

IMMONETZT

REAL ESTATE DATA

Handbuch – Kurzanleitung

PURE

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>)

IMMO NET ZT

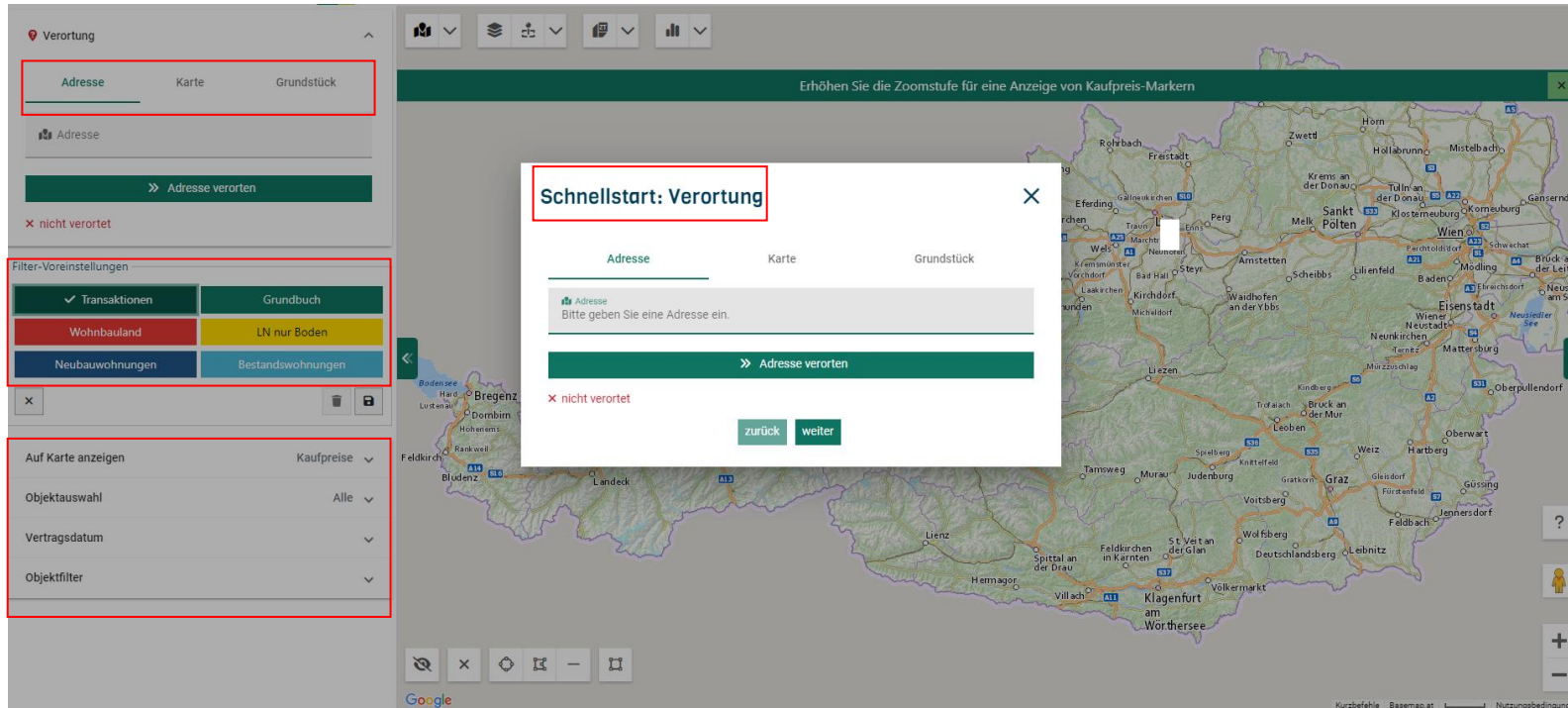
Unternehmen ▾ Produkte ▾ Preise ImmoWert Insights **Login**

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. The main area is a map of Austria with a search modal open. The modal is titled "Schnellstart: Verortung" and has three tabs: "Adresse", "Karte", and "Grundstück". The "Adresse" tab is selected, and the text "Bitte geben Sie eine Adresse ein." is displayed. Below the text is a green button labeled "Adresse verorten" and a red "nicht verortet" status indicator. At the bottom of the modal are "zurück" and "weiter" buttons. The sidebar on the left contains filter settings, including "Filter-Voreinstellungen" with options for "Transaktionen", "Grundbuch", "Wohnbauland", "LN nur Boden", "Neubauwohnungen", and "Bestandshwohnungen". Below this are "Auf Karte anzeigen" and "Kaufpreise" dropdowns, "Objektauswahl" set to "Alle", "Vertragsdatum", and "Objektfilter". The top navigation bar includes "Verortung" and a search bar. 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 displays a real estate application interface. On the left, a sidebar contains filter settings for location (Verortung: 8700 Leoben, Österreich), transaction types (Transaktionen, Grundbuch, Wohnbauland, Neubauwohnungen), and other criteria. The main area shows a map with several transaction markers (balls) numbered 1 through 7. A red box highlights a specific marker (ball 2) which has a pop-up window showing details for an 'Eigentumswohnung' (apartment) with a utility area of 35 m², sold on 17.05.2023, and a rating of 5 stars. Other markers and their details are also visible in the pop-up window.

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

Bewertungsobjekt

Adresse: Leobener Str., 8700, Österreich

Karte

Grundstück

» Adresse neu verorten

✓ verortet Leobener Str., 8700, Österreich

Drucktitel * Eigentumswohnung

Beschreibung

Gemeindewerte

Leoben

60338 Eigentumswohnungen 2023

Anzahl Werte	544	Stichtag	30.06.2023	1.594,76 €/m ²
Minimum	869,73 €/m ²	Maximum	4.060,90 €/m ²	mittlerer Wert (aktuelles Jahr)
Variationskoeffiz.	0,45	Standardabweichg.	812,02 €/m ²	

0,7 % p.a. »
Veränderung 2018 / 2023

Basisinformationen

Stichtag: 28.02.2024

Fläche bzw. Nutzfläche

Valorisierungsfaktor [%]: 0,00 %

Gesamtwert

Zusammenfassende Statistik

Vergleichswerte gewählt/gesamt: 9/9

Variationskoeffizient: 34,8 %

95%-Toleranzintervall: 525,11 € - 2.770,64 €

1.647,87 €
arithmetisches Mittel (Wert/m²)

„AKTUELLE ABFRAGE“:

LANDKARTE: Diese kann durch Angreifen mit dem Mauszeiger hin- und hergeschoben werden, eine Änderung der Zoomstufe ist mit den +/--Reglern ebenfalls möglich.

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

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

Über die **WERTENTWICKLUNG** der Immobilienkategorie werden Sie bei den „Gemeindewerten“ informiert. Diese Wertanpassung können Sie mittels Klick auf den Doppelpfeil übernehmen und die gezogenen Vergleichswerte werden angepasst (linear, vom KV Datum zum Bewertungsstichtag).

Details zu den Immobilientransaktionen

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Nutzfläche	Preis / m ²	Preis korrr. / m ²	
1/A	Eigentumswohnung Mühlital 1.439m entfernt	190/2023	30.08.2022	84 m ²	2.681,44 €	2.681,44 €	
2/A	Eigentumswohnung Mühlital 1.440m entfernt	2008/2023	30.08.2021	85 m ²	1.941,18 €	1.941,18 €	

Aktionen

Urkunde erwerben GIS STMK BEV-Kataster Feedback geben

Vertragsdaten

Vertragsdatum	30.08.2021
Tagebuchzahl	2008/2023
Grundbuch-EZ	60338 566
Adresse	Ostererweg XY 8700 Leoben
KG-Grundstück	60338 - .512
Verkäufer	Max Mustermann
Käufer	Max Mustermann

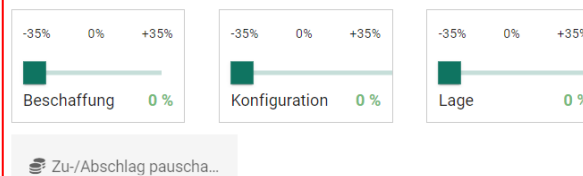
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	165.000,00 €
Nutzfläche	85,00 m ²
Preis / m ²	1.941,18 €
Preis korrr. / m ²	1.941,18 €

Flächendaten

Grundstücksfläche	3.372,00 m ²
Nutzfläche	85,00 m ²

Dokumentation



Aus dem Kaufvertrag

Anteile: 94/3239	Parifizierung: 1986	Baujahr: unbekannt
Keller:	Pkw:	
Balkon:	Terrasse:	Garten:

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.

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 kor. / m²	
1/A	Eigentumswohnung Mühlital 1.439m entfernt	190/2023	30.08.2022	84 m²	2.681,44 €	2.681,44 €	
2/A	Eigentumswohnung Mühlital 1.440m entfernt	2008/2023	30.08.2021	85 m²	1.941,18 €	1.941,18 €	
3/A	Eigentumswohnung Mühlital 1.439m entfernt	1114/2020	26.02.2020	35 m²	1.153,54 €	1.153,54 €	
4/A	Eigentumswohnung Mühlital 1.439m entfernt	3375/2019	01.10.2019	91 m²	1.206,67 €	1.206,67 €	
5/B	Eigentumswohnung Mühlital 1.141m entfernt	2766/2023	08.09.2023	48 m²	937,50 €	937,50 €	
6/B	Eigentumswohnung Mühlital 1.141m entfernt	1592/2022	17.03.2022	59 m²	1.645,67 €	1.645,67 €	
7/B	Eigentumswohnung Mühlital 1.141m entfernt	1370/2022	01.03.2022	58 m²	2.034,48 €	2.034,48 €	
8/B	Eigentumswohnung Mühlital 1.141m entfernt	4404/2021	15.11.2021	94 m²	2.048,54 €	2.048,54 €	
9/B	Eigentumswohnung Mühlital 1.141m entfernt	2393/2020	29.07.2020	59 m²	1.181,82 €	1.181,82 €	

neue Abfrage starten

Layoutoptimierte Drucke

Word-File drucken PDF drucken Excel drucken

Datenfokussierte Exports

Simple Word Simple Pdf Simple Excel

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.

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.