4. Anlagenverzeichnis

4.1. Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75446 Seebach EINLAGEZAHL 941
BEZIRKSGERICHT Villach

****
Letzte TZ 4793/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
544/11 G Gärten(10) * 1981
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 6161/1968 3517/1994 Grunddienstbarkeit Zuleitung des Kraft- und Lichtstromes
an Gst 544/1
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Johann Ebner
GEB: 1952-11-10 ADR: Hauptplatz 10 9500
a 7826/1984 Schenkungsvertrag 1983-01-11 Eigentumsrecht
********** C **********
12 a 1266/2022 Urkunde 2022-02-16
PFANDRECHT EUR 26.995,81
für Republik Österreich, vertreten durch Finanzamt Österreich
St.NR. 61 015/5822
v o r g e m e r k t
b 1266/2022 Simultanhaftung mit EZ 206 KG 75454 Villach
13 a 5399/2022 Rückstandsausweis 2022-06-29
PFANDRECHT EUR 29.675,21
für Rep.Österreich,vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d. FA Österreich, (61 015/5822)
VORGEMERKT
gem. § 38 lit. c GBG
b 5399/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 206 KG 75454 Villach C-LNR 14
EZ 941 KG 75446 Seebach C-LNR 13
14 a 248/2026 Exekutionsbewilligung 2026-01-20
PFANDRECHT vollstr EUR 47.858,50
Kosten EUR 1.970,52 für
Rep.Österreich,vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d. FA Österreich, DS 61
(12 E 101/26y)
15 a 4793/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von volsltr EUR 60.843,70
Kosten EUR 1.405,50 für
Republik Österreich
vertr. d. Finanzprokuratur

Seite 1 von 2

diese vertr. d. Finanzamt Österreich
(17 E 46/26x)

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

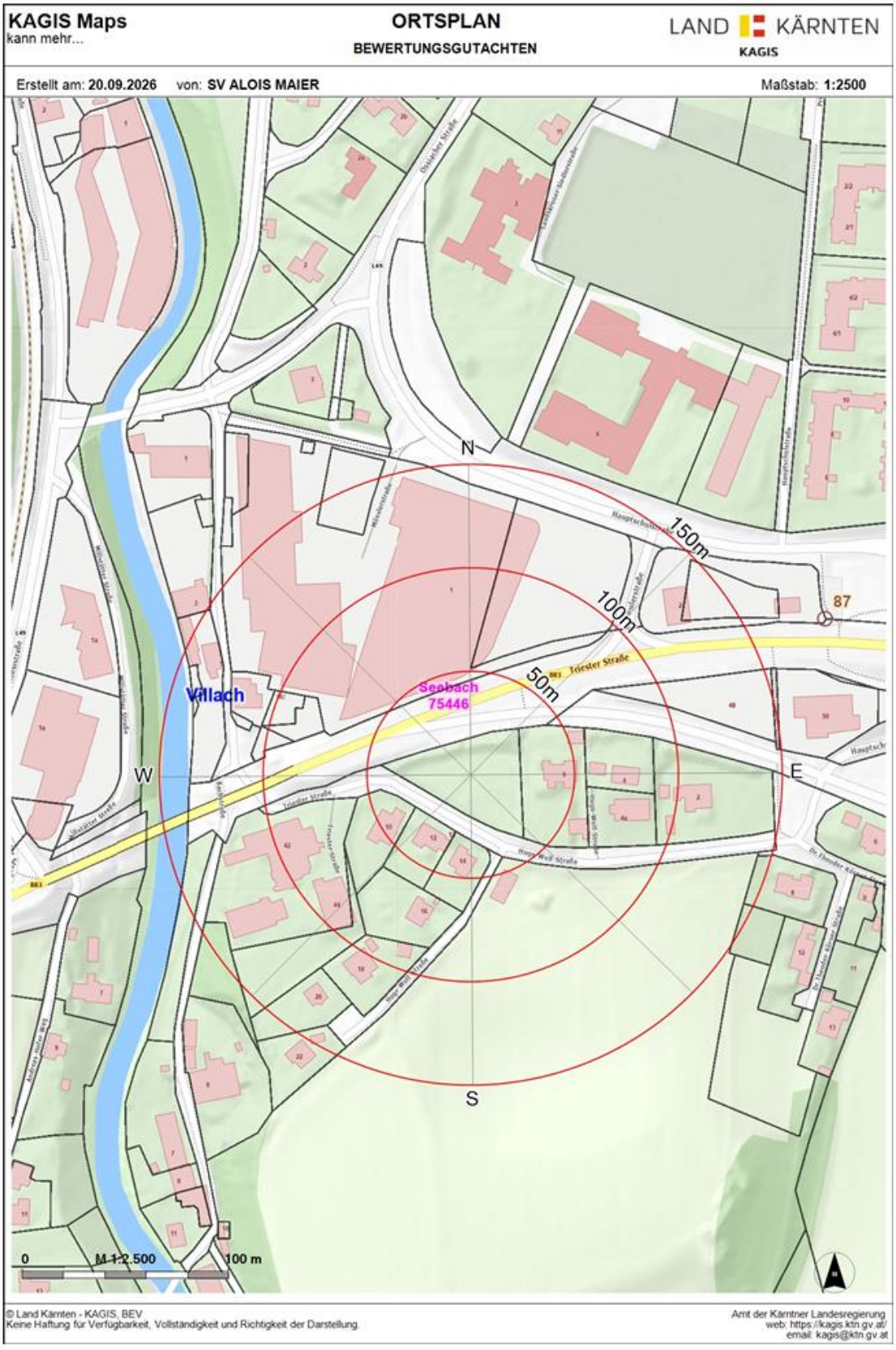
****

Grundbuch 20.09.2026 10:17:56

4.2. Katasterplan



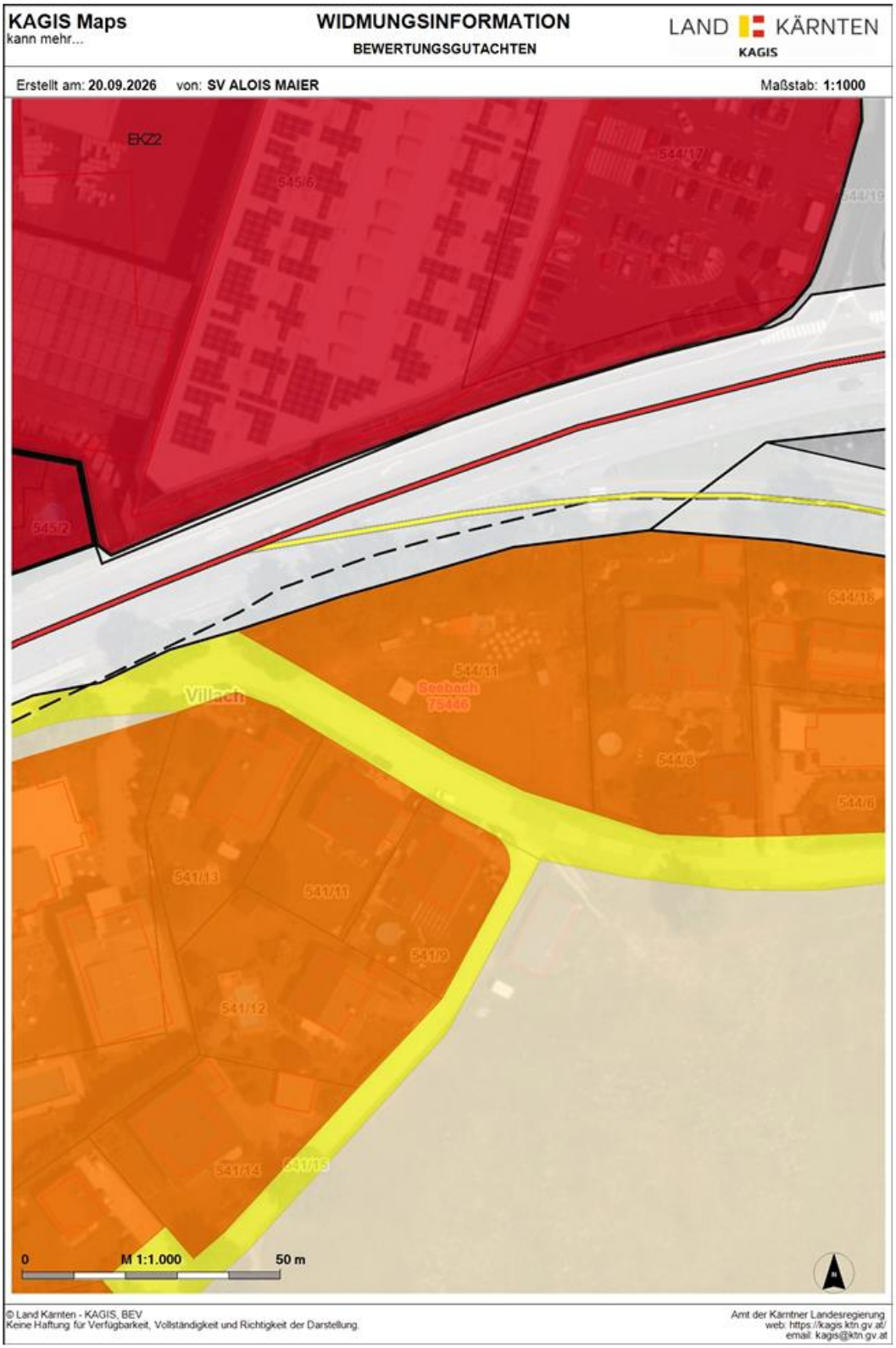
4.3. Ortsplanausschnitt



4.4. Farbluftbild



4.5.Widmungsinformation



Darstellung der vom Gemeinderat zu treffenden Festlegungen

A. BAULAND

Widmung	Symbol	Fläche/Linie [RGB]	Randlinie/ Schraffur/ Raster [RGB]	Signatur
1. Dorfgebiet		Fläche: 196 158 92		
2.1 Wohngebiet		Fläche: 255 120 0		
2.2 Reines Wohngebiet	WGR	Fläche: 255 120 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, WGR
3.1 Kurgebiet		Fläche: 237 171 0		
3.2 Reines Kurgebiet	KGR	Fläche: 237 171 0	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, KGR
4.1 Gewerbegebiet		Fläche: 204 204 204		
4.2 Gemischtes Baugebiet	GB	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	SB	Fläche: 156 195 255		Schwarz, z.B.: SB = Seveso Betrieb KS = Kaserne SPL = Sprengstofflager
8. Sonderwidmung	AP	Fläche: In Farbe der Widmung	Randlinie: 0 0 0 laut Darstellung	Schwarz, z.B.: AP = Apartmenthaus FZW = Freizeitwohnsitz HD = Hoteldorf
9. Vorbehaltsfläche	VS	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

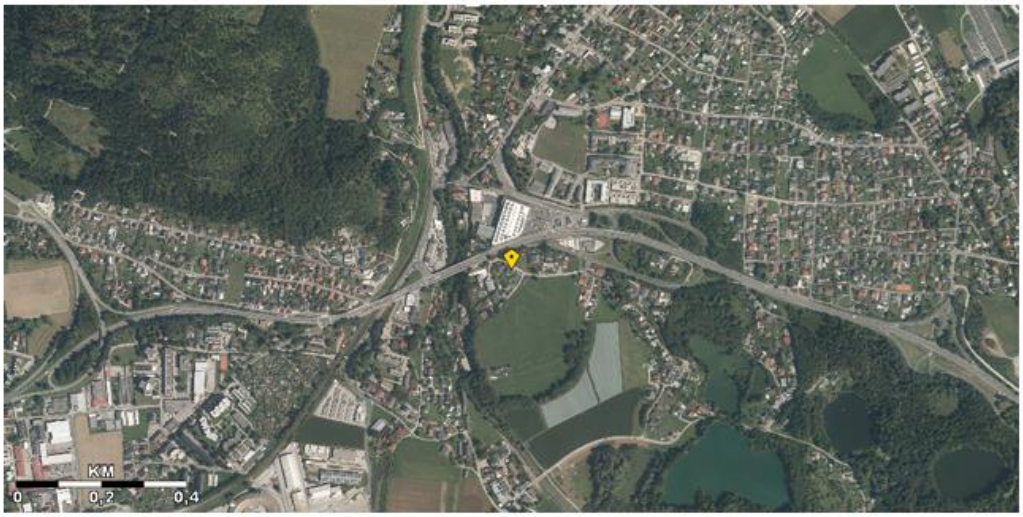
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	-
Seehöhe:	508 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	46,62682° N | 13,87846° 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	keine Daten
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	niedrig
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 46,62682° N; 13,87846° O; Datum: 20.09.2026 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

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

Erdbeben[1]
- 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

Schneelast[2] [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

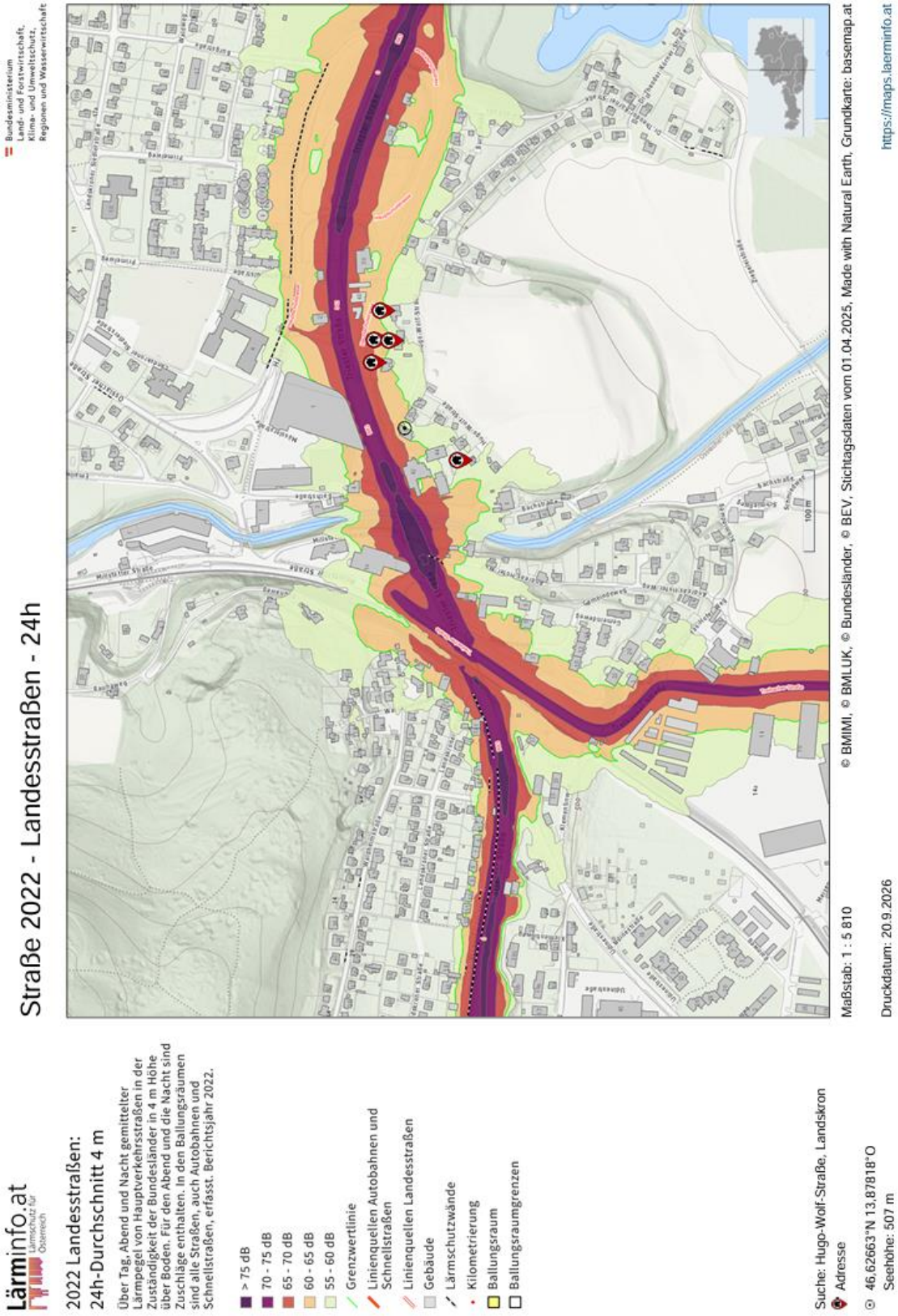
Hitzeepisoden
Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05-15

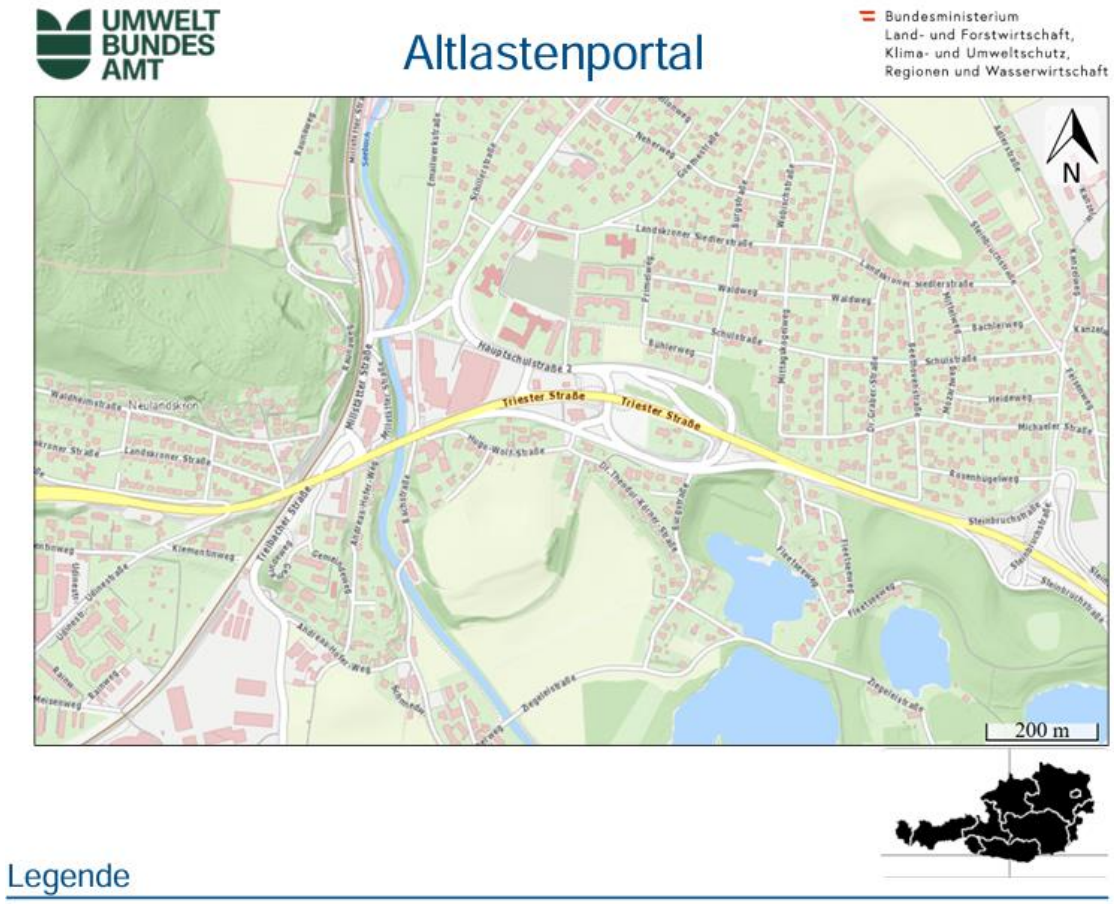
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

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. Lärmkarte Landesstraße



4.8. Altlasten



Legende

Flächen

Flächentyp

- Altlast
- Altablagerung
- Altstandort

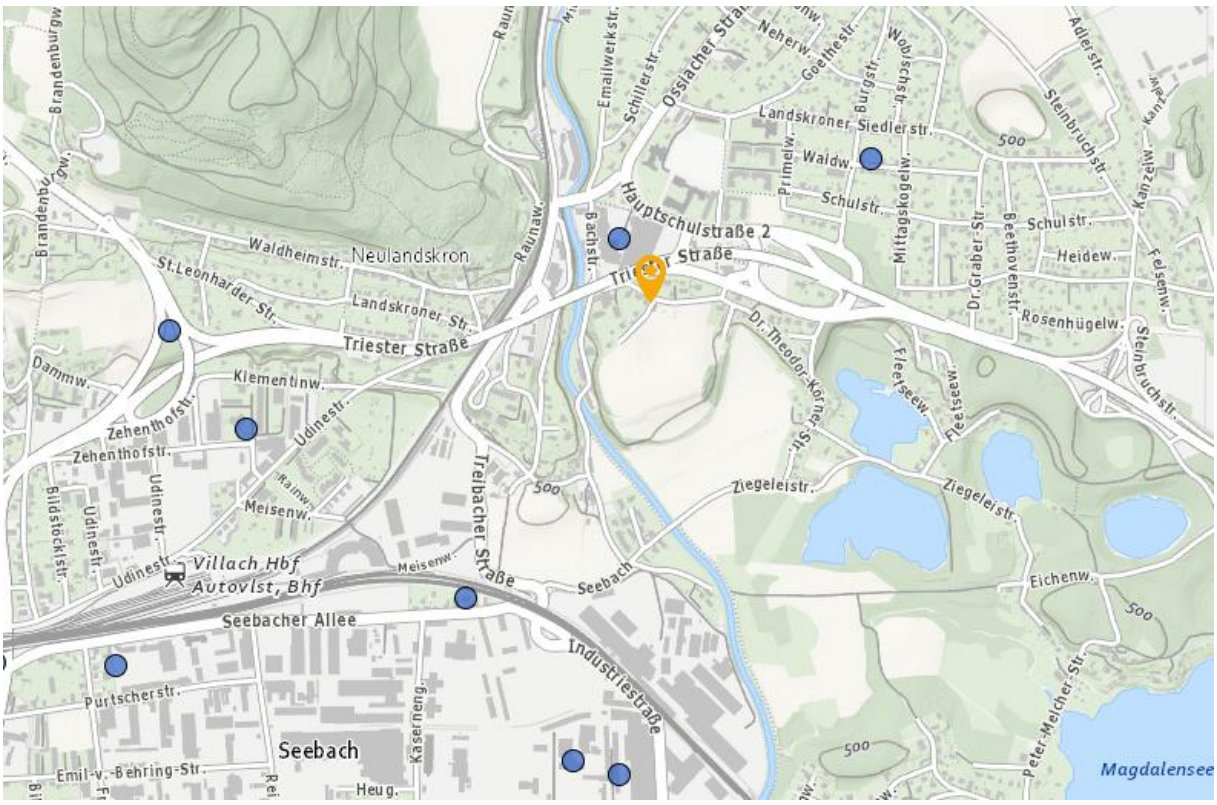
Status

- erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet
- beurteilt "keine Altlast"
- Altlast vorgeschlagen
- Altlast
- dekontaminiert vorgeschlagen
- dekontaminiert
- gesichert vorgeschlagen
- gesichert
- Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen
- Beobachtung abgeschlossen

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at

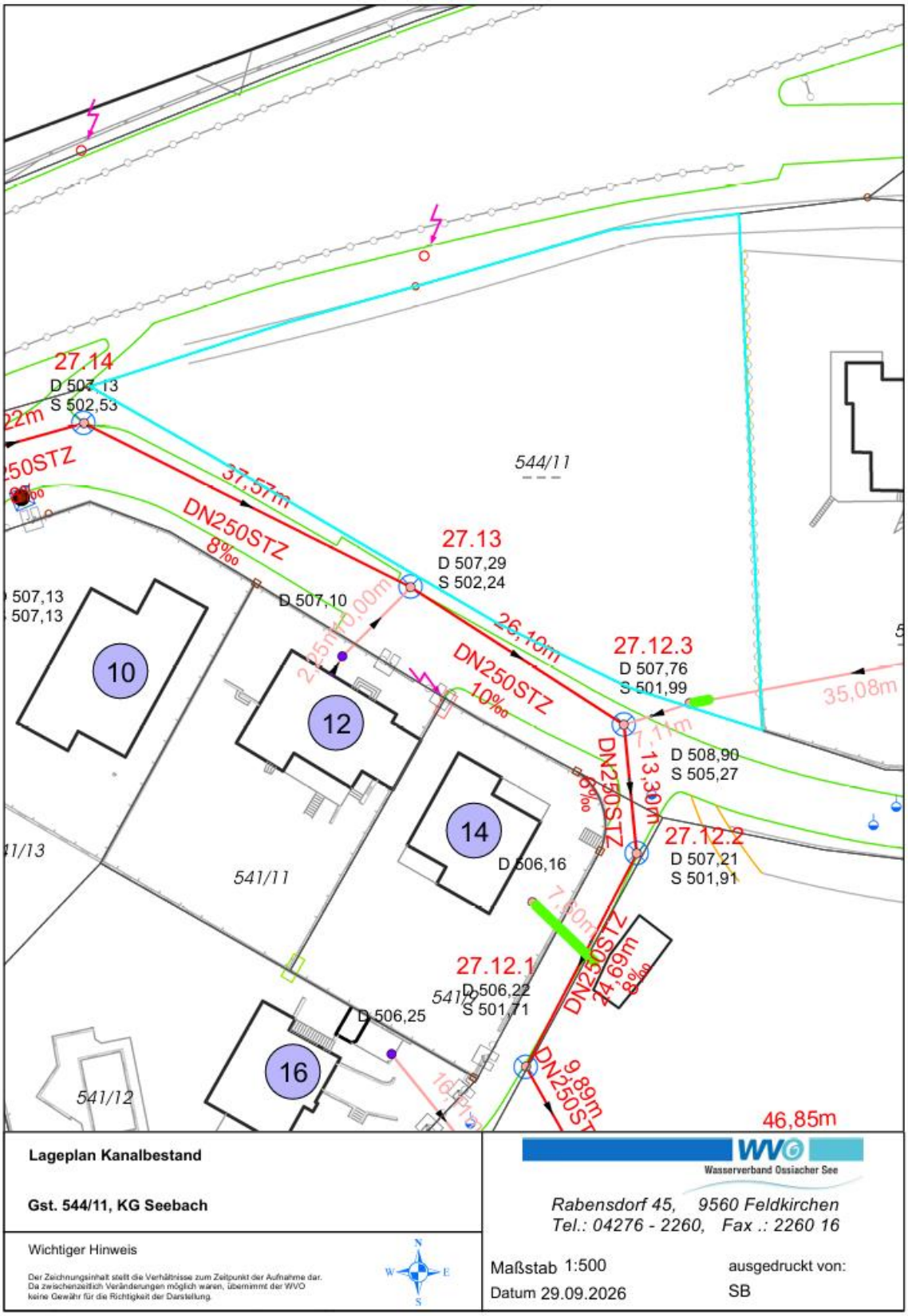
Sonntag, 20. September 2026 Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) Seite: 1 / 1

4.9. Senderkataster



- Mobilfunk
- Rundfunk
- Messpunkt

4.10. Lageplan Kanal



4.11. Gemeindeabgaben

Stadt Villach

Liste offene Posten je Adresse

Filter: Gemeindenr.: 01, HH-Jahr: 2026, Adressnr.: 168745, Abgabenart: 0002, Objektnr.: 001
Optionen: Überweisungstext 1: Ja, Überweisungstext 2: Ja, Einzelposten: Ja

Fällig	Kassenzeichen	Abgabenart	Voranschlagsstelle	Belegnr.	HÜL-Nr.	MS	PS	Buchungstext	E/A	Sollbetrag	Istbetrag	Offener Sollbetrag
168745				Johann Ebner Draupromenade 19 9500 Villach								
15.02.23	168745/0002/001	0002		01.2.9200.831000 558	18532	2	96	Grundsteuer B 2023 Grundsteuer B KG: Seebach , 0544/0011	Einnahme	58,33	0,00	58,33
15.08.23	168745/0002/001	0002		01.2.9200.831000 560	18534	3	96	Grundsteuer B 2023 Grundsteuer B KG: Seebach , 0544/0011	Einnahme	58,33	0,00	58,33
15.11.25	168745/0002/001	0002		01.2.9200.831000 562	18536	2	1	Grundsteuer B 2025 Grundsteuer B KG: Seebach , 0544/0011	Einnahme	58,31	0,00	58,31
15.02.26	168745/0002/001	0002		01.2.9200.831000 5591	79832	1	1	Grundsteuer B 2026 Grundsteuer B KG: Seebach , 0544/0011	Einnahme	58,33	58,33	0,00
15.05.26	168745/0002/001	0002		01.2.9200.831000 17368	280439	2	1	Grundsteuer B 2026 Grundsteuer B KG: Seebach , 0544/0011	Einnahme	58,33	58,33	0,00
15.08.26	168745/0002/001	0002		01.2.9200.831000 30246	466485	1	1	Grundsteuer B 2026 Grundsteuer B KG: Seebach , 0544/0011	Einnahme	58,33	0,00	58,33
Gesamt für 168745				**Johann Ebner**						**349,96**	**116,66**	**233,30**
Gesamt										**349,96**	**116,66**	**233,30**

ID 5476227

4.12. Vergleichswertstatistik



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



29.09.2026
Bewertungsstichtag

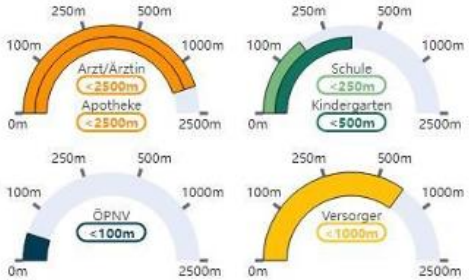
242,93 €
Wert je m²

4,88 %
Valorisierungsfaktor

Bewertungsobjekt - Bauland

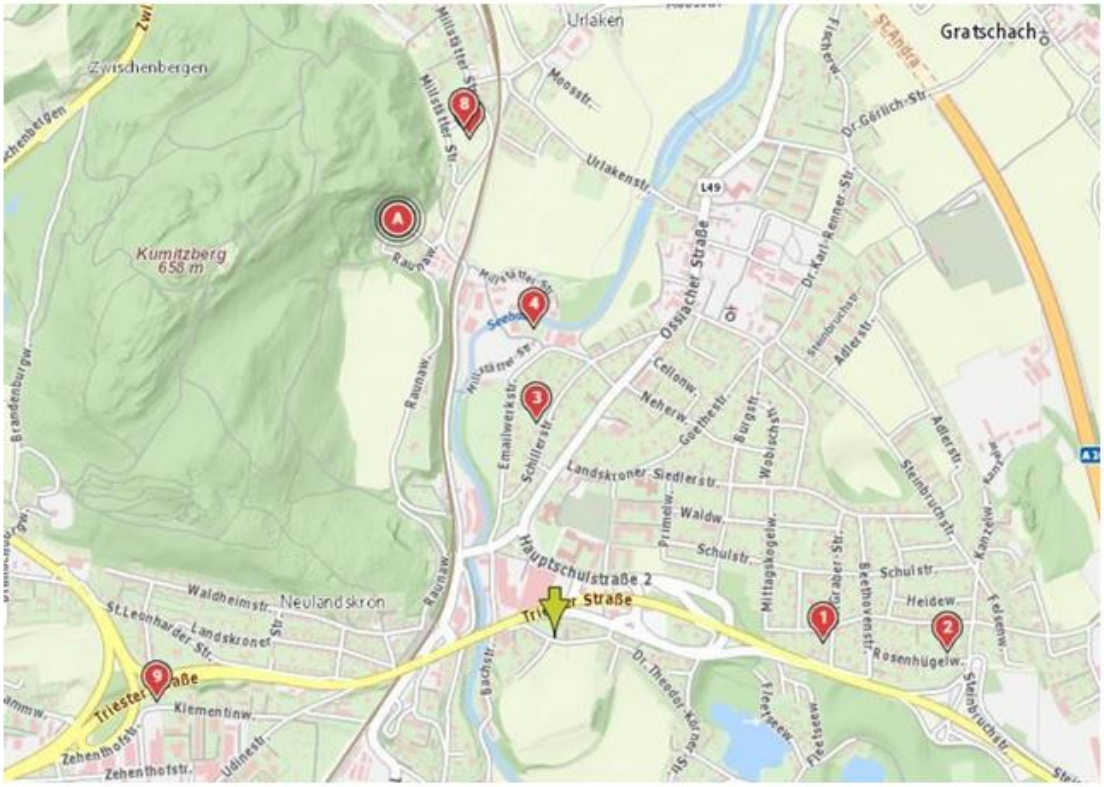
Statistik

Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	242,93 €
Standardabweichung	66,75 €
Variationskoeffizient	27,48 %
95%-Konfidenzintervall	199,32 € - 286,54 €
Stichtag	29.09.2026



Adresse	Hugo-Wolf-Straße, 9523 Villach, Österreich
Koordinaten	46,626537; 13,879051
Katastralgemeinde	75446 Seebach

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	1493/2024	11.01.2024	752,00	285,90 €	323,84 €	*
2	Bauland	1722/2026	26.11.2025	540,00	324,07 €	337,41 €	*
3	Bauland	6410/2022	10.09.2021	2.059,00	130,00 €	162,06 €	*
4	Bauland	5992/2022	28.04.2022	1.737,00	181,00 €	220,08 €	*
5/A	Bauland	3386/2024	28.02.2024	725,00	282,76 €	318,46 €	*
6/A	Bauland	5281/2022	22.10.2021	725,00	144,83 €	179,74 €	*
7	Bauland	2071/2024	01.03.2024	700,00	214,29 €	241,28 €	*
8	Bauland	896/2024	15.12.2023	732,00	180,00 €	204,53 €	*
9	Bauland	2050/2026	05.11.2025	829,00	190,59 €	198,97 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

4.13. Fotodokumentation



Blickrichtung nach Osten





Blickrichtung nach Nord bzw. Nordwest





Schafunterstand





Blick nach Osten (oben)

und nach Westen (unten)



SIGNATURINFORMATIONEN	**Unterzeichner**	Alois Maier
	Datum/Zeit-UTC	2026-10-13T14:25:11+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at
Hinweis	Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	