

IMMO **F** **ARMING**
HANDBUCH

INHALT

- 03 **Allgemeines und Einstieg**
 - 05 **Die Karte**
- 08 **Die Detailinformationen**
 - 10 **Die Kartenansicht**
 - 11 **Die Listenansicht**
- 13 **Verwendete Abkürzungen**
 - 14 **Support**

ALLGEMEINES UND EINSTIEG

In **IMMO**farming stellen wir Daten aus dem Österreichischen Grundbuch bereit. Damit wollen wir Sie bei der Akquise-Arbeit und der Immobilien-Analyse unterstützen. Dank zahlreicher Filtermöglichkeiten erhalten Sie mit nur wenigen Klicks alle benötigten Grundbuch-Informationen aus dem gewünschten Umfeld.

Der Login zu unseren Produkten erfolgt bequem über **portal.immounited.com**.

Um künftig direkt auf Ihre Produktübersicht zu gelangen, speichern Sie die genannte URL gerne als Lesezeichen bzw. Favorit ab.

Nach Eingabe der oben genannten URL gelangen Sie zur **Login-Maske**. Geben Sie an dieser Stelle Ihre persönlichen IMMOUnited - Zugangsdaten ein und bestätigen Sie die Eingabe mit „**Enter**“ oder per Klick auf den „**Anmelden**“-Button.

*Die Zugangsdaten haben Sie bei der Freischaltung von unserem Customer Care Team per Mail erhalten. Sollten Sie Ihre Zugangsdaten nicht kennen, informieren Sie sich bitte bei Ihrer/ Ihrem Vorgesetzten oder kontaktieren Sie uns unter **support@immounited.com**.*

Sie gelangen direkt auf unser **IMMOUnited-Portal**. Diese zentrale Startseite gibt Ihnen einen Überblick über Ihre gebuchten Applikationen. Von hier aus können Sie zum gewünschten Produkt weiter navigieren oder sich über unsere anderen Produkte informieren.

Dank des „Single-Sign-On“ kann nach einmaligem Login einfach zwischen unseren Produkten gewechselt werden, ohne dass eine neuerliche Anmeldung erforderlich ist. Bei Interesse an einer Produktpräsentation stehen wir Ihnen jederzeit gerne unter **support@immounited.com** zur Verfügung.

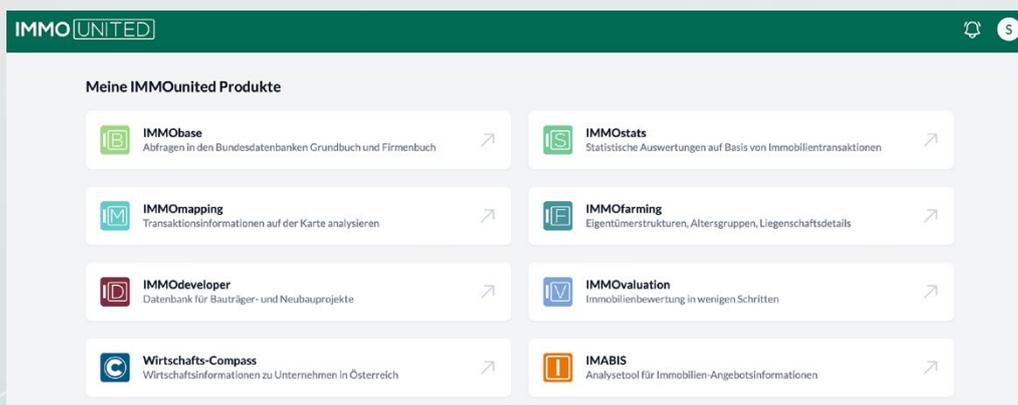


Abb.1

Den Mitteilungs- und Nutzerverwaltungsbereich finden Sie im rechten oberen Eck. Über die „**Glocke**“ erhalten Sie Neuigkeiten und wichtige Produktinformationen. Zu den Einstellungen gelangen Sie über das „**Kreis**“-Symbol. Hier kann Ihr Userprofil angepasst, das Passwort geändert oder die An- bzw. Abmeldung für unseren Newsletter vorgenommen werden.

*Mit einem Klick auf das **IMMOUnited-Logo** im linken oberen Eck gelangen Sie erneut zur Produktübersicht.*

Nach dem Aufrufen von **IMMO farming** über das Portal öffnet sich die Österreichkarte mit ersten Kennzahlen. Ähnlich zu **IMMO mapping** werden in **IMMO farming** Grundstücke mittels Pins dargestellt. Aufgrund der hohen Anzahl an Grundstücken werden diese für eine übersichtlichere Darstellung zu sog. Cluster zusammengefasst. Das sind die farbigen Kreise die in der Startansicht auf der Karte erscheinen.

Die Zahl in den Kreisen bezieht sich auf die Anzahl der zusammengefassten Grundstücke. Es werden nur die Cluster Ihrer jeweils freigeschalteten Region/en angezeigt.

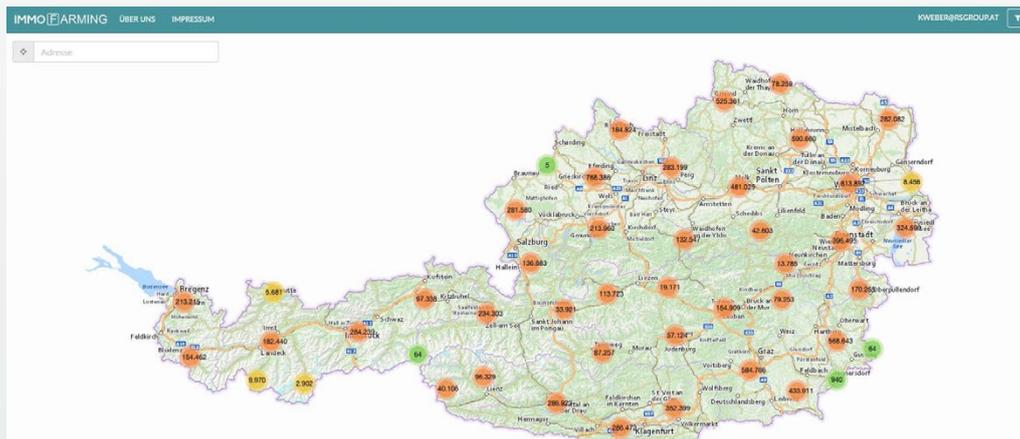


Abb.2

Um die Gruppierung der Pins aufzulösen, wählen Sie bitte eine höhere Zoomstufe über das Mauseisrad oder dem „**Plus**“-Symbol am rechten unteren Kartenrand. Alternativ gelangen Sie auch über die Adresssuche zum gewünschten Umfeld.

DIE KARTE

Die Navigation auf der Karte

Um sich auf der Karte zu bewegen, halten Sie bitte die linke Maustaste gedrückt und bewegen den Mauszeiger in die gewünschte Richtung. Mithilfe des Mauseisens sowie des „**Plus oder Minus**“-Symbols rechts unten können Sie den Kartenausschnitt vergrößern oder verkleinern.

Die Adresssuche

Alternativ zur manuellen Navigation auf der Karte, können Sie über die Adresssuche direkt eine gewünschte Adresse aufsuchen.

Tragen Sie hierfür bitte links oben in das Adressfeld eine gewünschte Adresse, eine Postleitzahl oder einen Ort ein. Über eine Dropdown-Liste erhalten Sie Adressvorschläge. Für eine korrekte Verortung wählen Sie bitte die richtige Adresse aus den Vorschlägen.

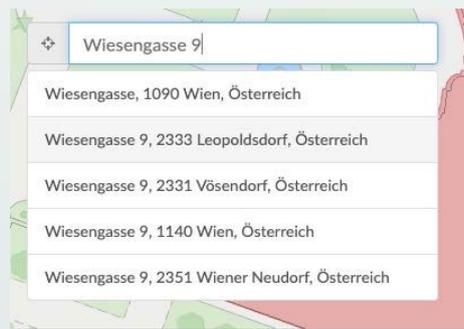


Abb.3

Nach erfolgreicher Eingabe gelangen Sie zu der von Ihnen ausgewählten Adresse und sehen alle Grundstücke im unmittelbaren Umfeld.

Befinden sich mehrere Grundstücke direkt nebeneinander, kann es vorkommen, dass die Pins weiterhin geclustert als grüner Kreis dargestellt werden. Durch Klick auf den Kreis werden die einzelnen Pins sichtbar und die jeweilige Detailansicht kann geöffnet werden.

Die Filter

Wollen Sie Ihre Suche weiter einschränken, stehen Ihnen zahlreiche Filter zur Verfügung. Diese finden Sie am rechten oberen Rand neben dem „**LOG OFF**“-Button. Mit Klick auf den kleinen „**Trichter**“ öffnen sich rechts alle Filtermöglichkeiten, gegliedert nach:

- o Grundstück/Liegenschaft
- o Eigentümer
- o Objekt
- o Umkreis

Alle Filter müssen nach Eingabe der gewünschten Informationen mittels „**Setzen**“ bestätigt werden und können sowohl einzeln als auch in Kombination angewendet werden.

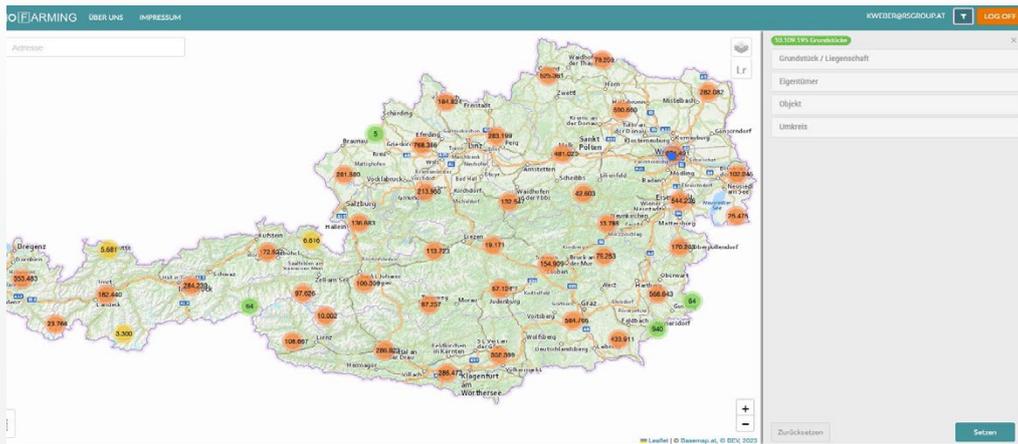


Abb.4

Die Filter beziehen sich immer auf die gesamte Liegenschaft, als Ergebnis erhalten Sie somit immer alle Einlagen, die Ihren Suchkriterien entsprechen. Eine detaillierte Filterung steht Ihnen nach dem Export über Excel zur Verfügung.

Wollen Sie eine neue Suche starten, vergewissern Sie sich, dass alle Filter mittels „Zurücksetzen“ gelöscht wurden. Die grün hinterlegte Zahl oberhalb der Auswahlmöglichkeiten gibt Auskunft über die Anzahl der gefundenen Grundstücke und passt sich Ihren Suchkriterien an.

Grundstück/Liegenschaft

Diese Kategorie ermöglicht die regionale Einschränkung der Grundstücke beispielsweise nach Straßenzügen, PLZ oder Katastralgemeinden. Auch die Suche nach konkreten Liegenschaften mittels Hausnummer oder GStNr ist hier möglich.

Bitte tragen Sie die gewünschten Informationen in die dafür vorgesehenen Textfelder ein. Für eine exakte Verortung achten Sie bitte auf die korrekte Schreibweise der Grundstücksinformationen.

Achten Sie bitte besonders auf Bindestriche bei Straßennamen oder Punkte und Schrägstriche in der GStNr.

*Die Felder „**Straße**“ und „**Katastralgemeinde**“ sind mit einem „Suchassistenten“ ausgestattet – Sie erhalten entsprechende Adressvorschläge, aus denen Sie wählen können, sollte es Unklarheiten bei der Schreibweise geben bzw. einen Vorschlag zur KGNR, sollte nur der Name der Katastralgemeinde bekannt sein.*

Eigentümer

Mit Hilfe dieses Filters kann Ihre Suche zusätzlich auf die EigentümerInnen einer Liegenschaft eingeschränkt werden.

Die Felder „PLZ“, „Ort“ und „Land“ im Reiter Eigentümer beziehen sich auf die im Grundbuch eingetragenen Informationen zum Zeitpunkt des Eigentumsübertrags.

Objekt

Objektbezogen kann nach der Gebäudeeigenschaft, den Nutzungseinheiten (laut Grundbuch), Flächenangaben sowie nach Wohnungseigentum gefiltert werden. Infor-

mationen aus dem Kulturgüterkataster stehen lediglich in Wien zur Verfügung. Nach Informationen zum Denkmalschutz kann ebenso über diese Kategorie gefiltert werden.

Umkreis

Über diesen Reiter ist eine Auswertung aller Grundstücke innerhalb eines gewünschten Umkreises von bis zu 2 km möglich.

Wählen Sie bitte in einem ersten Schritt Ihren gewünschten Ausgangspunkt über die **Adresssuche** am linken oberen Kartenrand und klicken daraufhin auf das grüne „**Karten**“-Symbol im Filterbereich. Nach Auswahl des Radius und Bestätigung der Eingabe mittels „**Setzen**“ werden Ihnen alle im gewählten Umkreis liegenden Grundstücke samt Eigentumsinformationen angezeigt.



Abb.5

DIE DETAILINFORMATIONEN

Detailinformation einsehen

Um Informationen zu einem Grundstück aufzurufen, klicken Sie bitte auf den gewünschten Pin. Es öffnet sich ein kleines Pop-up Fenster, der sog. „**Tooltip**“. Hier sehen Sie die wichtigsten Kerninformationen und haben die Möglichkeit, sich ein **IMMO**farming Detail für den **Export** zu merken.

Zu den Kerninformationen zählen neben den Grundstücksinformationen auch die Adresse (sofern es eine Adresse gibt), die Anzahl der EigentümerInnen sowie die GSt-Fläche.

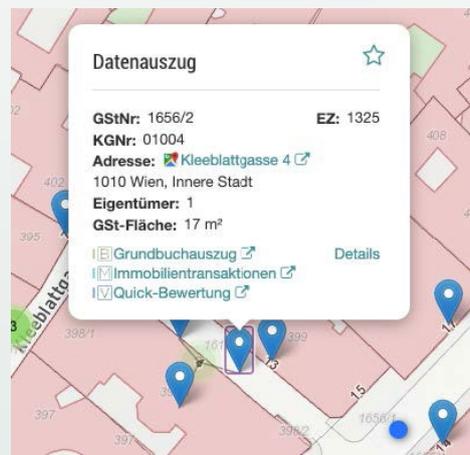


Abb.6

Sollten Sie bei Ihrer Recherche Informationen aus anderen Produkten benötigen, haben wir im „**Tooltip**“ Verlinkungen zur Grundbuchabfrage über **IMMO**base, zu sämtlichen, die Liegenschaft betreffenden Immobilientransaktionen in **IMMO**mapping (sofern Sie dieses Produktpaket gebucht haben) sowie zur **IMMO**valuation Slim-Bewertung für Sie hinterlegt.

Die benötigten Grundstücksinformationen werden im jeweiligen Produkt bereits automatisch für Sie vorausgefüllt.

Die Detailansicht ist über „**Details**“ aufrufbar und bietet ausführliche Informationen zur Liegenschaft.

Die Detailansicht

Im **IMMO**farming Detail haben wir alle relevanten Daten übersichtlich für Sie gegliedert. Zu Beginn finden Sie die Kerninformationen aus dem „**Tooltip**“ wieder.

*Auch hier können Sie weiterführende Informationen zu der Liegenschaft aus anderen IMMO*united-Produkten einholen.

Gibt es mehrere zur Einlage gehörende GStNr, so können diese durch einen Klick auf „Alle ... Grundstücksnummern“ eingeblendet werden.

Je nach Verfügbarkeit finden Sie zudem ein Gebäudefoto sowie einen Auszug aus dem Kulturgüterkataster der Stadt Wien.

Der Kulturgüterkataster wird von der Stadt Wien geführt und steht somit auch nur in dieser Region zur Verfügung.

Unterhalb dieser Übersicht finden Sie nun die umfassenden Adressdaten sowie die Nutzungseinheiten der Liegenschaft.

Es können mehrere Adressen hinterlegt sein. Dies ist besonders bei Eckgebäuden oder großen Einlagen der Fall.

Außerdem erhalten Sie Auskunft über die Gebäudeeigenschaft.

Für die Symbolerklärung bewegen Sie den Mauszeiger bitte über das kleine Symbol rechts neben den Adressdaten.

Unter den Grundstücksinformationen finden Sie nun die Auflistung aller zur Liegenschaft gehörenden EigentümerInnen. Folgende Informationen sind in tabellarischer Form angegeben:

- o BLNr
- o Name (bei Firmen ggf. auch die entsprechende Firmenbuchnummer, abhängig davon ob diese vom BG angeführt wird)
- o B-Anteile
- o Adresse (da das Produkt **IMMO**farming die Informationen aus dem Grundbuch wiedergibt, handelt es sich bei der Adresse der EigentümerInnen um die Adresse zum Zeitpunkt des Eigentumsübertrags. Es kann, muss aber nicht die aktuelle Wohnadresse sein.)
- o Geburtsjahr

Ist der/die EigentümerIn eine Privatperson finden Sie vor dem Namen ein Icon mit der Verlinkung zu Herold.at. Wenn auf dieser Plattform der Vor- und Nachname hinterlegt ist, finden Sie hier nähere Kontaktdaten. Bei Firmen gelangen Sie über das Icon zum Wirtschafts-Compass, sofern Sie dieses Produkt bei uns gebucht haben.

KG Nr: 01004, EZ: 1741   

Tuchlauben 7A, 1010 Wien, Innere Stadt 

Katastralgemeindennummer (KG Nr): 01004
 Einlagezahl (EZ): 1741
 Grundstücksnummer (GS Nr): **387/3**
 Fläche der Einlagezahl (EZ-Fläche): 864 m²
 Anzahl Eigentümer: 21
 Wohnungseigentum seit: 1958

 Grundbuchauskunft abrufen 
 Immobilientransaktionen 
 Quick-Bewertung durchführen 

[Eigentümer der Liegenschaft](#) 
[Wohnungseigentums-Objekte der Liegenschaft](#) 

Kulturgüterkataster Wien

Baujahr: 1912
 Bauperiode: 1884-1918
 Bautyp: W3.9: Mieth.u.d.Gründerzeit Straßenhof
 Geschöszahl: 6
 Gebäudenutzung: betriebliche Nutzung


Vergrößern  (Quelle: Stadt Wien)

Adressen der Liegenschaft to Österreichisches Adressregister, Stichtagsdaten vom 01.10.2022

Strasse	Nr.	PLZ	Ort
Tuchlauben	7A	1010	Wien, Innere Stadt
Steindlgasse	1	1010	Wien, Innere Stadt
Steindlgasse	3	1010	Wien, Innere Stadt
tuchlaubenhof	/A	1010	Wien, Innere Stadt

Nutzungseinheiten der Liegenschaft

GS Nr	Nutzungseinheit	Fläche	Denkmalschutz
387/3	Gebäude	864 m ²	Bescheid (Wohn- und Geschäftshaus, Tuchlaubenhof)

Eigentümer der Liegenschaft

BLNr	Name	B-Anteile	Adresse	Geburtsjahr
44	 Tuchlauben Immobilien GmbH (361719s)	62300/258770	Freyung 3, 1010 Wien, Österreich	
54	 Tuchlauben Immobilien GmbH (361719s)	35240/258770	Freyung 3, 1010 Wien, Österreich	

Abb.7

DIE KARTENANSICHT

Um aus der Detailansicht wieder in die Kartenansicht zu wechseln gibt es 2 Möglichkeiten:

- o Klick auf die gewünschte türkis hinterlegte GStNr (*blenden Sie sich ggf. zuerst alle GStNr ein*).
- o Mit Klick auf das „**Karten**“-Symbol am linken unteren Rand.

Die Darstellung der Karte können Sie über das „**Ebenen**“-Symbol am rechten oberen Rand ändern. Wählen Sie zwischen Basemap (Standard), Monochrom, High Def und Luftbild. Zusätzlich zur Ansicht können Sie über dieses Dropdown die Grundstücke einblenden oder die Karte textoptimiert darstellen.

Der Flächenwidmungsplan wird über das Symbol „**Lr**“ aufgerufen. Wählen Sie den Plan des gewünschten Bundeslandes mittels Klicks auf die Checkbox an.

Bitte beachten Sie, dass die Anzeige der Flächenwidmung erst sichtbar wird, wenn Sie in das gewählte Bundesland hineinzoomen.

Die Legende finden Sie im Flächenwidmungs-Menü unter dem kleinen „**i**“ neben „**Flächenwidmung**“.

Zum Ausblenden der Flächenwidmung entfernen Sie bitte den Haken bei der jeweiligen Checkbox.

Für die Region Wien stehen Ihnen zusätzlich die Sanierungsgebiete zur Verfügung.



Abb.8

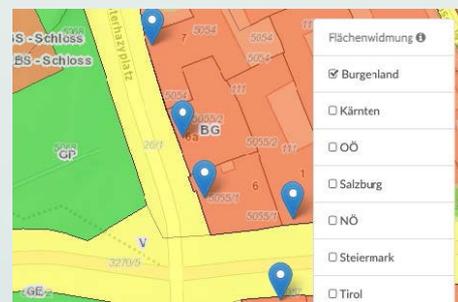


Abb.9

DIE LISTENANSICHT

Neben der Darstellung der Grundstücke auf der Karte steht Ihnen eine Listenansicht zur Verfügung. Diese Listenansicht öffnen Sie über das **„Listen“-Symbol** im linken unteren Eck. In dieser Darstellung werden Ihnen alle Einlagen entsprechend etwaiger Filterungen angezeigt. Auch hier erhalten Sie eine Übersicht mit den wichtigsten Kerndaten.

Um das **IMMO Farming** Detail aufzurufen, klicken Sie bitte auf die blau hinterlegte Ziffer neben **„EZ:“** Um die Listenansicht um die Eigentümer zu ergänzen, klicken Sie bitte auf **„Alle ... Eigentümer“**.

Name	R-Anteile	Adresse	Geburtsjahr
Österreichische Apothekerkammer	1/2	Spitalgasse 31, 1090, AT	
Pharmazeutische Gehaltskasse für Österreich	1/2	Spitalgasse 31, 1090, AT	

Abb.10

Der Wechsel in die Kartenansicht erfolgt über das entsprechende Symbol im linken unteren Eck sowie über einen Klick auf die gewünschte, blau eingefärbte GStNr.

Der orange hinterlegte Hinweis **„Anzahl Datensätze“** am oberen rechten Rand der Auflistung gibt Auskunft über die Anzahl aller EigentümerInnen der vorhandenen Einlagen und passt sich Ihren Suchkriterien an.

Der Export

Über die Listenansicht können Grundstücksinformationen samt EigentümerInnen-Daten in eine Exceltabelle exportiert werden.

Es sind bis zu 2.000 EigentümerInnen pro Liste exportierbar.

Hier gibt es **zwei Möglichkeiten:**

- o Exportieren Sie direkt nach Filterung alle gefundenen Einlagen über die Listenansicht mittels **„Export“-Symbols** im rechten Eck über der Tabelle.

*Enthält Ihr Suchergebnis zu viele Eigentümer, konkretisieren Sie bitte Ihre Suchanfrage über die Filter, da der Download nach Erreichen der zulässigen Anzahl an EigentümerInnen stoppt. Auskunft über die Anzahl der exportierbaren Datensätze (EigentümerInnen) finden Sie über der Tabelle unter **„Anzahl Datensätze:“**.*

- o Sollen beim Export lediglich einzelne Einlagen berücksichtigt werden, markieren Sie bitte alle gewünschten Einlagen in der Listenansicht oder auch direkt über den „Tooltip“ mittels „Stern“-Symbol.

*„Stern“ neben **„Anzahl Datensätze“** markiert jeweils alle Einlagen der angezeigten Seite. Ob eine Einlage markiert wurde, sehen Sie an der blauen Färbung des Sterns.*

KG Nr.	EZ	Fläche der EZ
01002 GStNr: 160 161 1/1 basement + growth AB4 Liegenschaftsverwaltungs GmbH (288737p) Argentinerstraße 51/2, 1040, AT	15 Adressen: Alserbachstraße 4-4A, 1090 Wien, Alsergrund	3.262 m ²
01002 GStNr: 1559/1 1/1 Otto Haindl Osterleiteng. 4, 1190, AT	140 Adressen: Berggasse 32, 1090 Wien, Alsergrund Hahnasse 5, 1090 Wien, Alsergrund	434 m ²

Abb.11

Alle ausgewählten Einlagen sind im Reiter „**Gemerkt**“ für Sie zusammengefasst. Über diese Ansicht kann der Export mittels „**Export**“-Symbol gestartet werden. Exportiert wird immer die gesamte Einlage inkl. aller EigentümerInnen. Je nach Browser und individuellen Einstellungen finden Sie das Dokument im Downloadordner Ihres Browsers oder in der Downloadleiste.

Der Export kann nun auf Ihrem PC lokal abgespeichert werden.

Im Excel stehen Ihnen alle üblichen Filter- und Bearbeitungsmöglichkeiten zur Verfügung.

*Bitte beachten Sie, dass bis zu 2.000 EigentümerInnen exportierbar sind. Die aktuell ausgewählte Anzahl finden Sie oberhalb der Liste unter „**Anzahl Datensätze**“. Enthält Ihre Favoritenliste mehr EigentümerInnen als für den Export zugelassen, erhalten Sie einen entsprechenden Hinweis – der Download wird zwar durchgeführt, enthält aber lediglich die zugelassene Menge an EigentümerInnen.*

Wichtig: Das System „merkt“ sich die markierten Einlagen. Bitte löschen Sie die Favoritenliste ggf. über das „**Papierkorb**“-Symbol bevor eine neue Liste für den Export angelegt wird. Anderenfalls kann es zu einer Überschneidung der Auswertungsergebnisse kommen.

VERWENDETE ABKÜRZUNGEN

Abkürzung	Wortlaut
BLNr	B-Laufende Nummer
EZ	Einlagezahl
GSt	Grundstück
GStNr	Grundstücksnummer
KG	Katastralgemeinde
KGnr	Katastralgemeindenummer
PLZ	Postleitzahl

SUPPORT

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich gerne an unseren Support unter **support@immounited.com** oder unter **0800-80 90 80**.

Wir sind gerne für Sie da!

HIER GEHT'S
ZU UNSEREM
IMAGEVIDEO



FOLGEN SIE UNS AUF UNSEREN
SOCIAL MEDIA KANÄLEN:



@immounited



IMMOUnited GmbH



IMMOUnited GmbH