

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

---

**von 24/891 Anteilen (B-lfd. Nr. 53) an der Liegenschaft EZ 244,  
Gst.Nr. 806, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf verbunden  
mit Wohnungseigentum an W 10**



**mit der Adresse  
1210 Wien, Anton-Störck-Gasse 79 / Deublergasse 30**

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1	AUFTRAG .....	3
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG .....	3
1.3	ZWECK DER BEWERTUNG / VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG.....	3
1.4	GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DES GUTACHTENS.....	3
<b>2</b>	<b>BEFUND .....</b>	<b>6</b>
2.1	STANDORT UND LAGE.....	6
2.2	GRUNDBUCHAUZUG .....	14
2.3	KATASTRALMAPPENBLATT .....	20
2.4	FLÄCHENWIDMUNGSPLAN UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN .....	21
2.5	GRUNDSTÜCK UND GEBÄUDE.....	24
2.6	FLÄCHENAUFSTELLUNG UND MIETVERTRAGLICHE SITUATION .....	29
2.7	ENERGIEAUSWEIS .....	29
2.8	ESG-STANDARDS .....	30
2.9	BESTANDSPÄNE.....	31
2.10	FOTODOKUMENTATION .....	34
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>37</b>
3.1	BEWERTUNGSMETHODIK.....	37
3.2	BEWERTUNG IM VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	38
3.3	VERKEHRSWERT .....	40
<b>4</b>	<b>GUTACHTEN.....</b>	<b>41</b>
<b>5</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>42</b>

# 1 ALLGEMEINES

---

## 1.1 Auftrag

---

Auftrag durch Frau Dr. Angela Steger, Rechtsanwältin, Rabensteig 1, 1010 Wien, als Masseverwalterin der BBB Immo GmbH, zur Bewertung von 24/891 Anteilen (B-lfd. Nr. 53) an der Liegenschaft EZ 244, Gst.Nr. 806, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 mit der Adresse 1210 Wien, Anton-Störck-Gasse 79 / Deublergasse 30.

## 1.2 Bewertungsstichtag

---

13. August 2024 – als Tag der Besichtigung

## 1.3 Zweck der Bewertung / Vollständigkeitserklärung

---

Zweck des Gutachtens ist es, den Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile für das Konkursverfahren BBB Immo GmbH, FN 456177z // AZ 5 S 110/24x; HG Wien zu ermitteln.

Das Bewertungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetzblatt vom 19.03.1992, BGBl. 150 und/oder der ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung durchgeführt.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, an die Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen bekannt sind.

## 1.4 Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens

---

1. Von Seiten des Auftraggebers wurden dem gefertigten Sachverständigen folgende Unterlagen übergeben:

- Zinsliste

2. Grundbuchauszug
3. Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, betreffend die Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft.
4. Erhebungen betreffend Vergleichspreise bei ortsansässigen Maklern, ortsansässigen Sachverständigenkollegen
5. umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der Berufspraxis
6. Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens
  - Das Objekt wurde in den allgemein zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen. Auch die Wohnung wurde besichtigt. Die Angaben des Auftraggebers sind in die Bewertung eingeflossen.
  - Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde vom gefertigten Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detailprüfungen waren nicht Gegenstand der Beauftragung und sind nicht durchgeführt worden.
  - Die Bewertung des gefertigten Sachverständigen bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Sämtliche technische Einrichtungen und Ausstattungen sind ebenso nicht Gegenstand des Gutachtens wie der gesamte Bereich der Raumausstattung. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des gefertigten Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
  - Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom gefertigten Sachverständigen im Rahmen einer Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es kann vom Sachverständigen keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit des bei der Baupolizei erhobenen Bauaktes übernommen werden. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
  - Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
  - Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem gefertigten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers nicht bekannt gegeben.
  - Die Nutzfläche wurde aus den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen bzw. den Unterlagen aus dem Bauakt übernommen. Eine Konsensüberprüfung wurde

durch Einsichtnahme in den Bauakt angestrengt. Es kann jedoch keine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit desselben übernommen werden. Eigene Vermessungen der Objekte durch den gefertigten Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages und wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Nutzfläche wird daher vom gefertigten Sachverständigen nicht übernommen.

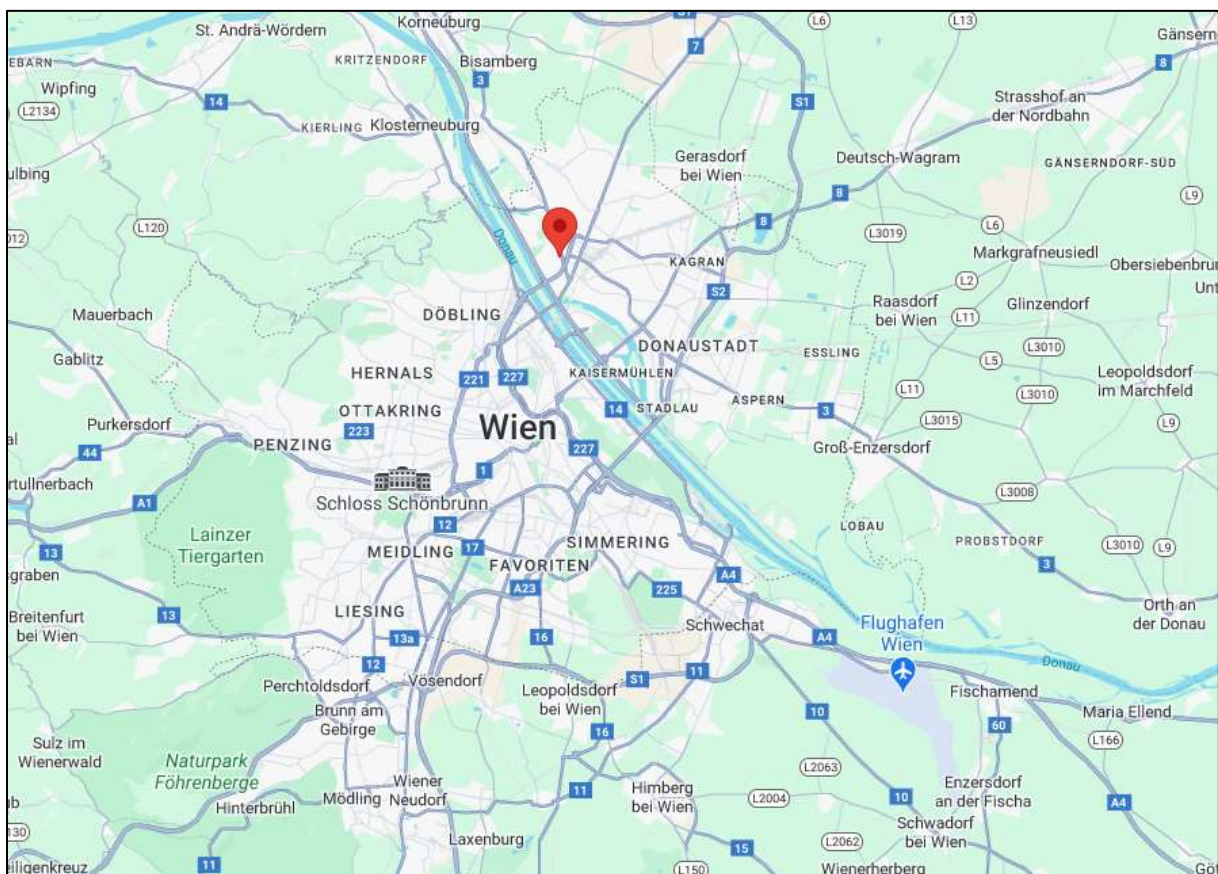
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein (Schwankungsbreite +/- 15%).
- Das Gutachten hat nur im Gesamten nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Verwertungszeitraum: bis zu 1,0 Jahr
- Im Rahmen der Befundaufnahme wird das Vorhandensein von Kriterien der EU-Taxonomieverordnung („ESG-Standards“) überprüft. Dies dient einerseits der Einhaltung der Verordnung sowie der Compliance- und Standesregeln der Sachverständigen als auch der Datenerfassung. Im Falle eines konkreten Werteeinflusses durch ESG-Kriterien wird im Gutachten gesondert darauf hingewiesen.
- Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

## 2 BEFUND

### 2.1 Standort und Lage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 21. Wiener Gemeindebezirk und weist die Adresse 1210 Wien, Anton-Störck-Gasse 79 / Deublergasse 30 auf.

#### Makrolageplan



Quelle: <https://www.google.at/maps>

Floridsdorf ist der 21. Wiener Gemeindebezirk, welcher sich im Norden von Wien befindet und über eine Einwohnerzahl von ca. 178.000 verfügt. Der Gemeindebezirk besteht aus sieben auf ehemals eigenständige Gemeinden zurückgehenden Bezirksteilen, die – sofern nicht anders angegeben – heute Wiener Katastralgemeinden sind. Der namensgebende Bezirksteil Floridsdorf ist der flächenmäßig kleinste.

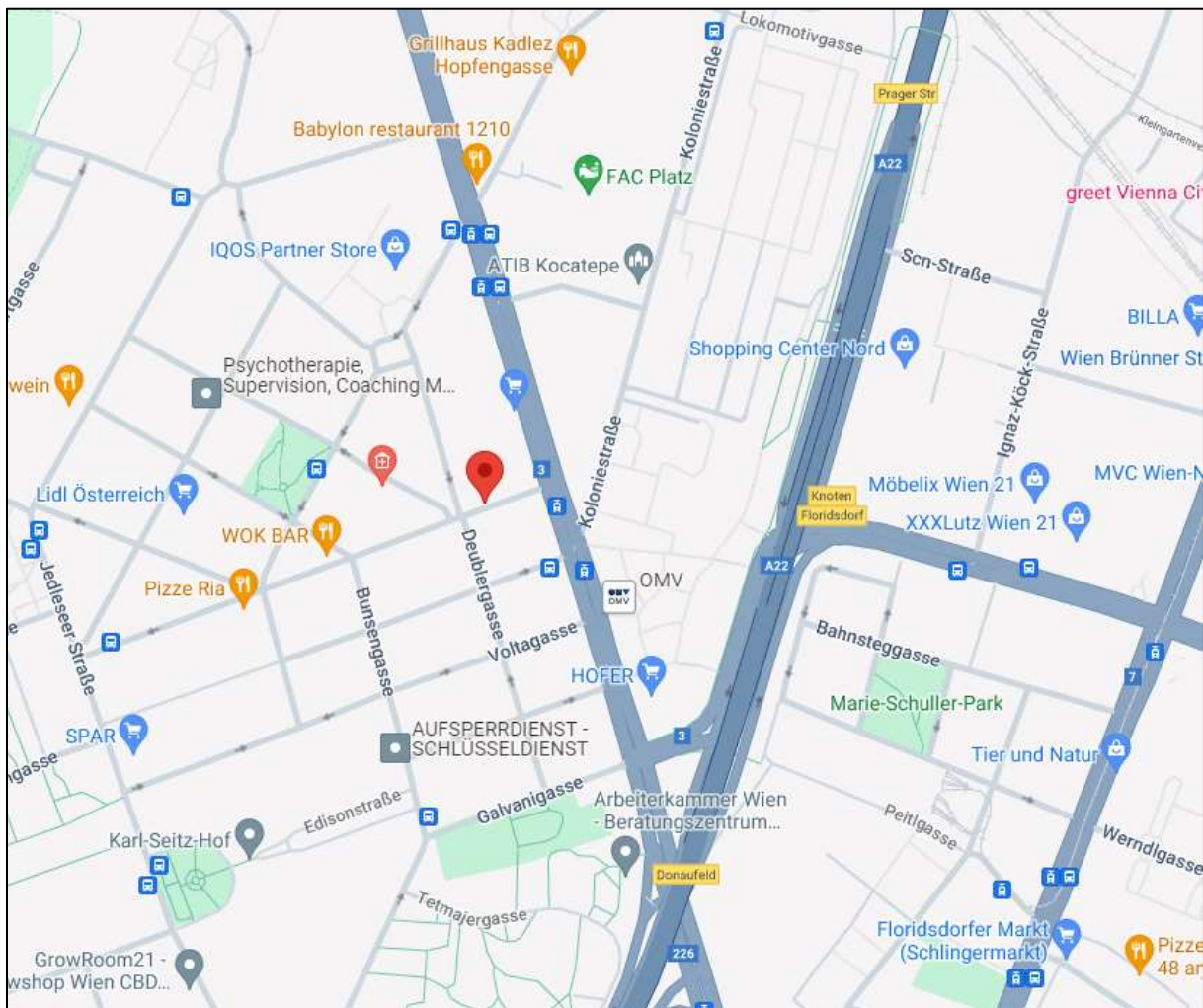
Im Nordwesten erstreckt sich ein Teil des hauptsächlich in Niederösterreich gelegenen Bisambergs in den Bezirk. Dieses Gebiet um Stammersdorf ist durch Weingärten und Äcker sowie durch Siedlungen mit teilweise noch dörflichem Charakter geprägt.

Der Raum im Westen zwischen Donau, Prager Straße und Alter Donau wurde früher durch alljährliche Hochwässer und Altarmsysteme geprägt. Erst die Donauregulierung in den 1870er Jahren erlaubte eine Besiedlung. In der Schwarzlackenu und im Floridsdorfer Aupark sind noch kleine Reste der ehemaligen Pappel-Au vorhanden. Als Gewässer zu nennen sind die Schönungsteiche des Marchfeldkanals sowie die Alte Donau. Im Gebiet treten einige in Wien vom Aussterben bedrohte Arten, wie das Acker- und Steppen-Mannsschild auf.

In Donaufeld (Süden) herrschen durch die Donaunähe frischere Böden vor und die Landschaft ist teilweise noch durch Gärtnereien und Gemüsekulturen geprägt. Durch den Siedlungsdruck geht die Anzahl der offenen Flächen aber in den letzten Jahren ständig zurück.

Auch im Kernbereich des Bezirks – in Floridsdorf, Jedlersdorf, Leopoldau und Strebersdorf – finden sich neben alten Ortskernen und vielen Neubauten noch Äcker und Brachen. Der Marchfeldkanal durchzieht das Gebiet als grünes Band.

## Mikrolageplan



Quelle: <https://www.google.at/maps>

Das Umfeld der Liegenschaft ist insbesondere durch Wohnbebauung (Gründerzeitstrukturen) geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich einige Lokale, Einkaufsmöglichkeiten und Grünanlagen.

Nach Ansicht des gefertigten Sachverständigen handelt es sich um eine normale Wohnlage, eine mäßige Bürolage und eine mäßige Geschäftslage.

### Motorisierter Individualverkehr

Das Stadtzentrum (Karlsplatz) kann über die Autobahn A22 in rund 25 Minuten erreicht werden. Der Anschluss an die Autobahn ist über die Prager Straße in unter 5 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz kann als gut beschrieben werden.

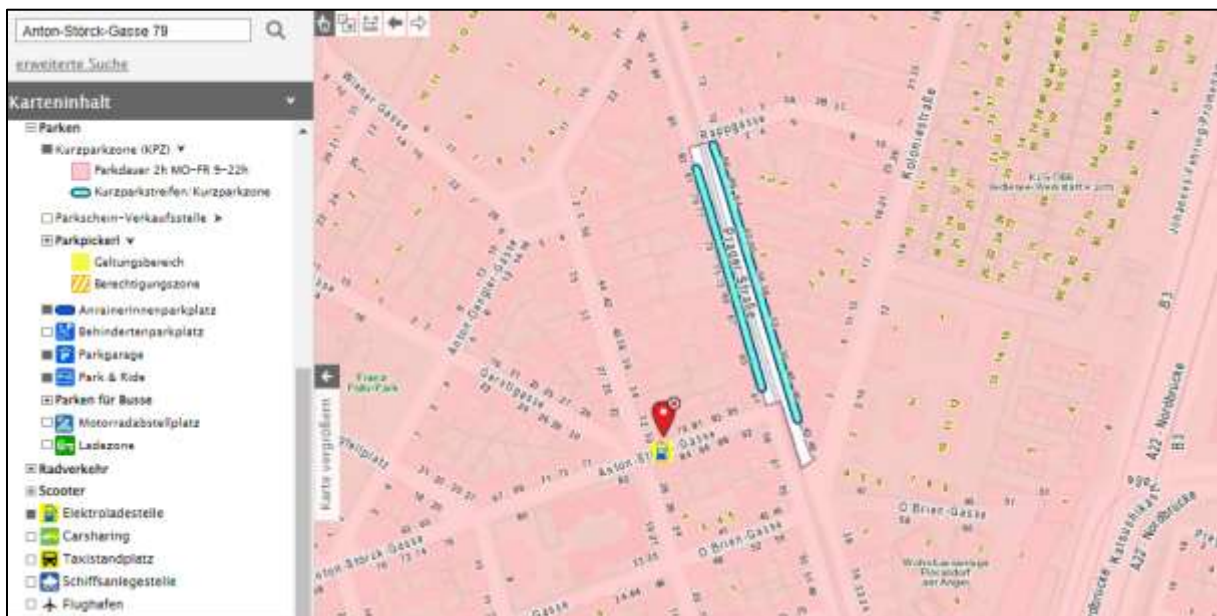
### Stellplatzsituation

Im Nahbereich der Liegenschaft sind relativ wenige Stellplätze vorhanden, die Stellplatzsituation kann daher als leicht angespannt bezeichnet werden.

An Werktagen (Montag bis Freitag) ist das Parken zu festgesetzten Zeiten gebührenpflichtig. Die Schilder "Kurzparkzone Anfang" und "Kurzparkzone Ende" sind nur zu den Zu- und Ausfahrten in den Bezirk aufgestellt.

Parkdauer: 2 Stunden

Montag bis Freitag (werktags): von 9 bis 22 Uhr



Quelle: <https://www.wien.gv.at/verkehr/parken/kurzparkzonen/>

Seit 01. März 2022 ist eine flächendeckende und zusammenhängende Parkraumbewirtschaftung für Wien in Kraft. Es gilt in allen 23. Wiener Gemeindebezirken eine einheitliche, gebührenpflichtige Kurzparkzone in der Zeit von 09.00 bis 22.00 Uhr mit einer Parkdauer von maximal 2 Stunden. Parken ist nur mit Parkschein oder Parkpickerl (Wohnbezirk) möglich. Ausnahmen bestehen für Geschäftsstraßen.

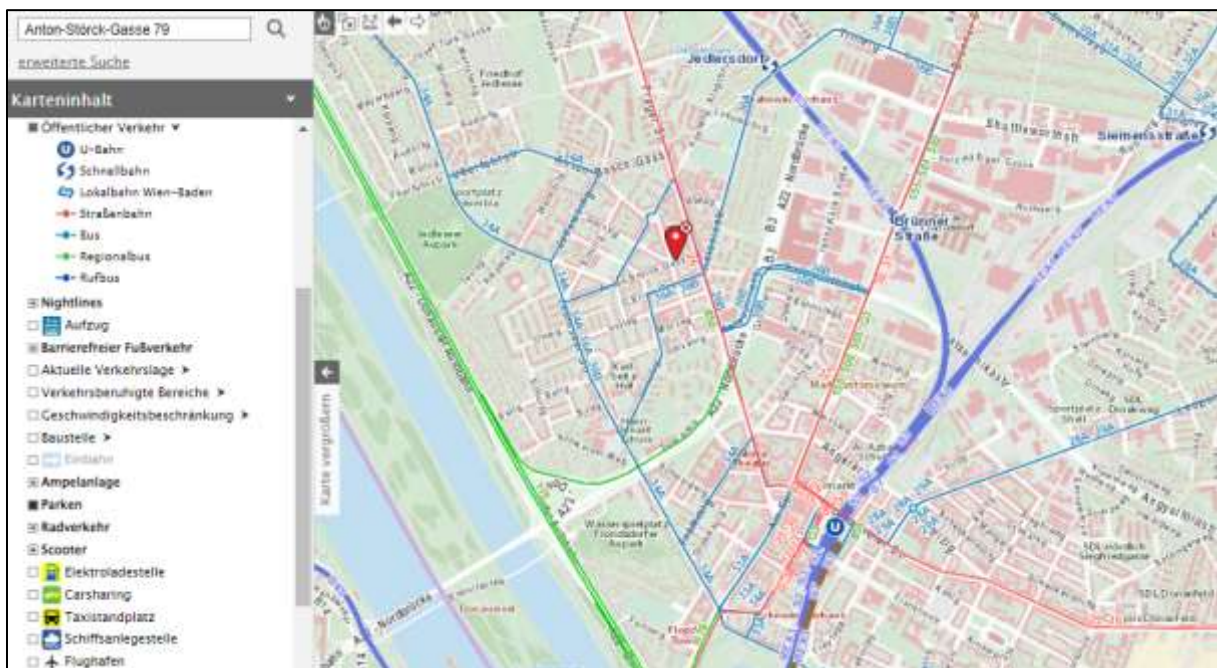
## Öffentlicher Verkehr

Im Nahbereich der Liegenschaft befinden sich Stationen der folgenden öffentlichen Verkehrsmittel:

- U-Bahnlinien: U6 Floridsdorf via Straßenbahn
- S-Bahnlinien: Bahnhof Brünner Straße bzw. Floridsdorf- Regionalzüge, Schnellbahn
- Straßenbahnlinien: 26
- Buslinien: 34A, 36A, 36B

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann somit als gesichert bezeichnet werden.

## Plan der öffentlichen Verkehrsmittel



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

## Infrastruktur

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und allen sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist in der Nähe gegeben. Die Nahversorgung ist daher als gut zu bezeichnen. Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Krankenhäuser sind in der Umgebung ausreichend vorhanden. Die Infrastruktur ist als gut einzustufen.

## Strukturplan der Stadt Wien

Der Stadtstrukturplan ist eine planliche Darstellung der Stadtstruktur und der das Stadtbild prägenden Gegebenheiten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Strukturen, Bauwerken und anderen das Stadtgefüge bestimmenden Elementen, die von Menschen bei ihren Bewegungen durch die Stadt wahrgenommen werden.

- Geschäftsstraßen 1. Ordnung: Über 80% der Sockelzone sowie das erste Obergeschoß werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 2. Ordnung: Über 80% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.
- Geschäftsstraßen 3. Ordnung: Über 50% der Sockelzone werden von Geschäften / Dienstleistungsbetrieben genutzt.



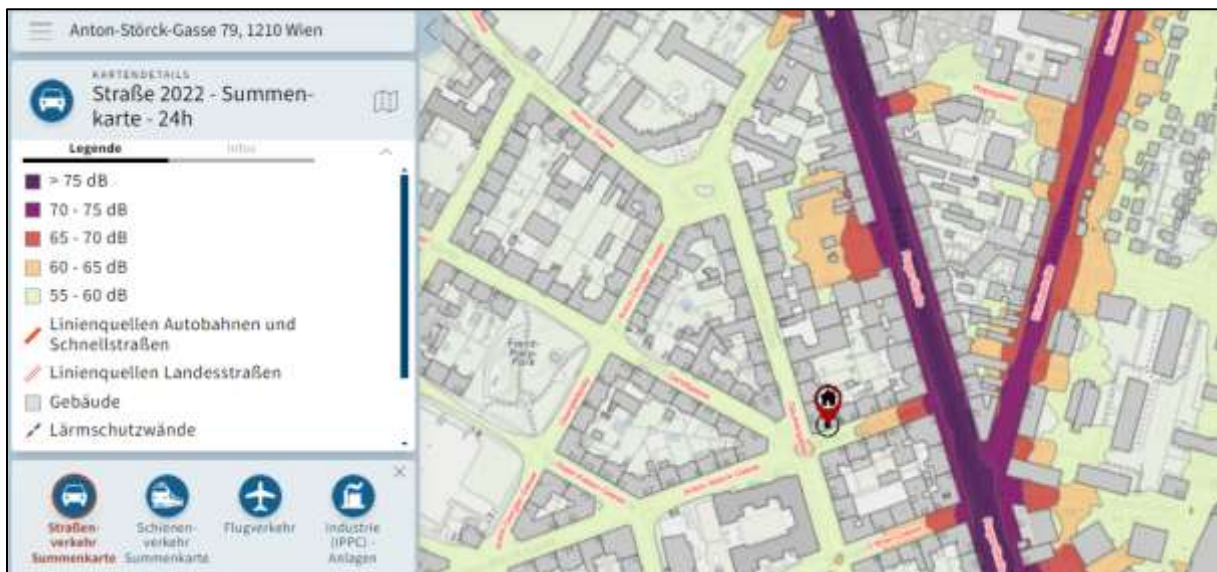
Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>

## Lärmkarte

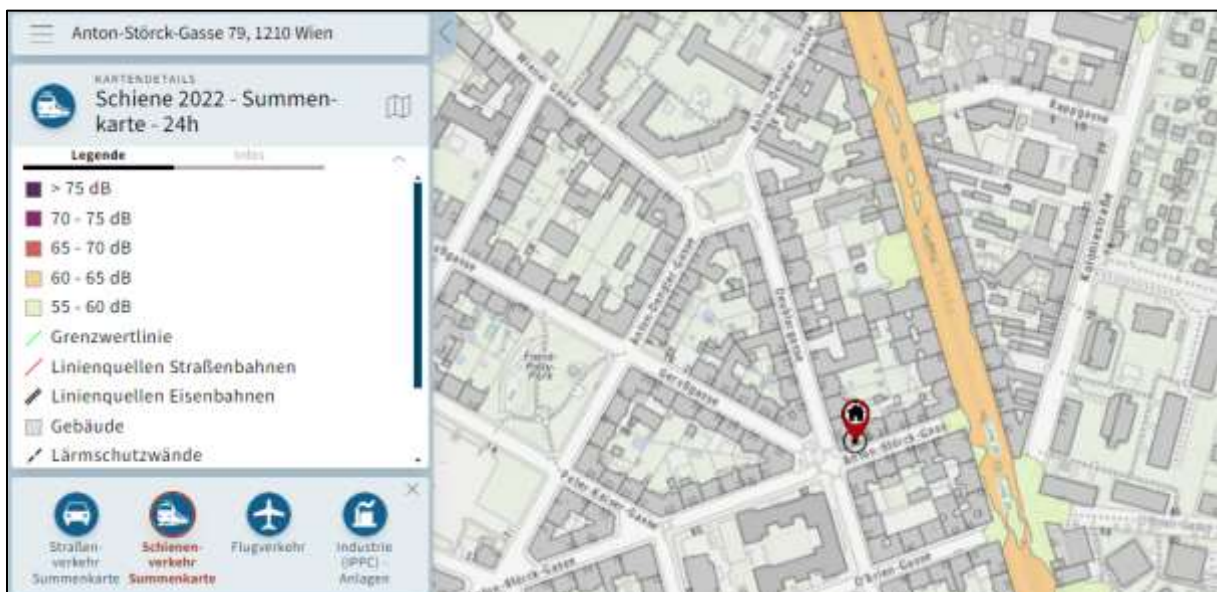
Gemäß den Lärmkarten des BMK ist zu erkennen, dass die bewertungsgegenständliche Liegenschaft aufgrund des Straßenverkehrs durch einen Lärmpegel in Höhe von 55-60 dB belastet ist. Dies ist unter Berücksichtigung der urbanen Lage als normal zu bezeichnen.

Es besteht keine direkte Beeinträchtigung durch Schienenverkehr.

### Straßenverkehr:



### Schienenverkehr:



Quelle: <https://www.laerminfo.at/laermkarten.html>

## Hora-Pass

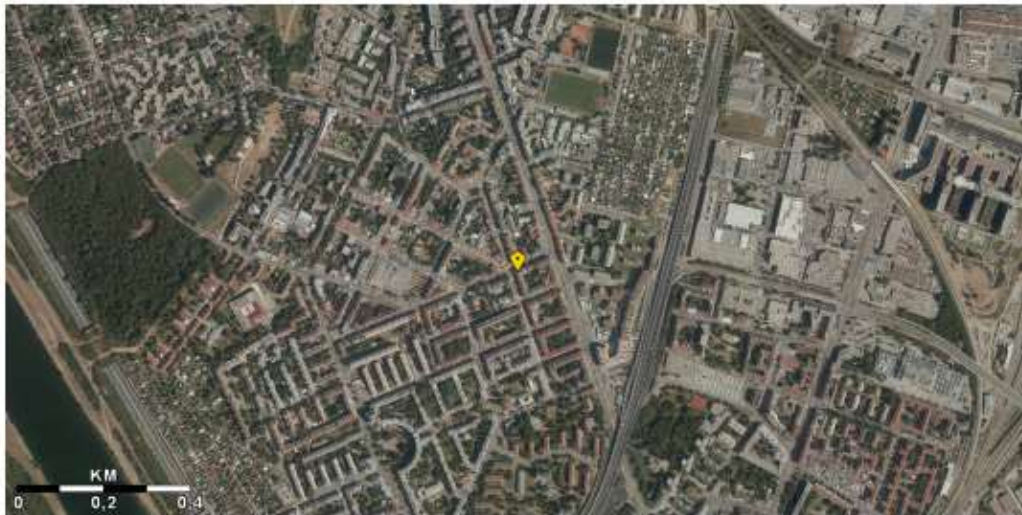
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

### HORA-Pass

Adresse: Anton-Störck-Gasse 79, 1210 Wien  
Seehöhe: 164 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 48,26635° N | 16,39182° 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		niedrig
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

## 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



### Erdbeben<sup>1</sup>

-  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

### Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40







### Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich





### Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen












### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0

### Hagel


-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

-  > 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

<sup>1</sup> ...gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ...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 BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und zufällige 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.

## 2.2 Grundbuchauszug

GB  
 REPUBLIK ÖSTERREICH  
 GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 01607 Großjedlersdorf II EINLAGEZAHL 244  
 BEZIRKSGERICHT Floridsdorf  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 2106/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
806	GST-Fläche	482	
	Bauf.(10)	424	
	Gärten(10)	58	Anton-Störck-Gasse 79 Deublergasse 30

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 6 ANTEIL: 38/891  
 Gerhard Günther  
 GEB: 1964-03-01 ADR: Schulg. 50, Pitten 2823  
 b 508/2003 Wohnungseigentum an W 9  
 h 26/2009 IM RANG 4404/2008 Kaufvertrag 2008-11-05 Eigentumsrecht
- 10 ANTEIL: 115/891  
 Juventus Bauträgergesellschaft m.b.H. (FN 399916m)  
 ADR: Walfischgasse 6 /2/6, Wien 1010  
 d 508/2003 Wohnungseigentum an W 4 Dachboden  
 m 4690/2013 Kaufvertrag 2013-08-28, Kaufvertrag 2011-06-29 Eigentumsrecht  
 vorgemerkt  
 n 1016/2014 Rechtsfertigung
- 11 ANTEIL: 29/891  
 FIVO Liegenschaftsverwertungs-GmbH (FN 316766h)  
 ADR: Alser Str. 26/5a 1090  
 d 508/2003 Wohnungseigentum an W 5  
 h 3146/2010 IM RANG 4872/2009 Kaufvertrag 2010-01-18 Eigentumsrecht
- 12 ANTEIL: 70/891  
 Nezdet Kutlu  
 GEB: 1968-01-01 ADR: Anton Störck-G. 79/11, Wien 1210  
 d 508/2003 Wohnungseigentum an W 6/7  
 e 2157/2003 IM RANG 3920/2002 Kaufvertrag 2002-12-06 Eigentumsrecht
- 17 ANTEIL: 30/891  
 FIVO Liegenschaftsverwertungs-GmbH (FN 316766h)  
 ADR: Alser Str. 26/5a 1090  
 d 508/2003 Wohnungseigentum an W 13  
 h 3146/2010 IM RANG 4872/2009 Kaufvertrag 2010-01-18 Eigentumsrecht
- 22 ANTEIL: 24/891  
 Mag. Markus Kappel  
 GEB: 1981-01-28 ADR: Kolingasse 10/13, Wien 1090  
 d 508/2003 Wohnungseigentum an W 18  
 l 2086/2014 Kaufvertrag 2014-02-25 Eigentumsrecht  
 m 2110/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 23 ANTEIL: 28/891  
 Mag. Markus Kappel  
 GEB: 1981-01-28 ADR: Kolingasse 10/13, Wien 1090  
 d 508/2003 Wohnungseigentum an W 19  
 l 2086/2014 Kaufvertrag 2014-02-25 Eigentumsrecht  
 m 2110/2014 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 28 ANTEIL: 57/1782  
 Savas Topaloglu  
 GEB: 1981-10-11 ADR: Anton Störckg. 79/8 1210  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 8

- b 939/2011 IM RANG 4732/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht  
c 939/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d 1607/2011 Adressenänderung
- 29 ANTEIL: 57/1782  
Cinar Dag  
GEB: 1985-12-06 ADR: Gerhardusg. 24/22 1200  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 8  
b 939/2011 IM RANG 4732/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht  
c 939/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 30 ANTEIL: 33/1782  
Mag. Markus Unger  
GEB: 1974-10-07 ADR: Fasholdg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 1  
b 940/2011 IM RANG 338/2011 Kaufvertrag 2011-01-28 Eigentumsrecht  
c 940/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 31 ANTEIL: 33/1782  
Mag. Katharina Weiler  
GEB: 1975-09-04 ADR: Fasholdg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 1  
b 940/2011 IM RANG 338/2011 Kaufvertrag 2011-01-28 Eigentumsrecht  
c 940/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 32 ANTEIL: 32/1782  
Mag. Katharina Weiler  
GEB: 1975-09-04 ADR: Fasholdg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 3  
b 940/2011 IM RANG 338/2011 Kaufvertrag 2011-01-28 Eigentumsrecht  
c 940/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 33 ANTEIL: 32/1782  
Mag. Markus Unger  
GEB: 1974-10-07 ADR: Fasholdg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 3  
b 940/2011 IM RANG 338/2011 Kaufvertrag 2011-01-28 Eigentumsrecht  
c 940/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 34 ANTEIL: 25/1782  
Mag. Markus Unger  
GEB: 1974-10-07 ADR: Fasholdg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 12  
b 940/2011 IM RANG 338/2011 Kaufvertrag 2011-01-28 Eigentumsrecht  
c 940/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 35 ANTEIL: 25/1782  
Mag. Katharina Weiler  
GEB: 1975-09-04 ADR: Fasholdg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 12  
b 940/2011 IM RANG 338/2011 Kaufvertrag 2011-01-28 Eigentumsrecht  
c 940/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 37 ANTEIL: 59/1782  
Mag. Katharina Weiler  
GEB: 1975-09-04 ADR: Fasoldg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2  
b 3473/2011 IM RANG 2561/2011 Kaufvertrag 2011-06-30 Eigentumsrecht  
c 3473/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 38 ANTEIL: 59/1782  
Mag. Markus Unger  
GEB: 1974-10-07 ADR: Fasoldg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an Geschäftslokal 2  
b 3473/2011 IM RANG 2561/2011 Kaufvertrag 2011-06-30 Eigentumsrecht  
c 3473/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 39 ANTEIL: 37/1782  
Mag. Markus Unger  
GEB: 1974-10-07 ADR: Fasoldg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 15  
b 3473/2011 IM RANG 2561/2011 Kaufvertrag 2011-06-30 Eigentumsrecht  
c 3473/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 40 ANTEIL: 37/1782  
Mag. Katharina Weiler  
GEB: 1975-09-04 ADR: Fasoldg. 3/5 1130  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 15  
b 3473/2011 IM RANG 2561/2011 Kaufvertrag 2011-06-30 Eigentumsrecht  
c 3473/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 41 ANTEIL: 57/1782  
 Binali Karadagli  
 GEB: 1963-01-01 ADR: Adalbert Stifterstr. 12/24 1200  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 14  
 c 3693/2011 IM RANG 4732/2010 Kaufvertrag 2011-03-08 Eigentumsrecht  
 d 3693/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 42 ANTEIL: 57/1782  
 Naciye Karadagli  
 GEB: 1975-01-01 ADR: Adalbert Stifterstr. 12/24 1200  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 14  
 c 3693/2011 IM RANG 4732/2010 Kaufvertrag 2011-03-08 Eigentumsrecht  
 d 3693/2011 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 43 ANTEIL: 54/891  
 Jakob Vintera  
 GEB: 1997-02-16 ADR: Satzingerweg 10/12/11, Wien 1210  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 20  
 b 5125/2018 Amtsbestätigung 2018-05-11 Eigentumsrecht
- 44 ANTEIL: 36/891  
 Jakob Vintera  
 GEB: 1997-02-16 ADR: Satzingerweg 10/12/11, Wien 1210  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 21  
 b 5125/2018 Amtsbestätigung 2018-05-11 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 35/1782  
 Mag. Katharina Unger  
 GEB: 1975-09-04 ADR: Fasholdgasse 3/5, Wien 1130  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 11  
 b 2587/2019 Kaufvertrag 2019-05-29 Eigentumsrecht  
 c 2587/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 46 ANTEIL: 35/1782  
 Mag. Markus Unger  
 GEB: 1974-10-07 ADR: Fasholdgasse 3/5, Wien 1130  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 11  
 b 2587/2019 Kaufvertrag 2019-05-29 Eigentumsrecht  
 c 2587/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 22/891  
 Emine Ljazimi  
 GEB: 1990-03-03 ADR: Anton-Störck-Gasse 79/16, Wien 1210  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 16  
 b 225/2021 Schenkungsvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
- 48 ANTEIL: 33/891  
 Emine Ljazimi  
 GEB: 1990-03-03 ADR: Anton-Störck-Gasse 79/16, Wien 1210  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 17  
 b 225/2021 Schenkungsvertrag 2020-12-18 Eigentumsrecht
- 49 ANTEIL: 21/1782  
 Mag. Franz Tribelnig  
 GEB: 1966-11-11 ADR: Gobergasse 52, Wien 1130  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 22  
 b 1628/2022 IM RANG 48/2022 Kaufvertrag samt Nachtrag 2022-02-23  
 Eigentumsrecht  
 c 1628/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 50 ANTEIL: 21/1782  
 Mag. Ingeborg Geisenberger-Tribelnig  
 GEB: 1968-05-10 ADR: Gobergasse 52, Wien 1130  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 22  
 b 1628/2022 IM RANG 48/2022 Kaufvertrag samt Nachtrag 2022-02-23  
 Eigentumsrecht  
 c 1628/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 51 ANTEIL: 32/1782  
 Mag. Franz Tribelnig  
 GEB: 1966-11-11 ADR: Gobergasse 52, Wien 1130  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 23  
 b 1628/2022 IM RANG 48/2022 Kaufvertrag samt Nachtrag 2022-02-23  
 Eigentumsrecht  
 c 1628/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 52 ANTEIL: 32/1782  
 Mag. Ingeborg Geisenberger-Tribelnig  
 GEB: 1968-05-10 ADR: Gobergasse 52, Wien 1130  
 a 508/2003 Wohnungseigentum an W 23

b 1628/2022 IM RANG 48/2022 Kaufvertrag samt Nachtrag 2022-02-23  
Eigentumsrecht  
c 1628/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

53 ANTEIL: 24/891  
BBB Immo GmbH (FN 456177z)  
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010  
a 508/2003 Wohnungseigentum an W 10  
b 3297/2022 IM RANG 6358/2021 Kaufvertrag 2021-11-04 Eigentumsrecht  
d 947/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-04-02 für Dr. Andreas  
Biel geb 1961-10-23 als Treuhänder  
e 1861/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.5.2024 (HG Wien - 5 S  
110/24x)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

2 a 508/2003 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 19 WEG

3 auf Anteil B-LNR 12  
a 2157/2003 Schuldschein und Pfandurkunde 2002-12-06  
PFANDRECHT EUR 29.200,--  
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 5.800,-- für  
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft

6 auf Anteil B-LNR 12  
a 2383/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-06-25  
PFANDRECHT EUR 25.000,--  
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 5.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot  
Aktiengesellschaft (FN 319422p)

9 auf Anteil B-LNR 30 bis 35  
a 940/2011 Pfandurkunde 2011-03-09  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 164.400,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
b gelöscht

13 auf Anteil B-LNR 37 bis 40  
a 3473/2011 Pfandurkunde 2011-08-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)  
b gelöscht

16 auf Anteil B-LNR 12  
a 21329/2012 Schuldschein und Pfandurkunde 2012-08-02  
PFANDRECHT EUR 44.000,--  
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 8.800,-- für Bausparkasse Wüstenrot  
Aktiengesellschaft (FN 319422p)

18 auf Anteil B-LNR 11 17  
a 4697/2013 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -  
6486/2013) Pfandurkunde 2013-11-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 800.000,--  
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 49470a)  
ob B-LNR 10 nur hins einverl. Eigentümer  
b gelöscht

20 auf Anteil B-LNR 10  
b 1291/2015 IM RANG 1128/2014 Pfandurkunde 2013-12-20  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.200.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)  
c 1659/2024 Klage (HG Wien - 16 Cg 23/24f)

21 auf Anteil B-LNR 22 23  
a 2103/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-04-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 296.400,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
c 2103/2014 6077/2021 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt  
Wien - 11924/2021) Simultanhaftung mit  
EZ 658 KG 01402 Hernals

22 auf Anteil B-LNR 22 23  
a 2110/2014  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Mag. Karin Kappel  
geb 1979-04-06

23 auf Anteil B-LNR 10  
a 4517/2015 Pfandurkunde 2015-10-02

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- 26 b 1659/2024 Klage (HG Wien - 16 Cg 23/24f)  
auf Anteil B-LNR 10
- a 1150/2017 Auftrag zur Zahlung einer Zwangsstrafe 2016-12-19  
PFANDRECHT vollstr EUR 708,--  
Kosten EUR 112,50 für Republik Österreich - EB (11 E  
1106/17g)
- 29 auf Anteil B-LNR 6
- a 3175/2017 Pfandurkunde 2017-08-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Raiffeisenbezirksbank Mattersburg eGen (FN 126158b)
- b gelöscht
- 30 auf Anteil B-LNR 10
- a 4419/2017 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -  
9179/2017) Pfandurkunde 2017-11-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- b 4419/2017 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -  
9179/2017) 1272/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hernals -  
1366/2022) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 659 KG 23405 Ebenfurth C-LNR 6  
EZ 780 KG 23405 Ebenfurth C-LNR 18  
EZ 244 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 30
- c 1659/2024 Klage (HG Wien - 16 Cg 23/24f)
- 31 auf Anteil B-LNR 10
- a 4420/2017 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -  
9180/2017) Pfandurkunde 2017-11-06  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- b 4420/2017 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -  
9180/2017) 1272/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hernals -  
1366/2022) Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 659 KG 23405 Ebenfurth C-LNR 7  
EZ 780 KG 23405 Ebenfurth C-LNR 19  
EZ 244 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 31
- c 1659/2024 Klage (HG Wien - 16 Cg 23/24f)
- 33 auf Anteil B-LNR 45 46
- a 2587/2019 Pfandurkunde 2019-06-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--  
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG  
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 34 auf Anteil B-LNR 10
- a 5254/2019 Pfandurkunde 2019-12-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--  
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- b 5254/2019 Simultan haftende Liegenschaften 1272/2022  
(Entscheidendes Gericht BG Hernals - 1366/2022)  
EZ 244 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 34  
EZ 659 KG 23405 Ebenfurth C-LNR 8  
EZ 780 KG 23405 Ebenfurth C-LNR 20
- c 1659/2024 Klage (HG Wien - 16 Cg 23/24f)
- 35 auf Anteil B-LNR 28 29
- a 2869/2020 Schuldschein und Pfandurkunde 2020-06-26  
PFANDRECHT EUR 111.900,--  
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 22.300,--  
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b gelöscht
- 37 auf Anteil B-LNR 49 bis 52
- a 1628/2022 Pfandurkunde 2022-02-03  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 225.000,--  
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen  
(FN 49470a)
- 38 auf Anteil B-LNR 53
- b 3710/2022 IM RANG 3298/2022 Nachtrag zur Pfandurkunde  
2022-06-23, Spezialvollmacht 2022-06-03, Pfandurkunde  
2022-03-18

PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 1.530.000,--
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)	
c 3710/2022 Simultan haftende Liegenschaften	
EZ 244 KG 01607 Großjedlersdorf II C-LNR 38	
EZ 1342 KG 01306 Rudolfsheim C-LNR 54	
EZ 2018 KG 01002 Alsergrund C-LNR 31	
EZ 1903 KG 01002 Alsergrund C-LNR 59	

44 auf Anteil B-LNR 10

a 4139/2023 Zahlungsauftrag 2017-04-10, Zahlungsauftrag  
2017-05-18, Zahlungsauftrag 2018-12-11, Zahlungsauftrag  
2021-06-04, Zahlungsauftrag 2022-04-27, Zahlungsauftrag  
2022-12-16, Zwangsstrafverfügung 2023-02-14,  
Zwangsstrafverfügung 2023-04-24

PFANDRECHT vollstr EUR 2.969,--

Kosten EUR 147,40 für Republik Österreich -  
Einbringungsstelle (11 E 3565/23h)

47 gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

Grundbuch 29.07.2024 11:37:57

Quelle: <https://www.immounited.com/>

#### A1-Blatt:

Gemäß A1-Blatt verfügt die Liegenschaft über eine Gesamtfläche von 482,00 m<sup>2</sup>.

#### A2-Blatt:

Im A2-Blatt der Liegenschaft sind keine Eintragungen vorhanden.

#### B-Blatt:

Gemäß B-Blatt befinden sich 24/891 Anteile (B-lfd. Nr. 53) der Liegenschaft im Eigentum von BBB Immo GmbH (FN 456177z) ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010.

#### C-Blatt:

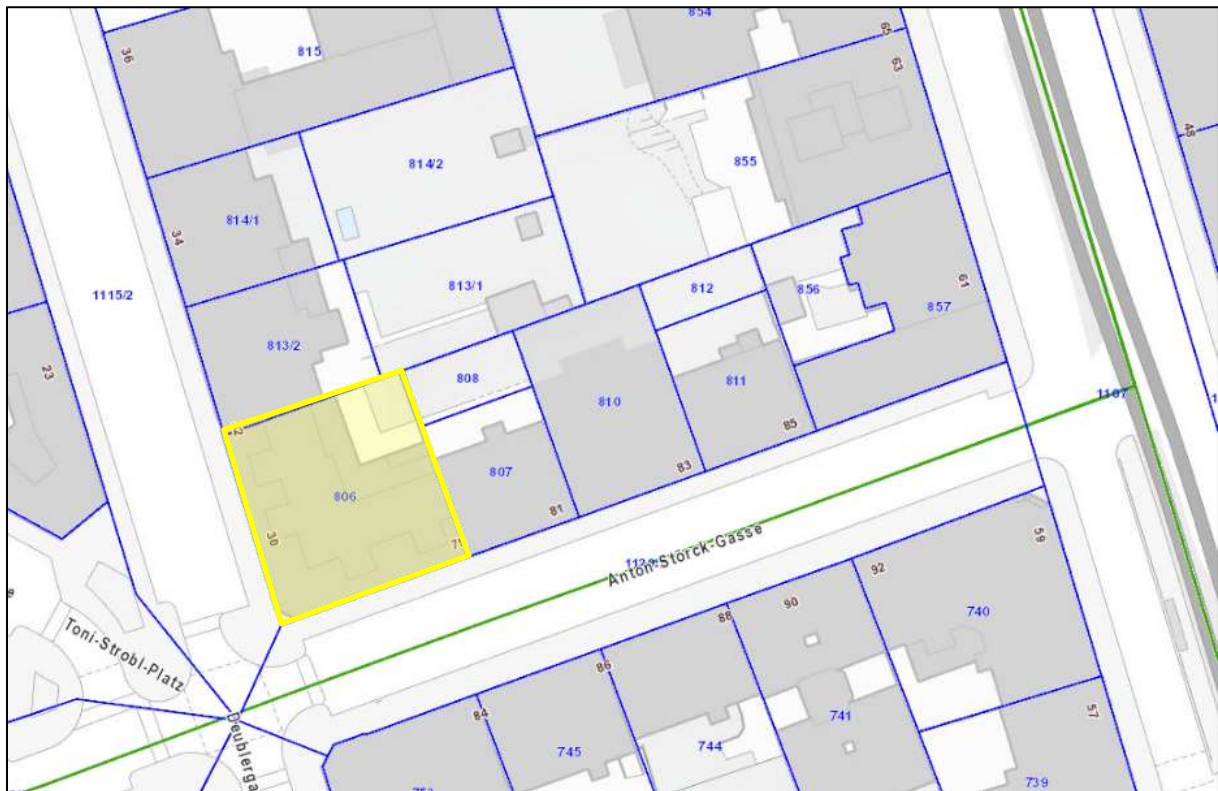
Im C-Blatt der Liegenschaft ist ein Pfandrecht zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen eingetragen. Auftragsgemäß wird dieses nicht berücksichtigt.

Die Eintragung über die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen wird als wertneutral berücksichtigt.

Außerordentliche Belastungen wurden nicht bekannt gegeben und daher erfolgt die gegenständliche Bewertung auftragsgemäß satz- und geldlastenfrei.

## 2.3 Katastralmappenblatt

- BG: Floridsdorf
- KG: 01607 Großjedlersdorf II
- EZ: 244
- Gst.Nr.: 806



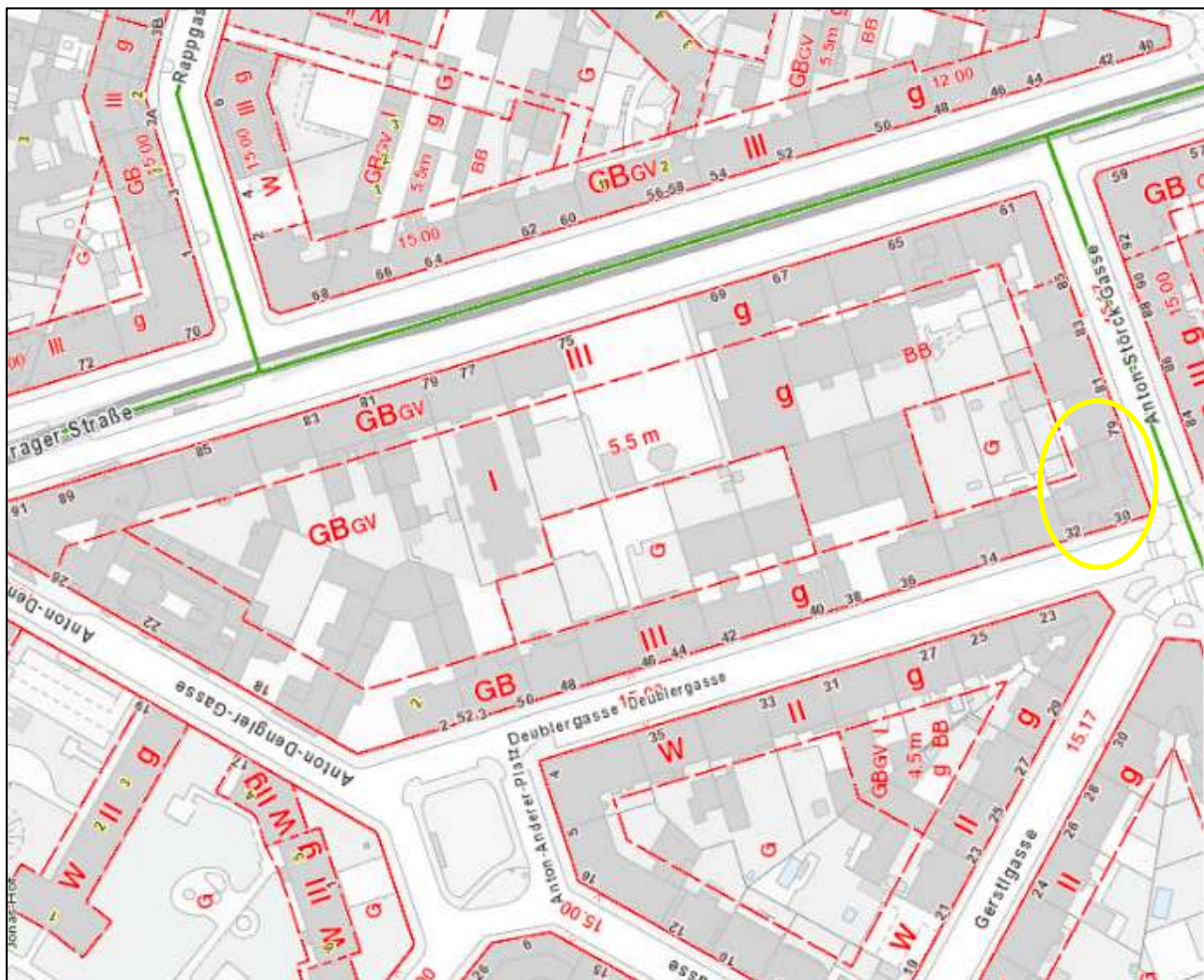
Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

## 2.4 Flächenwidmungsplan und Bebauungsbestimmungen

Aufgrund der Erhebungen beim zuständigen Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21, stellt der gefertigte Sachverständige fest, dass die gegenständliche Liegenschaft wie folgt gewidmet ist:

- **Widmung:** Gemischtes Baugebiet, gärtnerische Ausgestaltung
- **Bauklasse:** III, Abstand Baufluchtlinien 15,17m bzw. 15,00m
- **Bauweise:** geschlossen

### Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

## Informationen zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

### Gemischtes Baugebiet:

- **GB** Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen. Teile des Gemischten Baugebietes können als:
- **GBGV** Gemischtes Baugebiet - Geschäftsviertel oder als
- **GBBG** Gemischtes Baugebiet - Betriebsbaugebiet festgesetzt werden.

Wiener Bauordnung § 6 Abs.10:

„In als Geschäftsviertel ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Gebäude und Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des § 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.“

Wiener Bauordnung § 6 Abs.13:

„In Betriebsbaugebieten und Geschäftsvierteln, in Industriegebieten und auf Lagerplätzen und Ländeflächen ist die Errichtung von Wohnungen für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig.“

In als Betriebsbaugebiete ausgewiesenen Teilen des gemischten Baugebietes dürfen unbeschadet des Abs. 13 nur Bauwerke oder Anlagen für Betriebs- oder Geschäftszwecke aller Art mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben errichtet werden.

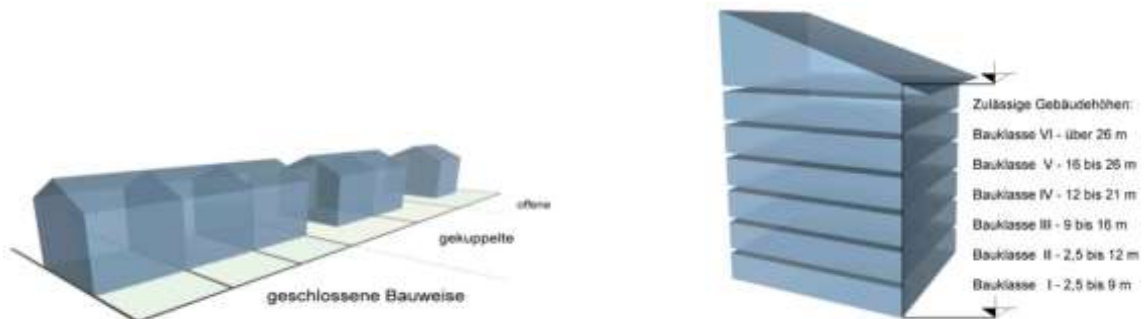
### Gärtnerische Ausgestaltung:

Diese Flächen sind gärtnerisch auszugestalten und in einem guten Zustand zu erhalten, soweit nicht zulässige Bauwerke errichtet werden (unter bestimmten Umständen Gebäudeteile und Nebengebäude). Befestigte Wege und Zufahrten, Stützmauern u.ä. sind nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden ist auf diesen Flächen nicht zulässig, ausgenommen dann, wenn diese mindestens zehn Meter ab der Vorgartentiefe errichtet werden und nicht höher als 2,5 Meter sind (Firsthöhe max. 3,5 Meter). Unterirdische Gebäude- und Gebäudeteile sind zulässig, wenn die gärtnerische Ausgestaltung dadurch nicht behindert wird. Wird eine gärtnerische Ausgestaltung unbebauter Grundflächen im Bebauungsplan verankert ist je angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Gebiete der Bauklasse I.

### Bauweisen:

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können u.a. folgende Bauweisen festgesetzt werden:

- **o** offene Bauweise
- **gk** gekuppelte Bauweise
- **g** geschlossene Bauweise



### Bauklassen:

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen.

§ 75 WBO (4) Bei Gebäuden an der Baulinie, Straßenfluchtlinie, Verkehrsfluchtlinie oder der diesen Fluchtlinien zunächst gelegenen Baufluchtlinie darf, auch wenn sich nach den Bebauungsbestimmungen eine größere Gebäudehöhe ergäbe, an diesen Linien die Gebäudehöhe nicht mehr betragen als:

- in der Bauklasse I und II das um 2 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- in der Bauklasse III das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- in der Bauklasse IV bei einem Abstand dieser Fluchtlinien bis 15 m das um 3 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien, bei einem Abstand dieser Fluchtlinien von mehr als 15 m das um 4 m vergrößerte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien;
- in der Bauklasse V und VI das doppelte Maß des Abstandes dieser Fluchtlinien.

Bei ungleichem Abstand dieser Fluchtlinien gilt für diese Berechnung das mittlere Maß. Sind für gegenüberliegende Grundflächen verschiedene Bauklassen festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung für die niedrigere Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an einer Straßenseite keine Bauklasse festgesetzt, ist für die Bemessung der Gebäudehöhe die Regelung der an der anderen Straßenseite festgesetzten Bauklasse anzuwenden. Ist für Grundflächen an beiden Straßenseiten keine Bauklasse festgesetzt, gelten die Bestimmungen der lit. d.

## 2.5 Grundstück und Gebäude

---

### Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

Die bewertungsgegenständliche Eckliegenschaft ist rechteckig konfiguriert, eben und weist laut den grundbücherlichen Erhebungen eine Grundstücksfläche i.H.v. 482,00 m<sup>2</sup> auf. Auf der Liegenschaft befindet sich ein um das Jahr 1900 errichtetes Gründerzeitgebäude (nach Kriegsschäden aus dem 2. Weltkrieg saniert), bestehend aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß, 3 Obergeschoßen und einem nicht fertiggestellten Dachgeschoßausbau. Die bebaute Fläche beträgt laut Grundbuch 424,00 m<sup>2</sup> und die restliche Grundstücksfläche stellt einen befestigten Innenhof dar.

Das aufgehende Mauerwerk ist ein Vollziegelmauerwerk und die Decken sind als Holztram- bzw. Dippelbaumdecken ausgeführt. Das Gebäude verfügt straßenseitig über eine glatte Fassade, welche sich in einem normalen Zustand (Abplatzungen im Erdgeschoßbereich) befindet. Die hofseitige Fassade ist glatt und befindet sich in einem normalen Zustand (Abplatzungen, Feuchtigkeitsschäden). Die Fenster sind straßen- und hofseitig als Kunststoffisolierfenster ausgestaltet. Das Dach und die Spenglerarbeiten befinden sich dem äußeren Anschein nach in einem altersgemäßen Zustand.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Anton-Störck Gasse über ein doppelflügeliges Eingangstor und führt zunächst in einen Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man einerseits in den Innenhof und andererseits ins Stiegenhaus. Das Haus verfügt über keinen Aufzug, ein Liftschacht wurde jedoch im Zuge des DG-Ausbaues vorbereitet. Das Stiegenhaus verfügt über einen doppelseitigen Holzhandlauf. Die Böden sind durch Jugendstilfliesen bedeckt und die Wände mit Dispersion versehen.

Die Allgemeinflächen befinden sich insgesamt dem äußeren Anschein nach in einem durchschnittlichem Zustand (tlw. Abplatzungen an den Wänden, Wasserschäden, Balkonfläche rostig). Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt.

Das gutachtensgegenständliche Objekt befindet sich aufgrund der äußeren Wahrnehmung anlässlich der Befundaufnahme gesamt gesehen in einem normalen Bau- und Erhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

Es können keine Aussagen zu Fertigstellungsgrad, Qualität des nicht fertiggestellten Dachgeschoßausbaus getroffen werden. Augenscheinlich gibt keine Risse oder Wassereintritte im Stiegenhaus, welche durch den Ausbau verursacht sind.

### Beschreibung der Wohneinheit

Die Wohnung Top 10 befindet sich im 1. Obergeschoß und weist eine Nutzfläche von 34,53 m<sup>2</sup> auf.

Sie wird über eine einflügelige Eingangstüre betreten und führt in einen Vorraum, in welchem sich auch eine Küchenzeile befindet, linker Hand befindet sich ein Badezimmer. Geradeaus erreicht man den Wohnraum welcher über zwei Fenster zur Straße verfügt.

Das Badezimmer verfügt über ein WC, ein Waschbecken, eine Dusche und einen elektrischen Handtuchtrockner.

In einer Vorzimmernische befinden sich die Therme sowie eine Waschmaschine.

Die Wohnung verfügt somit insgesamt über 1 Zimmer, 1 Bad inkl. einem WC und ein Vorzimmer samt Küchenzeile.

Die Wohnung ist durch einen Fischgrätparkettboden bzw. Fliesenboden im Küchen- und Nassbereich, und Kunststoffisolierfenster mit Drehkippschlägen ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über Radiatoren.

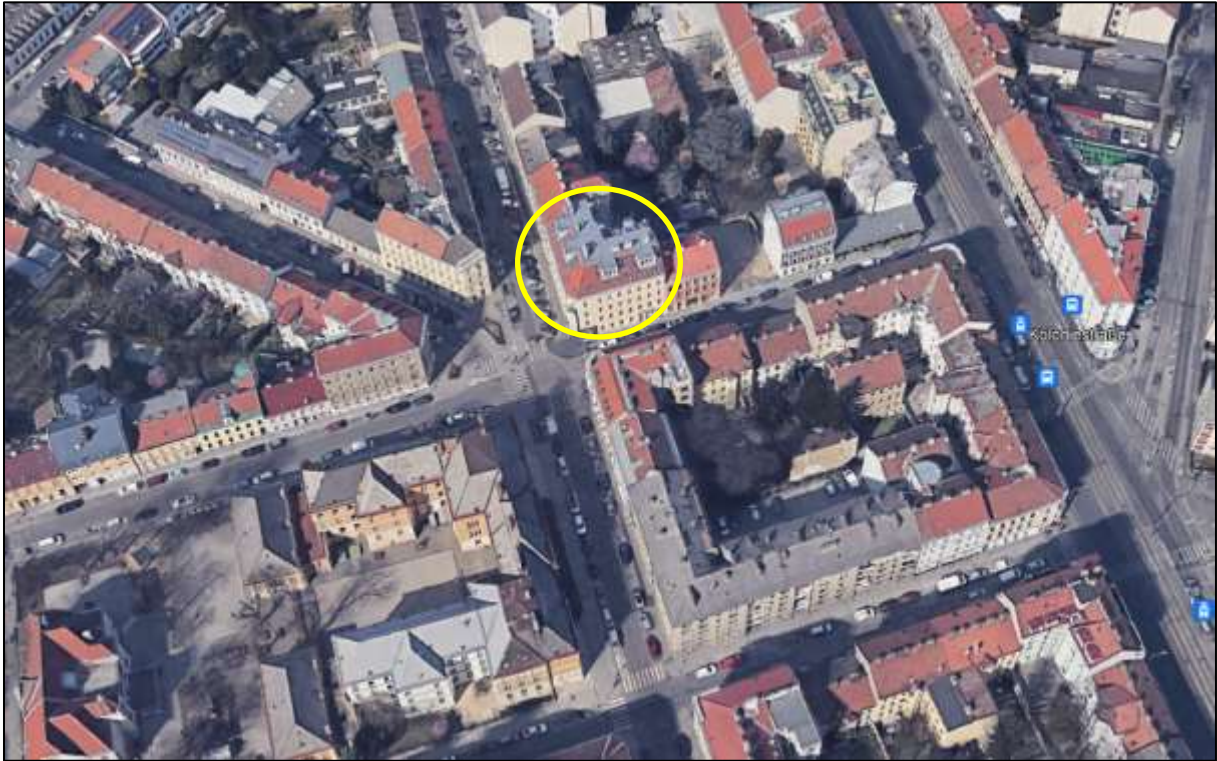
Die Betriebskosten betragen gemäß den übergebenen Unterlagen umgerechnet € 2,30 / m<sup>2</sup> / Monat und liegen damit in einem normalen Bereich für Wien.

Die Wohnung befindet sich insgesamt gesehen, nach den Eindrücken im Zuge der Besichtigung, in einem normalen Bau- und Erhaltungszustand mit einer einfachen Ausstattung.

### **Zusammenfassung der Gebäudebeschreibung**

Baujahr:	um 1900   Bombentreffer (Bereich ehemaliger Eckturn)
Bauweise:	Massiv
Dach:	Ziegel- bzw. Blecheindeckung
Fassade:	glatt
Decken:	Holztram- bzw. Dippelbaumdecken, tlw. Massiv
Böden:	Jugendstilfliesen
Fenster:	Kunststoffisolierfenster
Türen:	tlw. Altwien Stil
Wände:	Dispersion
Stiegenhaus:	Steinstufen, Handlauf, gusseisernes Treppengeländer
Aufzug:	nicht vorhanden, Liftschacht vorbereitet
Heizung:	Gasetagenheizung
Zustand:	durchschnittlich, tlw. Sanierungsbedarf

## Luftbild



Quelle: Google Earth

## Anschlüsse und Altlasten

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz voll angeschlossen und verfügt insbesondere über Wasser-, Strom-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss.

Dem gefertigten Sachverständigen sind keine Hinweise auf Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse bekannt. Die gegenständliche Liegenschaft ist auch nicht im Verdachtsflächenkataster ausgewiesen. Es wird daher von einer kontaminationsfreien Liegenschaft ausgegangen.

## Auszug aus dem digitalen Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:	
Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 21., Floridsdorf
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Großjedlersdorf II (1607)
Grundstück	608

Information:  
Das Grundstück 608 in Großjedlersdorf II (1607) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

## Erläuterungen

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

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/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 von der Landeshauptfrau/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.



## 2.6 Flächenaufstellung und mietvertragliche Situation

Gemäß den Informationen des Auftraggebers (Zinsliste) beträgt die Nutzfläche insgesamt 34,53m<sup>2</sup>.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde der Akt bei der Baupolizei eingesehen. Im vorliegenden ursprünglichen Plan sind lediglich zwei Zimmer ohne Flächenangabe eingezeichnet. Der Badezimmereinbau konnte dem Akt nicht entnommen werden.

Die Einheit ist zum Bewertungszeitpunkt leerstehend.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der teilweise Wiederaufbau des Gebäudes zu einer Änderung im Anwendungsbereich des MRG führt.

### Lagezuschlag:

Gemäß Online Auskunft der Stadt Wien ist kein Lagezuschlag vorgesehen.

Adresse			
Adresse	Anton-Störck-Gasse 79, 1210 Wien		
Lagezuschläge			
gültig von	gültig bis	EUR je m <sup>2</sup>	
01.03.1994		0,00	Gründerzeitviertel

Quelle: <https://mein.wien.gv.at/Meine-Amtswege/richtwert?subpage=/lagezuschlag/>

## 2.7 Energieausweis

Dem gefertigten Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird auftragsgemäß von einer dem Alter entsprechenden Energieklasse ausgegangen.

## 2.8 ESG-Standards

---

Im Sinne der Einhaltung der EU Taxonomie-Verordnung (18. Juni 2020) sowie der Standes- und Compliance Regeln sieht der Sachverständige eine Überprüfung der Nachhaltigkeit im Sinne der Klassifizierung der Taxonomie -Verordnung vor. Die Standards „Environment, Social und Governance“ spielen auch im Bereich Immobilienwirtschaft eine Rolle. Die Herausforderungen liegen für die Immobilienbewertung in der Messbarkeit und dem Einfluss der Faktoren auf den Verkehrswert der Immobilie.

Anhand der Abfrage verschiedener Unterlagen kann der Sachverständige die Ansprüche an die Taxonomieverordnung überprüfen. Zum Bewertungszeitpunkt dient diese Abfrage in erster Linie der Datensammlung, ein messbarer Einfluss ist aktuell nicht gegeben. Die Nachhaltigkeit von Gebäuden hängt wesentlich von rechtlichen Rahmenbedingungen ab, daher kann sich die Wertauswirkung je nach Assetklasse in ihrer Ausprägung unterscheiden.

### Auszugsweiser Überblick über die ESG Kriterien

Environment	Social	Governance
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Green Lease</li> <li>•Ressourcenmanagement</li> <li>•erneuerbare Energie</li> <li>•Grünflächen</li> <li>•Nachhaltigkeitsstrategie</li> <li>•CO2 Emissionen</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Inklusion, Barrierefreiheit</li> <li>•Diversität, Mobilität</li> <li>•sozial orientierte Nutzung</li> <li>•Arbeitsschutz</li> <li>•Förderung, soziale Projekte</li> <li>•Anti-Diskriminierung</li> <li>...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Transparenz</li> <li>•Reporting</li> <li>•Compliance</li> <li>•IT Sicherheit</li> <li>•Anti Korruption</li> <li>•Menschenrechte, Verbot Kinderarbeit</li> <li>...</li> </ul>

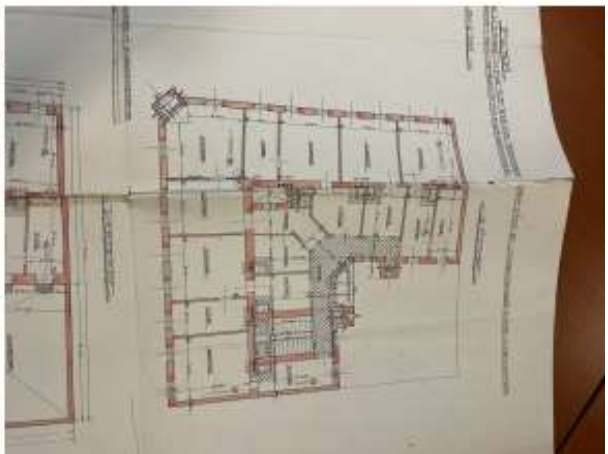
Quelle: eigene Darstellung

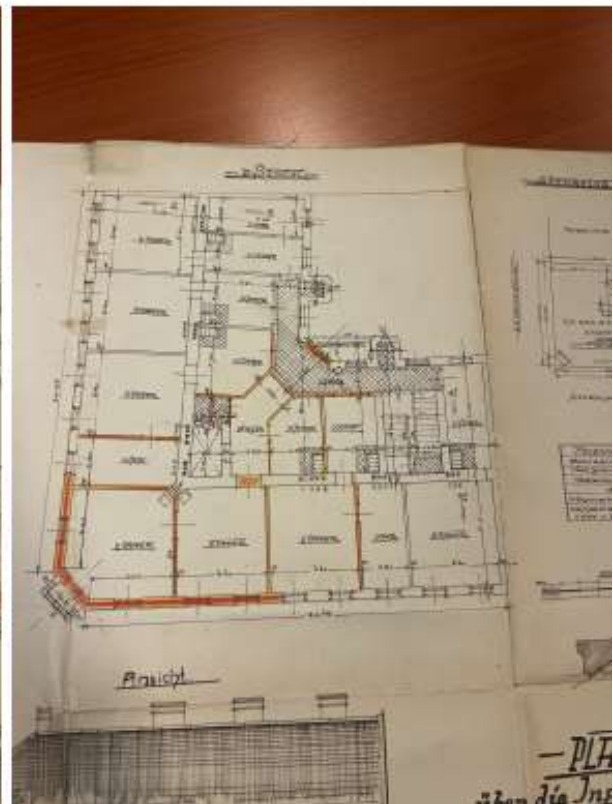
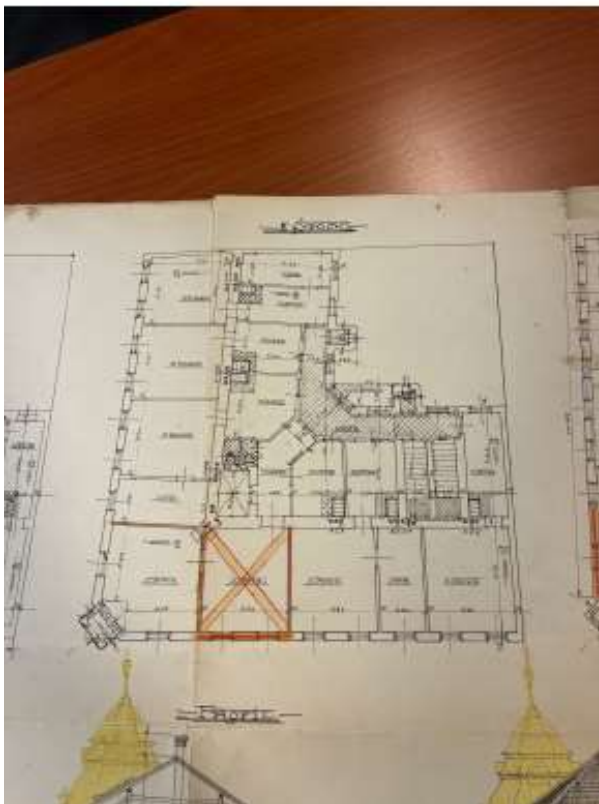
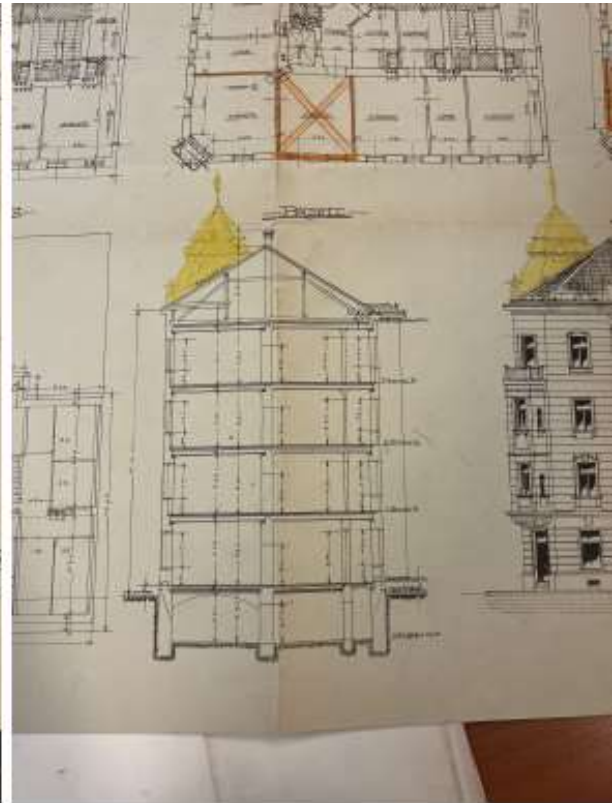
Durch das Abfragen von diversen Daten können wertrelevante Aspekte ermittelt werden. Überprüft werden daher Energieausweise, Umweltrisiken, die Infrastruktur, das Vorliegen von Zertifikaten (ÖGNI; BREEAM, u.ä.), Mietverträge, Bewirtschaftungskosten. Ein Teil dieser Datenabfrage erfolgte bisher bereits standardgemäß, wird aber im Zuge der Taxonomieverordnung vertieft.

Diese Datenabfrage dient lediglich der Befundaufnahme. Sollte ein konkreter Werteeinfluss messbar und nachweisbar sein, wird gesondert darauf hingewiesen.

## 2.9 Bestandspläne







## 2.10 Fotodokumentation

---







# 3 WERTERMITTLUNG

---

## 3.1 Bewertungsmethodik

---

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der oben beschriebenen Liegenschaftsanteile. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

Folgende Methode wurde angewendet:

### **Vergleichswertverfahren laut LBG:**

§ 4 (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

## 3.2 Bewertung im Vergleichswertverfahren

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in einer durchschnittlichen Wohngegend im 21. Bezirk befindet. Die Lage der Liegenschaft ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Für die Einheit wird der nachfolgende Quadratmeterpreis für den, vom Sachverständigen, vorgefundenen Ist-Zustand zum Ansatz gebracht. Im Ansatz werden der Bauzustand des Hauses, die normale Ausstattung und der Zustand der Wohnung sowie der Grundkostenanteil (Lage) berücksichtigt.

Der Wertansatz ergibt sich aus unserer Markterfahrung und aus den unten angeführten Vergleichspreisen sowie unter Berücksichtigung des Immobilienpreisspiegels der WKO. Die angegebenen Vergleichspreise wurden nach den Kriterien Lage im Raum, Stockwerkslage, Größe, Freiflächen und Alter des Vergleichspreises an die bewertungsgegenständliche Einheit angepasst.

### Vergleichspreise

Nr	GBNR	Jahr	EZ	Art	Fläche [m2]	Kaufpreis [€]	Preis/m2 [€]
1	1609	2024	219	ETW	35,19m <sup>2</sup>	€ 196.500,00	€ 5.583,97 / m <sup>2</sup>
<b>2</b>	<b>1609</b>	<b>2024</b>	<b>219</b>	<b>ETW</b>	<b>38,65m<sup>2</sup></b>	<b>€ 210.000,00</b>	<b>€ 4.527,81 / m<sup>2</sup></b>
3	1609	2023	219	ETW	35,90m <sup>2</sup>	€ 258.480,00	€ 6.000,00 / m <sup>2</sup>
4	1609	2023	219	ETW	47,72m <sup>2</sup>	€ 343.560,00	€ 5.999,58 / m <sup>2</sup>
5	1609	2024	51	ETW	76,50m <sup>2</sup>	€ 400.000,00	€ 5.228,76 / m <sup>2</sup>
6	1609	2024	51	ETW	83,91m <sup>2</sup>	€ 488.700,00	€ 5.824,10 / m <sup>2</sup>
<b>7</b>	<b>1609</b>	<b>2023</b>	<b>51</b>	<b>ETW</b>	<b>68,31m<sup>2</sup></b>	<b>€ 425.400,00</b>	<b>€ 5.189,58 / m<sup>2</sup></b>
<b>8</b>	<b>1609</b>	<b>2022</b>	<b>51</b>	<b>ETW</b>	<b>74,00m<sup>2</sup></b>	<b>€ 408.700,00</b>	<b>€ 5.522,97 / m<sup>2</sup></b>
9	1609	2022	51	ETW	70,91m <sup>2</sup>	€ 300.000,00	€ 4.230,71 / m <sup>2</sup>
10	1607	2023	283	ETW	48,00m <sup>2</sup>	€ 202.000,00	€ 4.208,33 / m <sup>2</sup>
11	1607	2024	438	ETW	96,82m <sup>2</sup>	€ 489.000,00	€ 5.050,61 / m <sup>2</sup>
12	1607	2024	438	ETW	81,59m <sup>2</sup>	€ 331.000,00	€ 4.056,87 / m <sup>2</sup>
13	1607	2024	438	ETW	95,24m <sup>2</sup>	€ 452.000,00	€ 4.745,91 / m <sup>2</sup>

### Erläuterung:

Nr	Adresse	Beschreibung
1	Christian-Bucher-Gasse 15 Top 03 EG 1210 Wien,Floridsdorf	Anteile: 41/2099; Keller (1.38 m2); Balkon ; PKW; Parifizierungsjahr: 2023; Anteile inkl. PKW-AP (11/2099 Anteile), Pläne und BAB beiliegend, Nfl. Inkl. Loggia per 5,93m <sup>2</sup> ,
<b>2</b>	<b>Christian-Bucher-Gasse 15 Top 05 1. OG 1210 Wien,Floridsdorf</b>	<b>Anteile: 40/2099; Keller (1.38 m2); Balkon (4.77 m2); Parifizierungsjahr: 2023; inkl. Steuersatz: 20 %; Transaktion gesplittet, vorl. Nutzwerte, Pläne und BAB beiliegend,</b>
3	Christian-Bucher-Gasse 15 Top 02, EG 1210 Wien,Floridsdorf	Anteile: 31/2099; Keller (1.38 m2); Balkon ; zuzügl. Preis Inventar: 6000 €; Parifizierungsjahr: 2023; inkl. Steuersatz: 20 %; Nfl. inkl. Loggia (6,13 m <sup>2</sup> ), BAB und Pläne beiliegend
4	Christian-Bucher-Gasse 15 Top 9, 1. OG 1210 Wien,Floridsdorf	Anteile: 46/2099; Keller (1.58 m2); Balkon ; zuzügl. Preis Inventar: 6000 €; Parifizierungsjahr: 2023; inkl. Steuersatz: 20 %; Nfl. inkl. Loggia (5,28 m <sup>2</sup> ), BAB und Pläne beiliegend
5	Wenhartgasse 12 1. OG Top 5 Stiege 1 1210 Wien,Floridsdorf	Anteile: 76/1500; Keller ; Balkon ; Parifizierungsjahr: 2020; vorl. Nutzwerte, Nfl. Inkl. Loggia per 5,05m <sup>2</sup> , Pläne und BAB beiliegend,
6	Wenhartgasse 12 W Top 12 2. OG Hoftrakt 1210 Wien,Floridsdorf	Anteile: 89/1500; Keller ; PKW (14.6 m2); zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 23000€; vorl. Nutzwerte, Anteile inkl. PKW-AP, Pläne und BAB beiliegend,
<b>7</b>	<b>Wenhartgasse 12 W Top 15 1.DG 1210 Wien,Floridsdorf</b>	<b>Anteile: 67/1500; Terrasse (3.09 m2); Balkon ; Parifizierungsjahr: 2020; inkl. Steuersatz: 20 %; Loggia mit 1,78 m<sup>2</sup> in Nfl ,</b>
<b>8</b>	<b>Wenhartgasse 12 W Top 13, 2. OG, Stiege 2, Hoftrakt 1210 Wien,Floridsdorf</b>	<b>Anteile: 72/1500; Keller ; Terrasse (6.78 m2); PKW; zuzgl. Preis PKW Abstellplatz: 23000€; m<sup>2</sup> sind ca-Angaben, schlüsselfertig, Klimaanlage, Wasser-Wasser-Wärmepumpe, E-Anschluss ohne</b>

		<b>Ladestation für Elektroauto in der Garage, Wohnung ohne Ust, PKW-AP inkl. 20 % Ust, 36+36/1500 vorläufige Mindestanteile zzgl. PKW-AP, WE in Begründung</b>
9	Wenhartgasse 12 W Top 6, Stiege 1, 1. OG Straßentrakt 1210 Wien, Floridsdorf	Anteile: 70/1500; Keller ; Balkon ; Parifizierungsjahr: 2023; Auslandstransaktion; Flächenänderung in Vorbereitung, belagsfertig, Loggia zu 4,88 m <sup>2</sup> in NFI enthalten, m <sup>2</sup> sind ca-Angaben, 35+35/1500 vorläufige Mindestanteile, WE in Begründung
10	O'Brien-Gasse 41 W 16 St I 1210 Wien, Floridsdorf	Anteile: 750/53800; Balkon ; zuzügl. Preis Inventar: 3000 €; m <sup>2</sup> sind ca-Angaben, Loggia in NFI enthalten, 375+375/53800 Anteile
11	Morsegasse 16 Top 24 1210 Wien, Floridsdorf	Anteile: 123/1058; Keller ; Terrasse (57.23 m <sup>2</sup> ); Balkon (13.02 m <sup>2</sup> ); Parifizierungsjahr: 2024; AR auf Terrasse per 3,34m <sup>2</sup> ,
12	Morsegasse 16 W 21-22 1210 Wien, Floridsdorf	Anteile: 80/1058; Parifizierungsjahr: 2024; Auslandstransaktion; Nutzungsrecht an Kellerabteil,
13	Morsegasse 16 W 23 1210 Wien, Floridsdorf	Anteile: 124/1058; Keller ; Terrasse (52.26 m <sup>2</sup> ); Balkon (17.11 m <sup>2</sup> ); Parifizierungsjahr: 2024;

\* gelb-Steuersatz inkl.

### Immobilienpreisspiegel 2024 der Wirtschaftskammer Österreich:

#### Eigentumswohnungen Erstbezug 1210 Wien

	Lage	brauchbar ab 50m <sup>2</sup>		bis 100m <sup>2</sup>		ab 100m <sup>2</sup>	
		PS 23	PS 24	PS 22	PS 23	PS 22	PS 23
Ø Wohnwert	mäßig	€ 3.469,03 / m <sup>2</sup>	€ 3.634,52 / m <sup>2</sup>	€ 3.340,16 / m <sup>2</sup>	€ 3.473,39 / m <sup>2</sup>	€ 3.216,67 / m <sup>2</sup>	€ 3.358,33 / m <sup>2</sup>
	normal	€ 3.942,59 / m <sup>2</sup>	€ 4.062,86 / m <sup>2</sup>	€ 3.845,47 / m <sup>2</sup>	€ 3.948,87 / m <sup>2</sup>	€ 3.797,11 / m <sup>2</sup>	€ 3.938,23 / m <sup>2</sup>
	gut	€ 4.422,20 / m <sup>2</sup>	€ 4.561,11 / m <sup>2</sup>	€ 4.344,44 / m <sup>2</sup>	€ 4.384,11 / m <sup>2</sup>	€ 4.339,61 / m <sup>2</sup>	€ 4.237,04 / m <sup>2</sup>
	sehr gut	€ 4.989,67 / m <sup>2</sup>	€ 5.184,82 / m <sup>2</sup>	€ 4.877,78 / m <sup>2</sup>	€ 5.112,53 / m <sup>2</sup>	€ 5.094,99 / m <sup>2</sup>	€ 5.063,68 / m <sup>2</sup>

#### Eigentumswohnungen gebraucht 1210 Wien

Lage	einfacher Wohnwert		Ø Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
	PS 23	PS 24	PS 23	PS 24	PS 23	PS 24
mäßig	€ 2.188,75 / m <sup>2</sup>	€ 2.169,38 / m <sup>2</sup>	€ 2.285,50 / m <sup>2</sup>	€ 2.267,75 / m <sup>2</sup>	€ 2.367,14 / m <sup>2</sup>	€ 2.389,05 / m <sup>2</sup>
normal	€ 2.476,42 / m <sup>2</sup>	€ 2.532,14 / m <sup>2</sup>	€ 2.730,04 / m <sup>2</sup>	€ 2.815,81 / m <sup>2</sup>	€ 2.820,67 / m <sup>2</sup>	€ 2.950,17 / m <sup>2</sup>
gut	€ 2.937,03 / m <sup>2</sup>	€ 2.905,68 / m <sup>2</sup>	€ 3.077,83 / m <sup>2</sup>	€ 3.085,61 / m <sup>2</sup>	€ 3.267,57 / m <sup>2</sup>	€ 3.271,43 / m <sup>2</sup>
sehr gut	€ 3.086,91 / m <sup>2</sup>	€ 2.942,30 / m <sup>2</sup>	€ 3.322,22 / m <sup>2</sup>	€ 3.438,26 / m <sup>2</sup>	€ 3.517,30 / m <sup>2</sup>	€ 3.675,65 / m <sup>2</sup>

Aufgrund der Lage, des Zustandes der Einheit, der fehlender Freiflächen sowie dem Gesamtzustand des Hauses sieht der Sachverständige die Wohnung als Einheit mit durchschnittlichem Wohnwert an, daher wird ein m<sup>2</sup>-Preis von € 4.500,00 zum Ansatz gebracht. Dieser entspricht dem marktkonformen Preis und wurde durch Marktrecherche, Markterfahrung, Vergleichspreise sowie dem von der Wirtschaftskammer Österreich herausgegebenen Immobilienpreisspiegel überprüft.

Die Vergleichspreise der Einheiten sind für Wohnung im Erstbezug bzw. Bauträgerobjekte und entsprechen daher nicht dem Zustand der bewertungsgegenständlichen Wohneinheit. Es werden daher Sanierungskosten vom ermittelten Vergleichswert in Abzug gebracht um den Ist - Zustand darzustellen.

	Fläche	Ansatz	Summe
<b>Vergleichswert</b>	34,53m <sup>2</sup>	€ 4.500,00 / m <sup>2</sup>	€ 155.385,00
<b>Sanierungskosten inkl. USt</b>	34,53m <sup>2</sup>	€ 1.200,00 / m <sup>2</sup>	€ 41.436,00

### 3.3 Verkehrswert

---

Der berechnete Wert entspricht erhobenen Vergleichswerten tatsächlich verkaufter und zum Verkauf angebotener Objekte.

Unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert daher aus dem Vergleichswert abgeleitet und beträgt wie folgt:

Vergleichswert	€ 155.385,00
abzgl. Sanierungskosten	-€ 41.436,00
<hr/>	<hr/>
Verkehrswert	€ 113.949,00
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>€ 114.000,00</b>



## 4 GUTACHTEN

Der gerundete lastenfreie Verkehrswert von 24/891 Anteilen (B-lfd. Nr. 53) an der Liegenschaft EZ 244, Gst.Nr. 806, KG 01607 Großjedlersdorf II, BG Floridsdorf verbunden mit Wohnungseigentum an W 10 mit der Adresse 1210 Wien, Anton-Störck-Gasse 79 / Deublergasse 30, beträgt zum Bewertungsstichtag wie folgt:

<b>Verkehrswert</b>	<b>€ 114.000,00</b>
---------------------	---------------------

Wien, am 18. Dezember 2024

Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Dr. Max Wohlgemuth, MAS, MRICS

# 5 ANHANG

---

Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T   D E R   S T A D T   W I E N  
MA 21 C Stadtteilplanung und Flächennutzung Nordost

---

Plandokument 7294

Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21. September 2001,  
Pr. Zl. 188/01-GSV, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7294 mit der rot strichpunktiierten Linie oder den in roter Schrift als „Plangebietsgrenze“ bezeichneten Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Prager Straße, Anton-Störck-Gasse, Christian-Bucher-Gasse,  
Weißwolffgasse, Audorfgasse, Liesneckgasse,  
Überfuhrstraße, Lorettoplatz und Anton-Bosch-Gasse  
Im 21. Bezirk, Kat. G. Schwarze Lackenau,  
Großjedlersdorf II und Jedlesee  
sowie in Festsetzung einer Schutzzone für Teile  
dieses Gebietes gemäß § 7 der BO für Wien

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Die bisher gültigen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verlieren, soweit sie innerhalb des gegenständlichen Plangebietes liegen, ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt.  
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 Bauordnung für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

Seite - 2 -

2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der Bauordnung für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m Gehsteige mit insgesamt mindestens 2,0 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m Gehsteige mit insgesamt mindestens 3,0 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m Gehsteige mit jeweils mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.
3. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne eigene Kennzeichnung im Plan bestimmt:
  - 3.1. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Flächen im Bauland sind, soweit sie nicht für Zugänge, Zufahrten, Rangierflächen oder als Stellplätze benötigt werden gärtnerisch auszugestalten.
  - 3.2. Bei der Errichtung von Tiefgaragen unter gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen sind technische Vorkehrungen für Baumpflanzungen (Erdkerne oder eine flächige Überschüttung von 150 cm) von mindestens 10 ‰ der Grundfläche solcher Garagen(-teile) zu treffen. Einzelflächen müssen dabei ein Ausmaß von mindestens 25 m<sup>2</sup> aufweisen.
  - 3.3. Der höchste Punkt der Dächer darf die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe um nicht mehr als 4,5 m überschreiten.
4. Gemäß § 5 (4) der Bauordnung für Wien wird für Teile des Plangebietes mit eigener Kennzeichnung im Plan (BB) bestimmt:
  - 4.1. Auf den mit BB1 bezeichneten Bereichen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
  - 4.2. Auf den mit GV BB2 ausgewiesenen Flächen ist die Errichtung von Wohnungen nicht zulässig. Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Gebäude sind als begrünte Flachdächer auszubilden. Technische oder der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
  - 4.3. Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen bezieht sich die Beschränkung der baulichen Ausnutzbarkeit jeweils auf die mit Prozentsätzen bezeichneten und durch Fluchtlinien umgrenzten Flächen. Bei Teilung dieser Flächen auf verschiedene Bauplätze oder sonstige bebaubare Flächen beziehen sich die angegebenen Prozentsätze auf die jeweils in diese Bauplätze oder sonstigen bebaubaren Flächen entfallende Teile der bezeichneten Flächen.
  - 4.4. Die mit Esp BB4 bezeichneten Flächen sind von jeder Bebauung freizuhalten.
  - 4.5. Die mit G BB5 bezeichneten Flächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Müllgefäß- und Fahrradabstellanlagen gärtnerisch auszugestalten.

Seite - 3 -

- 4.6. In Verbindung der Punkte A und B ist ein Bereich für die Herstellung und Instandhaltung eines öffentlichen Durchganges durch die Gemeinde mit einer lichten Breite und einer lichten Höhe von 2,5 m freizuhalten, und dessen Benutzung zu dulden.
- 4.7. In Verbindung der Punkte C und D ist ein Bereich für die Herstellung und Instandhaltung eines öffentlichen Durchganges durch die Gemeinde mit einer lichten Breite von 1,7 m und einer lichten Höhe von 3,0 m freizuhalten, und dessen Benutzung zu dulden.
- 4.8. In Verbindung der Punkte D und E ist ein Bereich für die Herstellung und Instandhaltung eines öffentlichen Durchganges durch die Gemeinde mit einer lichten Breite und einer lichten Höhe von 3,0 m freizuhalten, und dessen Benutzung zu dulden.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Binder  
Senatsrat

