ANHANG

NATURGEFAHRENÜBERSICHT

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	Hernsteinerstraße 125, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Seehöhe:	346 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	47,91135° N | 16,16912° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 47,91135° N; 16,16912° O; Datum: 29.07.2026 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

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.

Quelle Eigene Darstellung auf Basis von https://www.hora.gv.at/ Stand 28.7.2026

EINHEITSWERTBESCHEID

EINGELANGT
2551 Marktgemeinde Enzesfeld - Lindabrunn
13. Jan. 2015
Zl. 89 Blg.

Finanzamt Baden Mödling
Josefsplatz 13
2500 Baden
EW-AZ 16/221-2-0517/8

10. Oktober 2014
DVR 0009164
Tel.: (02236) 206-0
Mitteilung gem. § 194 (4) BAO

Retouren an: Finanzamt Baden Mödling (AV/01)
Josefsplatz 13, 2500 Baden

An 16/01
Herzog Eva und Miteigentümer
z.H. Herzog Eva
Hernsteinerstr. 125
2551 Lindabrunn

ab 1. Jänner 2014

Betr.: Grundbesitz (Mietwohngrundstück)
2551 Hernsteiner Str 125
Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn
Grundbuch/Katastralgemeinde 04315 Lindabrunn
Einlagezahl 517 Grundstücksnummer 653/37

Änderung der Abgabepflicht

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

Zurechnung

Name	Anteil	
Herzog Eva	1/2	1)
Herzog Martina	1/2	1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.

Begründung

Die Feststellung war wegen Erwerbes von Todes wegen erforderlich.

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 17.296,13 Euro (das sind unverändert 238.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 12.863,09 Euro (das sind unverändert 177.000 ATS).
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 29,14 Euro. (Das sind unverändert 401 ATS.)
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

www.bmf.gv.at

ABGABENRÜCKSTÄNDE

GEMEINDEABGABEN – GRUNDSTEUER/KANAL

WG: Anfrage Grundstücksabgaben - Gerichtsauftrag zur Immobilienbewertung - EZ 517, GB 04315 Lindabrunn

Von "Dunja Hofer" <dunja.hofer@enzesfeld-lindabrunn.at>
An "regina.hemmer-halbwidl@gmx.at" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum 13.08.2026 09:21

Sehr geehrte Frau Hemmer Halbwidl,

seitens der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn bestehen zum heutigen Zeitpunkt keine offenen Forderungen,

Mit freundlichen Grüßen

Dunja Hofer

Buchhaltung

Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn

Bezirk Baden | Niederösterreich | Rathausplatz 1 | 2551 Enzesfeld-Lindabrunn | 02256 / 81251 85 | Fax: DW 83 | www.enzesfeld-lindabrunn.at

Parteienverkehrszeiten: Montag, Donnerstag, Freitag 08.00 bis 12.00 Uhr | Dienstag 07.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 19.00 Uhr

Gemeindeverb.f.Abfallwirtsch. Baden
Schulweg 6, 2441 Mitterndorf/Fischa
UID: ATU16286301

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.gvabaden.at
E-Mail: office@gvabaden.at
Telefon: 02234/74155
Fax: 02234/74155-4

Person: **8000336, Herzog Martina, Hernsteinerstraße 125, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn** Jahr: **2026**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
80	*3/*	*13/ 1*	*sa/0*	*01.01.2026*	*15.03.2025*	*Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025*	*108,72*		*108,72*	*9,88 10,00 %*	
80	*3/*	*14/ 1*	*sa/0*	*01.01.2026*	*15.03.2025*	*Abfallwirtschaftsabgabe 1. Halbjahr 2025*	*19,64*		*19,64*	*1,79 10,00 %*	
80	*3/*	*15/ 1*	*sa/0*	*01.01.2026*	*15.03.2025*	*Seuchenvorsorge 1. Halbjahr 2025*	*7,50*		*7,50*		
80	*3/*	*601/ 1*	*sa/0*	*01.01.2026*	*07.05.2025*	*Mahngebühren 1. Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
80	*3/*	*13/ 1*	*sa/0*	*01.01.2026*	*15.09.2025*	*Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025*	*108,72*		*108,72*	*9,88 10,00 %*	
80	*3/*	*14/ 1*	*sa/0*	*01.01.2026*	*15.09.2025*	*Abfallwirtschaftsabgabe 2. Halbjahr 2025*	*19,64*		*19,64*	*1,79 10,00 %*	
80	*3/*	*15/ 1*	*sa/0*	*01.01.2026*	*15.09.2025*	*Seuchenvorsorge 2. Halbjahr 2025*	*7,50*		*7,50*		
80	*3/*	*600/ 1*	*sa/0*	*01.01.2026*	*31.10.2025*	*Säumniszuschlag Letzte Mahnung*	*5,49*		*5,49*		
80	*3/*	*601/ 1*	*sa/0*	*01.01.2026*	*31.10.2025*	*Mahngebühren Letzte Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
						Summe Beleg sa/0	**283,21**		**283,21**		
80	3/	13/ 1	FA/2680006	28.01.2026	15.03.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2026	119,70		119,70	10,88 10,00 %	
80	3/	14/ 1	FA/2680006	28.01.2026	15.03.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Halbjahr 2026	21,34		21,34	1,94 10,00 %	
80	3/	15/ 1	FA/2680006	28.01.2026	15.03.2026	Seuchenvorsorge 1. Halbjahr 2026	7,50		7,50		
						Summe Beleg FA/2680006	**148,54**		**148,54**		
80	3/	998/ 1	sa/2026014	30.03.2026	30.03.2026	Exekution Pauschalgebühren 22E 1751/26z	95,90		95,90		
80	3/	999/ 1	sa/2026014	30.03.2026	30.03.2026	Exekution Antragskosten 22E 1751/26z	15,00		15,00		
						Summe Beleg sa/2026014	**110,90**		**110,90**		
80	3/	996/ 1	sa/2026017	23.04.2026	23.04.2026	Exekution Drittschuldnerkosten 22E1751/26z Belf…	35,00		35,00		
80	3/	996/ 1	sa/2026017	23.04.2026	23.04.2026	Exekution Drittschuldnerkosten 22E1751/26z SVS	35,00		35,00		
						Summe Beleg sa/2026017	**70,00**		**70,00**		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	283,21	329,44		612,65	612,65
Konto	283,21	329,44		612,65	612,65

WLV Bad Vöslau
Badnerstraße 88, 2540 Bad Vöslau

Kontoblatt Kunde

Person: **21033800, Herzog Eva, Hernsteinerstraße 125 / 2, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn** Jahr: **2026**
Objekt: **1, ., Hernsteinerstraße 125, 2551 Enzesfeld-Lindabrunn**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
21	*1/*	*1/ 1*	*SA/0*	*01.01.2026*	*15.01.2026*	*Wasserbezugsgebühr 2. Halbjahr 2025*	*242,00*		*187,00*	*17,00 10,00 %*	
21	*1/*	*2/ 1*	*SA/0*	*01.01.2026*	*15.01.2026*	*Bereitstellungsgebühr 1. Halbjahr 2025*	*29,70*		*29,70*	*2,70 10,00 %*	
21	*1/*	*21/ 1*	*SA/0*	*01.01.2026*	*15.01.2026*	*Bankspesen Rückprovision d. Bank* Rückl. auf Verl. d. Kunden	*16,50*		*16,50*		
21	*1/*	*21/ 1*	*SA/0*	*01.01.2026*	*15.01.2026*	*Bankspesen Rückprovision d. Bank* Empfängerkonto geschlossen	*16,50*		*16,50*		
21	*1/*	*21/ 1*	*SA/0*	*01.01.2026*	*15.01.2026*	*Bankspesen Rückprovision d. Bank* undef. Grund 03.11.2025	*16,50*		*16,50*		
21	1/	1/ 1	VS/22	10.06.2026	25.07.2026	Wasserbezugsgebühr 1. Halbjahr 2026	268,11		268,11	24,37 10,00 %	
21	1/	1/ 1	VS/22	10.06.2026	25.07.2026	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	-55,00			-5,00 10,00 %	
21	1/	2/ 1	VS/22	10.06.2026	25.07.2026	Bereitstellungsgebühr 2. Halbjahr 2025	29,70		29,70	2,70 10,00 %	
21	1/	21/ 1	VS/22	10.06.2026	25.07.2026	Bankspesen Rückprovision d. Bank	16,50		16,50		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	321,20	259,31		580,51	580,51
Konto	321,20	259,31		580,51	580,51

WASSERLEITUNGSVERBAND
Mag. Regina Hemmer-Halbwidl, MSc., CIS ImmoZert

UNTERLAGEN AUS DEM BAUAKT (AUSZUGSWEISE)

BESCHEID BAUBEWILLIGUNG UMBAU

Stadt
Markt- Gemeinde Enzesfeld-Lindabrunn 25.3., 19 92

Verwaltungsbezirk Baden

Land Niederösterreich

Zl.: B 14/92

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

Herrn/Frau Walter Herzog und Eva Schrenk

Hernsteinerstraße 77

in 2551 (Postleitzahl) Enzesfeld-Lindabrunn (Postort)

Spruch

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihr Ansuchen vom 14.1.1992

aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 2.3.1992 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1

– gemäß § 93 Z. ..... in Verbindung mit § 100 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200-.....,

die

Bewilligung

– zum Neubau – Zubau – Umbau – Abbruch des bestehenden Wohnhauses Co.Nr. 77

– zur Errichtung – Instandsetzung – Abänderung

– zur Herstellung von Einfriedungen .....

– zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung) .....

– zur Aufstellung folgender Maschinen – Gegenstände .....

.....

– zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen .....

.....

– zur Aufstellung - Anbringung von Werbeanlagen .....

– zur Veränderung der Höhenlage .....

– zur Anlage – Erweiterung – Verwendung .....

– zur Ableitung oder Versickerung von Niederschlagswässern .....

— 2 —

auf dem Bauplatz (Grundstück) in Enzesfeld-Lindabrunn, Hernsteinerstraße 77

mit der Grundstücks-Nr. 76 Bfl. , EZ 517 , KG Lindabrunn

Gleichzeitig wird das Grundstück Nr. / , EZ

KG gemäß § 100 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976 z

Bauplatz erklärt.

Die Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet hinsichtlich

Pkt.(e) 1 - 5 und Beiblatt

einen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 96 der NÖ Bauordnu 1976) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung angeführten Auflag sind zu erfüllen.

Die

1. **privatrechtlichen Einwendungen**, und zwar

---

werden gemäß § 99 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1976 auf den Rechtsweg verwiesen,

2. **baurechtlichen Einwendungen**, und zwar

---

werden, weil sie nicht subjektiv-öffentliche Rechte im Sinne des § 118 Abs. 9 NÖ Bauordnung 19 zum Gegenstand haben, als unbegründet abgewiesen,

3. **übrigen Einwendungen**, und zwar

---

werden wegen sachlicher Unzuständigkeit zurückgewiesen.

— 3 —

II.

An **Verfahrenskosten** sind zu entrichten:

1.	gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2, Tarifpost V/28 für STempelmarken	S 450,-- 780,--
2.	gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2,	S 520,--
3.	gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1950 f.SAchverständigen vom Gebietsbauamt	S 540,--
	demnach insgesamt	S 2.290,--

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Punktes II. dieses Bescheides mit beiliegendem Erlagschein (Zahlschein) zu entrichten.

Begründung

Zu I:

1. Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan), genehmigt mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 9.9.1976 Zl. --- gemäß den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, dem Bebauungsplan vom --- nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976 und den sonstigen in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften ergeben.

2. Die erteilten Auflagen sind durch das Gutachten des (der) Sachverständigen begründet; siehe hiezu Pkt.(e) 1 - 5 der Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung und Beiblatt vom 2.3.1992 (Beilage).

3. Über die vorgebrachten Einwendungen wurde erwogen:

[...]

BAUBESCHREIBUNG UMBAU

Hrn. Walter Herzog u.. **B A U B E S C H R E I B U N G**
Fr. Eva Schrenk

Hernsteinerstr. 77
2551 Enzesfeld-Lindabrunn

Lage des Baues: ..... im verbauten Ortsgebiet von Enzesfeld, Bfl.Nr.77

Neugeschaffene Räume:..... Umbau am besth. Wohnhaus

Kellergeschoss:..... besth.

Erdgeschoss: ..... besth. bzw. 2 mal Flur

Obergeschoss:.....

Dachgeschoss:..... 3 Zimmer, 1 Eßraum , Küche, Bad, Flur, Schrankraum, Abstellraum, WC

Aussenwände Keller: ..... besth.
Erdgeschoss: ..... " bzw. 25 cm Ziegelhohlblockmauerwerk
Obergeschoss:.....
Dachgeschoss:..... 30 cm Ziegelhohlblockmauerwerk

Zwischenwände:
Keller: .....
Erdgeschoss: ..... besth. bzw. 15 cm Düwa
Obergeschoss:.....
Dachgeschoss:..... 10 cm Gipsdielen

Kamine: ..... besth.
Decken **Keller:** ..... besth.
Erdgeschoss: ..... besth, bzw. Fertigteildecke
Obergeschoss:.....
Dachgeschoss:..... Zangendecke

Dachkonstruktion: ..... Krüppelwalmdach
Dachdeckung: ..... Bramac "
Stiegen **Keller:** ..... besth.
Erdgeschoss: ..... "
Obergeschoss:.....
Dachgeschoss:..... "

Fenster: ..... Holz-Isofenster
Beheizung: ..... ÖL-ZENTRALHEIZUNG
Fassade: ..... Reibputz
Strassenseitige Einfriedung:.. besth.
Wasser: ..... "
Strom: ..... "
Abwasserbeseitigung: ..... "
Fäkalien: ..... "
Nebengebäude: .....
Garage: .....

Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn N.Ö. Pez. Baden

Der Baukommission der Marktgemeinde Enzesfeld - Lindabrunn zugrunde gelegen
am: 2.3.92 zl. B14/92
Der Bürgermeister:
Vzbgm.:

Plan- u. Bauleitungs GesmbH
M. GRABNER
Schlattergasse 8
2563 PÖTTENSTEIN
Tel. 0 26 72 /53 07

BESCHEID BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG UMBAU

Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn
2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Tel. 02256/81251, 81261, 81212
Bezirk Baden, Niederösterreich
Fax: 02256/8121283

Zahl B 14/92

Enzesfeld-Lindabrunn, am 26-02-1997

Betreff: Benützungsbewilligung.

B E S C H E I D

Walter Herzog
Hernsteinerstraße 125
2551 Enzesfeld-Lindabrunn

I.

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 25-03-1992, Zl. B 14/92, die Bewilligung zum Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. .76 Bfl., EZ. 517, KG.Lindabrunn, in Enzesfeld-Lindabrunn, Hernsteinerstraße 125, erteilt. Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 17-02-1997 eine Endbeschau vorgenommen. Aufgrund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

S P R U C H

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gem. § 111 Abs. 1 NÖ. Bauordnung 1976, LGBl. 8200 i.d.g.F., fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist und erteilt daher die

Benützungsbewilligung

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

II.

An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.315,-- binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

zu I.

Aufgrund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße Feststellung zu treffen. Da Bedenken aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen Gründen nicht bestehen, konnte das Bauvorhaben genehmigt werden.

./2

Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn
2551 Enzesfeld-Lindabrunn
Tel. 02256/81251, 81261, 81212
Bezirk Baden, Niederösterreich
Fax: 02256/8121283

120 120

B 14/92

Enzesfeld-Lindabrunn, am 17-02-1997

NIEDERSCHRIFT

über die für den heutigen Tag mit der Ladung vom ----- anberaumte

ENDBESCHAU

betreffend das Vorhaben: Umbau des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. .76 Bfl., EZ. 517, KG. Lindabrunn, in 2551 Enzesfeld-Lindabrunn,Hernsteinerstraße 125.

Verhandlungsleiter:	Bürgermeister Erich Fangl
Bausachverständiger:	Ing. Friedrich Prenner
Eigentümer der Baulichkeit:	Walter Herzog
Schriftführer:	VB. Barbara Lehner

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Mit Bescheid der Marktgemeinde Enzesfeld-Lindabrunn vom 25.3.1992, Zl. B 14/92, wurde die Bewilligung zum Umbau des Wohnhauses Hernsteinerstraße Co.Nr. 77 erteilt.

Als Bauleiter wurde mit Schreiben vom 8.7.1992 die Fa. H. und F. Feichtinger GesmbH, Pottenstein, namhaft gemacht.

Bei der am 17.2.1997 vorgenommenen Beschau wurde festgestellt, daß das Bauvorhaben (Wohneinheit im Dachgeschoß) entsprechend der Bewilligung fertiggestellt wurde.

Folgende Bestätigungen wurden vorgelegt:
1. Sicherheitsprotokoll der Fa. Beyhl vom 22.2.1994
2. Bau- und Eignungsbefund des Rauchfangkehrermeisters Gamp vom 18.11.1992

Gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung besteht seitens der Baubehörde kein Einwand.

Dauer: ½ Stunde

V.g.g.

Herzog Walter

FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE













AUSSENANSICHTEN HOF- UND GARTENBEREICH











AUSSENANSICHTEN NEBENGEBÄUDE





INNENANSICHTEN NEBENGEBÄUDE

Abstellraum





Heizraum (Gaszentralheizungsanlage)





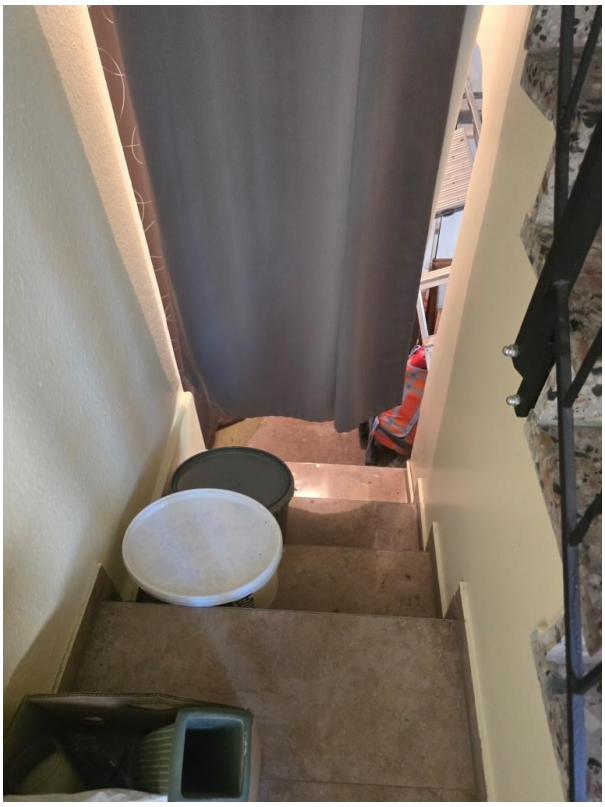




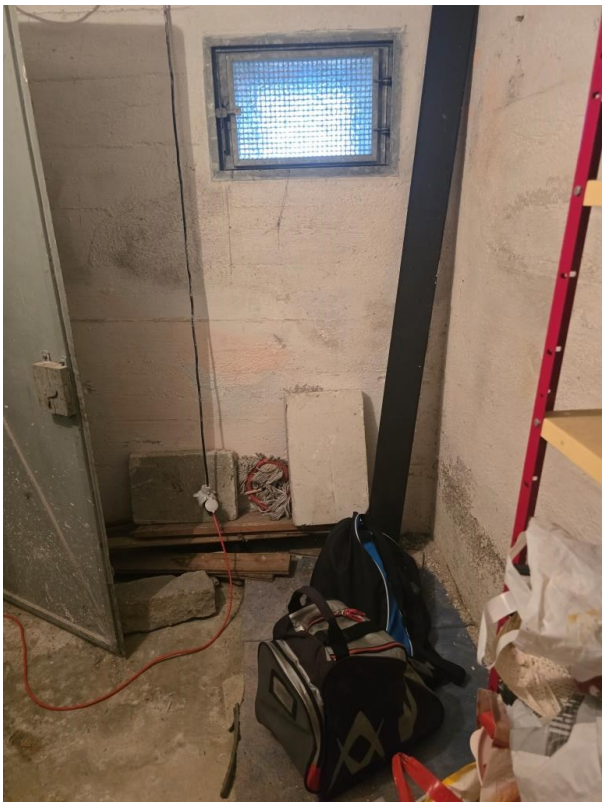


INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE - KELLERGESCHOSS (TEILUNTERKELLERUNG)

Kellerabgang und Vorkeller







Kellerraum





INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE – ERDGESCHOSS – WOHNUNG 2

FLUR mit Zugang zu WC und BAD



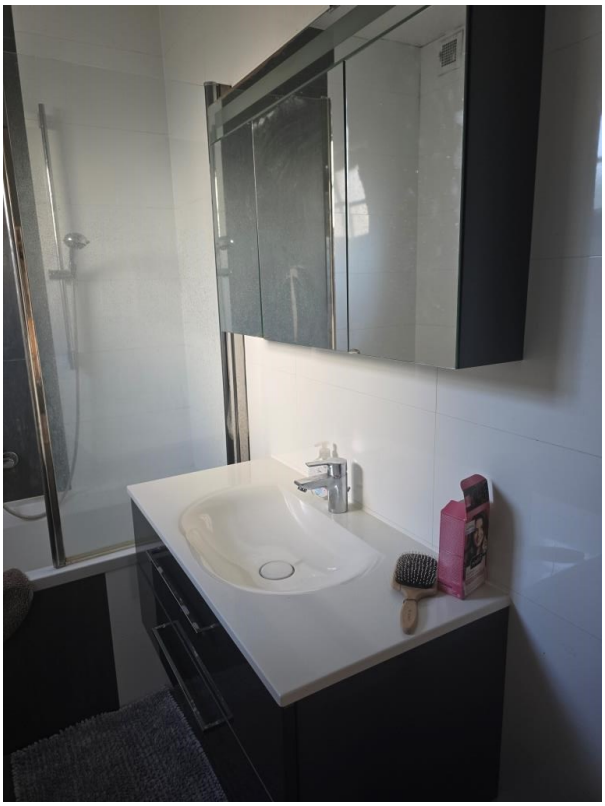
WC-Raum und BAD

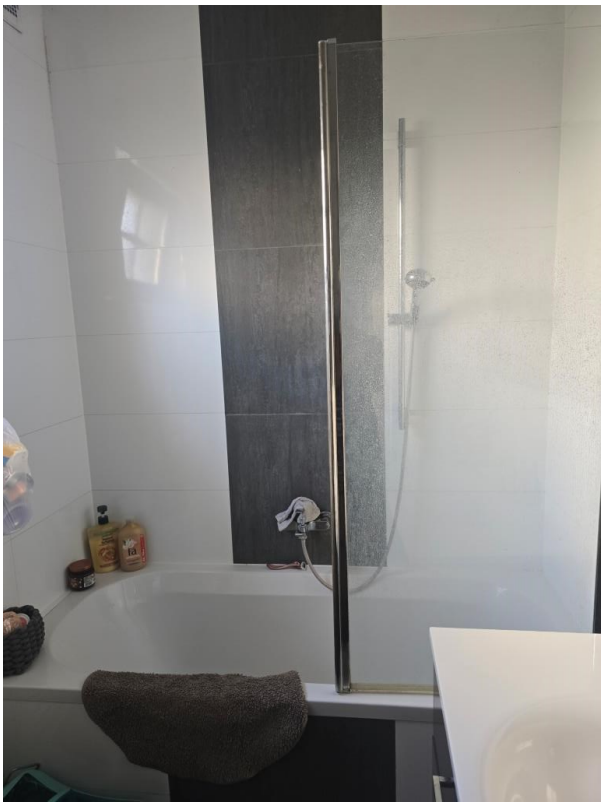







Silan
Miele





VORRAUM (in natura Essbereich)





KÜCHE (in natura Küche und Abstellraum)









ZIMMER 17,77 (in natura Wohnzimmer)



ZIMMER 10,39 (in natura Schlafzimmer)





WOHNRAUM 23,41 (in natura Kinderzimmer)

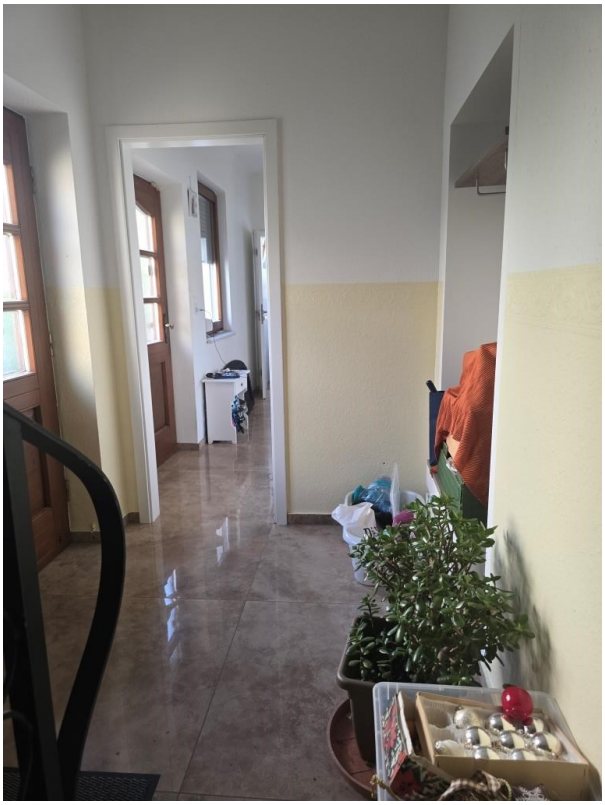






INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE – DACHGESCHOSS – WOHNUNG 1

FLUR (im Erdgeschoss) mit Verbindungstüre zur Wohnung 2



Stiegenaufgang zur Dachgeschosswohnung (Wohnung 1)





FLUR





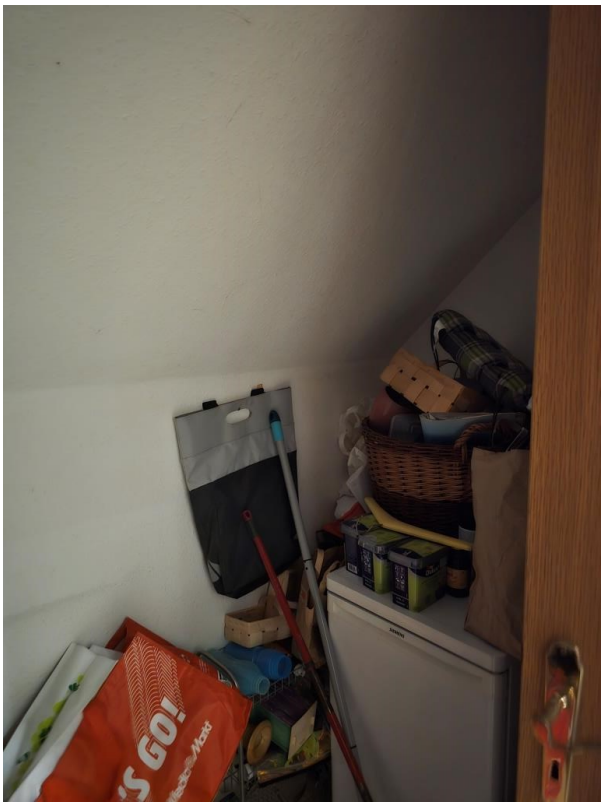
WC





AR





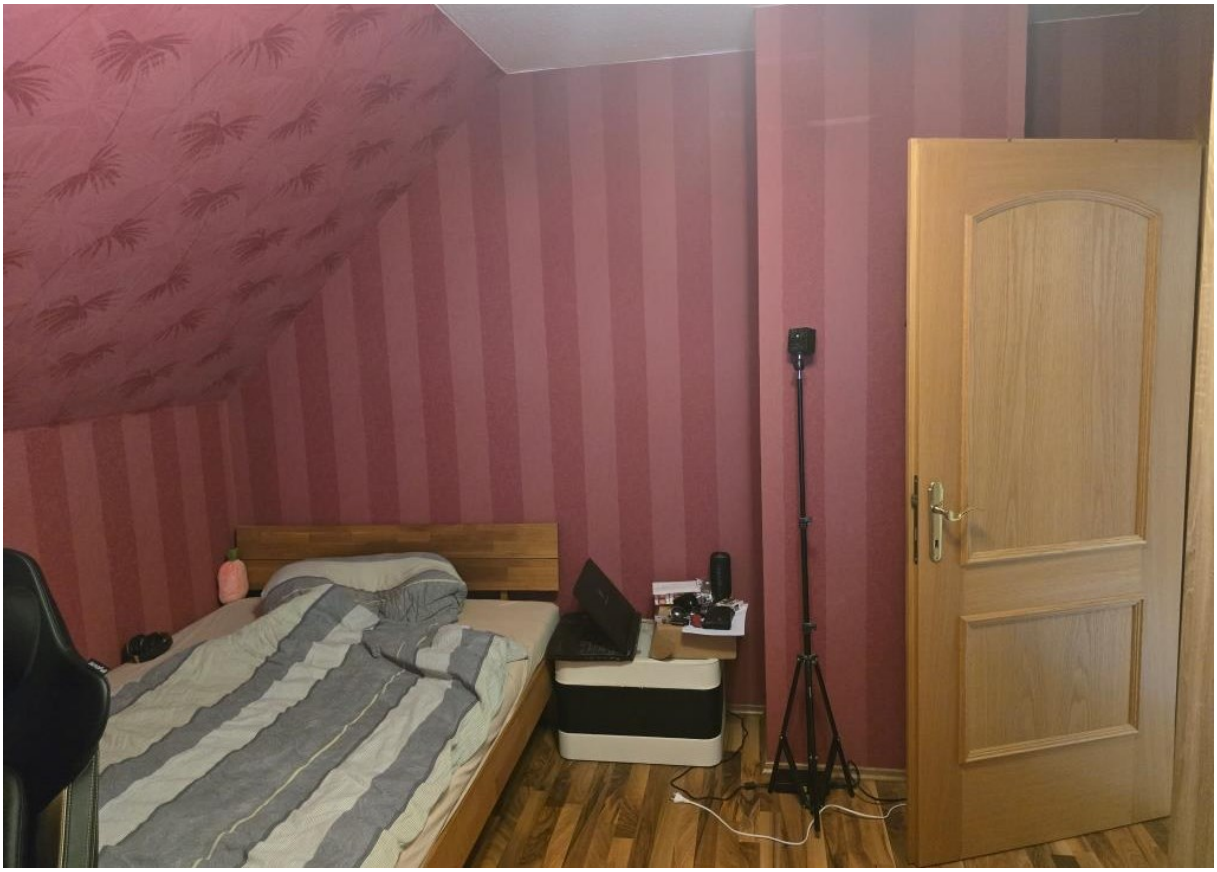
ZIMMER 10,15





ZIMMER 12,60





WOHNRAUM

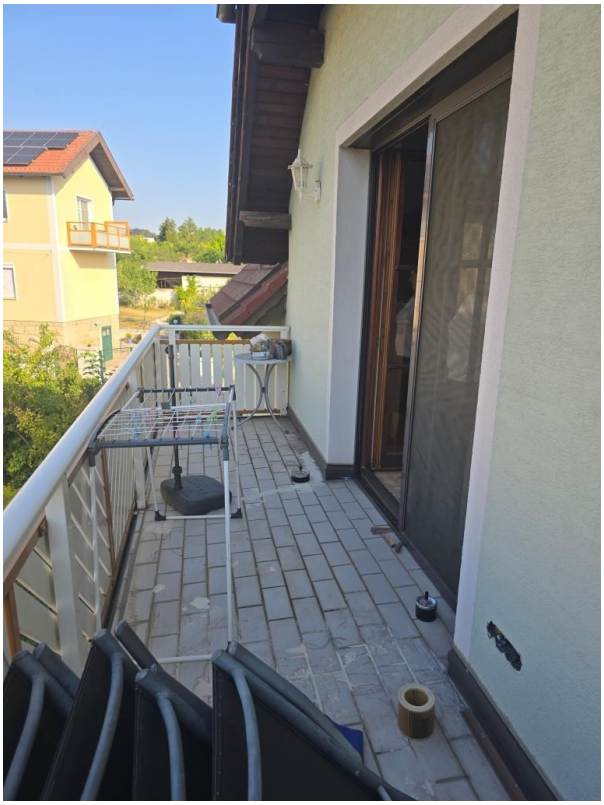








BALKON

FLUR 1,98




ZIMMER 14,19





SCHRANKR. 4,95





BODENR. (in natura Abstellraum)



BAD





KÜCHE

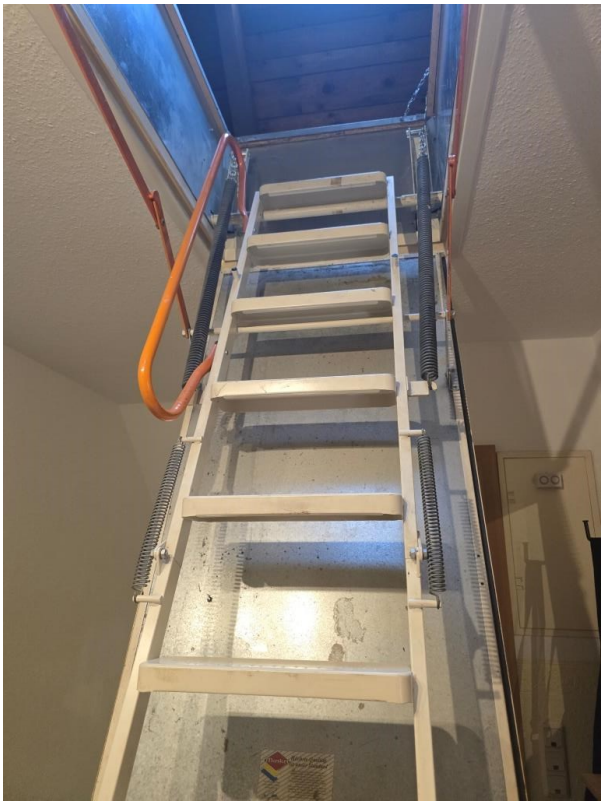




INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE - DACHBODEN

Auszugstreppe





Dachbodenraum






DVD
Saeco
Vap

LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Flödl, Georg, Maisel Philipp: Betongold Zinshaus, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas: Aktuelle Rechtsprechung für Immobiliensachverständige, Vortragsunterlagen vom 27.11.2023

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lackner Lothar: KI-Tools in der Bewertung, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Lindner Hannes: Standort-Standort-Standort, Parameter der Standort- und Marktbeurteilung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, DCF-Verfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Immobilienbewertung im Abgabenverfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 20.11.2023

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Immobilienbewertung und Denkmalschutz, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 5.2.2024

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Grünland und Bauerwartungsland, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 7.4.2025

Popp Roland, Neuruhrer Julia, Immobilienbewertung und KI, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.7.2026

Reinberg Michael, Weberndorfer Ronald: Property Value, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Skriptum OVI Symposium September 2022

Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Skriptum 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Spiegel Sabrina: Datenquellen-Datenherkunft, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag

Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Skriptum Lindecampus 28.5.2019

Tomanek, Daniel; Kainz Maximilian: Aktuelle Transkaktionslage-Marktübersicht, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage

Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Skriptum zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Zeitschriften und Marktberichte:

Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg): ÖVI News

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige

Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg): Österreichische Immobilien Zeitung

Standards:

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung