zimmer Südost**



**Bild 27 OG Zimmer Südost mit Zugang zur Diele**



**Bild 28 OG Diele mit Dachbodentreppe**

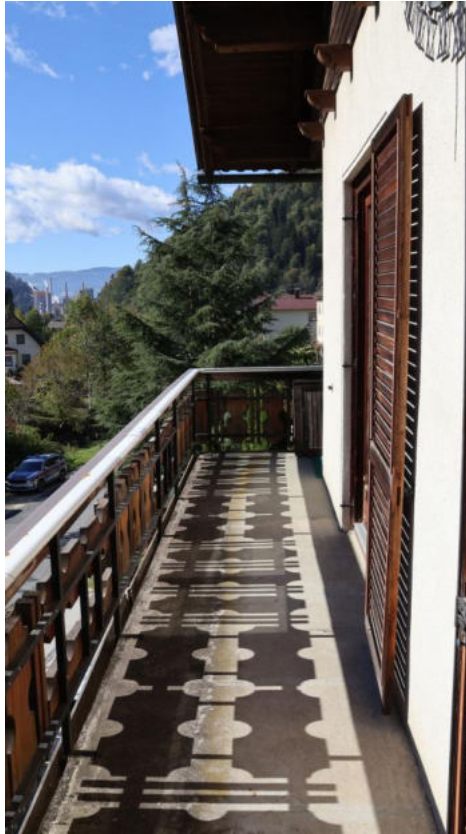


**Bild 29 OG Zimmer Südwest**

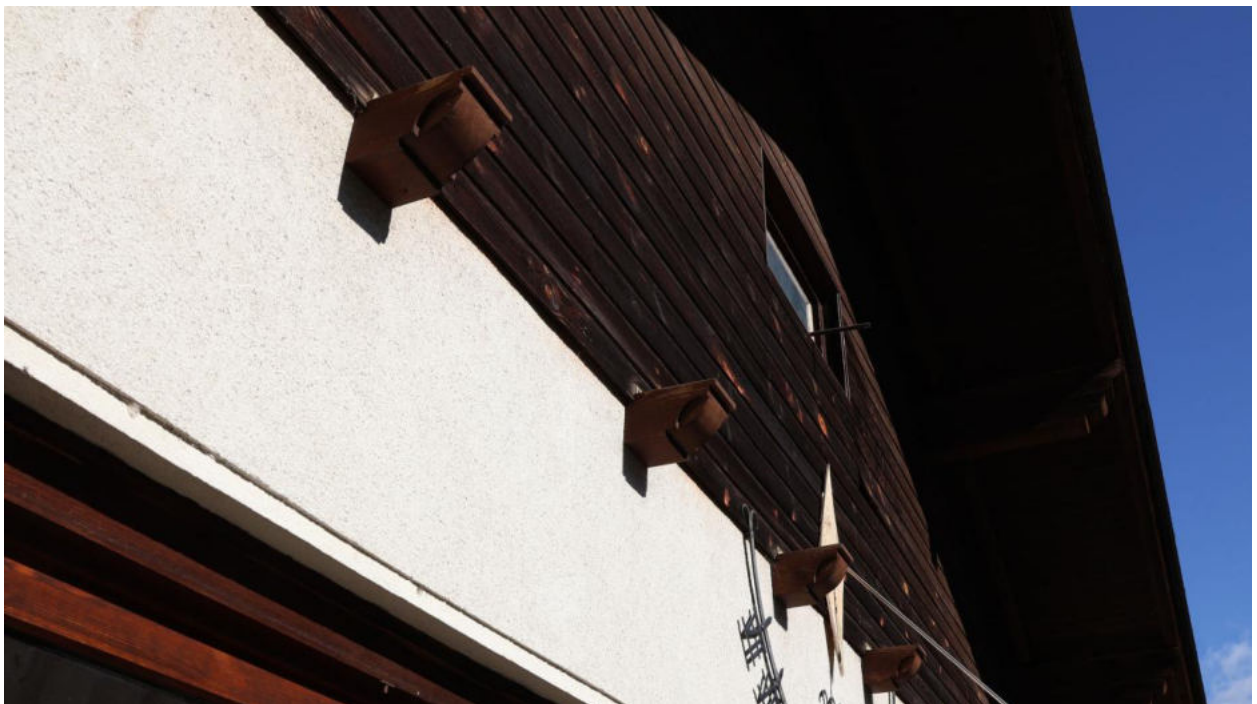


**Bild 30 OG Zimmer Südwest mit Zugang von der Diele**





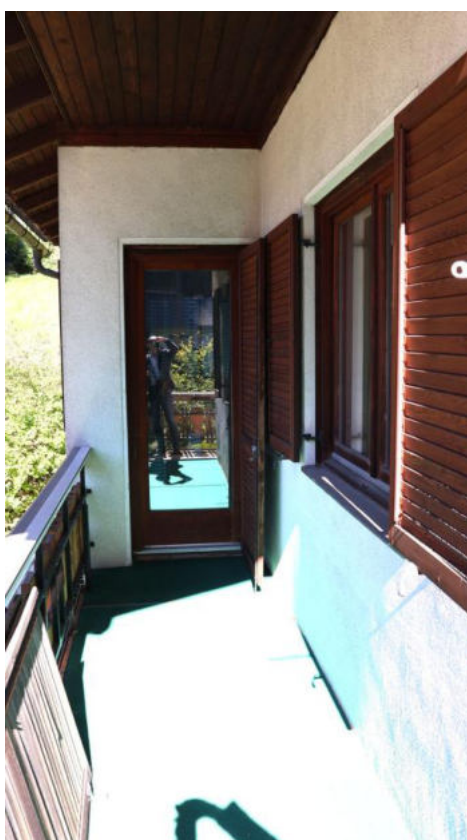
**Bild 31 OG Balkon Süd mit Blickrichtung bis zur Papierfabrik Frantschach**



**Bild 32 Giebelwand Süd mit Holzverschalung**



**Bild 33 Balkonfenstertüren Südseite mit Holzbalkon**



**Bild 34 Überdachter Balkon an der Westseite über dem EG-Wintergarten**



**Bild 35 OG Badezimmer**



**Bild 36 OG Badezimmer**



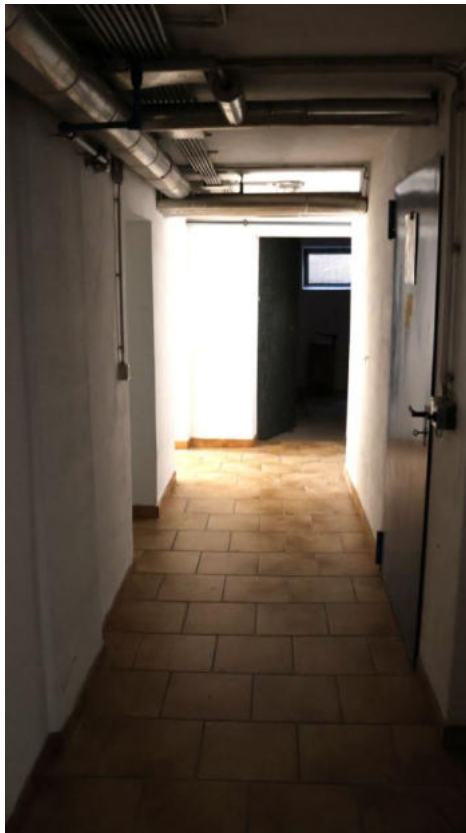
**Bild 37 OG Zimmer West**



**Bild 38 KG Stiegenabgang**



**Bild 39 KG Stiege**



**Bild 40 KG Vorraum mit Zugang zum Heizraum und zum westlichen Garagentrakt**



**Bild 41 Wasseranschluss mit Wasseruhr und Gartenleitung**



**Bild 42 Stiegenabgang zur KG-Garage an der Westseite**



**Bild 43 KG Garagentüre**



**Bild 44 KG Garage mit starken Feuchtflecken an der Nordwestseite**



**Bild 45 Stiegenabgang zur Gartentüre**



**Bild 46 Keller mit starken Feuchtflecken an der Außenwand**





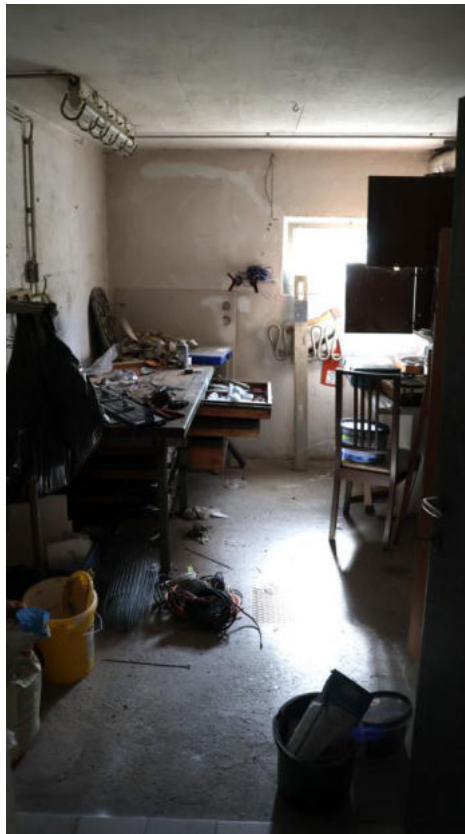
**Bild 47 Feuchte- und Schimmelbildungen KG-Außenwand**



**Bild 48 Keller mit Vorraum**



**Bild 49 Installationen an der KG-Decke**



**Bild 50 KG Werkraum Südseite**



**Bild 51 KG Heizraum mit Ölkessel und Warmwasserboiler**



**Bild 52 KG Heizraum mit Heizungsverteilung und Warmwasser-Pufferspeicher**



**Bild 53 KG mit ausgebauter Raumnische**



**Bild 54 Stiegenabgang in den KG Vorraum mit Feuchteschäden an der nördlichen Außenwand**



**Bild 55 Gartenhütte an der oberen Nordostseite des Hanggrundstücks**



**Bild 56 Gartenhütte Ansicht Südostseite**



**Bild 57 Beschädigte Dacheindeckung Gartenhütte Ostseite**



**Bild 58 Gartenhütte Innenansicht**



**Bild 59 Steiler Wiesenhang mit Einfriedung entlang der Ostseite unter der Gartenhütte**



**Bild 60 Nördliche Hangausbildung mit Einfriedung zur verbuschten Nachbarparzelle**



**Bild 61 Einfriedung an der oberen Nordseite mit der Holzhütte**



**Bild 62 Einfriedung entlang der Westseite mit Handlauf**





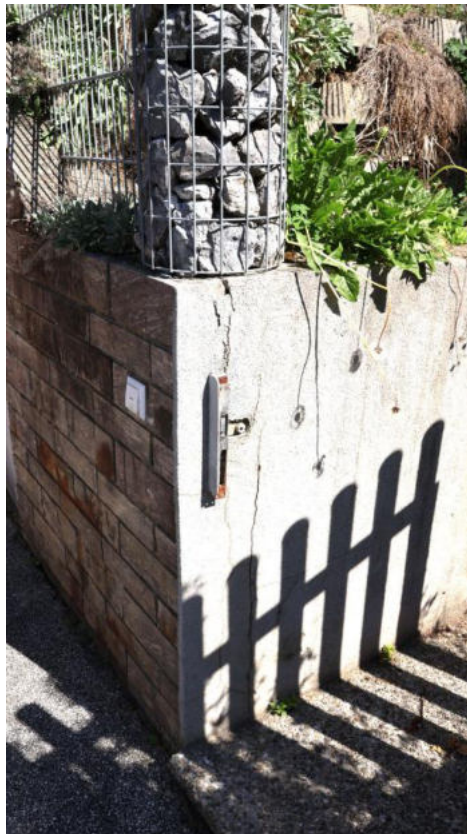
**Bild 63 Zugangsstiege mit Gehrte vom Parkplatz**



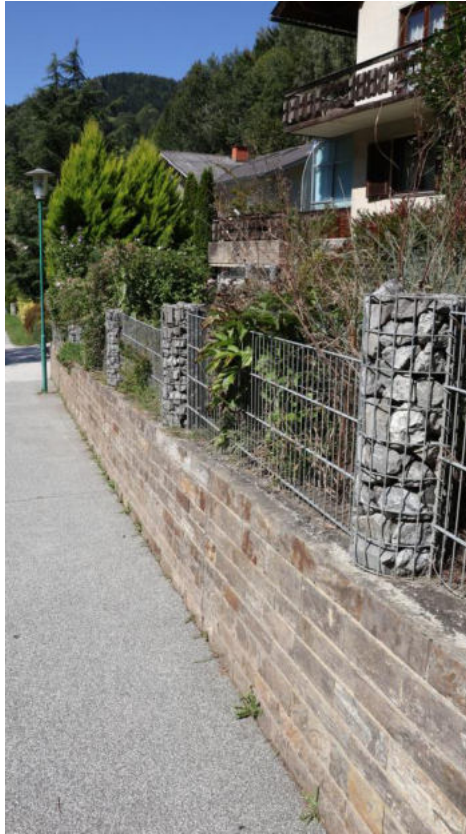
**Bild 64 Böschungsbefestigung beim Hauszugang an der Südwestseite**



**Bild 65 Gartenanlage an der Südostseite mit befestigtem Hauszugang**



**Bild 66 Renovierungsbedürftige Stützwand beim Hauszugang**



**Bild 67 Sockelwand mit Einfriedung entlang des südlichen Gehweges**



**Bild 68 Bundesstraße – Fahrtrichtung Westen nach Frantschach-St.Gertraud**



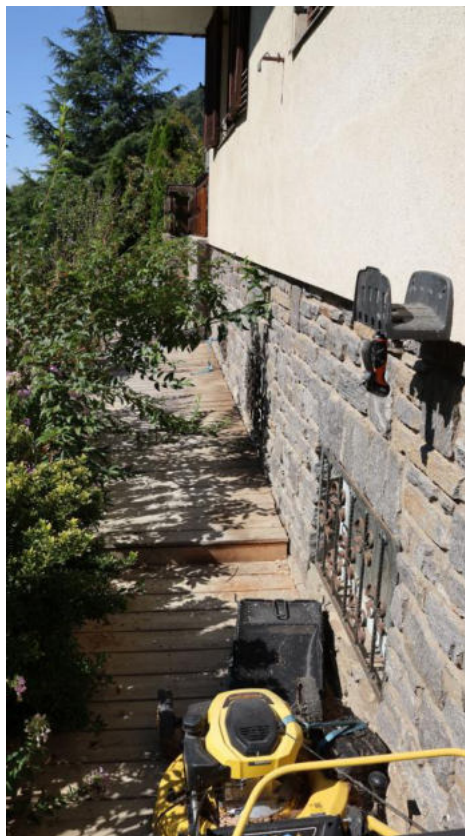
**Bild 69 Westliche Garagenaußenwand mit beschädigter Außenwandfassade vom begrünten Flachdach**



**Bild 70 Flachdachausbildung Garagenanbau mit südseitiger Attikawand**



**Bild 71** Parkplatz mit Straßenverlauf Richtung Osten auf die Weinebene



**Bild 72** Traufenpflaster mit südlicher Sockelwand vom Wohnhaus