

IMMONETZT

REAL ESTATE DATA

Handbuch – Kurzanleitung

Professional

Stand: 02/2024



immoNetZT: Der ultimative Anbieter für den komplexen österreichischen Immobilienmarkt durchleuchtet täglich alle Immobilientransaktionen im Grundbuch!



Die kompetente Lösung für 100-prozentig verlässliche Preisvergleiche für Immobilien in ganz Österreich - zu vernünftigen Preisen.

Die Ziviltechniker-Genossenschaft ZT Datenforum eGen liefert valide Daten zu Immobilien- Transfers in ganz Österreich. Wir greifen auf jahrzehntelange Erfahrung zurück, damit unsere Kund:Innen verlässliche Vergleiche von Immobilienpreisen, regionalen Entwicklungen und Umfeldanalysen erstellen können. Namhafte Kund:Innen vertrauen bereits auf unsere Erfahrung und unser Know-how. Darunter: die Statistik Austria, die Wirtschaftskammer Österreich, zahlreiche Behörden, Banken, Sachverständige, Makler und Gutachter.

Die Daten werden innerhalb eines Monats aus den bei der Eintragung ins Grundbuch hinterlegten Kaufverträgen gewonnen. Alle Urkunden werden dabei von unseren Mitarbeiter:Innen der Abteilung Datenerhebung gelesen und die Daten in eine Datenbank eingetragen. Diese Arbeit wird händisch verrichtet, da sich Experimente mit automatisierten Modellen im Sinne der empirischen Genauigkeit als nicht befriedigend erwiesen haben. Es werden alle im Kaufvertrag enthaltenen relevanten Daten ausgewertet, Zusatzinformationen wie die monetäre Bemessung enthaltenen Inventars oder von PKW-Abstellplätzen, Gefahrenzonen, Bebauungsverpflichtungen oder weitere wertrelevante Informationen - wie Verkauf innerhalb der Familie oder durch einen Sachwalter bzw. Verkäufe im Rahmen von Insolvenzverfahren- werden ebenfalls erfasst. All diese nützlichen Informationen werden miterhoben und bei der Auswertung unter „*aus dem Kaufvertrag*“ angezeigt.

Als weitere Hilfestellung wird bereits vor der Auswahl eines Vergleichspreises in einem Bewertungssystem (**Kaufpreisrating**) angezeigt, wie nah der Vergleichswert innerhalb des regionalen Mittelwertes liegt. Der regionale Mittelwert bedeutet durchschnittliche Lage bzw. Ausstattung. Daher kann es in einem volatilen Markt mit großer Streuung vorkommen, dass das Rating besondere Verhältnisse wie z.B. Stadtzentrum (1. Bezirk Wien) oder besondere Lage (Seezugang, Penthouse) nicht berücksichtigen kann.



Aufrufen der Website und Login (<https://www.immonetzt.at>)

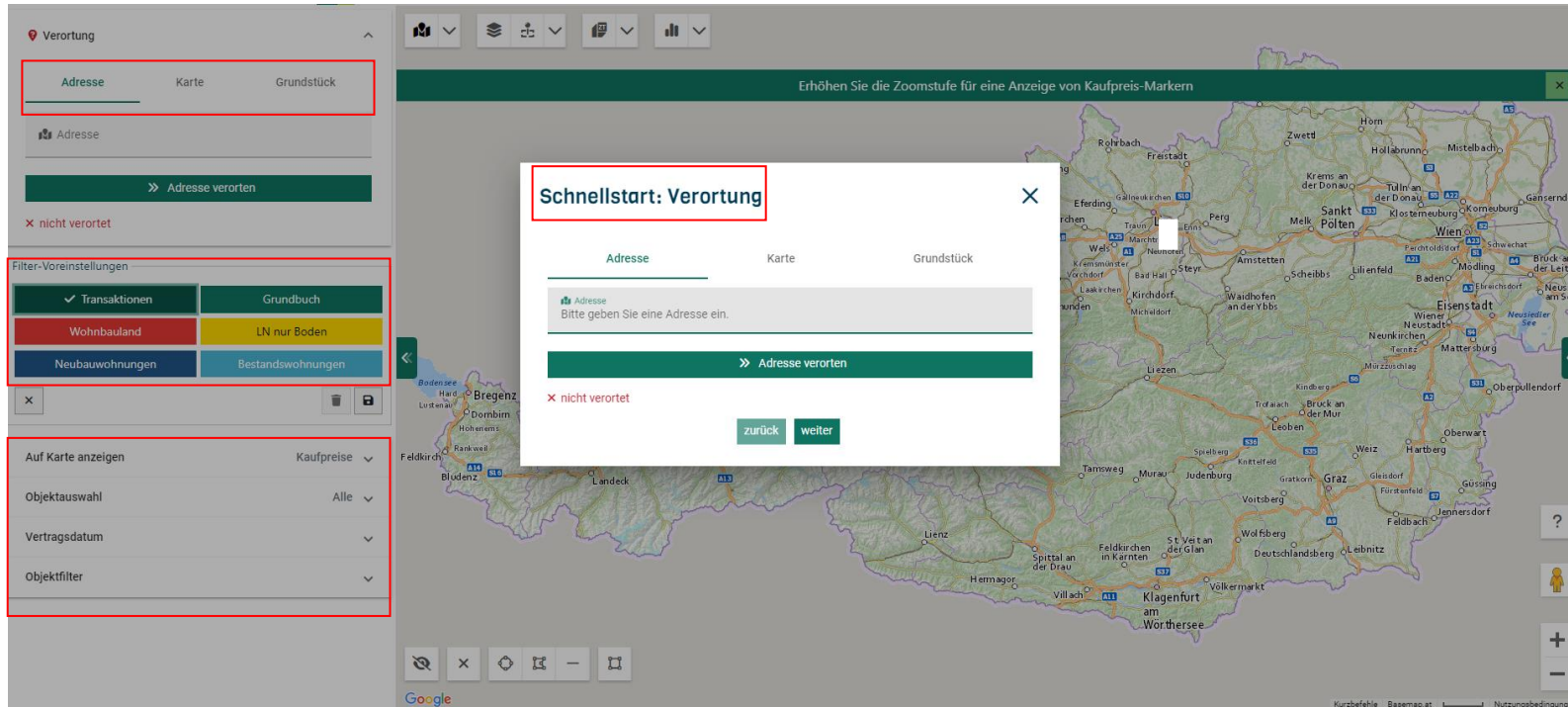
Unternehmen ▾ Produkte ▾ Preise ImmoWert Insights **Login**

Immobilienbewertung und Marktanalyse mit ImmoNetZT

Die professionelle Lösung für die Wertermittlung von Immobilien bietet Kaufpreise und umfassende Marktanalysen für einen präzisen Immobilienwert!

 **immoNetZT: Der ultimative Anbieter für den komplexen österreichischen Immobilienmarkt durchleuchtet täglich alle Immobilientransaktionen im Grundbuch!**

Aufrufen von Immobilientransaktionen



The screenshot shows the IMMO NET ZT web application interface. On the left, there is a sidebar with several sections:

- Verortung** (Location): Includes tabs for 'Adresse', 'Karte', and 'Grundstück'. Below these are input fields for 'Adresse' and a button 'Adresse verorten'. A status indicator shows 'nicht verortet'.
- Filter-Voreinstellungen** (Filter Settings): A grid of buttons for 'Transaktionen' (checked), 'Grundbuch', 'Wohnbauland', 'LN nur Boden', 'Neubauwohnungen', and 'Bestandwohnungen'.
- Auf Karte anzeigen** (Show on Map): Includes 'Kaufpreise' (set to 'Alle'), 'Objektauswahl', 'Vertragsdatum', and 'Objektfilter'.

The main area features a map of Austria with a search modal window titled 'Schnellstart: Verortung'. The modal has the same 'Adresse', 'Karte', and 'Grundstück' tabs. It contains an input field for 'Adresse' with the placeholder text 'Bitte geben Sie eine Adresse ein.' and a button 'Adresse verorten'. Below the input field, it also shows 'nicht verortet' and buttons for 'zurück' and 'weiter'. A green banner at the top of the map area reads 'Erhöhen Sie die Zoomstufe für eine Anzeige von Kaufpreis-Markern'.

Herzlich willkommen!

Sie starten bei der **VERGLEICHSWERTKARTE**.

Zu Beginn führt Sie ein **TUTORIAL** durch die wichtigsten Anwendungen.

Geben Sie bei der **VERORTUNG** die Adresse ein, in deren Umgebung Sie nach Immobilienvergleichswerten suchen möchten.

Wir bieten Ihnen alternativ auch die Möglichkeit, nach Ortsnamen oder via KG-Nummer und Grundstücksnummer nach Vergleichswerten zu suchen.

FILTER SETZEN:

Sie können mit den von uns vordefinierten **PRE-SETS (Filter-Voreinstellungen)** arbeiten, oder Sie wählen direkt darunter die anzuzeigende(n) Kategorie(n) unter **OBJEKTAUSWAHL** selbst aus.

Wenn Sie die Parameter weiter einschränken wollen (Fläche, Preis/m², Kaufpreis...), verwenden Sie die **OBJEKTFILTER** und wählen Sie auch den gesuchten Zeitraum aus (**VERTRAGSDATUM** der Kaufverträge).

The screenshot shows a real estate application interface. On the left is a sidebar with filters for location (Verortung: 8700 Leoben, Österreich), transaction types (Transaktionen, Grundbuch, Wohnbauland, LN nur Boden, Neubauwohnungen, Bestandswohnungen), and other criteria like 'Auf Karte anzeigen' and 'Objekttauswahl'. The main area is a map of a residential area with several blue circular markers numbered 1 through 7. A red box highlights a specific marker (number 3) which has a pop-up window open. The pop-up window shows details for an 'Eigentumswohnung' (apartment) with a date of 17.05.2023, a utility area of 35 m², and a 5-star rating. Other similar listings are visible below it. A red arrow points from the highlighted marker on the map to the explanatory text box below.

Als Hilfestellung wird vor der Auswahl eines Vergleichspreises in einem Kaufpreisrating angezeigt, wie nah der Vergleichswert innerhalb des regionalen Mittelwertes liegt. Dies ist nur dann möglich, wenn im Kaufvertrag entsprechende m2-Angaben vorhanden sind. Der regionale Mittelwert bedeutet durchschnittliche Lage bzw. Ausstattung. Daher kann es in einem volatilen Markt mit großer Streuung vorkommen, dass das Rating besondere Verhältnisse wie z.B. Stadtzentrum (1. Bezirk Wien) oder besondere Lage (Seezugang, Penthouse) nicht berücksichtigen kann.

Sie erhalten auf der **VERGLEICHSWERTKARTE** eine Übersicht der vorhandenen Vergleichswerte in Form von farbigen Ballons.

EINZELWERTE werden **ohne Zahl** im Ballon dargestellt.

Sind **MEHRERE TRANSAKTIONEN** auf einer Grundstücksnummer vorhanden, so wird dies durch eine Zahl (Anzahl der Vergleichswerte) im Ballon angezeigt.

Durch Klick auf den Ballon wird ein Pop-Up-Fenster geöffnet, wodurch die einzelnen Transaktionen ausgewählt werden können.

Sie können einen Vergleichswert mittels Klick auf **HINZUFÜGEN** auswählen.

Haben Sie das Feature **„MEINE VERGLEICHSWERTE“** und eine Transaktion schon einmal abgefragt, wird diese durch ein „Männchen“ gekennzeichnet und verringert bei neuerlicher Abfrage Ihr Kontingent nicht.

Arbeiten Sie unbedingt mit unseren nützlichen **KARTENLAYERN** (Widmung, Kataster, Lärm, Verdachtsflächen, POIS...)

Abfragen von Immobilientransaktionen

Verortung: 8700 Leoben, Österreich

Filter-Voreinstellungen:

- Transaktionen
- Grundbuch
- Wohnbauland
- LN nur Boden
- Neubauwohnungen
- Bestandwohnungen

Auf Karte anzeigen: Kaufpreise

Objektauswahl: DG-Wohnung/Penthaus, Eigentumswohn...

Vertragsdatum: 1.1.2019 - 31.12.2024

Objektfilter: Es wird nach weiteren Kriterien gefiltert

Restkontingent: 7914 Vergleichswerte

Akt. Auswahl: 11/0/0 Kontingent: 7925

Ihr Kontingent inkludiert: ganz Österreich

Abfrage: 11 Werte

Vergleichswerte:

- Eigentumswohnung, Kärntner Straße 305 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Kärntner Straße 305 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Kärntner Straße 305 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Josef-Heidi-Straße 7 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Josef-Heidi-Straße 7 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Josef-Heidi-Straße 6 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Josef-Heidi-Straße 6 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Josef-Heidi-Straße 6 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Josef-Heidi-Straße 6 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Josef-Heidi-Straße 6 8700 Leitendorf
- Eigentumswohnung, Josef-Heidi-Straße 6 8700 Leitendorf

» 11 Werte bestätigen & zur Abfrage

Fügen Sie Werte zur **ABFRAGE** hinzu, erscheint diese **AUSWAHL** am rechten Bildschirmrand.

Darüber sehen Sie, wie viele Vergleichswerte Sie in der aktuellen Sitzung ausgewählt haben und wie viele Ihnen generell noch zur Verfügung stehen.

Ausgewählte Werte erhalten automatisch ein „**STERN**“ **SYMBOL**.

Möchten Sie einen Wert aus der Auswahl **LÖSCHEN**, klicken Sie einfach auf das rote „X-Symbol“ (Warenkorbsystem).

Haben Sie nun für Ihre Anforderungen genügend Vergleichswerte ausgewählt, gelangen Sie via Klick auf den grünen Button **WERTE BESTÄTIGEN & ZUR ABFRAGE** automatisch zur **AKTUELLEN ABFRAGE**.

Auswertung der Immobilientransaktionen

The screenshot displays the IMMO NET ZT interface. At the top, navigation tabs include BEWERTUNG, MarktANALYSE, RegioSTAT, SpezialSUCHE, VergleichswertKARTE, and AktuelleABFRAGE. The main area is divided into several sections:

- Map:** Shows a street map with property boundaries and a search area highlighted in yellow.
- Search Filters:**
 - Bewertungsobjekt: 8700 Leoben, Österreich
 - Objektart und Gemeinde: Eigentumswohnung in 60365 Waasen
 - Angaben für Drucke/Exports: Eigentumswohnung
- Recherche:** Es wurden Transaktionen gefunden.
- Gemeindegewerte:** Leoben, Eigentumswohnungen: 1.896,05 €/m². This section includes a table of statistics:

Leoben		Eigentumswohnungen		2022	
Anzahl Werte	423	Stichtag	31.12.2022	1.896,05 €/m ²	
Minimum	987,32 €/m ²	Maximum	4.060,90 €/m ²	mittlerer Wert (aktuelles Jahr)	
Variationskoeffizt.	0,42	Standardabweichg.	797,45 €/m ²		
Veränderung 2017 / 2022: 1,6 % p.a.		Veränderung 2021 / 2022: -7,2 % p.a.			
- Basissinformationen:**
 - Stichtag: 23.02.2024
 - Fläche bzw. Nutzfläche: 321,58 m²
 - Valorisierungsfaktor [%]: 0,00 %
- Zusammenfassende Statistik:**
 - 1.520,48 € | V=21 %
 - Vergleichswerte gewählt/gesamt: 9/9
 - arithmetisches Mittel (Wert/m²): 1.520,48 €
 - Standardabweichung: 321,58 €
 - Variationskoeffizient: 21,1 %
 - 95%-Toleranzintervall: 890,18 € - 2.150,78 €
- Makro-Lage:** Kärntner Straße 271

“AKTUELLE ABFRAGE“:

LANDKARTE: Diese kann durch Angreifen mit dem Mauszeiger hin- und hergeschoben werden, eine Änderung der Zoomstufe ist mit den +/-Reglern ebenfalls möglich. Sie können auch hier div. **KARTENLAYER** einblenden.

Haben Sie die +Pro! Version gebucht, können Sie zwischen der **Full Pro! und Pure Ansicht** switchen.

BASISINFORMATIONEN: Hier können Sie den Bewertungsstichtag, die (Nutz)Fläche des Bewertungsgegenstandes sowie den Valorisierungsfaktor eintragen bzw. diesen aus den „Gemeindegewerten“ übernehmen

ZUSAMMENFASSENDE STATISTIK: Hier werden die wichtigsten statistischen Informationen kompakt zusammengefasst dargestellt.

Sie können unter **ANGABEN FÜR DRUCKE / EXPORTS** noch individuelle Anmerkungen hinzufügen.

Unter der Anwendung **RECHERCHE** ermöglichen wir weitere nützliche Anwendungen.

Details zu den Immobilientransaktionen

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Nutzfläche	Preis / m ²	↑ Preis korrr. / m ² ↓			
8/C	Eigentumswohnung Leitendorf 357m entfernt	2950/2022	23.09.2022	36 m ²	1.032,76 €	1.032,76 €	✓		
3/A	Eigentumswohnung Leitendorf 292m entfernt	962/2021	24.02.2021	64 m ²	1.247,08 €	1.247,08 €	~		

Aktionen

[GIS STMK](#)
[BEV-Kataster](#)
[Feedback geben](#)

Rating

★★★★☆

Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.02.2021
Tagebuchzahl	962/2021
Grundbuch-EZ	60326 743
Adresse	Kärntner Straße 305 W xy 8700 Leitendorf
KG-Grundstück	60326 - .39/2
Verkäufer	Max Mustermann
Käufer	Maxima Mustefrau

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	80.000,00 €
Nutzfläche	64,15 m ²
Preis / m ²	1.247,08 €
Preis korrr. / m ²	1.247,08 €

Flächendaten

Grundstücksfläche	547,00 m ²
Nutzfläche	64,15 m ²

Dokumentation

-35% 0% +35% **Beschaffung 0%**
 -35% 0% +35% **Konfiguration 0%**
 -35% 0% +35% **Lage 0%**

Zu-/Abschlag pauschal pro m²

[Dokumentations-Fenster öffnen](#)

Karte Übersicht Lärm: Säulen Entfernungen: R

Satellit FläWi

Google Kurzbefehle Basemap.at Nutzungsbedingungen Fehler bei Google Maps melden

Aus dem Kaufvertrag

Anteile: 61/638	Parifizierung: 2010	Baujahr: 2000-2019
Keller: ✗	Pkw: ✗	
Balkon: ✗	Terrasse: ✗	Garten: ✗
Weiteres: Preis inkl. Inventar		

In der „**VERGLEICHSWERTE-LISTE**“ werden die Vergleichstransaktionen in der gezogenen Reihenfolge angezeigt.

Sie können die **PARAMETER** dieser Liste verändern, indem Sie auf das Kästchen mit dem Pfeil klicken. Hier haben Sie die Möglichkeit die Einstellungen hinsichtlich Fläche & Preis zu adaptieren.

Alle **relevanten, im Kaufvertrag enthaltenen, Informationen** werden zu den einzelnen Transaktionen angezeigt, wenn Sie diese aufklappen.

Sie haben auch die Möglichkeit die Urkunde zur jeweiligen Transaktion (den Kaufvertrag) einfach und bequem durch Klick auf den Button **Urkunde erwerben** kostenpflichtig herunterzuladen und lokal auf Ihrem Endgerät abzuspeichern.

Auch ein Link zum jeweiligen **BEV - KATASTER** steht Ihnen zur Verfügung.

Sie können zu den Vergleichstransaktionen ebenfalls **div. KARTENLAYER** einblenden.

Möchten Sie die Vergleichswerte gleich im Tool **HARMONISIEREN**, können Sie dies unter dem Punkt „**DOKUMENTATION**“ tun.

Exportieren der Abfrage

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Nutzfläche	Preis / m²	↑ Preis korr. / m² ↓			
8/C	Eigentumswohnung Leitendorf 357m entfernt	2950/2022	23.09.2022	36 m²	1.032,76 €	1.032,76 €	✓	🗄️	🗑️
3/A	Eigentumswohnung Leitendorf 292m entfernt	962/2021	24.02.2021	64 m²	1.247,08 €	1.247,08 €	✓	🗄️	🗑️
6/B	Eigentumswohnung Waasen 320m entfernt	1832/2019	07.06.2019	46 m²	1.304,35 €	1.304,35 €	✓	🗄️	🗑️
5/B	Eigentumswohnung Waasen 320m entfernt	3698/2020	30.10.2020	49 m²	1.517,02 €	1.517,02 €	✓	🗄️	🗑️
2/A	Eigentumswohnung Leitendorf 292m entfernt	3214/2022	05.10.2022	38 m²	1.520,08 €	1.520,08 €	✓	🗄️	🗑️
4/B	Eigentumswohnung Waasen 320m entfernt	3216/2021	27.05.2021	136 m²	1.547,79 €	1.547,79 €	✓	🗄️	🗑️
1/A	Eigentumswohnung Leitendorf 293m entfernt	1507/2023	17.05.2023	35 m²	1.563,86 €	1.563,86 €	✓	🗄️	🗑️
7/C	Eigentumswohnung Leitendorf 357m entfernt	56/2023	10.11.2022	57 m²	1.816,16 €	1.816,16 €	✓	🗄️	🗑️
9/C	Eigentumswohnung Leitendorf 357m entfernt	3862/2021	15.09.2021	99 m²	2.135,22 €	2.135,22 €	✓	🗄️	🗑️

Layoutoptimierte Drucke

Karteneinstellungen automatisch

Datenfokussierte Exports

Sind Sie mit der Auswahl, Valorisierung und Harmonisierung am Ende angelangt und möchten keine weiteren Vergleichswerte mehr hinzufügen oder löschen?

Dann können Sie die bestehende Abfrage als **Word, Excel** und **PDF-Dokument EXPORTIEREN** und lokal auf Ihrem Gerät abspeichern.

Sie haben dabei die Auswahl zwischen **layout- und datenfokussierten Exporten**. Probieren Sie gerne einfach einmal alle Varianten durch.

Haben Sie die +Pro! Version gebucht, können Sie die fertig bearbeitete Abfrage unter **ABFRAGE SPEICHERN** digital in Ihrem „Konto“ ablegen.

Bereits getätigte Abfragen werden Ihnen zukünftig unter „**MEIN KONTO**“ angezeigt. Diese können jederzeit aufgerufen und erneut bearbeitet werden.

Eine **NEUE ABFRAGE** starten Sie mittels Klicks auf den Button „Neue Abfrage starten“.

Beim Verlassen unter **LOGOUT** ausloggen.