

MMag. Christian Fischer
Allg. beeideter und gerichtl. zertifizierter Sachverständiger

A-5721 Piesendorf, Hummersdorferstraße 35
Tel.: 0664/350 46 76 Mail: christian_fischer@aon.at

Bezirksgericht
Zell am See
Zl.: 75 E 5/25s - 5
Mozartstraße 2
5700 Zell am See



Bewertungsgutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes zum 03. Juni 2025 betreffend

EZ 287 Grundbuch 57019 Rosenthal

Grundstück 516/12 im Ausmaß von 739 m²

5741 NEUKIRCHEN a. Grv., Venedigersiedlung 333

"Wohnhaus mit Tiefgarage"

A) Verkehrswert der Liegenschaft: (Grundstück, Gebäude, Außenanlagen;
ohne Zubehör)

1.530.000,00 €

B) Wert des Zubehörs (inkl. Umsatzsteuer):

68.200,00 €

I. Allgemeines:

1. Auftrag: Gerichtlicher Auftrag vom 04.05.2025, GZ 75 E 5/25s-5, BG Zell am See, zwecks Schätzung der Liegenschaft

EZ 287 Grundbuch 57019 Rosenthal

"Wohnhaus mit Tiefgarage"

sowie des Zubehörs.

2. Zweck: Wertermittlung als Grundlage zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung (Beschluss v. 14.03.2025, GZ 75 E 5/25s-2)

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten (als Gesamtdokument) nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden. Eine weitere Verwendung oder die Anfertigung und Verwendung von Teilauszügen ist nur nach vorheriger, schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen zulässig. Das Urheberrecht am Gutachten bleibt ausdrücklich beim Sachverständigen!

3. Bewertungsstichtag:

03. Juni 2025 (Tag der Befundaufnahme)

4. Grundlagen und Unterlagen:

- Örtliche Befundaufnahme (Besichtigung und Begehung der Liegenschaft) am 03.06.2025 durch den Sachverständigen in Anwesenheit von Herrn Gerald Wandaller (Verpflichteter) und Frau Martina Wandaller-Bachmaier (Mutter der Verpflichteten)
- Grundbuchsauszug v. 31.05.2025
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Gefahrenzonenplan
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Erhebungen und Auswertung von Vergleichspreisen (Grundbuch)
- Erhebungen betreffend Herstellungskosten pro m² (Netto-Raumflächen)
- Auskünfte erteilen die Anwesenden

5. Beilagen:

- Grundbuchsauszug
- Bauplatzerklärung, Baubewilligung, Vollendungsanzeige (jeweils 1. Seite)
- Bauplan-Kopien (geringfügige Planabweichungen sind gegeben - Raumeinteilung Büro/HWR im EG sowie Ankleide/Schlafzimmer/Bad im OG, etc.)
- Energieausweis (Auszüge)
- Lagepläne (SAGIS-Abfragen)
- Fotos

Auf Grund der vorgenannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige folgenden

II. Befund:

1. Allgemeine Beschreibung:

a) Gutsbestand:

Bewertungsgegenstand ist die Liegenschaft:

EZ 287 Grundbuch 57019 Rosenthal
Grundstück 516/12 im Ausmaß von 739 m²
"Wohnhaus mit Tiefgarage"

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Neukirchen am Großvenediger, im Ortsteil Rosental, Venedigersiedlung Nr. 333 (siehe Lagepläne).

Die Seehöhe der Liegenschaft beträgt ca. 846 m.

b) Eigentümer:

Herr Gerald Wandaller, geb. 20.05.1996 **1/2**

Herr Marco Wandaller, geb. 22.04.2003 **1/2**

c) Rechte und Lasten:

Siehe Grundbuchsauszug v. 31.05.2025 (Beilage zum Gutachten)

A2-Blatt: - Geh- und Fahrrecht an Gst 494

C-Blatt: - PFANDRECHTE

- BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT

- Einleitungen VERSTEIGERUNGSVERFAHREN

d) Nutzung:

Das Wohnhaus wird von der Eigentümerfamilie bewohnt.

e) Lage:

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in der Gemeinde Neukirchen am Großvenediger, im Ortsteil Rosental, Venedigersiedlung Nr. 333 (siehe Lagepläne).

Es handelt sich um eine landschaftlich attraktive, ländliche, mittlere Wohnlage mit schönem Ausblick auf die umliegende Bergwelt (Sulzbachtäler, etc.), etwas beeinträchtigt durch die Nähe zur B 165 Gerlosstraße und durch die tiefere Lage/Niveau im Vergleich zur B 165.

Die Marktgemeinde Neukirchen am Großvenediger liegt im Oberpinzgau (Wohn- und Fremdenverkehrsgemeinde mit Sommer- und guter Wintersaison, ca. 2.700 Einwohner, ca. 600.000 Nächtigungen/Jahr, Hotels, Bergbahnen, zahlreiche touristische Einrichtungen und Angebote, etc.).

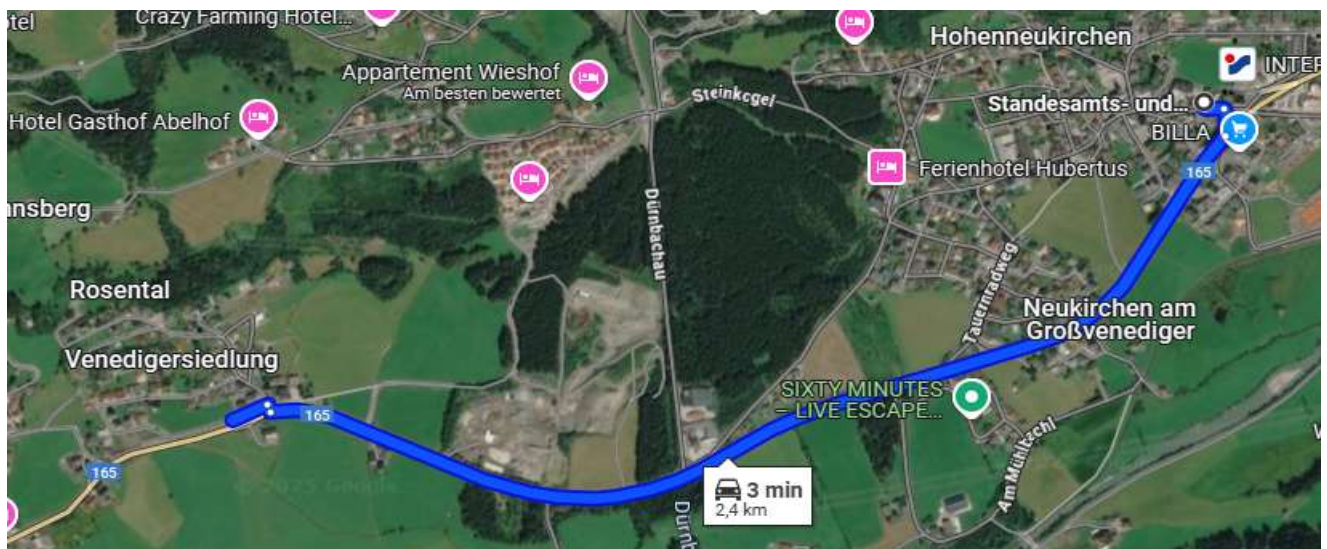
2. Besondere Beschreibung des Grundstücks:

a) Ausmaß: 739 m² Grundstück 516/12
739 m² Gesamtfläche

Ergänzend wird auf die Unterschreitungen des Gebäudemindestabstandes (Mauer Einfahrt Tiefgarage - Richtung Westen) hingewiesen.

b) Verkehrsmäßige Erschließung:

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich ca. 2,4 km westlich vom Neukirchener Ortszentrum, im Ortsteil Rosental, in der Venedigersiedlung Nr. 333 (asphaltierte, öffentliche Straßen) - siehe Lageplan. Das Gemeindeamt, Banken, touristische Einrichtungen, Talstation der Bergbahnen, etc. sind in ca. 30 Gehminuten erreichbar. In Neukirchen sind die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gut.



c) Flächenwidmung und Bebauung:

Das Bewertungsgrundstück ist als **"Bauland - Erweitertes Wohngebiet"** gewidmet, lärmbelastet durch die Nähe zur B 165 Gerlos Straße - siehe Grafik aus SAGIS.



Auf dem Grundstück 516/12 wurde in den Jahren 2022 bis 2023 das Wohnhaus mit Tiefgarage errichtet (Baubewilligung v. 05.05.2022, Vollendungsanzeige v. 07.08.2023).

Die Bebauung entspricht der Flächenwidmung und der Baugenehmigung.

d) Gefährdung:

Für diese Liegenschaft ist nach menschlichem Ermessen eine Hochwassergefährdung, etc. nicht gänzlich auszuschließen (gelbe Gefahrenzone der Bundeswasserbauverwaltung - Überflutungsflächen HQ 100 (Salzach) und Gelbe Gefahrenzone Wildbach (Roßberggräben)).



Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Altlastenatlas verzeichnet.

e) Form und Niveau des Grundstücks:

Die Bewerungsliegenschaft ist in etwa rechteckig (siehe Lageplan); ebene Lage - Böschung zur nördlichen Nachbarliegenschaft.

3. Besondere Beschreibung der Gebäude(teile):

Baujahr: 2023 (lt. Vollendungsanzeige)

Allgemeinzustand:

Neuwertiger, sehr guter, dem Alter entsprechender Bau- und Erhaltungszustand.

Fertigstellungsarbeiten lt. Vollendungsanzeige/Befundaufnahme sind noch durchzuführen: PV-Anlage nicht vorhanden, Absturzsicherung bei Terrassentür fehlt, Geländer bei Garagenabfahrt fehlt, Außenanlagen (Asphaltierung, Einzäunung noch nicht fertiggestellt, Blechabdeckungen, etc.), Lift-Schacht wurde vorsorglich geplant (Personenlift wurde noch nicht eingebaut), Fertigstellungsarbeiten im Keller (Wellnessbereich, etc.).

Die Tiefgarage ist nicht beheizt; für eine mögliche Freiflächenbeheizung der Garagenzufahrt wurden Anschlussmöglichkeiten berücksichtigt, ev. im Zuge der Asphaltierung umsetzbar.

Im Keller (südlicher Bereich) sollte ein Wellnessbereich entstehen; eine Dusche wurde bereits errichtet und gefliest, aber noch nicht montiert.

Im Rahmen der Sanitärausstattung wird darauf hingewiesen, dass zwei WCs mit Wasserreinigung/Spezialspülung mit Duschfunktion vorhanden sind.

Lt. Gerichtsauftrag ist die Liegenschaft so zu schätzen, als wären die nicht fest mit der Liegenschaft verbunden Teile des Sole-Wärmepumpensystems (eigentlich Luft-/Wasserwärmepumpe) nicht vorhanden. Welche Teile die Heizungsanlage betreffend nicht fest mit der Liegenschaft verbunden sind, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden - die Heizung ist bei der Befundaufnahme vollständig und betriebsbereit, daher wird die Liegenschaft inklusive der Heizungsanlage bewertet.

Welche Teile der Heizungsanlage nicht fest mit der Liegenschaft verbunden sind, muss ev. von einem Sachverständigen aus dem betreffenden Fachgebiet beurteilt werden.

Von einer Demontage einzelner Teile der Heizungsanlage wurde bei der Befundaufnahme zwischen Herrn Markus Leiter und Frau Martina Wandaller-Bachmaier ausdrücklich abgesehen.

Der Einreichplan wurde von der Fa. Kampa erstellt, nach deren Insolvenz hat die Fa. Holzbau Maier das Wohnhaus (Erd-/Obergeschoss) errichtet.

Ver- und Entsorgung:

Wasser:	Öffentliche Trink- und Nutzwasserversorgung
Abwasser:	Anschluss an das örtliche Kanalnetz
Energie:	Salzburg AG bzw. Verbund

Bauausführung (lt. Baubeschreibung/Auskunft/Befundaufnahme):

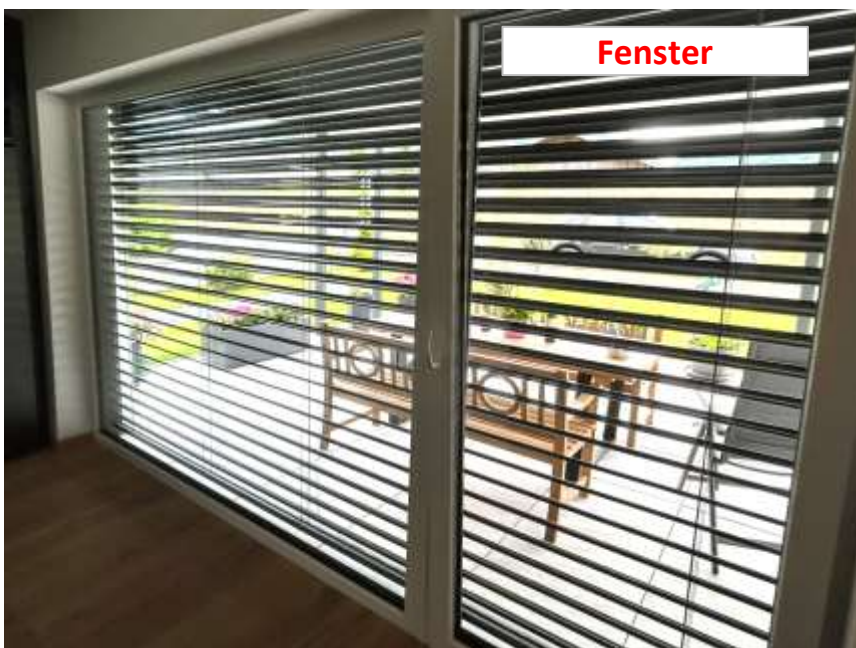
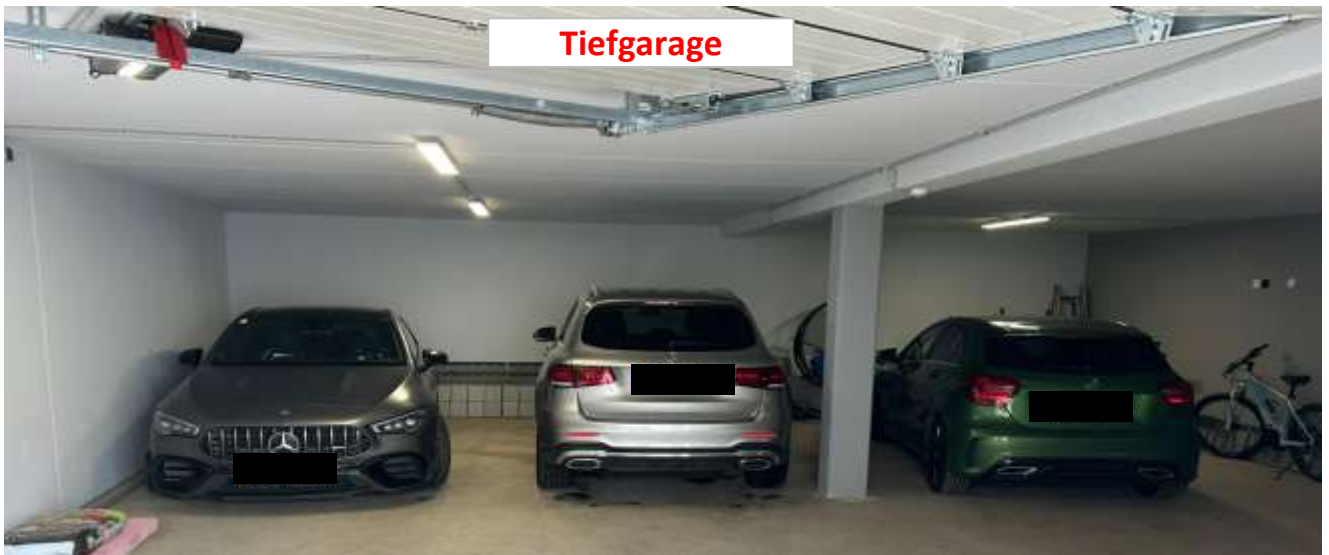
Fundamentierung:	Stahlbetonbodenplatte (Wanne)
Außenwände:	Kellergeschoss: Stahlbeton Holzriegelwände mit Isolierung (Mineralwolle)
Fassade:	Verputzt und gefärbelt
Innenwände:	Holzriegelwände, verputzt und gefärbelt bzw. Fliesen (modern) im Sanitärbereich
Geschossdecken:	Massivdecke (Stahlbeton) über KG, Holztramdecken
Dachstuhl:	Walmdachstuhl aus Holz
Dacheindeckung:	Tondachziegel
Dachrinnen:	Blech
Dachablaufrohre:	Blech
Kamin:	Fertigteilkamin
Terrassen:	Pflastersteine, überdacht
Stiegen:	Stahlbeton (Massiv) ins KG, Holztreppe ins OG
Fenster:	Kunststoff/Alufenster (Gaulhofer) mit Raffstore und Kunststofffenster im KG
Türen:	Metall/Glas Haustüre (gute Ausführung, Fa. Inotherm, Gegensprechanlage - Video), Innentüren aus Holz (gute Qualität - Fa. Koch), automatisches Garagentor
Fußböden:	Keramische Beläge, Landhausdiele, etc. in guter Ausführung, Beton in der Garage
Heizung:	Luft-/Wasserwärmepumpe (hochwertig), Fußbodenheizung



Haustür

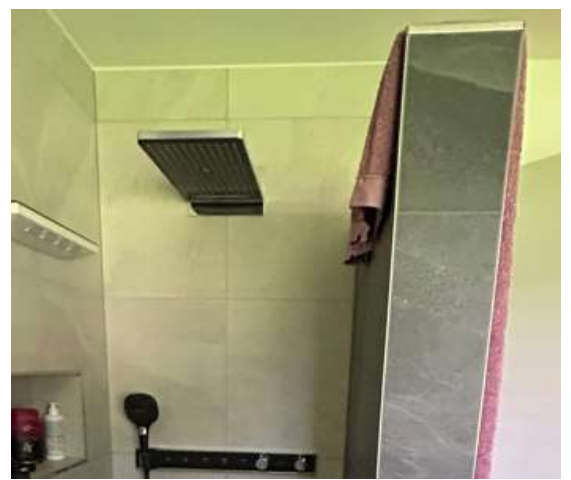


Garagentor





Sanitärausstattung





Raumprogramm und Ausmaß der Räume (siehe Baupläne):

Wohngebäude:

Kellergeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Keller	13,26	
	Treppe	4,03	
	Keller	49,43	
	Keller	25,01	
	Schleuse	2,50	
	Homelift	2,33	
	Technik	13,65	110,21
	Nebenflächen		
	Garage	115,12	115,12

Erdgeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Diele	15,23	
	Treppe	4,03	
	Kochen	19,18	
	Wohnen/Essen	45,85	
	Büro	15,70	
	HWR	5,34	
	Homelift	2,19	
	Garderobe	6,96	
	WC/Dusche	4,50	118,98
	Nebenflächen		
	Terrasse (überdacht)	38,24	38,24

Obergeschoss	Raumeinteilung	Ausmaß in m²	Netto-Raumflächen (m²)
	Galerie	13,17	
	Treppe	4,43	
	Bad	9,98	
	Flur	2,40	
	Ankleide	5,13	
	Schlafen	14,49	
	Studio	26,49	
	Zimmer	21,07	
	Ankleide	5,50	
	Bad	9,16	
	Zimmer	21,33	
	Lift	2,18	
	Gast	13,34	
	WC/Dusche	4,50	153,17

4. Besondere Beschreibung und Fotos - Außenanlagen:

Zufahrts-/Zugangsbereich - Schotter (Fertigstellungsarbeiten ausständig); Hausumrandung/ Eingangsbereich - Pflastersteine, Kies; Eingangsüberdachung; Steinmauer/Steinschlichtung zum nördlichen Nachbarn (wurde vom Nachbarn errichtet); Einzäunung - Betonfüllsteine (Fertigstellungsarbeiten ausständig), Grünflächen mit Zierbäumen und -sträuchern, Ver- und Entsorgungsanlagen



5. Zubehör:

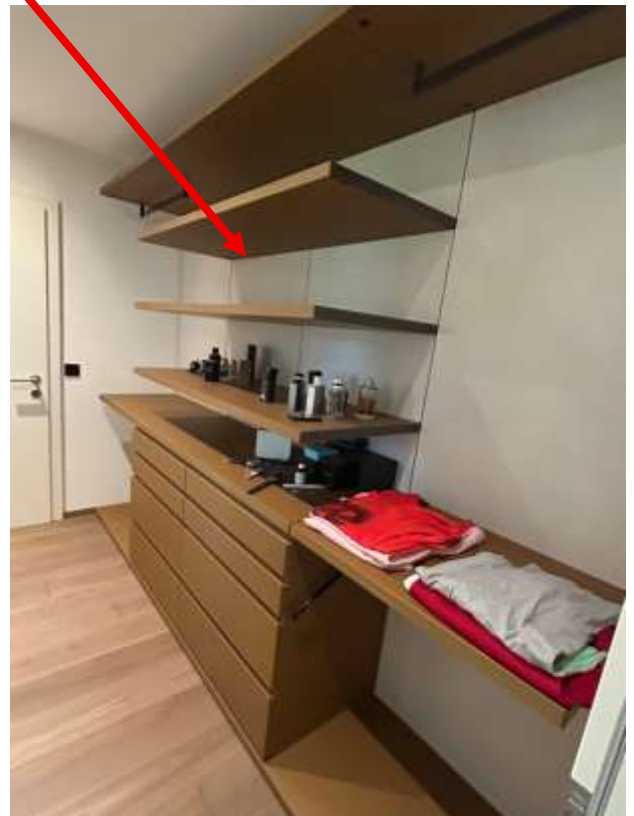
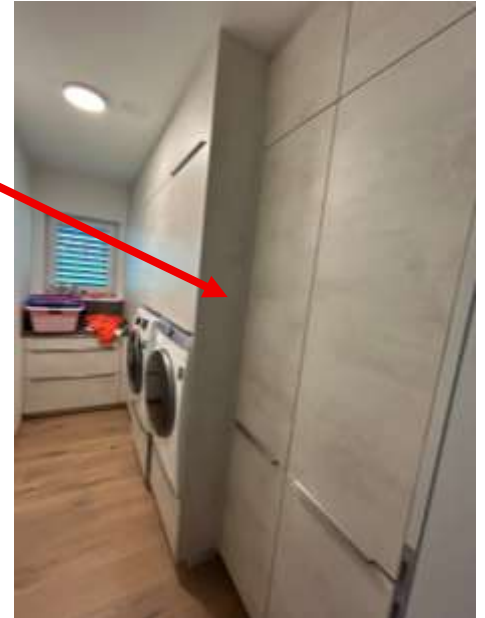
Küche (mit Kostenvoranschlag - Fa. Simon Weiss):



AUFLISTUNG KÜCHE WANDALLER		
KÜCHE:	€	18.719,00
MIELE GERÄTE:		
Backofen	€	2.821,00
Dampfgarer	€	3.290,00
Kaffeemaschine	€	2.874,00
2x Wärmeschublade	€	725,00 x2
Geschirrspüler	€	1.497,00
LIEBHERR:		
Side by Side	€	3.305,00
Weinkühler	€	1.820,00
BORA:		
Tischmuldenlüfter	€	12.616,00
(2x Ceranfeld, 1x Teppan Yaki, 2x Dunstabzug inkl. Kanäle – ohne Außenjalousie bei Abluft)		
ARBEITSPLATTE:	€	14.260,00
SPÜLE + QUOOKER:	€	3.328,00

Einbauten (mit Kostenvoranschlag - Fa. Simon Weiss):

KOSTENVORANSCHLAG			
POS.	Artikel / Beschreibung	Anzahl	Gesamtpreis inkl.
1	Abstellraum Nobilia Abstellraum lt. Zeichnung und Beilage	1	€ 9.250,00
2	Garderobe Garderoben Verbau lt. Zeichnung und Beilage	1	€ 16.000,00 <i>(ohne 11.843,-)</i>
3	Schlafzimmerschränke Eltern Schlafzimmer Einrichtung lt. Zeichnung und Beilage Ohne Schiebetüren – Kunde bauseits Ohne Beleuchtung	1	€ 8.570,00
4	Kleiderschrank Offene Nische zwischen zwei Schlafzimmer Ausführung lt. Zeichnung und Beilage Ohne Schiebetüren – Kunde bauseits Ohne Beleuchtung Alle Preise sind inkl. Zustellung und Montage	1	€ 6.692,00
GESAMTSUMME inkl. MWST			€ 40.512,00
Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung (06582/20760) Ich hoffe, dass mein Kostenvoranschlag Ihren Erwartungen entspricht und verbleibe Mit freundlichen Grüßen Küchen Wohnen GmbH Simon Weiss			



Garderobe - Pos. 2:



III. Bewertung:

Literatur: - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992

- Empfehlungen für Herstellungskosten (pro m² Wohnfläche; Heft 3/2024 "Sachverständige")
- ÖNORM B 1802-1, Ausgabe 2022 u.a. (ÖNORM ist eine von Austrian Standards International veröffentlichte nationale österreichische Norm)
- Liegenschaftsbewertungskommentar nach Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage
- Liegenschaftsbewertung nach Heimo Kranewitter, 5. und 7. Auflage
- Immobilienbewertung Österreich "Bienert u. Funk", 3. Auflage; u.a.
- Die Nutzungsdauer "Seiser", 1. Auflage u.a.m.

Für den Bewertungsgegenstand:

EZ 287 Grundbuch 57019 Rosenthal "Wohnhaus mit Tiefgarage"

ist der Verkehrswert festzustellen.

Die Bewertung dieser Liegenschaft erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Funktion der Heiz-, Sanitär- und Elektroinstallationen und der sonstigen technischen Anlagen nicht überprüft werden konnte.

Ein Auszug aus dem Energieausweis befindet sich in den Beilagen zum Gutachten.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz):

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicher Weise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

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

Allgemeine Bewertungsregeln (§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz):

Als Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere in Betracht:

- a) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)**
- b) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)**
- c) Sachwertverfahren (§ 6 LBG)**

In Anlehnung an die bestehenden Bewertungsvorschriften (Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, Neufassung ÖNORM B 1802-1) ist für ein "Wohnhaus", wie das gegenständliche, das Sachwertverfahren als Wertermittlungsverfahren auszuwählen bzw. anzuwenden.

Sachwertverfahren - § 6 LBG:

Der Sachwert setzt sich aus dem **Bodenwert, dem Bauwert und dem Wert** sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs zusammen.

1. Ermittlung des Grundstückswertes pro m²:

Der Wert des Bewertungsgrundstückes wird von tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet.

Auswertung von Vergleichspreisen - Bauland:

Nach Auswertungen - Kaufpreissammlung d. Sachverständigen, Immobilienangebote, Angaben in der SIR-Bodenpreis-Information, Grundstückspreisauswertungen im Wirtschaftsmagazin "Gewinn", etc. - beträgt der Grundstückswert für Bauland (Gemeinde Neukirchen, Venedigersiedlung) und unter Berücksichtigung der Lage, der Form, der Größe, der baulichen Ausnutzung, der Flächenwidmung, der Gefahrenzonierung, der Lärmbelastung, etc. ca. 370,00 bis 420,00 Euro/m ² (besonders in Anlehnung an zwei Angebotspreise unmittelbarer Nachbarliegenschaften) (durchschnittlich 395,00€/m²)!	
Durchschnittspreis pro m²	395,00

Für das Bewertungsgrundstück ist daher unter Auswertung der Vergleichspreise und der im Befund geschilderten Vor- und Nachteile (Lage, Form, Erschließung, Flächenwidmung, Nutzung, Gefahrenzonierung, Lärmbelastung, etc.) folgender m²-Preis angemessen:

395,00€

2. Ermittlung der Bewertungsgrundlagen - betreffend Bauwert der Gebäudeteile:

Bei der Berechnung des Bauwertes ist von den Herstellungskosten (fiktiven Anschaffungskosten zum Bewertungsstichtag) auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung (z.B. wegen Alters, etc.) abzuziehen. Ergänzend ist der Bauwert der Außenanlagen (siehe Punkt 3.) zu ermitteln.

Ermittlung der Herstellungskosten pro m²:

- Berechnung des Ausgangswertes der Herstellungskosten (HK) je m² der Netto-Raumflächen (abgeleitet - mehrgeschossiger Wohnbau):

In Anlehnung an die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, etc. (siehe Heft 3/2024, "Sachverständige = offizielles Organ des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs") sowie in Anlehnung an weitere Bewertungskommentare "z.B. Kranewitter, 7. Auflage", etc. sind die Herstellungskosten je m² (Ausgangswert) unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausstattungskategorie (Ausstattungsqualität), inklusive Umsatzsteuer, Stadt/Land-Gefälle, Einfamilienhaus, etc. - wie folgt festzusetzen:

Herstellungskosten je m² (gerundet)	3.780,00 €
--	-------------------

Die Herstellungskosten sind ausdrücklich inkl. Umsatzsteuer anzusetzen, weil sich der Marktwert eines privat genutzten Wohnhauses (grundsätzlich) an den Bruttoherstellungskosten orientiert.

- Berechnung der Herstellungskosten für die einzelnen Gebäudeteile: Wohngebäude:

	HK/m² Ausgangswert	Zu-/Abschlag in % Bauw./Ausstattung, etc.	berichtigte HK/m²
Kellergeschoss	3.780,00	-45,0%	2.080,00
Garage	3.780,00	-50,0%	1.890,00
Erdgeschoss	3.780,00	0,0%	3.780,00
Terrasse (überdacht)	3.780,00	-75,0%	950,00
Obergeschoss	3.780,00	0,0%	3.780,00

Ermittlung der Alterswertminderung - Gebäude:

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit der Errichtung durch Alterung und Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat.

Die Alterswertminderung hängt im Wesentlichen von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ab.

Grundsätzlich ist (im Sachwertverfahren) die lineare Alterswertminderung vorrangig anzuwenden (siehe Bewertungskommentare, z. B. Kranewitter, 7. Auflage, Seite 80; Bienert und Funk 3. Auflage, Seite 311; etc.).

Berechnung - lineare Alterswertminderung:

100 : übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren (D) x Alter des Gebäudes (A)

Wohngebäude:

Alter (A) in Jahren:	2 Baujahr 2023
Übliche Gesamtnutzungsdauer (D):	70 Jahre (geschätzt)
Restnutzungsdauer:	68 Jahre (geschätzt)

Auf Grund des bestehenden Bauzustandes, der Bauausstattung, etc. und in Anlehnung an die Richtlinien (z.B. "Kommentar Seiser") betreffend objektiver Gesamtnutzungsdauer bzw. objektiver Restnutzungsdauer sowie bei voraussichtlich ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ist die Restnutzungsdauer in diesem Ausmaß, der Berechnung betreffend Wertminderung wegen Alters, etc., zugrunde zu legen.

Lineare AfA 3% (gerundet)

3. Wert der Außenanlagen:**3%**

Der Wert der Außenanlagen (siehe Punkt II/4) wird im Schätzungswege - vom Bauwert der Gebäude - abgeleitet bzw. errechnet (siehe Bewertungskommentar: Kranewitter, 7. Auflage, Seiten 83 und 159, 2 bis 4% des Gebäudebauwertes - bei durchschnittlichen, noch fertigzustellenden Außenanlagen - daher sind 3% anzusetzen!).

WERTERMITTLUNG - SACHWERT:

1. Ermittlung des Grundstückswertes:

	Ausmaß	Preis/m²	
Grundstück 516/12	739 m²	395,00 €	291.905,00
			291.905,00 €

2. Ermittlung des Bauwertes - Gebäude:

Wohngebäude:

Lage	Netto-Raum flächen	Herstellungs- kosten pro m²	Alterswert- minderung	Restwert	
Kellergeschoss	110,21 m²	2.080,00 €	3%	97%	222.359,70
Garage	115,12 m²	1.890,00 €	3%	97%	211.049,50
Erdgeschoss	118,98 m²	3.780,00 €	3%	97%	436.252,07
Terrasse (überdacht)	38,24 m²	950,00 €	3%	97%	35.238,16
Obergeschoss	153,17 m²	3.780,00 €	3%	97%	561.620,46
Bauwert Gebäude					1.466.519,89 1.466.520,00 €

3. Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen:

3% des Gesamtgebäudebauwertes	43.996,00 €
--------------------------------------	--------------------

Wert nach dem Sachwertverfahren	1.802.421,00 €
--	-----------------------

1.802.000,00 € (gerundet)

IV. Ermittlung des Verkehrswertes:

Verkehrswert der Liegenschaft:

Bei der Berechnung des Verkehrswertes für Ein- und Zweifamilienhäuser ist grundsätzlich vom Sachwert auszugehen (Neufassung ÖNORM B 1802-1 u.a.).

Für die Berechnung des Verkehrswertes wird das Sachwertverfahren ausgewählt, da Wohnhäuser, wie das gegenständliche, am Immobilienmarkt überwiegend für eine Eigennutzung erworben werden (§ 7 Abs 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz; aktuelle Bewertungskommentare, etc.).

Berechnung des Verkehrswertes:

Wert nach dem Sachwertverfahren	1.802.000,00 €
--	-----------------------

Der ermittelte Sachwert einer bebauten Liegenschaft muss abschließend dahingehend geprüft werden, ob dieser aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf auch erzielt werden kann.

Aus sachverständiger Sicht (langjährige Marktbeobachtung und Auswertungen der Kaufpreissammlung seit vielen Jahren) ist betreffend Sachwerte von Wohnhäusern, in Relation zum tatsächlich erzielten Verkehrswert, bei zusätzlichen, wertbeeinflussenden Umständen zB aktuelle Wirtschaftslage, derzeitiges Zinsniveau, Kreditvergabekriterien, Sachwert über € 1.800.000,00 (in dieser Lage) ein Marktanpassungsabschlag in der Höhe von 10 bis 20% vorzunehmen.

Marktanpassungsabschlag	15,00%	-270.300,00 €
--------------------------------	---------------	----------------------

Verkehrswert (nach dem Sachwertverfahren)	1.531.700,00 €
--	-----------------------

Verkehrswert (gerundet)	1.530.000,00 €
--------------------------------	-----------------------

in Worten:

Einemillionfünfhundertdreißigtausend Euro

für die Bewertungsliegenschaft:

EZ 287 Grundbuch 57019 Rosenthal

V. Verkehrswert Zubehör:

Die Bewertung erfolgt nach den Besichtigungsergebnissen und unter Berücksichtigung der Anschaffungskosten, des Anschaffungszeitpunktes und der Marktgängigkeit.

Küche inkl. Geräte	44.000,00 €
Abstellraum	6.100,00 €
Garderobe	8.000,00 €
Schlafzimmerschränke Eltern	5.700,00 €
Kleiderschrank	4.400,00 €

Verkehrswert Zubehör	68.200,00 €
-----------------------------	--------------------

Verkehrswert - Zubehör (gerundet)
€ 68.200,00



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 57019 Rosenthal
BEZIRKSGERICHT Zell am See

EINLAGEZAHL 287

Letzte TZ 3383/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
516/12	G GST-Fläche *	739	
	Bauf.(10)	185	
	Gärten(10)	554	Venedigersiedlung 333

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1428/1990 Geh- und Fahrtrecht an Gst 494

13 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Gerald Wandaller

GEB: 1996-05-20 ADR: Künstlergasse 448/1, Neukirchen am Großvenediger
5741

a 5772/2021 IM RANG 5149/2021 Kaufvertrag 2021-06-18 Eigentumsrecht

b 2818/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

5 ANTEIL: 1/2

Marco Wandaller

GEB: 2003-04-22 ADR: Künstlergasse 448/1, Neukirchen am Großvenediger
5741

a 5772/2021 IM RANG 5149/2021 Kaufvertrag 2021-06-18 Eigentumsrecht

b 2818/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

13 a 1978/2022 Pfandurkunde 2022-03-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.070.000,--
für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)

c 88/2025 Hypothekarklage

14 a 2358/2024 Pfandurkunde 2022-03-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 308.000,--
für Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f)

b 88/2025 Hypothekarklage

15 a 2818/2024

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Martina Wandaller-Bachmaier geb 1968-12-16
Franz Wandaller geb 1966-04-12

16 a 3828/2024 Vergleich 2024-02-12

PFANDRECHT vollstr EUR 249.665,97
samt 4 % Zi seit 2023-06-30, EUR 21.231,23 Kosten
samt 4 % Zi seit 2024-02-21, Antragskosten EUR 6.015,48 für
Taurus Bau GmbH (FN 467663s) (60E 975/24a)

- 17 a 4953/2024 Exekutionsbewilligung samt Antrag 2024-08-08,
Exekutionsbewilligung samt Antrag 2024-08-08
PFANDRECHT vollstr EUR 15.456,67
samt 4 % Zinsen aus EUR 15.456,67 seit 2024-03-01,
Kosten EUR 1.663,15 samt 4 % Zinsen seit 2024-06-18,
Antragskosten EUR 1.192,25 für Dr. Paul Kreuzberger, Mag.
Markus Stranimaier & Mag. Manuel Vogler Rechtsanwälte und
Strafverteidiger OG (FN 030118t) (60 E 1291/24x)
- 18 a 6726/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-30
PFANDRECHT vollstr EUR 9.431,04
Antragskosten EUR 879,21 für
Marktgemeinde Neukirchen am Großvenediger (60 E 1791/24a)
- 19 a 198/2025 Exekutionsantrag 2025-01-13, EB 2025-01-17
PFANDRECHT vollstr EUR 27.547,38
samt Zi + Ko lt EB 2025-01-17, Antragskosten EUR 1.761,67
für Leo GmbH Fliesenhandel (FN 189141z) (60 E 68/25w)
- 20 a 1585/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,- samt 5,9 % Zi
vierteljährlich kapitalisiert seit 2024-05-15,
Kosten EUR 2.792,72, Antragskosten EUR 897,71 für
Raiffeisenverband Salzburg eGen (FN 38219f) (75 E 5/25s)
- 21 a 3221/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 5.483,56
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2025-05-14
für Wassergenossenschaft Markt Neukirchen
(60 E 877/25s)
- 22 a 3383/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 15.456,67 samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für
Dr. Paul Kreuzberger, Mag. Markus Stranimaier & Mag. Manuel
Vogler (FN 030118t) (75 E 12/25w)

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

**KOPIE****MARKTGEMEINDE
NEUKIRCHEN****BAUBEHÖRDE I. INSTANZ**Marktstraße 171
5741 Neukirchen a. Grv.
www.neukirchen.at**Bauamt**Ing. Marco Lerch
06565/6208-76
bauamt@neukirchen.at

Zahl: Akt **BPE-2307/22-2021** Dokument **D/1442/2022**
Betreff: Gerald Wandaller und Marco Wandaller,
Künstlergasse 448/1, 5741 Neukirchen am Großvenediger
Bauplatzerklärung auf Grundstück Nr. 516/12 KG Rosenthal (EZ 287)

Datum
10.03.2022**BESCHEID
SPRUCH**

I. Gemäß §§ 12 Bebauungsgrundlagengesetz, LGBL Nr. 69/1968, im Zusammenhalt der Bau-Delegierungsverordnung 1998, LGBL Nr. 88, wird über Ansuchen vom 06.09.2021 und nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens Herrn Gerald Wandaller und Herrn Marco Wandaller, beide wh. Künstlergasse 448/1, 5741 Neukirchen am Großvenediger ausgesprochen:

Das Grundstück Nr. 516/12 KG Rosenthal (EZ 287), wird nach Maßgabe des genehmigten, beiliegenden Lageplanes sowie unter der Voraussetzung der Erfüllung nachstehender Bebauungsgrundlagen zum **BAUPLATZ** erklärt.

II. Bebauungsgrundlagen:

1. Es gelten die im Bebauungsplan der Grundstufe „Rosenthal – Eiblgründe“, Erste Änderung, wirksam seit 09.07.2013, festgelegten Bebauungsgrundlagen

III. Objektschutzmaßnahmen der Wildbach- und Lawinenverbauung

1. Grundstückseinfriedungen sind durchlässig zu gestalten
2. Anschüttungen dürfen nur im unmittelbaren Trauf- und Terrassenbereich erfolgen.
3. Die Wildbach- und Lawinenverbauung ist im weiteren Behördenverfahren zu laden. Konkrete Sicherheitsvorkehrungen bzw. Objektschutzmaßnahmen werden nach Vorlage von Detailplänen festgesetzt.

IV. Auflagen zugunsten der Landesstraßenverwaltung (Referat 6/08)

1. Die Erschließung hat über die bestehende Kreuzung „Venedigersiedlung“ und der Gemeindestraße 493/1 zu erfolgen.
2. Der Bauverbotsbereich ist mit 15m von der nördlichen Landesstraßengrundgrenze festzulegen. Dies entspricht einen Abstand von rund 4,50 m von der südlichen Grundgrenze der GN 516/12.
3. Die Dachwässer sind gesammelt abzuleiten und auf eigenem Grund ordnungsgemäß zu versickern.
4. Gegenüber der Landesstraßenverwaltung dürfen keine Forderungen für Schallschutzmaßnahmen gestellt werden.

Bank Raiffeisenbank Oberpinzgau eGen
Bank Sparkasse Neukirchen
URL www.neukirchen.atIBAN AT35 3503 9000 4201 0769
IBAN AT03 2040 2002 0012 1004
UID ATU59633249BIC RVSAAT25039
BIC SPMIAT21XXX
FAX +43 6565 6208-78

Seite 1 von 6



MARKTGEMEINDE NEUKIRCHEN

BAUBEHÖRDE I. INSTANZ

Marktstraße 171
5741 Neukirchen a. Grv.
www.neukirchen.at

Bauamt

Ing. Marco Lerch
06565/6208-76
bauamt@neukirchen.at

	Akt	Dokument	Datum
Zahl:	BAU-2307/16-2022	D/8191/2022	05.05.2022
Betreff:	Gerald Wandaller, Martina Wandaller-Bachmaier und Franz Wandaller, Künstlergasse 448/1, 5741 Neukirchen am Großvenediger Baurechtliche Bewilligung im vereinfachten Verfahren		

BESCHIED SPRUCH

Gemäß §§ 2 Abs. 1 Z1, 2, 6a; 9, 10 und 22 Abs. 1 lit. a des Salzburger Baupolizeigesetzes 1997, LGBl. Nr. 40/1997 i.d.g.F., in Verbindung mit dem BauTG, LGBl. Nr. 1/2016 i.d.g.F. und des § 25 Abs. 1 BGG wird aufgrund des Ansuchens vom 25.03.2022 und nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens Herrn Gerald Wandaller, Frau Martina Wandaller-Bachmaier und Herrn Franz Wandaller, alle wh. Künstlergasse 448/1, 5741 Neukirchen a. Grv. durch den Bürgermeister der Marktgemeinde Neukirchen am Großvenediger als Baubehörde erster Instanz ausgesprochen:

I. Die Baubewilligung im vereinfachten Verfahren für die

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Tiefgarage und technischen Einrichtungen (Luft-Wasser-Wärmepumpe) auf Grundstück Nr. 516/12 KG Rosenthal (EZ 287)

wird nach Maßgabe der diesem Bescheid zu Grunde liegenden Pläne und Beschreibungen und des als solches gekennzeichneten Projektes, bestehend aus Baubeschreibung, Bauplan: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten der Lignoplan, Ing. Kurt Lackner, Seiz 19A, 8773 Kammern im Liesingtal, sowie der Vorlage des Zustimmungsförmular Z 1 vom 28.03.2022, mit nachfolgenden Punkten erteilt (Baukonsens).

II. **Nachstehend werden zu beachtende Punkte angeführt, die sich aus dem Salzburger Baurecht, dem Stand der Technik, ÖNORMEN, TRVB, OIB-Richtlinien usw. ergeben:**

1. Das Bauvorhaben ist nach der genehmigten Planung bescheidgemäß zu errichten.
2. Bei der Bauausführung sind alle einschlägigen Bestimmungen des Salzburger Baupolizeigesetzes, des Raumordnungsgesetzes, des Bebauungsgrundlagengesetzes, des Bautechnikgesetzes, der Bautechnikverordnung, der OIB-Richtlinien, des Ortsbildschutzgesetzes, des Elektrotechnikgesetzes, des Bauproduktgesetzes, des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes sowie aller einschlägigen Richtlinien und Normen (ÖNORM, TRVB etc.) einzuhalten.
3. Vor eingetretener Rechtskraft der Baubewilligung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Bank Raiffeisenbank Oberpinzgau eGen
Bank Sparkasse Neukirchen
URL www.neukirchen.at

IBAN AT35 3503 9000 4201 0769
IBAN AT03 2040 2002 0012 1004
UID ATU59633249

BIC RVSAAT25039
BIC SPMIAT21XXX
Fax +43 6565 6208-78

Seite 1 von 12

(Raum für Eingangstempel freilassen)

Markt-Gemeinde 5741 Neukirchen Gr.V. Eingelangt	
10. Aug. 2023	
EAP:	131-9
ZAHL:	18/57-92/2023

Marktgemeinde Neukirchen
Marktstraße 171
5741 Neukirchen am Großvenediger



MARKTGEMEINDE NEUKIRCHEN

GEMEINDEVERWALTUNG

+43 6565 6208 (Fx. DW 78)
www.neukirchen.salzburg.at
gemeinde@neukirchen.at

VOLLENDUNGSANZEIGE GEM. § 17 BAUPOLG

I. Bauherr/Einschreiber

Name, Bezeichnung der juristischen Person WANDALLER GERALD, FRANZ U. WANDALLER-BACHMAIER MARTINA	
Straße, Haus-Nr. VENEDIGERSIEDLUNG 333	PLZ, Ort 5741 NEUKIRCHEN
Telefon-Nr. 0676/6849091	E-Mail gerald@neukirchen.at

(Mit der Angabe der E-Mail-Adresse erkläre ich mich mit der E-Mail-Korrespondenz mit der Behörde einverstanden)

II. Beschreibung der baulichen Maßnahme/Ausführungsort

Bezeichnung des Bauvorhabens gemäß Baupolizeigesetz Errichtung ETH Dokument D/8191/2022		
Bewilligt mit Bescheid vom 05.05.2022	Zahl BAU-2307/16-2022	Akt BAU-2307/16-2022
Grundstücks-Nr. 516/12	Einlagezahl 287	Katastralgemeinde ROSENTHAL
Adresse 5741 NEUKIRCHEN VENEDIGERSIEDLUNG 333		

III. Datum der Vollendung/Fertigstellung

Datum (muss ausgefüllt werden) 07.08.2023
--

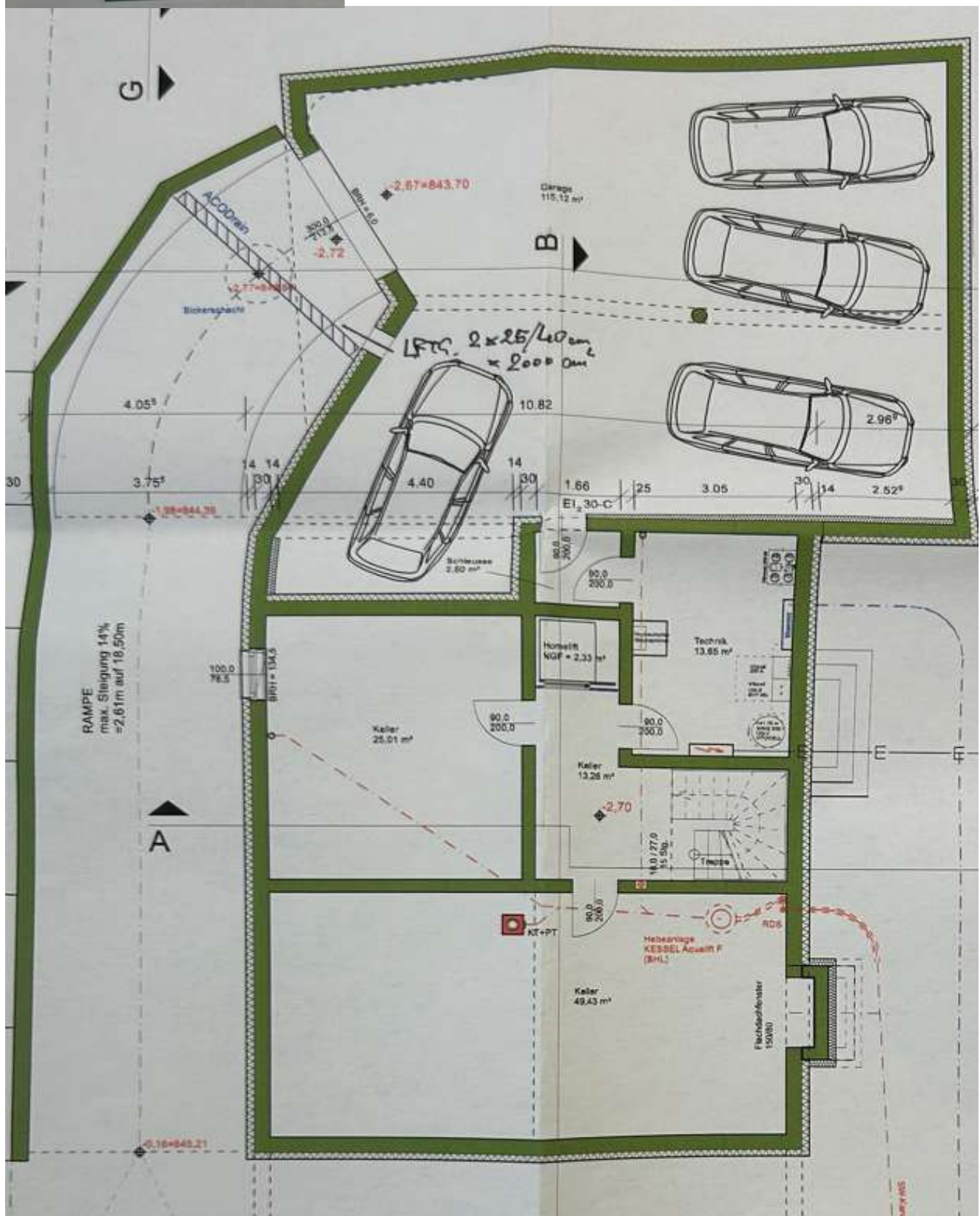
IV. Bauführer/Bauausführender

Bezeichnung des Bauführers, gemäß § 11 Abs. 2 BaupolG (soweit ein solcher hiernach zu bestellen war), Name/Bezeichnung jur. Person		
		
Straße, Haus-Nr. Gewerbstraße 171 5733 Bramberg		PLZ, Ort
Telefon-Nr. Tel. +43 (0) 6566 7284 www.maier.at		E-Mail

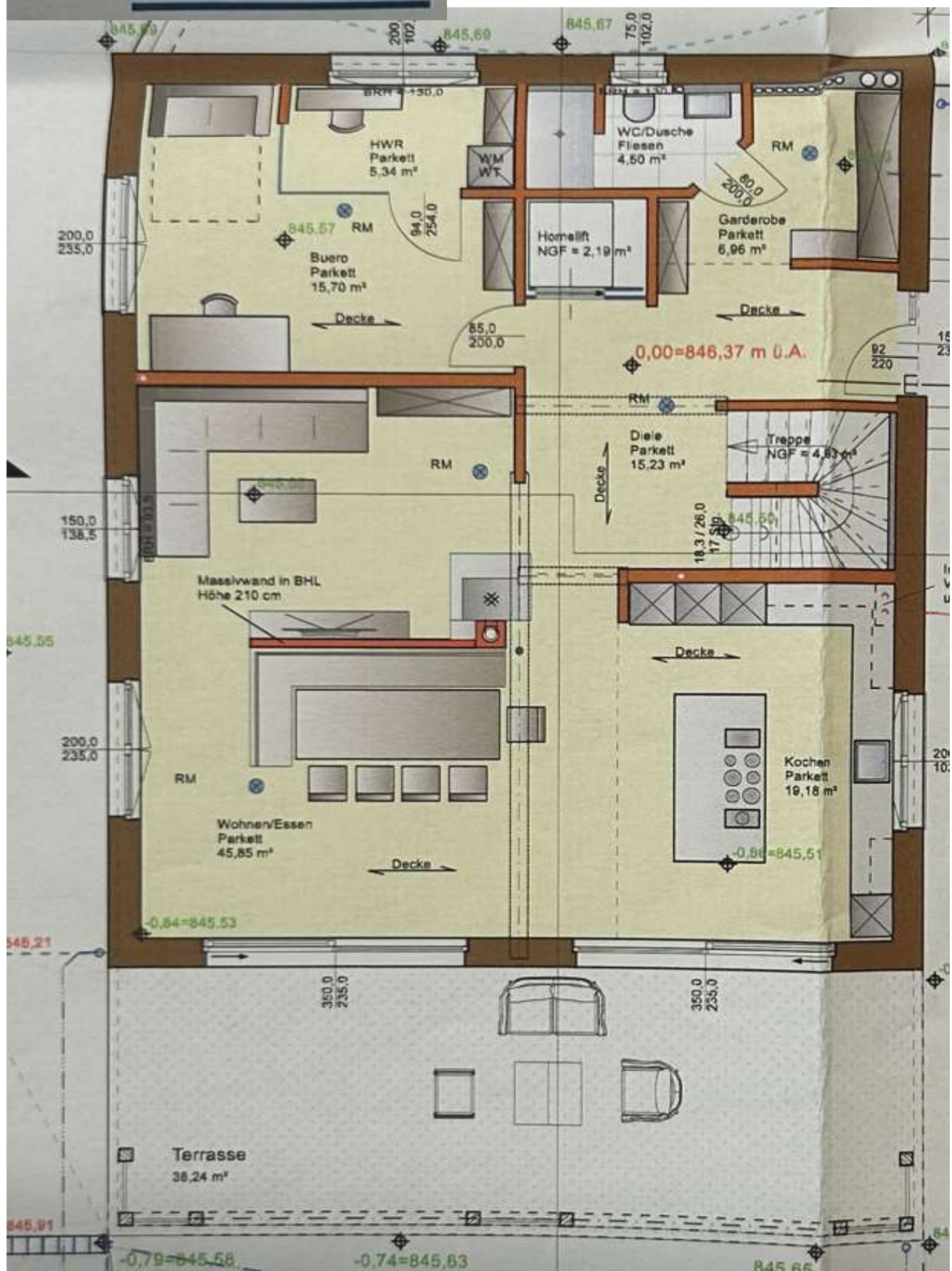
V. Bestätigung des Bauführers/Bauausführenden gemäß § 17 Abs. 2 Z 1 BaupolG

Der Bauausführende, soweit solche gemäß § 11 Abs. 1 & 2 Baupolizeigesetz zu bestellen waren, bestätigt gemäß § 17 Abs. 2 Z 1 BaupolG die der Bewilligung gemäß und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung unter Angabe

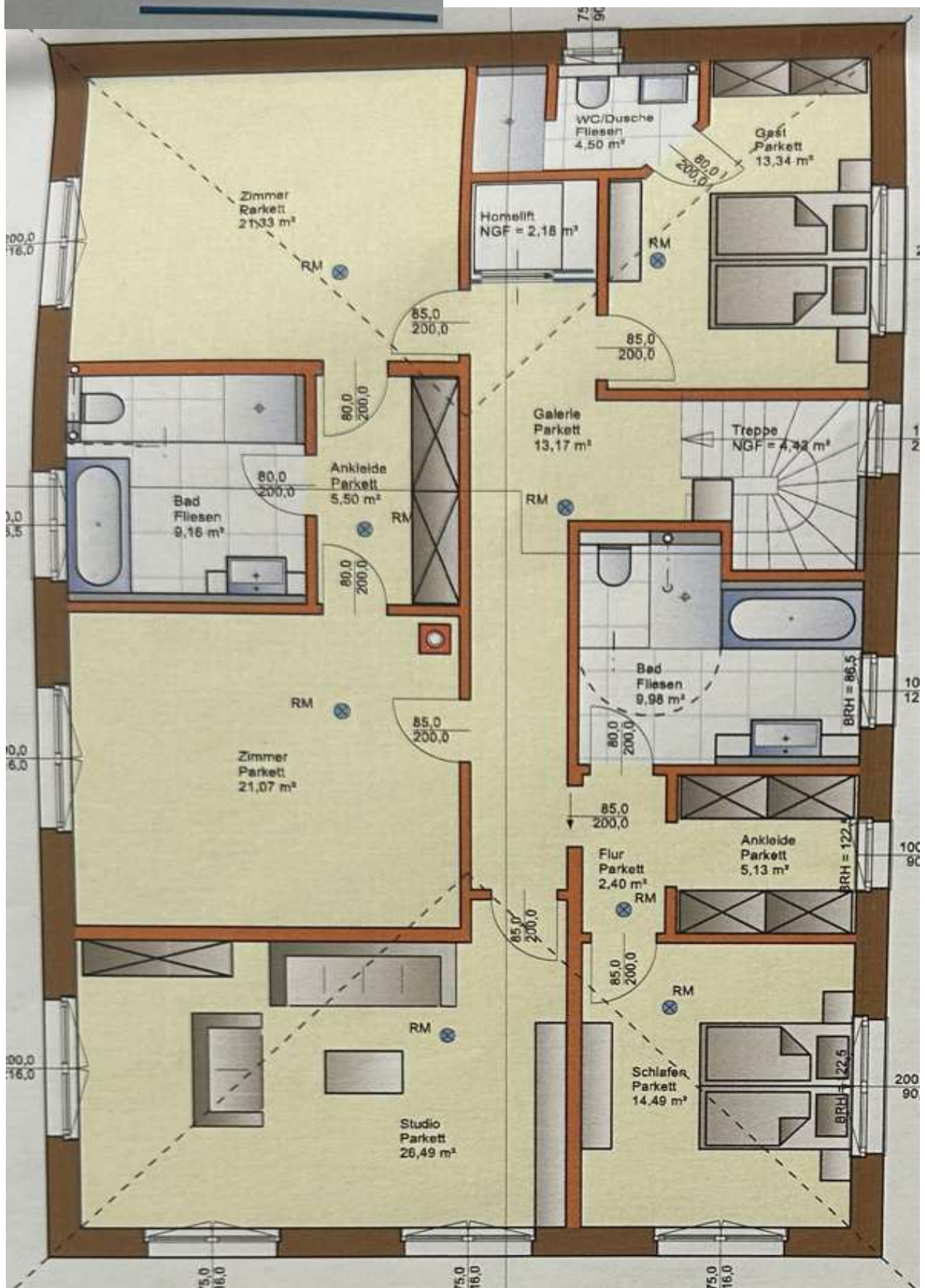
Grundriss KG



Grundriss EG



Grundriss OG



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

BEZEICHNUNG Wandaller_Bachmaier

Gebäude(-teil) Einfamilienhaus

Nutzungsprofil Einfamilienhaus

Straße Venedigersiedlung

PLZ/Ort 5741 Neukirchen am Großvenediger

Grundstücksnr. 516/12

Baujahr

Letzte Veränderung

Katastralgemeinde

KG-Nr.

Seehöhe

Beilage _____ zu

Bauansuchen

vom _____ Zahl: _____

Rosenthal

57019

846 m

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



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

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

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

HEStB: 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 Haushaltsstrom, abzüglich alltäglicher Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: 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 Vorstufen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

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

Alle Werte geben unter Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. 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.

*Gebäudeprofil 3D Software, ETU GmbH, Version 6.5.4 vom 10.01.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichischer
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 5
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	461,0 m ²	charakteristische Länge	1,71 m	mittlerer U-Wert	0,19 $\frac{W}{m^2 \cdot K}$
Bezugs-Grundfläche	368,8 m ²	Heiztage	184 d	LEK _T -Wert	15,49
Brutto-Volumen	1 436,7 m ³	Heizgradtage	4632 K·d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	839,4 m ²	Klimaregion	Region ZA	Bauweise	leicht
Kompaktheit(A/V)	0,58 m ⁻¹	Norm-Außentemperatur	-13,7 °C	Soll-Innentemperatur	20,0 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf		HWB _{Ref, RK}	26,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	14,4 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf		E/LEB _{RK}	25,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,43
Erneuerbarer Anteil			

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	16 055 kWh/a	HWB _{Ref, SK}	34,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	8 401 kWh/a	HWB _{SK}	18,2 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	5 890 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	9 576 kWh/a	HEB _{SK}	20,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ, H}	0,62
Haushaltsstrombedarf	7 572 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	12 819 kWh/a	EEB _{SK}	27,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	24 485 kWh/a	PEB _{SK}	53,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	16 922 kWh/a	PEB _{n. em., SK}	36,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	7 563 kWh/a	PEB _{em., SK}	16,4 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	3 538 kg/a	CO ₂ _{SK}	7,7 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,37
Photovoltaik-Export	2 200 kWh/a	PV _{Export, SK}	4,8 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	
Ausstellungsdatum	23.03.2022	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	22.03.2032		

Lignoplan Ing. Kurt Lackner

LIGNOPLAN
ING KURT LACKNER
HOLZBAU-MEISTER
A-8773 Kammerfall, Setz 19A
+43 (0) 650 950 6162 info@lignoplan.at

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.

© Gebäudeprofi 3D Software, ETU GmbH, Version 6.5.4 vom 10.01.2022, www.etu.at



Datenblatt

Wandaller_Bachmaier

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien bezogen auf Standort "Neukirchen am Großvenediger"

HWB_{SK} 18 kWh/(m²a) f_{GEE} 0,37

Ermittlung der Eingabedaten

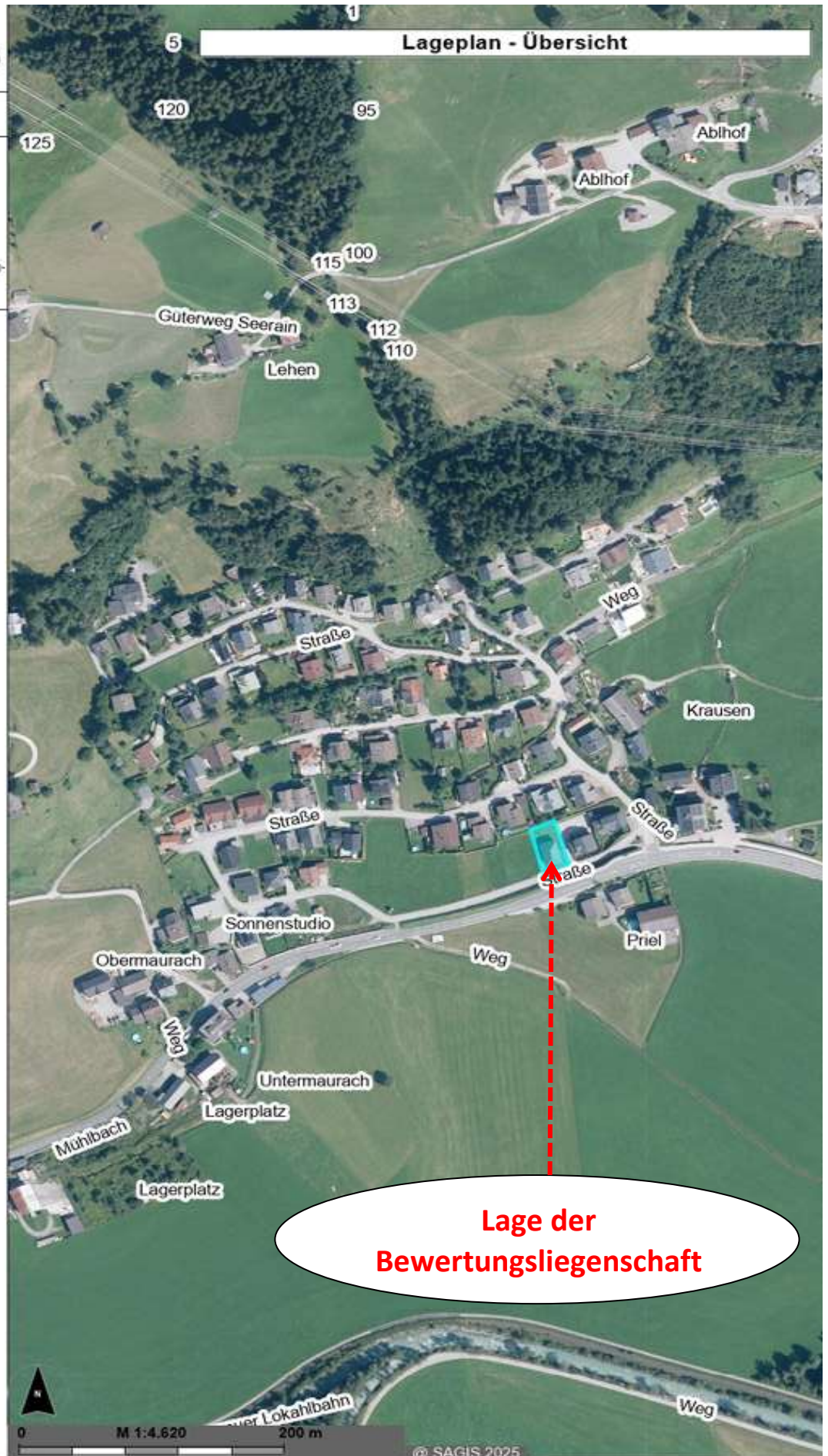
Geometrische Eingabedaten	Einreichplan, Ing.Kurt Lackner PlanNr. KAMPA_50_327 vom 22.03.2022
Bauphysikalische Eingabedaten	Einreichplan, Ing.Kurt Lackner PlanNr. KAMPA_50_327 vom 22.03.2022
Haustechnische Eingabedaten	Kampa Bau-Leistungsbeschreibung vom 20.06.2021

Haustechniksystem

Raumwärme	Gebäude-Zentralheizung Bivalente Außenluft/Wasser-Wärmepumpe (Baujahr: 2022) Direkt el. Heizung (Heizstab, Durchlauferhitzer)
Warmwasser	Gebäudezentrale Warmwasserbereitung, mit Heizwärmebereitstellung kombiniert
Lüftung	RLT mit WRG Energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,17 1/h Falschluft rate (n50-Wert) aus Blower-Door-Messung: 1,50 1/h
Photovoltaik	Multikristallines Silicium Kollektorfläche: 38,4 m² Integration: Auf dem Dach aufgesetzte PV-Module Peakleistung: 7,0 kWp

W: 367888; 234389
W: 368511; 235584

erwndung:
earbeiter:
arte erstellt am: 31.05.2025
ordinatensystem: BMN M31
uellen: SAGIS, LFRZ, BEV,
sterreichisches Adressregister
inweis:
s gibt keine Garantie auf Vollständig-
keit und Richtigkeit der Daten.



HW: 368263; 234840
RW: 368331; 234970

Verwendung:

Bearbeiter:

Karte erstellt am: 31.05.2025

Koordinatensystem: BMN M31

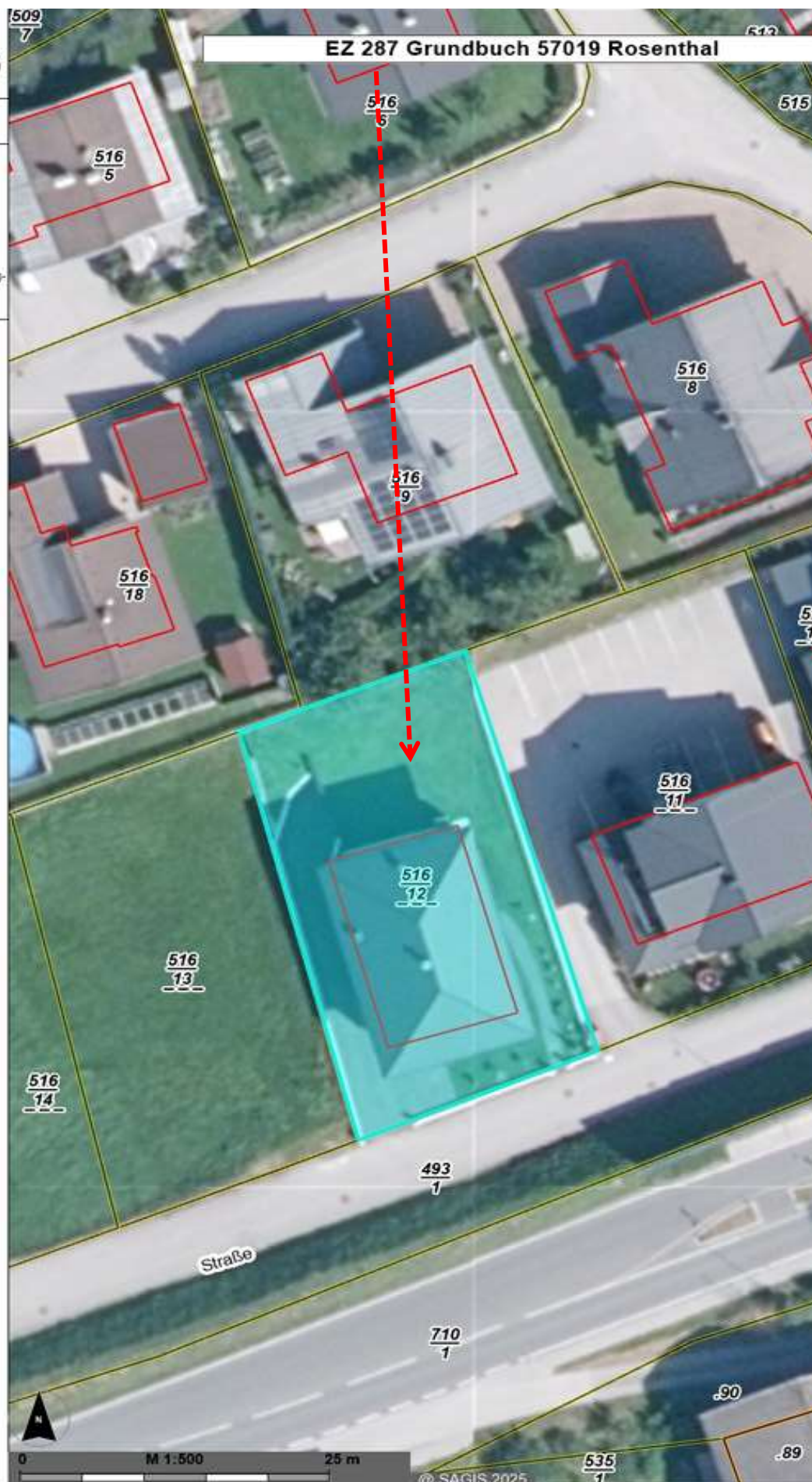
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV,

Österreichisches Adressregister

Hinweis:

Es gibt keine Garantie auf Vollständig-
keit und Richtigkeit der Daten.

EZ 287 Grundbuch 57019 Rosenthal





Südansicht

"Wohnhaus mit Tiefgarage"

Gemeinde NEUKIRCHEN a. Grv., Venedigersiedlung 333



Süd/Westansicht