



Anlage./2

Objektspezifische Information

9620 Hermagor, Hauptstraße 55

KONZERN-IMMOBILIEN
Immobilienvertrieb
Bearbeiter: Franz Lamprecht
Erstellt am: 12.08.2026



9620 Hermagor, Hauptstraße 55 Geschäftsobjekt





I. Liegenschaftsbeschreibung

1. Liegenschaft

Grundbuchsdaten

EZ 449, Katastralgemeinde 75005 Hermagor, Bezirksgericht Hermagor, bestehend aus dem einzigen Grundstück Nr. .839 im bücherlichem Gesamtausmaß von 1.124 m².



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75005 Hermagor EINLAGEZAHL 449
BEZIRKSGERICHT Hermagor

Letzte TZ 1294/2001

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
839	G GST-Fläche	* 1124	
	Bauf.(10)	439	
	Sonst(50)	685	Hauptstraße 55

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Österreichische Post Aktiengesellschaft (FN 180219d)

ADR: Postgasse 8, Wien 1010

b 1294/2001 Urkunde 2001-04-09 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 597/1961 918/1967 1012/1989

DIENSTBARKEIT

Gehen, Fahren auf Gst 839

gem § 6 Pkt 2 Kaufvertrag 1961-01-26 für Gst 510/2 510/4

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Allgemeines

Die Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See mit ca. 6.915 Einwohnern liegt im Bezirk Hermagor im unteren Gailtal an der Einmündung des Gitschtals in das Gailtal nahe der Grenze zu Italien.

Die Gemeinde wird im Süden von den Karnischen Alpen und im Norden von den Gailtaler Alpen begrenzt. Mit dem Pressegger See liegt der neuntgrößte See Kärntens auf dem Gemeindegebiet.

Die Stadtgemeinde Hermagor bildet das wirtschaftliche Zentrum des Gail-, Gitsch- und Lesachtales.

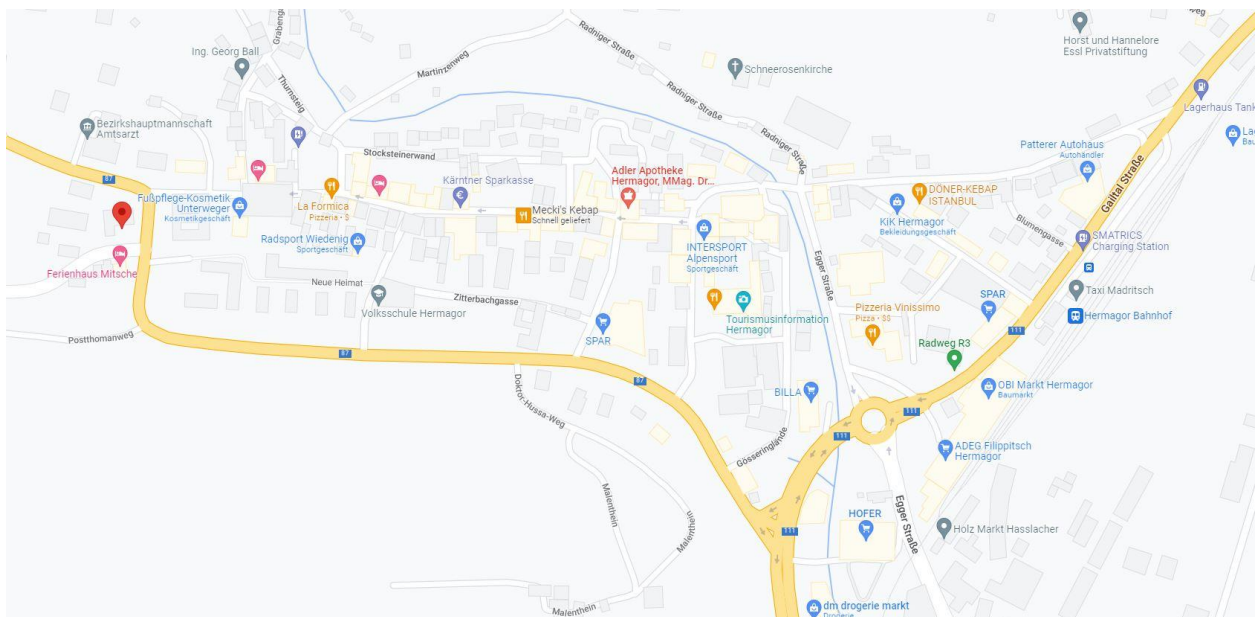
Handel und Gewerbe sowie der Sommer- und Wintertourismus sind für die Stadtgemeinde Hermagor von wesentlicher Bedeutung.

Lage

Die Liegenschaft mit der ehemaligen Postbasis und dem aktiven Wähleramt 9620 Hermagor ist westlich des Stadtzentrums von Hermagor unmittelbar an der Kreuzung der Weißenseestraße (B 87)/Hauptstraße und nördlich der Guggenberger Straße situiert.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Bezirkshauptmannschaft Hermagor, die örtliche Hauptschule, das AVS (Arbeitsvereinigung der Sozialhilfe Kärnten) Sozial- und Gesundheitszentrum, das AVS - Therapiezentrum für Kinder und Jugendliche (Physiotherapeutische Ambulanzen) sowie das AVS Pflegeheim „Haus Wulfenia“. Westlich grenzen an die Liegenschaft mehrgeschossige Wohnhäuser der BUWOG an. Südwestlich der Liegenschaft fließt der Zitterbach.

Nördlich des Objektes besteht eine Bushaltestelle.

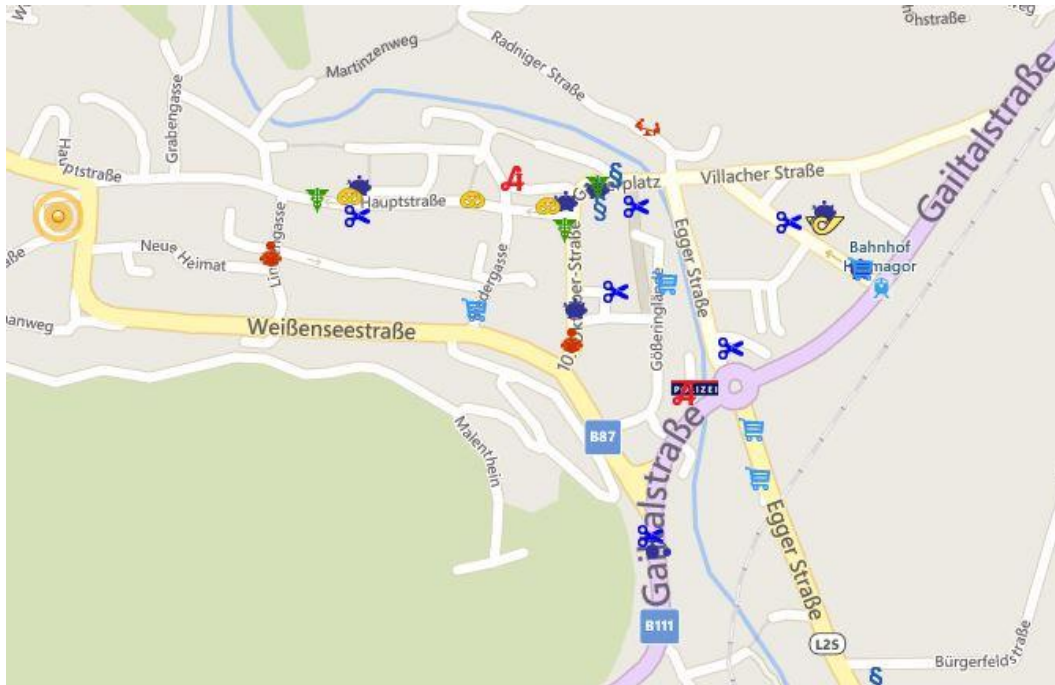


Straßenplan Stadt Hermagor - Quelle: <https://www.google.at/maps> vom 24.03.2022

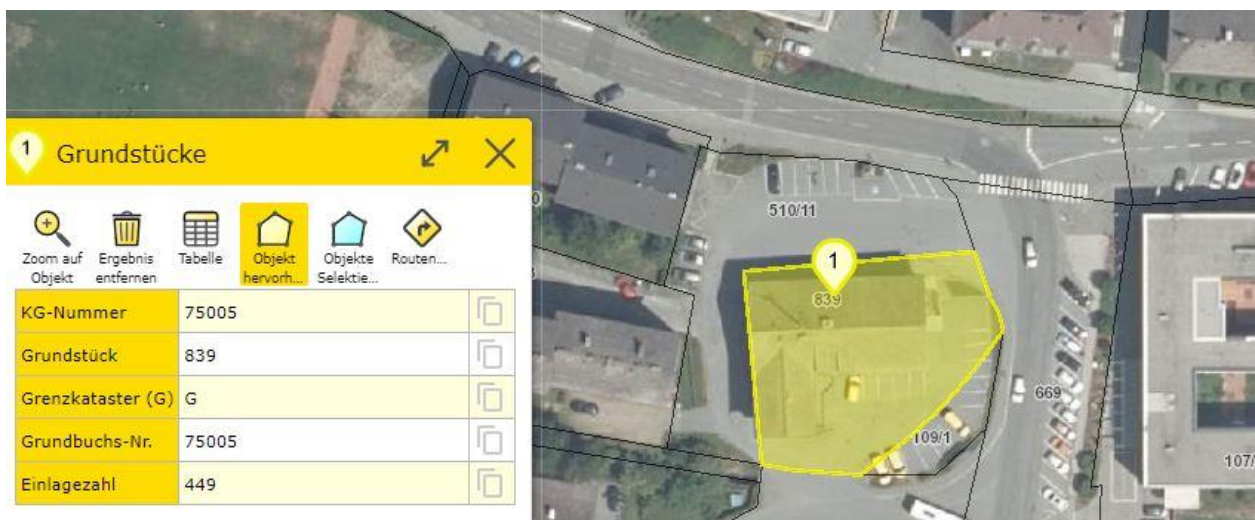


Infrastrukturdaten

Die Nahversorgung (Spar, Billa, Bäckereien, BIPA) mit Gütern des täglichen Bedarfes ist gewährleistet. Dienstleistungs- (Apotheken, Ärzte, Banken, Friseure) und Gastronomiebetriebe sind im Zentrum von Hermagor angesiedelt.



Beschaffenheit des Grundstückes Nr. 839 KG 75005 Hermagor



Katasterplan Gst.Nr. .839 KG 75005 Hermagor - Quelle: <https://gis.ktn.gv.at/atlas> vom 24.03.2022

Die Liegenschaft mit dem polygonen Grundstück Nr. 839 KG Hermagor ist unmittelbar an der Kreuzung der Weißensee Straße B 87/Hauptstraße und nördlich der Guggenberger Straße gelegen.

Westlich und nördlich grenzt an das Grundstück Nr. 839 die grundbücherlich der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See gehörige Parzelle Nr. 510/11 mit Verwendung als Verkehrsfläche und südöstlich grenzt an die Parzelle Nr. 839 das grundbücherlich Herrn Johannes Leitner gehörige Grundstückes Nr. 109/1 mit der Verwendung als Stellplatzfläche für PKW an.



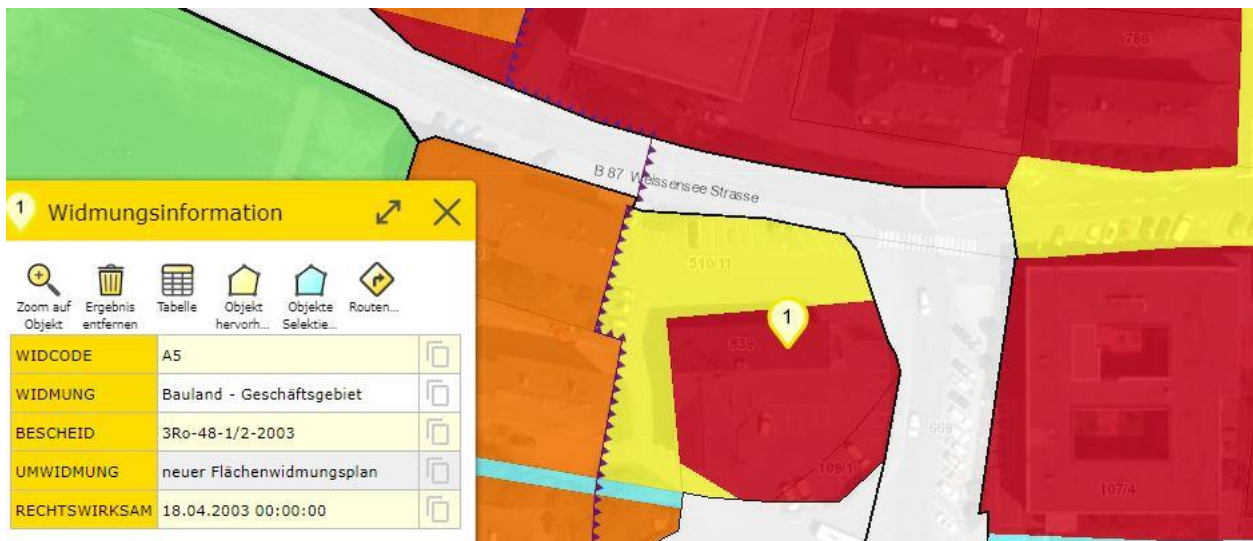
Die nördliche Grundgrenze weist eine Länge von etwa 38 m, die westliche Grundgrenze eine Länge von rund 31 m auf. Die östliche Grundgrenze an der Weißensee Straße B 87 umfasst etwa 14 m. Die südliche Grundgrenze an der Guggenberger Straße hat eine Länge von etwa 16 m und die Länge entlang des Anrainergrundstückes Nr. 109/1 bis hin zur Weißensee Straße B 87 beträgt etwa 33 m.

Flächenwidmung

Laut Flächenwidmungsplan des digitalen KAGIS-Geoinformationsdienstes des Landes Kärnten ist das Grundstück Nr. 839 KG Hermagor als

„Bauland – Geschäftsgebiet“

ausgewiesen.



Flächenwidmungsplan Gst.Nr. 839 KG Hermagor - Quelle: <https://gis.ktn.gv.at/altlas> vom 24.03.2022

Gemäß § 3 Abs 8 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 (K-GpLG 1995) igF sind als Geschäftsgebiete jene Grundflächen festgelegt, die vornehmlich für Gebäude von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Versammlungs-, Vergnügungs- und Veranstaltungsstätten bestimmt sind, im Übrigen

- a) für sonstige Betriebsgebäude, die keine örtlich unzumutbaren Umweltbelastungen (Abs. 3) mit sich bringen, und
- b) für Wohngebäude samt dazugehörigen sonstigen baulichen Anlagen nach Abs. 4 lit. a, und die unter Bedachtnahme auf die örtlichen Gegebenheiten und den Charakter als Geschäftsgebiet die Voraussetzungen nach Abs. 3 dritter Satz erfüllen. Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, von denen erfahrungsgemäß erhebliche Umweltbelastungen (Abs. 3) für die Einwohner oder Besucher des Geschäftsgebietes ausgehen, dürfen in Geschäftsgebieten nicht errichtet werden.

Bebauungsplan

Es gilt der Bebauungsplan auf Basis der Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See vom 01.06.2012, Zahl: 610-01/07-2012. Dieser Bebauungsplan wurde für das Gebiet der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See erlassen.



Gefahrenzonenplan

Der Gefahrenzonenplan wird für alle Gemeinden Österreichs erstellt, die Wildbach- bzw. Lawinen- bzw. Erosionsgebiete aufweisen.

Der Gefahrenzonenplan des Wasserbaus stellt ein Gutachten dar und soll in erster Linie als Grundlage für Fragen der Raumplanung und somit der notwendigen Flächensicherung für den Hochwasserabfluss dienen, sowie Basis für die Konzeption von Hochwasserschutzprojekten und Katastropheneinsätzen sein.

Im Gefahrenzonenplan werden Überflutungsflächen bei definiertem Hochwasser dargestellt. Gemäß § 42a des Wasserrechtsgesetzes sind GZP für alle Hochwasserrisikogebiete zu erstellen. Dabei wird zwischen der räumlichen Ausdehnung und der Intensität der Gefahr unterschieden.

Die Rote Gefahrenzone umfasst jene Flächen, die durch Wildbäche oder Lawinen derart gefährdet sind, dass ihre ständige Benützung für Siedlungs- und Verkehrszwecke wegen der voraussichtlichen Schadenswirkungen des Bemessungsereignisses oder der Häufigkeit der Gefährdung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist."

Die Gelbe Gefahrenzone umfasst alle übrigen durch Wildbäche oder Lawinen gefährdeten Flächen, deren ständige Benützung für Siedlungs- oder Verkehrszwecke infolge dieser Gefährdung beeinträchtigt ist."

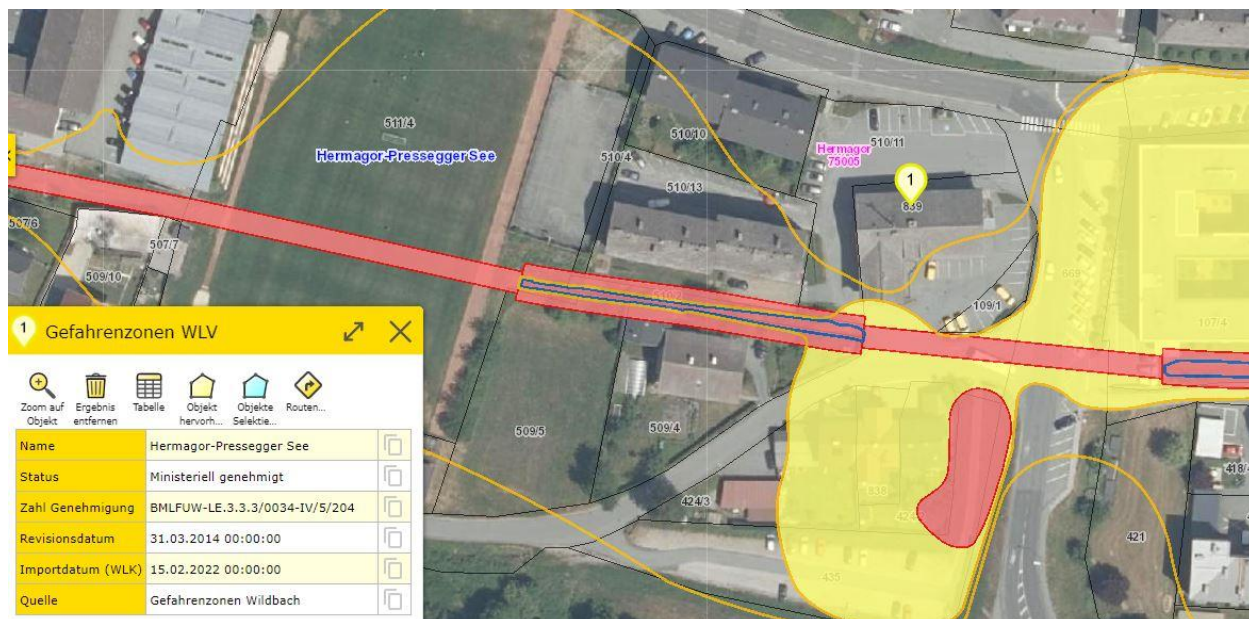
(Auszug aus "Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft vom 30. Juli 1976 über die Gefahrenzonenpläne, BGBl. Nr. 436/1976").

In der Roten Gefahrenzone ist absolutes Bauverbot für neue Gebäude. Ausnahmen sind nur bei Modernisierungen bestehender Gebäude möglich, wenn damit eine Erhöhung der Sicherheit verbunden ist.

Eine Bebauung in der Gelben Gefahrenzone ist unter Einhaltung von Auflagen, die im Rahmen eines Einzelgutachtens der zuständigen Gebietsbauleitung im Bauverfahren vorgeschrieben werden, möglich.



Laut Gefahrenzonenplan, Planungsraum GZPL Zitterbach Stadtgemeinde Hermagor-Presssegger See (2012), Projekt Nr. K2521588, liegt das Grundstück Nr. 839 KG Hermagor im südwestlichen Bereich dieses Grundstückes mit einer Teilfläche von etwa 68 m² in der gelben Gefahrenzone Wildbach des im Süden verlaufenden Zitterbaches.



Gefahrenzonenplan im Bereich des Grundstückes Nr. 839 KG Hermagor - Geografisches Informationssystem
Quelle: Kärntner Geografisches Informationssystem (KAGIS), Kärntner ATLAS, <http://gis.ktn.gv.at> vom 24.03.2022



Planungsraum GZPL Zitterbach Gde. Hermagor-Presssegger See, Zitterbach, im Bereich des Grundstückes Nr. 839 KG Hermagor - Geografisches Informationssystem
Quelle: Kärntner Geografisches Informationssystem (KAGIS), Kärntner ATLAS, <http://gis.ktn.gv.at> vom 24.03.2022



Anschlüsse

- öffentliches Abwasserentsorgungsnetz des Abwasserverbandes Karnische Region
- öffentliches Wasserversorgungsnetz der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See
- Stromnetz der KNG-Kärnten Netz GmbH (KELAG)
- Festnetz und Internet der A1 Telekom Austria AG

Kontaminierung/Altlasten

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Das Grundstück Nr. 839 KG Hermagor scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes auf.

Ergebnis für:

Bundesland	Kärnten
Bezirk	Hermagor
Gemeinde	Hermagor-Pressegger See
Katastralgemeinde	Hermagor (75005)
Grundstück	839

Information:

Das Grundstück 839 in Hermagor (75005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Weiterführende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Erläuterungen:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem/der BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.



Naturgefahrenrisiko – HORA Pass

Der HORA-Pass des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus informiert umfassend über das Naturgefahrenrisiko.

Ein wichtiges digitales Angebot dazu ist die Risikolandkarte HORA (<http://www.hora.gv.at>). Sie ermöglicht es, eine Ersteinschätzung der Gefahrensituation aufzuzeigen. Insgesamt acht Naturgefahren (Hochwasser/Lawinen/Erdbeben/Rutschung/Sturm/Blitz/Hagel/Schnee) können damit angezeigt werden. Die Abfrage erfolgte am 24.03.2022.

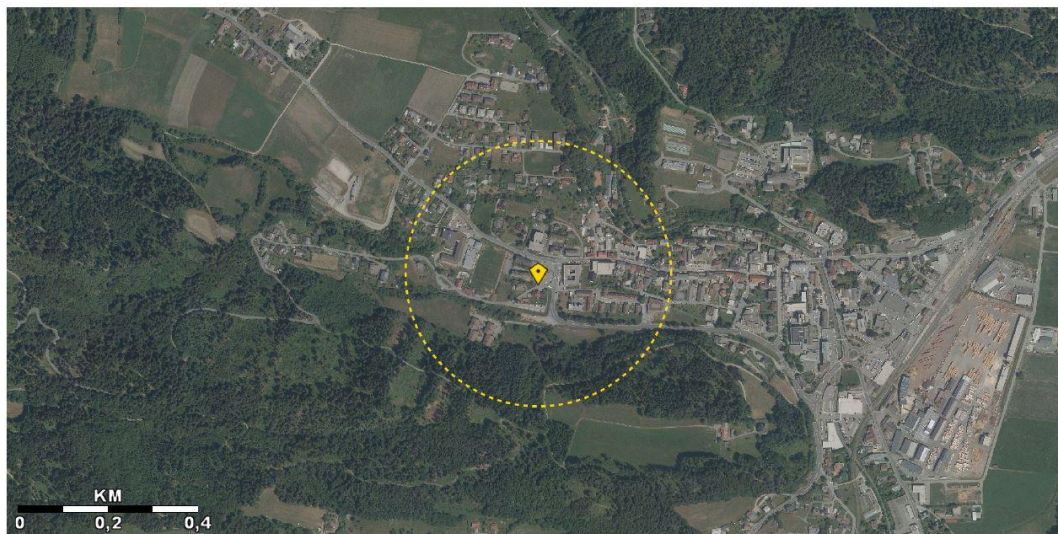
Adresse: Hauptstraße 55, 9620 Hermagor

Seehöhe: 604 m

Auswerteradius: 300 m

Geogr. Koordinaten: 46,62729° N | 13,36397° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Zu beachten ist, 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:

Hochwasser

Lawinen

Erdbeben

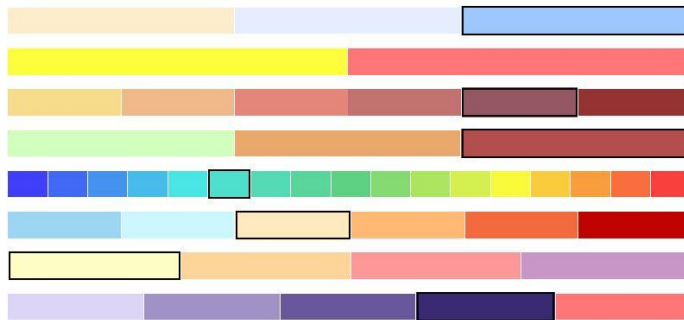
Rutschungen

Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast



Gefährdung:

hoch

keine Daten

hoch

hoch

niedrig

mittel

mittel

hoch



Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser	Rutschungen
Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich	mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich	geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 200-jährlichem Hochwasser möglich	keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen
Erdbeben	Blitzdichte
VIII - schwere Gebäudeschäden	> 5,0
VII - VIII - (schwere) Gebäudeschäden	4,0 - 5,0
VII - Gebäudeschäden	3,0 - 4,0
VI - VII - (leichte) Gebäudeschäden	2,0 - 3,0
VI - leichte Gebäudeschäden	1,0 - 2,0
V - VI - starke Erschütterung bis leichte Gebäudeschäden	< 1,0
Windspitzen [km/h]	Lawinen
> 190	Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
180 - 189	Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich
170 - 179	Hagel
160 - 169	Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
150 - 159	Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
140 - 149	Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
130 - 139	Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)
120 - 129	Schneelast
110 - 119	Zone 4
100 - 109	Zone 3
90 - 99	Zone 2
80 - 89	Zone 2*
70 - 79	Bereich mit Sonderregelung
60 - 69	Info-Buttons
50 - 59	Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.
40 - 49	
< 40	

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 BMLRT 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.



2. Gebäude

Beschreibung des Gebäudes/Bauliches

Auf der Liegenschaft befindet sich ein in den Jahren 1962 bis 1964 in Massivbauweise erbautes Verbund- und Postamtsgebäude bestehend aus KG, EG, 1. und 2. OG/Dachgeschoss.

Weitere Umbauten, Erweiterungen sowie Modernisierungen wurden in den Jahren vorgenommen, wie folgt:

- 1966 – Zubau – Wählamt
- 1981/83 – Umbau des Verbund- und Postamtsgebäudes
- 1994/95 - Umbau und Erweiterung des Wählamtes
- 1998 – Modernisierung der Postfiliale
- 2004 – Adaptierung des EG für Zustellbase
- 2021/05 – Stromtrennung – A1 Telekom Austria AG

Das Bauobjekt weist eine West-Ost Richtung auf. Das Dach ist als Satteldach mit Eterniteindeckung sowie zwei Schleppgauben und die Fenster in Alu-Konstruktion mit Außenjalousien ausgeführt.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Versorgungsflächen insbesondere Tankraum, Heizraum, Lagerräume sowie technische Betriebsflächen der A1 Telekom Austria AG.

Das gesamte Erdgeschoss bestehend aus Büroflächen, Lager- bzw. Betriebsflächen mit Zugangsrampen und sanitären Einheiten wurde bisher von der Österreichischen Post AG als Postbasis verwendet.

Seit 01.01.2021 stehen diese Flächen leer.

Im nördlichen und westlichen Eingangsbereich ist jeweils ein Vordach vorhanden. Die Be- und Entladung erfolgte über einen im südwestlichen Bereich des Gebäudes existierenden Zugang mit Rampe.

Die A1 Telekom Austria AG hat im nordöstlichen Gebäudebereich des Erdgeschosses drei Fernsprechkablen mit jeweils gesondertem Außenzugang betrieben. Diese Fernsprechkablen sind nunmehr ungenutzt.

Im 1.Obergeschoss nutzt die A1 Telekom Austria AG an der nördlichen Gebäudeseite technische Betriebsflächen, während die an der südlichen Gebäudeseite bestehenden Flächen leer stehen.

Im 2.Obergeschoss bzw. Dachboden werden seitens der A1 Telekom Austria AG technische Betriebsflächen sowie ein Raum zur Verwendung als Richtfunk genutzt. Die restlichen Flächen sind Leerstand und nicht ausgebauter Dachboden.

Die Erschließung im Gebäude erfolgt über die im nordwestlichen Gebäudeteil gelegenen Stiegenaufgänge. Lift ist keiner vorhanden.

Am Dach des Gebäudes wird von der A1 Telekom Austria AG die Funkanlage K 037 betrieben.

Das Gebäude verfügt über eine Blitzschutzanlage.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizungsanlage mit Radiatoren und Einzel-Thermostatventilen beheizt mit Heizöl extraleicht mit Brennkessel, Heizbösch, Type CT.17.2, und Brenner, Type Cuenod C14H201, aus dem Jahr 1994. Der geschweißte Platten-Tank aus Stahl, Baujahr 1964, hat ein Fassungsvermögen von 21.100 l.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über mehrere Elektrospeicher (Baujahr von 1986 bis 1994).



Vier Elektro-Verteilerschränke sind wie folgt situiert:

- Stiegenhaus EG
- Vorraum
- Keller und
- 1.OG

Laut Flächendateninformationssystem der Österreichischen Post AG verfügt das Objekt über eine Nettogrundfläche von insgesamt 1.535,30 m²-NGF.

Die Flächen sind dargestellt, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Nutzung	Bodenbelag	Fläche/m ² -NGF
16/91010/1/Z01/000/E.01	WF	Leerstandskategorie 1	PVC	20,50
16/91010/1/Z01/000/E.01A	TZ	Leerstandskategorie 1	PVC	1,53
16/91010/1/Z01/000/E.01b	TZ	Leerstandskategorie 1	PVC	1,53
16/91010/1/Z01/000/E.01c	TZ	Leerstandskategorie 1	PVC	1,89
16/91010/1/Z01/000/E.02	Zusteller	Leerstandskategorie 1	PVC	141,18
16/91010/1/Z01/000/E.03	Büro	Leerstandskategorie 1	PVC	16,12
16/91010/1/Z01/000/E.07	PAA	Leerstandskategorie 1	PVC	40,56
16/91010/1/Z01/000/E.08	Paketzustellung	Leerstandskategorie 1	PVC	35,21
16/91010/1/Z01/000/E.09	Zustellerraum	Leerstandskategorie 1	PVC	80,55
16/91010/1/Z01/000/E.09a	Garderobe	Leerstandskategorie 1	PVC	9,43
16/91010/1/Z01/000/E.10	Gang	Leerstandskategorie 1	Stein	3,42
16/91010/1/Z01/000/E.12	WR	Leerstandskategorie 1	Fliesen	5,85
16/91010/1/Z01/000/E.12a	WC-Damen	Leerstandskategorie 1	Fliesen	1,09
16/91010/1/Z01/000/E.12b	Pissoir	Leerstandskategorie 1	Fliesen	3,39
16/91010/1/Z01/000/E.12c	WC-Herren	Leerstandskategorie 1	Fliesen	1,06
16/91010/1/Z01/000/E.13	Stiegenhaus	Treppen	Stein	17,14
16/91010/1/Z01/010/1.01	Stiegenhaus	Treppen	Stein	21,83
16/91010/1/Z01/010/1.02	Waschraum	Leerstandskategorie 1	Fliesen	3,18
16/91010/1/Z01/010/1.02a	WC-Damen	Sanitärräume	Fliesen	1,24
16/91010/1/Z01/010/1.03	Gang	Gänge, Hallen	PVC	38,66
16/91010/1/Z01/010/1.04	VH-Raum	Fernmeldetechnik	PVC	28,22
16/91010/1/Z01/010/1.05	Anlagenraum	Fernmeldetechnik	PVC	88,21
16/91010/1/Z01/010/1.06	Cybertron	Fernmeldetechnik	PVC	23,89
16/91010/1/Z01/010/1.07	Büro	Leerstandskategorie 1	PVC	14,68
16/91010/1/Z01/010/1.08	Büro	Leerstandskategorie 1	PVC	19,42
16/91010/1/Z01/010/1.09	Büro	Leerstandskategorie 1	PVC	24,93
16/91010/1/Z01/010/1.09a	Lager	Leerstandskategorie 1	PVC	8,67
16/91010/1/Z01/010/1.10	Aufenthaltsraum	Leerstandskategorie 1	PVC	14,50
16/91010/1/Z01/010/1.11	Büro	Leerstandskategorie 1	PVC	25,52
16/91010/1/Z01/010/1.11a	Lager	Leerstandskategorie 1	PVC	62,26
16/91010/1/Z01/010/1.11b	Abstr.	Leerstandskategorie 1	Beton unversiegelt	3,48
16/91010/1/Z01/010/1.12	Waschraum	Sanitärräume	Fliesen	2,03
16/91010/1/Z01/010/1.12a	WC	Sanitärräume	Fliesen	1,23
16/91010/1/Z01/010/1.13	Dusche	Sanitärräume	Fliesen	2,06
16/91010/1/Z01/020/2.01	Gang	Gänge	Stein	16,02
16/91010/1/Z01/020/2.02	Dachboden	Leerstandskategorie 4	Beton unversiegelt	196,68
16/91010/1/Z01/020/2.02A	Richtfunk	Funkräume	Beton unversiegelt	10,36
16/91010/1/Z01/020/2.03	Büro	Büroräume (bis 4 Personen)	PVC	20,25
16/91010/1/Z01/020/2.04	Büro	Leerstandskategorie 3	PVC	13,55
16/91010/1/Z01/020/2.05	Abstellraum	Abstellräume	PVC	3,28



16/91010/1/Z01/020/2.06	Klimaraum	Raumluftechnische Anlagen	Beton unversiegelt	52,99
16/91010/1/Z01/020/2.06a	Dachboden	Leerstandskategorie 4	Beton unversiegelt	69,97
16/91010/1/Z01/020/2.06b	Büro Telekom	Büroräume (bis 4 Personen)	PVC	14,08
16/91010/1/Z01/-10/U1.01	Stiegenhaus	Treppen	Stein	7,78
16/91010/1/Z01/-10/U1.02	Lagerraum	Leerstandskategorie 1	PVC	10,90
16/91010/1/Z01/-10/U1.03	Gang	Gänge	Fliesen	46,50
16/91010/1/Z01/-10/U1.04	Gang	Gänge	Fliesen	8,21
16/91010/1/Z01/-10/U1.05	Kabelkeller1	Muffenräume	Beton versiegelt	13,13
16/91010/1/Z01/-10/U1.06	Kabelkeller2	Muffenräume	Beton versiegelt	18,62
16/91010/1/Z01/-10/U1.07	Keller 1	Lageräume	Beton versiegelt	8,50
16/91010/1/Z01/-10/U1.08	Keller 2	Lageräume	Beton versiegelt	8,42
16/91010/1/Z01/-10/U1.09	Heizraum	Heizung und Brauchwassererwärmung	Fliesen	23,20
16/91010/1/Z01/-10/U1.10	Lagerraum	Leerstandskategorie 1	PVC	38,21
16/91010/1/Z01/-10/U1.10a	Tankraum	Gase (außer für Heizzwecke)	Beton versiegelt	23,10
16/91010/1/Z01/-10/U1.11	Lager	Leerstandskategorie 1	PVC	31,82
16/91010/1/Z01/-10/U1.12	Niederspannung	Elektrische Stromversorgung	PVC	19,59
16/91010/1/Z01/-10/U1.13	Vorraum	Windfang	PVC	3,64
16/91010/1/Z01/-10/U1.13a	Tankraum	Heizung und Brauchwassererwärmung	Beton versiegelt	5,96
16/91010/1/Z01/-10/U1.13b	Maschinenraum	Sonstige betriebstechnische Anlagen	Fliesen	24,37
16/91010/1/Z01/-10/U1.13c	Abluft	Raumluftechnische Anlagen	Beton unversiegelt	4,88
16/91010/1/Z01/-10/U1.14	Batterieraum	Batterieräume	PVC	47,02
16/91010/1/Z01/-10/U1.15	Gleichrichter	Gleichrichterräume	PVC	29,81
			Gesamt	1.535,30

Die Geschossflächen stellen sich dar, wie folgt:

Geschoß	m²-NGF
KG	373,66
EG	380,45
1.Obergeschoss	384,01
2.Obergeschoss/Dachgeschoss	130,53
2.Obergeschoss/Dachgeschoss unausgebaut*	266,65
Gesamt	1.535,30

Von der angeführten Gesamtfläche mit 1.535,30 m² sind aktuell 425,22 m² vermietet, die restlichen 1.110,08 m² inkl. Allgemeinflächen und unausgebautem Dachboden sind leerstehend.

Seitens der Österreichischen Post AG besteht an der Nutzung von betrieblichen Flächen kein Bedarf mehr.



Außenanlagen

Im südlichen bzw. südöstlichen Teil der Liegenschaft sind die Außenflächen asphaltiert und werden diese für die Zufahrt zur Liegenschaft bzw. als Stellplätze genutzt.

Zusätzlich wurde seitens der Österreichischen Post AG das asphaltierte Gst. Nr. 109/1 (rot markiert) zur Abstellung von Zustellfahrzeugen angemietet (siehe Nutzungsverhältnisse – Mietverhältnis mit Irmine Leitner – Anmietung eines Parkplatzes – Gst.Nr. 109/1 KG Hermagor). Das Bestandverhältnis ist noch aufrecht.





Bau- und Erhaltungszustand des pe.Objektes

Das Verbund- und Postamtsgebäude 9620 Hermagor weist grundsätzlich aufgrund regelmäßiger Vornahme von Instandhaltungen einen normal erhaltenen Bau- und Erhaltungszustand mit dem Baulter entsprechenden Abnutzungserscheinungen auf.

Davon ausgenommen:

Es sind teilweise Schadstellen in der Fassade sichtbar und Abplatzungen vorhanden..

In Glasbausteinen bzw.Verglasung bestehen teilweise Sprünge.

Das bisher als Zustellbase genutzte Erdgeschoß weist über den üblichen Verschleiß hinausgehende Gebrauchsspuren insbesondere im Bereich Böden und Wände auf.

Im Kellergeschoß bestehen teilweise Mauerschäden infolge Feuchtigkeit.

Bauphysikalisch entspricht das Verbund- und Postamtsgebäude 9620 Hermagor nicht mehr dem aktuellen Standard.

Laut Energieausweis der Grazer ENERGIE Agentur GesmbH vom 25.04.2016 wird als Empfehlung die Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke angeraten, um von der Energieeffizienzklasse D zumindest auf Energieeffizienzklasse C zu gelangen.

Darüberhinaus werden Maßnahmen insbesondere Dämmung der Fassade sowie ein Fenster und Türentausch angeregt sowie aus ökologischen Gründen die Beheizung mit einer zentralen Fernwärme oder erneuerbaren Energie und für die Warmwasseraufbereitung eine Solaranlage empfohlen.

Nutzung der Österreichischen Post AG

Seitens der Österreichischen Post AG besteht an der Nutzung der betrieblichen Flächen kein Bedarf mehr.

Leerstandskategorie 1 – 620,88 m²-NGF

RaumID	Bezeichnung	Eignung	Bodenbelag	MO	Fläche/m ² -NGF
16/91010/1/Z01/000/E.01	WF	Windfang	PVC	1	20,50
16/91010/1/Z01/000/E.01A	TZ	Schallerräume	PVC	1	1,53
16/91010/1/Z01/000/E.01b	TZ	Schallerräume	PVC	1	1,53
16/91010/1/Z01/000/E.01c	TZ	Schallerräume	PVC	1	1,89
16/91010/1/Z01/000/E.02	Zusteller	Zustellerräume	PVC	1	141,18
16/91010/1/Z01/000/E.03	Büro	Büroräume (bis 4 Personen)	PVC	1	16,12
16/91010/1/Z01/000/E.07	PAA	Schallerräume	PVC	1	40,56
16/91010/1/Z01/000/E.08	Paketzustellung	Paketräume	PVC	1	35,21
16/91010/1/Z01/000/E.09	Zustellerraum	Zustellerräume	PVC	1	80,55
16/91010/1/Z01/000/E.09a	Garderobe	Garderoben, Umkleieräume	PVC	1	9,43
16/91010/1/Z01/000/E.10	Gang	Gänge	Stein	1	3,42
16/91010/1/Z01/000/E.12	WR	Sanitärräume	Fliesen	1	5,85
16/91010/1/Z01/000/E.12a	WC-Damen	Sanitärräume	Fliesen	1	1,09
16/91010/1/Z01/000/E.12b	Pissoir	Sanitärräume	Fliesen	1	3,39
16/91010/1/Z01/000/E.12c	WC-Herren	Sanitärräume	Fliesen	1	1,06
16/91010/1/Z01/010/1.02	Waschraum	Sanitärräume	Fliesen	6	3,18



16/91010/1/Z01/010/1.07	Büro	Büroräume (bis 4 Personen)	PVC	6	14,68
16/91010/1/Z01/010/1.08	Büro	Büroräume (bis 4 Personen)	PVC	1	19,42
16/91010/1/Z01/010/1.09	Büro	Büroräume (bis 4 Personen)	PVC	1	24,93
16/91010/1/Z01/010/1.09a	Lager	Abstellräume	PVC	6	8,67
16/91010/1/Z01/010/1.10	Aufenthaltsraum	Aufenthaltsräume	PVC	1	14,50
16/91010/1/Z01/010/1.11	Büro	Büroräume (bis 4 Personen)	PVC	6	25,52
16/91010/1/Z01/010/1.11a	Lager	Lagerräume	PVC	6	62,26
16/91010/1/Z01/010/1.11b	Abstr.	Garderoben, Umkleideräume	Beton	6	3,48
16/91010/1/Z01/-10/U1.02	Lagerraum	Lagerräume	PVC	1	10,90
16/91010/1/Z01/-10/U1.10	Lagerraum	Lagerräume	PVC	1	38,21
16/91010/1/Z01/-10/U1.11	Lager	Lagerräume	PVC	1	31,82
			Gesamt		620,88

3. Bewirtschaftungskosten 2023 und 2024

Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird von IMV der Österreichischen Post AG – Konzern-Immobilien vorgenommen.

Bewirtschaftungskosten 2023

Bestandnehmerabrechnung 2023

Laut Bestandnehmerabrechnung 2023 vom 23.02.2024 der Immobilienverwaltung der Österreichischen Post AG, Konzern-Immobilien, betragen die Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2023, wie folgt:

Bestandnehmerabrechnung 2023	
Art	€/netto
Betriebskosten	€ 15.665,67
Reinigungskosten	€ 2.563,05
Heizkosten	€ 5.142,93
Stromkosten	€ 0,00
Gesamt	€ 23.371,65

Nicht inkludiert sind die Kosten für die Versicherung Multiline von € 1.314,00.

Ausdrücklich ist anzumerken, dass mit Mai 2021 eine Stromtrennung mit den Flächen der A1 Telekom Austria AG erfolgte, sodass zukünftig die tatsächlichen Stromkosten der A1 Telekom Austria AG von dieser mit dem Leistungserbringer direkt abgerechnet werden!

Bewirtschaftungskosten 2024

Bestandnehmerabrechnung 2024

Laut Bestandnehmerabrechnung 2024 vom 31.05.2025 der Immobilienverwaltung der Österreichischen Post AG, Konzern-Immobilien, betragen die Bewirtschaftungskosten für das Jahr 2023, wie folgt:

Bestandnehmerabrechnung 2024	
Art	€/netto
Betriebskosten	€ 17.921,10
Reinigungskosten	€ 2.740,38



Heizkosten	€ 10.813,32
Stromkosten	€ 0,00
Gesamt	€ 31.474,82

Nicht inkludiert sind die Kosten für die Versicherung Multiline von € 1.314,00 und Stromkosten von € 4.109,18.

4. Nutzungsverhältnisse

Mietverhältnis mit der A 1 Telekom Austria AG

Die A1 Telekom Austria Aktiengesellschaft ist aufgrund eines mündlich mit der Österreichischen Post AG abgeschlossenen Mietvertrages Mieterin im ggst. Wählamt.

Das Mietverhältnis ist auf unbestimmte Dauer abgeschlossen und unterliegt den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG. Die Kündigungsfrist beträgt ein Jahr, Kündigungstermin ist jeweils der 31.12. eines jeden Kalenderjahres.

Die Nettogrundflächen gliedern sich, wie folgt:

RaumID	Bezeichnung	Nutzung	Bodenbelag	Fläche/m²-NGF
16/91010/1/Z01/010/1.04	VH-Raum	Fernmeldetechnik	PVC	28,22
16/91010/1/Z01/010/1.05	Anlagenraum	Fernmeldetechnik	PVC	88,21
16/91010/1/Z01/010/1.06	Cybertron	Fernmeldetechnik	PVC	23,89
16/91010/1/Z01/020/2.02A	Richtfunk	Funkräume	Beton unversiegelt	10,36
16/91010/1/Z01/020/2.03	Büro	Büroräume (bis 4 Personen)	PVC	20,25
16/91010/1/Z01/020/2.05	Abstellraum	Abstellräume (z.b. Besenkammer)	PVC	3,28
16/91010/1/Z01/020/2.06	Klimaraum	Raumlufttechnische Anlagen	Beton unversiegelt	52,99
16/91010/1/Z01/020/2.06b	Büro Telekom	Büroräume (bis 4 Personen)	PVC	14,08
16/91010/1/Z01/-10/U1.05	Kabelkeller1	Muffenräume	Beton versiegelt	13,13
16/91010/1/Z01/-10/U1.06	Kabelkeller2	Muffenräume	Beton versiegelt	18,62
16/91010/1/Z01/-10/U1.07	Keller 1	Lagerräume	Beton versiegelt	8,50
16/91010/1/Z01/-10/U1.08	Keller 2	Lagerräume	Beton versiegelt	8,42
16/91010/1/Z01/-10/U1.12	Niederspannung	Elektrische Stromversorgung	PVC	19,59
16/91010/1/Z01/-10/U1.13	Vorraum	Windfang	PVC	3,64
16/91010/1/Z01/-10/U1.13a	Tankraum	Heizung und Brauchwassererwärmung	Beton versiegelt	5,96
16/91010/1/Z01/-10/U1.13b	Maschinenraum	Sonstige betriebstechnische Anlagen	Fliesen	24,37
16/91010/1/Z01/-10/U1.13c	Abluft	Raumlufttechnische Anlagen	Beton unversiegelt	4,88
16/91010/1/Z01/-10/U1.14	Batterieraum	Batterieräume	PVC	47,02
16/91010/1/Z01/-10/U1.15	Gleichrichter	Gleichrichterräume	PVC	29,81
			Gesamt	425,22

Die A1 TA AG-Mietflächen sind geschossweise dargestellt, wie folgt:

Geschoss	m²-NGF
KG	183,94
1.Obergeschoss	140,32
2.Obergeschoss/Dachgeschoss	100,96
Gesamt	425,22

Seitens der A1 Telekom Austria AG (A1 TA AG) werden derzeit technische Betriebsflächen von insgesamt 425,22 m² -NGF zu einem monatlichen wertgesicherten Nettomietzins von insgesamt € 5.346,95 (d.s. € 12,57 m²) genutzt. Die letzte Wertsicherung erfolgte per 01.03.2024.



Die monatliche Vorschreibung für den Monat März 2026 gliedert sich zusammenfassend, wie folgt:

Akonto Vorschreibung 03/2026 - A1 Telekom Austria AG - 425,22 m²-NGF					
Art	€/netto	20% USt/€/mtl.	€/brutto/mtl.	€/netto/per m²- Nutzfläche	€/brutto/mtl./per m²- Nutzfläche
monatlicher Hauptmietzins	€ 5.683,60	€ 1.136,72	€ 6.820,32	€ 13,366	€ 16,039
BK-Akonto	€ 629,25	€ 125,85	€ 755,1	€ 1,479	€ 1,775
HK-Akonto	€ 287,24	€ 57,448	€ 344,688	€ 0,675	€ 0,811
Strom-Akonto					
Reinigung-Akonto	€ 96,22	€ 19,244	€ 115,464	€ 0,226	€ 0,272
Gesamt	€ 6.696,31	€ 1.339,26	€ 8.035,57	€ 15,748	€ 18,897

Mietverhältnis mit der A1 Towers Holding GmbH vormals A 1 Telekom Austria AG – Funkstation K 037

Die A1 Towers Holding GmbH vormals A1 Telekom Austria Aktiengesellschaft betreibt aufgrund eines mündlich abgeschlossenen Vertrages am ggst. Standort (Dach des Gebäudes) die Mobilfunkstation K 037.

Das monatliche wertgesicherte Entgelt beträgt für den Monat April 2025 insgesamt € 197,51 zuzüglich der derzeitigen gesetzlichen Mehrwertsteuer (€ 39,50). Die letzte Wertsicherung erfolgte per 01.01.2025.

Mietverhältnis mit Irmine Leitner – Anmietung eines Parkplatzes – Gst.Nr. 109/1 KG Hermagor

Die Österreichische Post AG hat aufgrund des Mietvertrages vom 01.bzw. 07.09.1992 von der Vermieterin Irmine Leitner die grundbücherlich der Vermieterin gehörigen Parzelle Nr. 109/1 KG Hermagor im Ausmaß von 161 m² seit 01.07.1992 für die betriebliche Nutzung zu einem wertgesicherten Pauschalmietzins (Stichtag 04/2025) von derzeit € 283,35 zuzüglich der gesetzlichen USt. von derzeit 20 % per anno auf unbestimmte Zeit in Bestand genommen. Die letzte Wertsicherung erfolgte per 01.01.2023.

Dieser Vertrag kann von beiden Vertragsteilen unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist zum 31.12. eines jeden Jahres gekündigt werden.

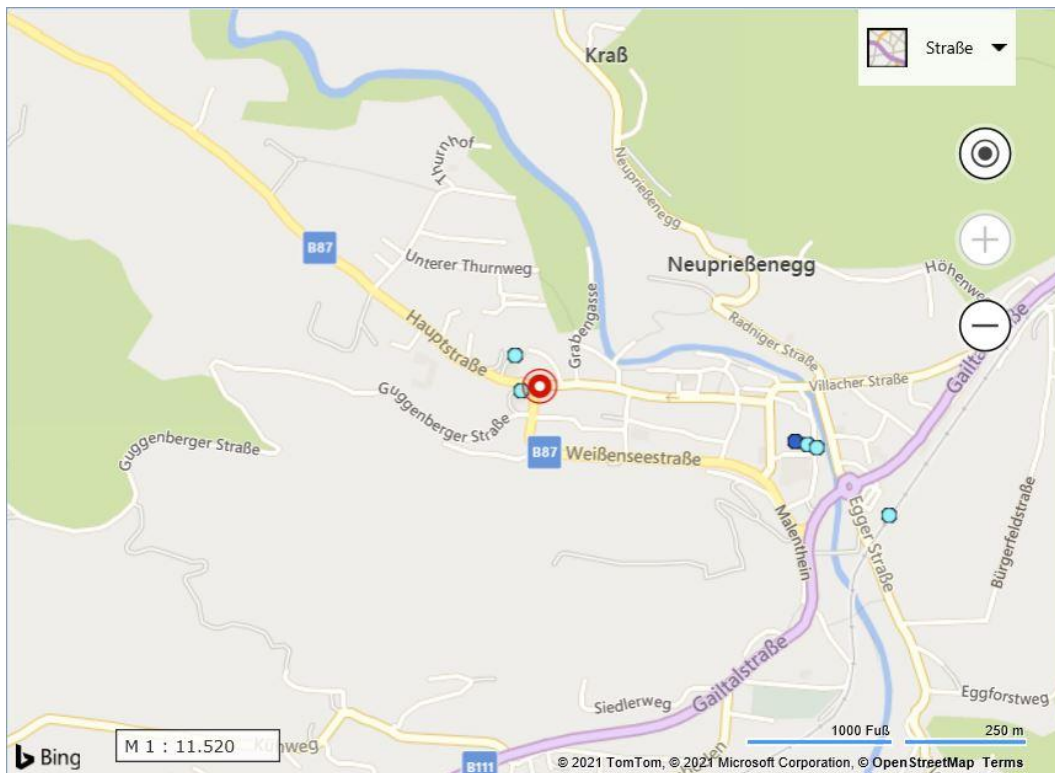




Katasterplan Gst.Nr. 109/1 KG 75005 Hermagor - Quelle: <https://gis.ktn.gv.at/atlas> vom 24.03.2022

5. Mobilfunk- und Rundfunkstationen

Im Senderkataster Austria sind die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in der Umgebung der Adresse Hauptstraße 55, 9620 Hermagor, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet, wie folgt:



Quelle: <https://www.sendekataster.at> vom 24.03.2022

6. Denkmalschutz

Grundbücherlich ist kein Denkmalschutz einverleibt.

Auch nach Erhebungen auf der Homepage des Bundesdenkmalamtes www.bda.at gibt es im Denkmalverzeichnis hinsichtlich der Denkmaleigenschaft des Gebäudes keine Hinweise.

7. Rechte und Lasten der pe.Liegenschaft

Bücherliche Rechte und Lasten

Grunddienstbarkeit zugunsten Gst.Nr. 510/2 und Nr. 510/4 KG Hermagor:



Im Grundbuch der Liegenschaft mit der EZ 449 der Katastralgemeinde 75005 Hermagor ist im C-Blatt eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Grundstücke Nr. 510/2 und Nr. 510/4 KG Hermagor eingetragen, wie folgt:

```
***** C *****
1 a 597/1961 918/1967 1012/1989
    DIENSTBARKEIT
    Gehen, Fahren auf Gst 839
    gem § 6 Pkt 2 Kaufvertrag 1961-01-26 für Gst 510/2 510/4
*****
```

Gemäß § 6 Punkt 2 in Verbindung mit § 5 des Kaufvertrages vom 26.01.1961 ist zugunsten der Grundstücke Nr. 510/2 (grundbücherliche Eigentümerin: Stadtgemeinde Hermagor-Presssegger See) und Nr. 510/4 (grundbücherliche Eigentümer: Schulgemeindeverband Hermagor) über den südlichen Grundstreifen der pe. Parzelle 839 (vormals Gst.Nr. 510/4) in einer Breite von 3 m die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens eingeräumt.



herrschende Grundstücke Nr.510/2 (rot markiert) und Nr.510/4 (blau markiert) - Katasterplan - Quelle: <https://gis.ktn.gv.at/atlas> vom 24.03.2022

Ferner ist o.a. Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens über das posteigene und dienende Grundstück Nr. 839 in der

- EZ 314 KG 75005 Hermagor im A-2 Blatt des herrschenden und grundbücherlich der Stadtgemeinde Hermagor-Presssegger See gehörigen Grundstückes Nr. 510/2 und



- EZ 491 KG 75005 Hermagor im A-2 Blatt des herrschenden und grundbücherlich dem Schulgemeinerverband Hermagor gehörigen Grundstückes Nr. 510/4 eingetragen (rot markiert), wie folgt:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75005 Hermagor EINLAGEZAHL 314

BEZIRKSGERICHT Hermagor

Letzte TZ 350/2005

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
510/2	G Gewässer(10)	*	209
510/11	G Sonst(50)	*	1095
511/5	G Gärten(10)	*	188
GESAMTFLÄCHE		1492	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gewässer(10): Gewässer (Fließende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a 597/1961 918/1967 1012/1989 814/1998 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren an Gst 839 für Gst 510/2

2 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See

ADR: Wulfeniaplatz 1, Hermagor 9620

a 878/1975 Eigentumsrecht

b 350/2005 Anschrift



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 75005 Hermagor EINLAGEZAHL 491

BEZIRKSGERICHT Hermagor

Letzte TZ 809/2010

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
507/7	G Bauf.(20)	*	51
510/4	G Gärten(10)	*	137
511/4	G GST-Fläche	*	8365
	Bauf.(10)		24
	Sonst(70)		8341
GESAMTFLÄCHE		8553	



Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

3 a 597/1961 918/1967 1012/1989 814/1998 Grunddienstbarkeit

Gehen, Fahren an Gst 839 für Gst 510/4

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Schulgemeindeverband Hermagor

ADR: Hermagor 9620

f 2040/1997 IM RANG 1408/1997 Kaufvertrag 1997-07-01 Eigentumsrecht

Anmerkung zu o.a. Grunddienstbarkeit:

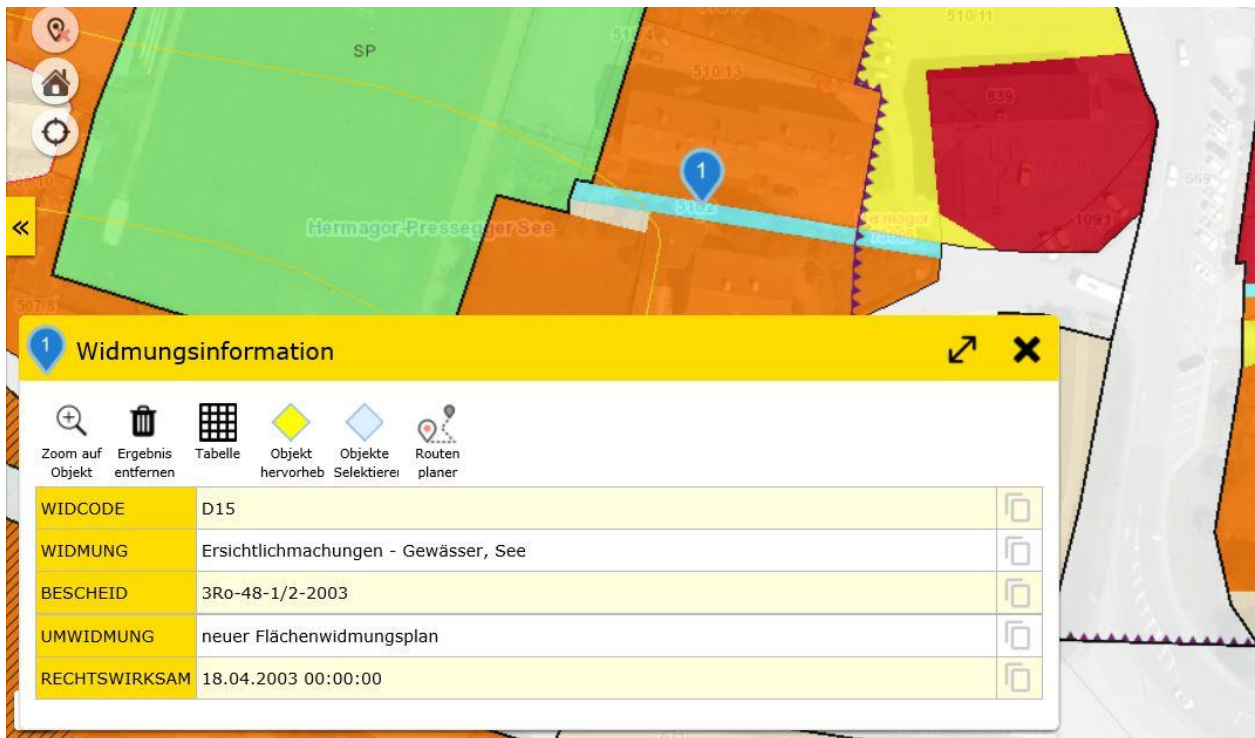
Grundstück Nr. 510/4:

Aufgrund der Situierung des Grundstückes Nr. 839 und der Parzelle Nr. 510/4 und der damit verbundenen fehlenden „örtlichen Nähe“ kann das der grundbücherlich dem Schulgemeindeverband Hermagor gehörige und herrschende Grundstück Nr. 510/4 faktisch die grundbücherlich eingetragene Grunddienstbarkeit nicht mehr ausüben.

Grundstück Nr. 510/2:

Das der grundbücherlich der Stadtgemeinde Hermagor-Pressegger See gehörige und herrschende Grundstück Nr. 510/2 stellt ein Rinnsal (= kleines, fließendes Gewässer) dar und kann faktisch die grundbücherlich eingetragene Grunddienstbarkeit nicht mehr ausgeübt werden.

Dieses fließende Gewässer auf der Parzelle Nr. 510/2 KG Hermagor ist im Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See mit der Flächenwidmung „Gewässer“ dokumentiert.



Flächenwidmungsplan Gst.Nr. 510/2 KG Hermagor - Quelle: <https://gis.ktn.gv.at/altlas> vom 24.03.2022





Foto

Rinnsal



Ausserbücherliche Rechte und Lasten

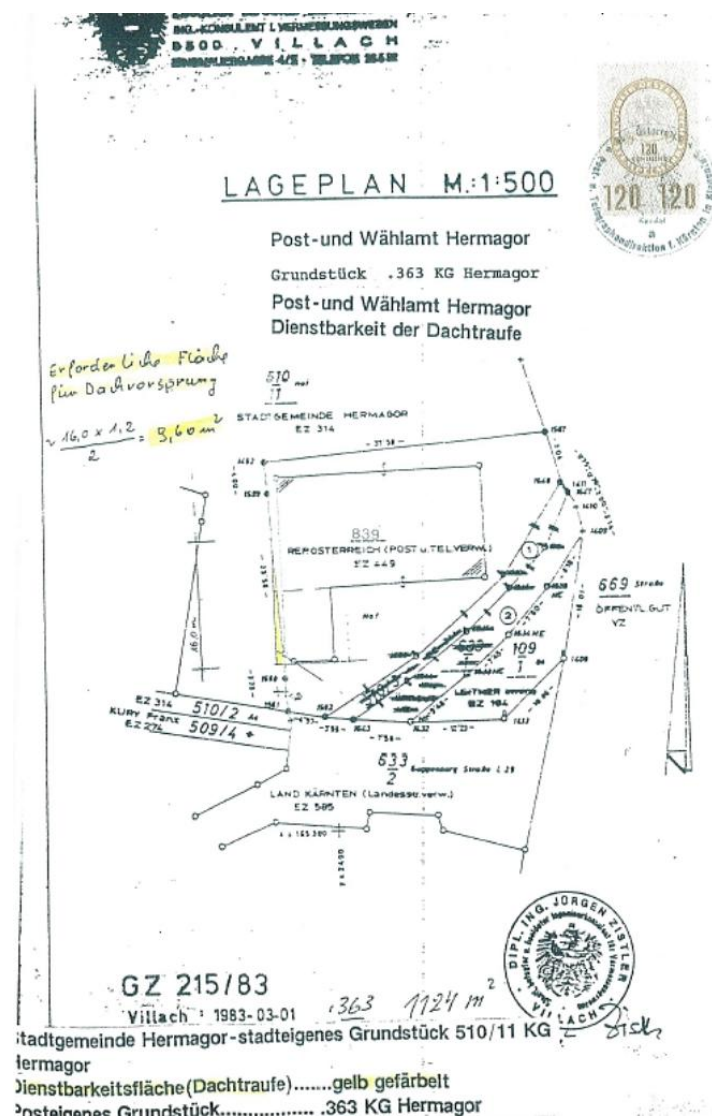
Dienstbarkeit der Benützung einer Teilfläche des Gst.Nr. 510/11 KG Hermagor für Überbauung (Dachvorsprung) – Dienstbarkeitsvertrag vom 09.bzw.15.07.1993:

Aufgrund des Dienstbarkeitsvertrages vom 09.bzw.15.07.1993 betreffend die Benützung von „Gemeindegrund“ zwecks der Überbauung (Dachvorsprung) räumt die Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See als Dienstbarkeitsgeberin und grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 510/11 KG Hermagor der Österreichischen Post AG als grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 839 KG Hermagor als Dienstbarkeitsnehmerin die Dienstbarkeit der Dachtraufe im Sinne der Benützung von „Gemeindegrund“ zum Zwecke der Überbauung (Dachvorsprung) ein.

Das Ausmaß der Inanspruchnahme beträgt ca. 10 m² und ist im nachstehend dargestellten Lageplan mit der GZ. 215/83 vom 01.03.1983 dargestellt (gelb markiert).

Für die Einräumung dieses vertragsgegenständlichen Rechtes ist seitens der Österreichischen Post AG erstmals bei Baubeginn als Entgelt EUR 0,7267 (ATS 10,00) per m² und per anno zuzüglich der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer ohne Wertsicherung zu entrichten.

Die im Punkt VIII. des Dienstbarkeitsvertrages vom 09.bzw.15.07.1993 vorgesehene, grundbücherliche Einverleibung dieser Dienstbarkeit der Dachtraufe wurde seitens der Dienstbarkeitsnehmerin nicht veranlasst.





Westansicht



Westansicht



Südansicht



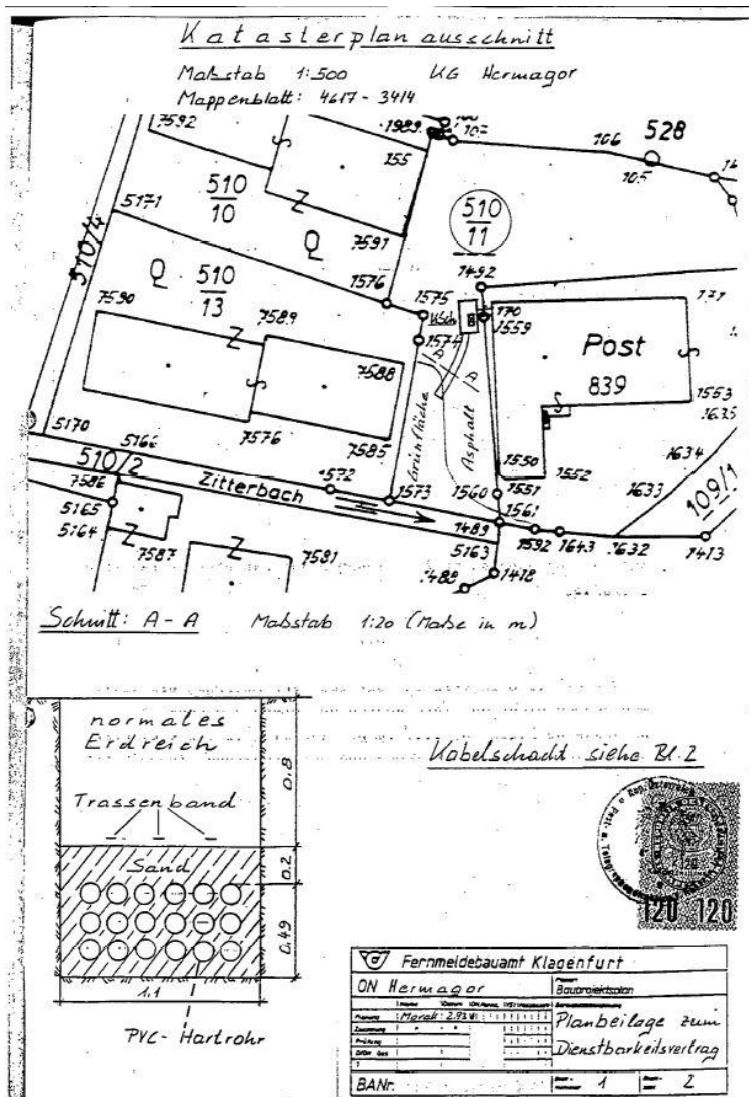
Dienstbarkeit der Benützung einer Teilfläche des Gst.Nr. 510/11 KG Hermagor für Errichtung eines unterirdischen Kabelschachtes – Dienstbarkeitsvertrag vom 11.bzw. 27.08.1993:

Aufgrund des Dienstbarkeitsvertrages vom 11.bzw. 27.08.1993 betreffend die Benützung von „Gemeindegrund“ zwecks Errichtung eines unterirdischen Kabelschachtes räumt die Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See als Dienstbarkeitsgeberin und grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 510/11 KG Hermagor der Österreichischen Post AG als grundbücherliche Eigentümerin des Grundstückes Nr. 839 KG Hermagor als Dienstbarkeitsnehmerin die Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und des Betriebes eines unterirdischen Kabelschachtes ein.

Das Ausmaß der Inanspruchnahme ist im nachstehend dargestellten Katasterplanausschnitt (2.93) dargestellt.

Für die Einräumung dieses vertragsgegenständlichen Rechtes ist seitens der Österreichischen Post AG erstmals bei Baubeginn als Entgelt EUR 0,7267 (ATS 10,00) per m² und per anno zuzüglich der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer ohne Wertsicherung zu leisten.

Die im Punkt VIII. des Dienstbarkeitsvertrages vom 11.bzw. 27.08.1993 vorgesehene, grundbücherliche Einverleibung dieser Dienstbarkeit der Errichtung, Erhaltung und des Betriebes eines unterirdischen Kabelschachtes wurde seitens der Dienstbarkeitsnehmerin nicht veranlasst.





Nordwestansicht

Für die Einräumung der

- Dienstbarkeit der Benützung einer Teilfläche des Gst.Nr. 510/11 KG Hermagor für Überbauung (Dachvorsprung) auf Basis des Dienstbarkeitsvertrages vom 09.bzw.15.07.1993 und der
- Dienstbarkeit der Benützung einer Teilfläche des Gst.Nr. 510/11 KG Hermagor für Errichtung eines unterirdischen Kabelschachtes auf Basis des Dienstbarkeitsvertrag vom 11.bzw. 27.08.1993

wird für das Jahr 2022 aufgrund der Rechnung, Aktenzahl: 1276/1000000018205 Pachtvertrag, vom 24.01.2022 seitens der Stadtgemeinde Hermagor – Pressegger See als Dienstbarkeitsgeberin der Österreichischen Post AG als Dienstbarkeitsnehmerin ein Betrag von € 16,79 per anno zur Zahlung im Voraus vorgeschrieben.

Kabelanlagen der A1 Telekom Austria AG

Auf der Liegenschaft befinden sich Kabelanlagen der A1 Telekom Austria AG.
Die Rechte der A1 Telekom Austria AG auf die Leitungsführung sind als ausserbücherliche Lasten zu übernehmen.

8. Verkaufspreis

Die Kaufpreisvorstellung beträgt EUR 698.000,00.



Fotos vom 28.05.2021



Nordansicht



Nordostansicht



Ostansicht



Südansicht



Westansicht



EG - ehem.Zustellbase – Raum E.02



EG - ehem.Zustellbase – Raum E.02



EG - ehem.Zustellbase – Raum E.09



EG - ehem.Zustellbase – Raum E.01



Stiegenhaus-KG



Stiegenhaus 1.OG



KG – Gang – Raum 1.03



Stiegenhaus - Keller



KG – Heizraum – Raum U1.09



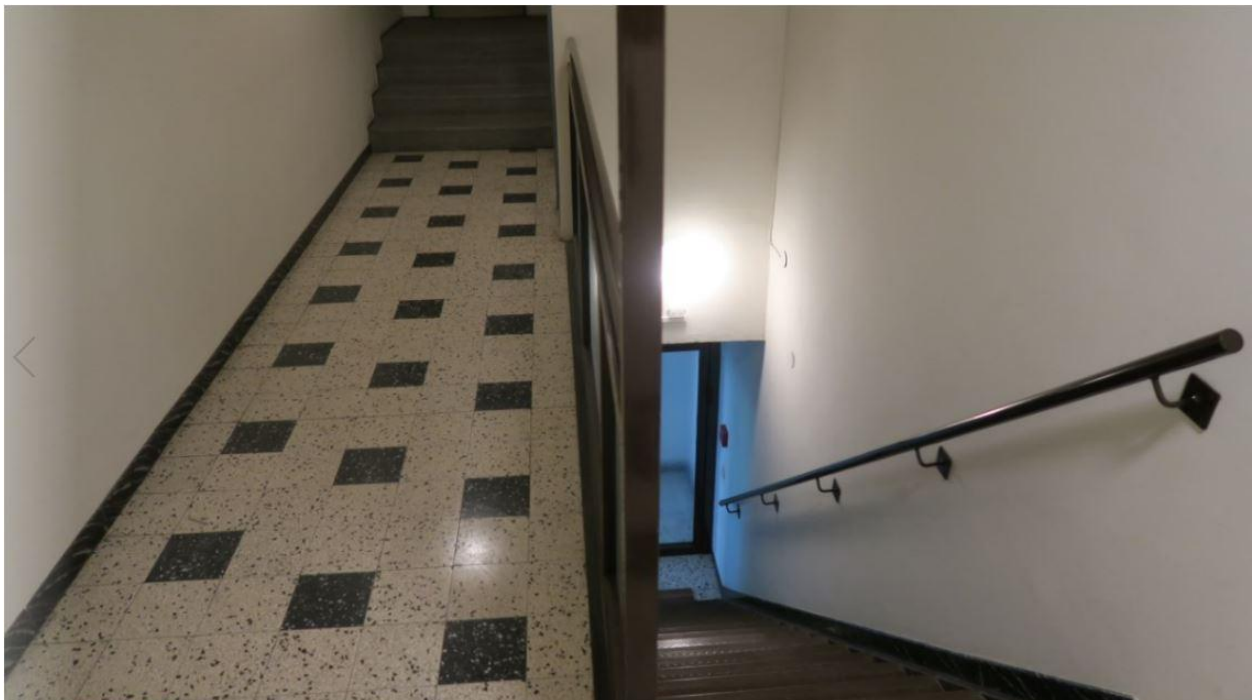
KG – Neuer Stromverteiler – A1 TA AG – Raum U1.03 Gang



1.OG – Leerstand- Raum 1.11A



1.OG – Leerstand- Raum 1.09



Stiegenaufgang in das 2.OG bzw.DG



Dachboden



A1 TA AG - Richtfunk – DG - Raum 2.02A



DG - Dachboden



DG - Dachboden



DG - A1 TA AG - DG - Raum 2.06B



Ehemalige Fernsprechkablen – A1 TA AG



Ehemalige Fernsprechkabellen – A1 TA AG – E.01 A und E.01B