



LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG ZUR FESTSTELLUNG DES VERKEHRSWERTES

Auftraggeber:

Frau
Dr. Ulla Reisch
Landstraßer Hauptstraße 1A
1030 Wien
Ebene 07, Top 09

als Insolvenzverwalterin für

VMF Vermögensverwaltung GmbH
Heinrich Bablik-Straße 17
2345 Brunn am Gebirge

Präambel:

Dieses Gutachten dient der Auftraggeberin als Nachweis und ist ausschließlich zum persönlichen Gebrauch bestimmt.

Durchführung:

Wolfgang Dvorak, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
Schönbornstraße 10/ 3
1080 Wien

Literatur:

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
Ross/Brachmann
DI Franz Josef Seiser, Das Ertragswertverfahren und
BM Ing. Franz Kainz, Das Sachwertverfahren
Bundesinnung der Immobilien- und
Vermögensstreuhand Immobilien-Preisspiegel
Bienert/ Funk Immobilienbewertung Österreich

Besichtigung:

26. Mai 2024





Stichtag:

23. August 2025

Grundlagen:

Lokalaugenschein am 26. Mai 2022 und 22. Juni 2023
und 26. Mai 2024
Baubeschreibung und Pläne
Zinsliste 04/ 2024
Fotodokumentation

Liegenschaft:

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein neu erbautes (Fertigstellung Frühjahr 2022) mehrgeschoßiges Apartmenthaus in moderner Holzbauweise, mit 15 Wohnungen und 7 Autoabstellplätzen.

Verfahrensbegründung:

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG).

„(§2 LBG) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Eine besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Als Methode zur Verkehrswertermittlung wurde das Sachwertverfahren (§ 6 LBG) in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren (§3) angewendet.

Gemäß LBG wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) ermittelt.





Zustandsnoten nach

Heideck:

- 1 neuwertig mängelfrei
- 1,5 geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
- 2 normal erhalten, übliche Instandhaltungen vorzunehmen
- 2,5 über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
- 3 deutlich instandsetzungs- u. reparaturbedürftig.
- 3,5 bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
- 4 umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
- 4,5 umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
- 5 abbruchreif, wertlos





Befund

Annahmen:

Diese Bewertung gründet sich auf die vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen. Die zugrunde gelegten Werte wurden den oben angegebenen Grundlagen entnommen. Sollten sich, aus welchem Grunde auch immer, Befundvoraussetzungen ändern, behält sich der Sachverständige das Recht vor, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.

Belastungen:

lt. Grundbuchsauszug.
Die Liegenschaft wird lastenfrei beurteilt.

Lage/Zufahrt:

Das Objekt befindet sich am östlichen Stadtrand von Wien, Nähe Seestadt.

Kontaminierung:

Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Eine zielgerichtete bzw. sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchung wurde nicht durchgeführt.
Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.
Allerdings besteht keine Rechtssicherheit auf im Internet getätigte Abfragen.
Das Gutachten bezieht sich auf unkontaminierten Zustand.
Die Beurteilung erfolgt daher nach den Kriterien einer völlig unbelasteten Liegenschaft und wird auch davon ausgegangen.
Nicht entsorgte Problemstoffe, unvorhergesehene Umweltbelastungen, negativ statische Auswirkungen über die Tragfähigkeit der Decken, des Gebäudes, etc., müssten in Abzug gebracht werden.





**Bau- und
Erhaltungszustand –
Kurzbeschreibung der
Liegenschaft:**

Der Zustand des Gebäudes ist als neuwertig zu bezeichnen.
Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Eine Einsichtnahme in den Bauakt ist unterblieben, da sämtlich Unterlagen übergeben wurden.

Baumängel/-schäden:

Wurden augenscheinlich nicht festgestellt.

Umsatzsteuer:

Der Verkehrswert gilt für den Fall, dass ein Käufer ohne Inrechnungstellung von 20 % USt. erwirbt. Sollte mit 20 % USt. erworben werden, wäre diese meinem ermittelten Wert hinzuzurechnen (siehe Änderung im Budgetbegleitgesetz 1998 hinsichtlich des Umsatzsteuergesetzes, gültig ab 19.6.1998). Sollte der Käufer ohne Inrechnungstellung von 20 % USt. erwerben, müsste der Verkäufer, sofern er Vorsteuer von baulichen Aufwendungen geltend gemacht hat, den jeweiligen offenen Berichtigungsbetrag an die Finanzverwaltung zum Verkaufstichtag abführen.



Bewertung

Wertermittlung der Liegenschaft

1220 Wien
Kupetzkygasse 43
Röbellinggasse 20
KG 01654 EZ 3147

SACHWERT

Bodenwert

In dieser Lage werden zurzeit um EUR 1.200,--/ m² Nutzfläche bezahlt.
 Es wird daher der Grundkostenanteil mit EUR 1.200,--/ m² Nutzfläche festgesetzt.

Die gegenständliche Liegenschaft hat
 eine gewichtete Gesamtnutzfläche
 von 944m²

	Maßzahl	Grundkosten	Gesamt
	[m ²]	[€]	[€]
Bodenwert	944,00	1.200,00	1.132.800,00

Bauwert

Aufstellung Bauwerte

Objektbeschreibung	Maßzahl	Wert	Gesamt
	[m ²]	[€]	[€]
Wohnungen	850,00	3.600,00	3.060.000,00
Terrassen/ Balkone	160,00	1.800,00	288.000,00
Garten 188m ² , Einfriedungen, etc. pauschal			250.000,00
Nutzfläche gesamt	1.010,00		
	Stück	Wert	Gesamt
		[€]	[€]
Autoabstellplätze	7,00	15.000,00	105.000,00
Neuherstellungswert			3.703.000,00

Neuherstellungswert (Übertrag)		3.703.000,00
Alterswertminderung:	Jahre	
Bestanddauer (Alter)	2,00	
Bestanddauer fiktiv	2,00	
Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer	80,00	
Restnutzungsdauer	78,00	
Relatives Alter		
a = Alter/Gesamtnutzungsdauer	0,03	
Wertminderung nach Ross		
= $0,5 * (a^2 + a) * 100$	1,28%	47.444,49
Restwert	98,72%	3.655.555,31
kombiniert mit Heideck Zustandsnote	1,00	
ergibt eine Wertminderung vom		
Restwert von	0,00%	0,00
Gebäudewert	98,72%	3.655.555,31
abzüglich wirtschaftlicher		
Wertminderung	0,00%	0,00
Gebäudewert	98,72%	3.655.555,31
zuzüglich Bodenwert		1.132.800,00
Sachwert		4.788.355,31

ERTRAGSWERT

$$EW = RE \times V + BW / q^n$$

Die derzeit erzielten

Nettomieteinnahmen pro Monat

betragen gemäß Zinsliste 04/ 2024

	Maßzahl [m ²]	Wert [€]	Gesamt [€]
Hauptmietzins (gewichtete Fläche) incl. Gärten und Autoabstellplätze	872,77	12,34	10.767,85
freie Wohnung	71,23	15,00	1.068,45
Nettomonatszins x 12 = Jahresrohertrag			11.836,30 142.035,60

Ausgaben:

Instandhaltung, Instandsetzung

vom Neuherstellungswert

Bewirtschaftung, Wagnis

Summe Ausgaben

Prozent des Jahresrohertrages

Euro pro m² und Monat

Reinertrag p.a.

Maßzahl

[m²]

0,30%

0,30%

8,12%

0,95

Wert

[€]

3.703.000,00

142.035,60

11.109,00
426,11
11.535,11

Gesamt

[€]

11.109,00

426,11

11.535,11

130.500,49

Für die Kapitalisierung wird ein Zinssatz von 2,5% verwendet.

Dieser Zinssatz liegt in der Bandbreite der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Wohnliegenschaft in guten Lagen 1,5 - 3%).

Vergleichbare Liegenschaften liegen kalkulatorisch bei einer Verzinsung von 2,5%.

Der Kapitalisierungszinssatz wurde daher mit 2,5% angesetzt.

Objekt kapitalisiert mit			
Kapitalisierungszinssatz:	2,50%		
auf die Restnutzungsdauer von Jahren:	78		
Vervielfältiger =	34,170940		
<hr/>			
Ertrag p.M. - Ausgaben p.M. x 12 x			
Vervielfältiger			4.048.860,50
Freie Wohnung kapitalisiert mit			
Kapitalisierungszinssatz:	2,50%		
auf die Restnutzungsdauer von Jahren:	78		
Vervielfältiger =	34,170940		
<hr/>			
Ertrag p.M. - Ausgaben p.M. x 12 x			
Vervielfältiger			410.464,08
Ertragswert der baulichen Anlagen			4.459.324,58
kombiniert mit Heideck Zustandsnote	1,00		
ergibt eine Wertminderung von	0,00%	0,00	
zuzüglich Bodenwert, abgezinst auf RND	78		165.078,97
<hr/>			
Ertragswert			4.624.403,55

VERKEHRSWERT

Sachwert	4.788.355,31
Ertragswert	4.624.403,55

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Mietwohnhäusern, hat W. Lüftl die Anwendung einer Formel empfohlen, die nach Techn. Rat BM Ing. Kainz auf eine lineare Beziehung in der Form von

$$\text{Verkehrswert} = (\text{Sachwert} + 3 * \text{Ertragswert}) / 4$$

zu vereinfachen ist, ohne dass relevante Abweichungen der Werte eintreten.

Gewichtung 1 : 3	
(€4.788.355,31 + 3 * 4.624.403,55) / 4	4.665.391,49

Zwischenwert (Übertrag) 4.665.391,49

Marktanpassung

Zuschläge:

Garantie, Gewährleistung	+1,00%	46.653,91
günstige Größe	+3,00%	139.961,74
Befristungen	+3,00%	139.961,74
günstiger Standort	0,00%	0,00
Summe Zuschläge:		326.577,39
Zwischenwert		4.991.968,88
Verwertungsabschlag	-30,00%	1.497.590,66
Verkehrswert		3.494.378,22

Verkehrswert gerundet € 3.494.000,--

Dieser Wert entspricht der Lage am Realitätenmarkt und wird ohne weitere Anpassung als Verkehrswert ausgewiesen.

Inventar und Zubehör wurde nicht mit bewertet und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich.

Die jüngere Käuferschicht legt gesteigerten Wert auf ökologische Bauweise und naturnahes Wohnen sowie zusätzlich die Wohnungsgrößen in einem „leistbaren“ Segment, insbesondere auch für Investoren, sind.

Der nunmehrige hohe Verwertungsabschlag begründet sich insofern, da die Insolvenzen am Immobilienmarkt massiv angestiegen sind und sich daher die Verwertungen äußerst schwierig gestalten (Angebot – Nachfrage).



Technische Wertminderung:

Dies sind allgemein die Minderungen des Herstellungswertes (Neubauwertes) wegen Alters, wobei werterhöhende Sanierungen und Adaptierungen das Ausmaß der Minderungen verringern.

Wirtschaftliche Wertminderung:

Als Umstände, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen, werden nach dem Standardwerk der Schätzungslehre Rössler/ Langner/ Simon (Luchterhandverlag) in Betracht gezogen:

1. ein zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau,
2. eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung,
3. ein Zurückbleiben hinter den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Pkt. 2) kann auch mit individueller Planung umschrieben werden und ist als Wertminderung wie folgt zu begründen:

Die Tatsache, dass bei Bauwerken im Falle ihrer freien, also unter normalen Gegebenheiten erfolgten Veräußerung (ohne Liebhaberei oder gerichtlichem Exekutionszwang) ein gewisser Abschlag zu den Neubaukosten zu veranschlagen ist, darf als allgemein bekannt, vorausgesetzt werden.

Es kann naturgemäß der Erwerber von bestehenden Objekten im Normalfall weder an seiner Planung noch Ausstattung Einfluss nehmen, sodass dementsprechend in den wenigsten Fällen das zu erstehende Objekt voll den Intentionen eines Kaufinteressenten entspricht.





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01654 Eßling
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

EINLAGEZAHL 3147

Letzte TZ 2087/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
444/77	G	GST-Fläche	* 1118	
		Bauf. (10)	138	
		Gärten (10)	980	Kupetzkygasse 43 Röbbelinggasse 20

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 2049/2020 1246/2021 Verpflichtung zur Gehsteigerstellung hins Gst
444/77 gestundet

3 a 1006/2021 1246/2021 Bauplatz (auf) Gst 444/77

5 a 1849/2024 Abtretung der Hauptmietzinse gem § 42 Abs 2 MRG
(Pfandrecht siehe C-LNR 9)

***** B *****

8 ANTEIL: 1/1

VMF Vermögensverwaltung GmbH (FN 521624w)

ADR: Heinrich Bablik-Straße 17, Brunn am Gebirge 2345

a 2795/2022 IM RANG 7125/2021 Kaufvertrag 2021-12-01 Eigentumsrecht

b 2087/2024 Eröffnung des Sanierungsverfahrens mit Eigenverwaltung am
2024-04-12 (HG Wien - 9 S 203/24b)

***** C *****

9 a 2795/2022 Schuld- und Pfandurkunde 2022-03-31

PFANDRECHT

EUR 3.336.000,--

1,75 % Z, 1 % VZ, 2,75 % ZZ, NGS EUR 333.600,--

für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H.

(FN 116309v)

b gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.





Verdachtsflächenkataster

Ergebnis für:

Bundesland Wien

Bezirk Wien 22., Donaustadt

Gemeinde Wien

Katastralgemeinde Eßling (1654)

Grundstück 444/77

Information:

Das Grundstück 444/77 in Eßling (1654) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

24.06.2023 16:59:49 <https://altlasten.gv.at/atlas/verdachtsflaechenkataster.html>

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister 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 Umeltgefährdung 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.



Wolfgang Dvorak

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Adresse: Kupetzkygasse 43,
1220 Wien



teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
 hausverwaltung@teamneunzehn.at
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN362331

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

Obj.-Nr.: 325 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU74867049

BE-Nr. 1 Tina Tischer
Top-Nr. 1

Nutzungsart: Wohnung Geschöß: EG
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /1
 Kunden-Nr.: 00325 0001 004 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 45,19 m²
 Vertragsbeginn: 01.01.2024 Befristung: 31.12.2033 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.01.2024 Kündigungsverzicht bis: 31.12.2024
 Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	706,74
10001	Betriebskosten	Nutzfläche	45,19 m ²	10	101,23
	UST 10 %				80,80
Summe				(Netto: 807,97)	888,77

BE-Nr. 2 Agnes Major-Sekk
Top-Nr. 2 Balazs Major

Nutzungsart: Wohnung Geschöß: EG
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /2
 Kunden-Nr.: 00325 0002 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 41,85 m²
 Vertragsbeginn: 01.09.2022 Befristung: 31.08.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.10.2022 Kündigungsverzicht bis: 31.08.2023
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Mahnung					
90120	Mahnspesen	Direktwert		0	7,00
Summe Mahnung				(Netto: 7,00)	7,00
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	688,05
10001	Betriebskosten	Nutzfläche	41,85 m ²	10	93,74
	UST 10 %				78,18
Summe Standardvorschreibung				(Netto: 781,79)	859,97
Summe				(Netto: 788,79)	866,97

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
 hausverwaltung@teamneunzehn.at
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:
 Firmenbuch: FN362331

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

Obj.-Nr.: 325 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU74867049

BE-Nr. 3 Marlies Nemeth
Top-Nr. 3

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: EG
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /3
 Kunden-Nr.: 00325 0003 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 48,28 m²
 Vertragsbeginn: 01.06.2022 Befristung: 31.05.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.07.2022 Kündigungsverzicht bis: 31.05.2023
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	762,89
10001	Betriebskosten	Nutzfläche	48,28 m²	10	108,15
	USt 10 %				87,10
Summe				(Netto: 871,04)	958,14

BE-Nr. 4 LEER
Top-Nr. 4

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: EG
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /4
 Kunden-Nr.: 00325 0004 003 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 71,23 m²
 Vertragsbeginn: 01.01.2024 Befristung: - Beendigung zum: 30.04.2024
 Verrechnung ab: 01.01.2024 Kündigungsverzicht bis: -
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Fiktivverrechnung ohne Vorschreibung					
10	Hauptmietzins	Direktwert		0	984,00
Summe Fiktivverrechnung ohne Vorschreibung				(Netto: 984,00)	984,00
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
10000	Betriebskosten	Nutzfläche	71,23 m²	0	159,56
Summe Standardvorschreibung				(Netto: 159,56)	159,56
Summe				(Netto: 1.143,56)	1.143,56

BE-Nr. 5 Silvia Pesak
Top-Nr. 5 Mag. Nicole Pesak

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: 1. OG
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /5
 Kunden-Nr.: 00325 0005 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 55,79 m²
 Vertragsbeginn: 01.04.2022 Befristung: 31.03.2027 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.05.2022 Kündigungsverzicht bis: -
 Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	764,22
10001	Betriebskosten	Nutzfläche	55,79 m²	10	124,97
	USt 10 %				88,92
Summe				(Netto: 889,19)	978,11

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
 hausverwaltung@teamneunzehn.at
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:
 Firmenbuch: FN36233i

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

Obj.-Nr.: 325 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU74867049

BE-Nr. 6 **Dennis Volker Schützenhofer**
Top-Nr. 6

Nutzungsart: Wohnung Geschöß: 1. OG
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /6
 Kunden-Nr.: 00325 0006 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 53,33 m²
 Vertragsbeginn: 01.05.2022 Befristung: 30.04.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.05.2022 Kündigungsverzicht bis: -
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Mahnung					
90120	Mahnspesen	Direktwert		0	7,00
Summe Mahnung				(Netto: 7,00)	7,00
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	742,92
10001	Betriebskosten	Nutzfläche	53,33 m²	10	119,46
	USt 10 %				86,24
Summe Standardvorschreibung				(Netto: 862,38)	948,62
Summe				(Netto: 869,38)	955,62

BE-Nr. 7 **Valeh Fatemeh**
Top-Nr. 7 **Javad Safaei Bajestani**

Nutzungsart: Wohnung Geschöß: 1. OG
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /7
 Kunden-Nr.: 00325 0007 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 51,77 m²
 Vertragsbeginn: 01.01.2023 Befristung: 31.12.2025 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.01.2023 Kündigungsverzicht bis: 31.12.2023
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	653,75
10001	Betriebskosten	Nutzfläche	51,77 m²	10	115,96
	USt 10 %				76,97
Summe				(Netto: 769,71)	846,68

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
 hausverwaltung@teamneunzehn.at
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:
 Firmenbuch: FN36233i

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

Obj.-Nr.: 325 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU74867049

BE-Nr. 8 **Monika Czernohorsky**
Top-Nr. 8 **Peter Czernohorsky**

Nutzungsart: Wohnung Geschöß: 1. OG
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /8
 Kunden-Nr.: 00325 0008 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 49,14 m²
 Vertragsbeginn: 01.11.2022 Befristung: 31.10.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.12.2022 Kündigungsverzicht bis: 31.10.2023
 Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Mahnung						
90120	Mahnspesen	Direktwert			0	15,00
Summe	Mahnung				(Netto: 15,00)	15,00
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO		10	665,61
10001	Betriebskosten	Nutzfläche		49,14 m ²	10	110,07
	USt 10 %					77,57
Summe	Standardvorschreibung				(Netto: 775,68)	853,25
Summe					(Netto: 790,68)	868,25

BE-Nr. 9 **Stephanie Marliot-Vogel**
Top-Nr. 9 **Raphael Vogel**

Nutzungsart: Wohnung Geschöß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /9
 Kunden-Nr.: 00325 0009 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 74,53 m²
 Vertragsbeginn: 01.07.2022 Befristung: 30.06.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.07.2022 Kündigungsverzicht bis: 30.06.2023
 Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO		10	1.026,53
10001	Betriebskosten	Nutzfläche		74,53 m ²	10	166,95
	USt 10 %					119,35
Summe					(Netto: 1.193,48)	1.312,83

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
 hausverwaltung@teamneunzehn.at
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:
 Firmenbuch: FN36233i

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

Obj.-Nr.: 325 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU74867049

BE-Nr. 10 Claudia Cebin
Top-Nr. 10

Nutzungsart: Wohnung Geschöß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /10
 Kunden-Nr.: 00325 0010 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 61,89 m²
 Vertragsbeginn: 15.05.2023 Befristung: 14.05.2033 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 15.05.2023 Kündigungsverzicht bis: 14.05.2024
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Mahnung						
90120	Mahnspesen	Direktwert			0	7,00
Summe Mahnung					(Netto: 7,00)	7,00
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO		10	792,36
10001	Betriebskosten	Nutzfläche		61,89 m²	10	138,63
	USt 10 %					93,10
Summe Standardvorschreibung					(Netto: 930,99)	1.024,09
Summe					(Netto: 937,99)	1.031,09

BE-Nr. 11 Verena Völkel
Top-Nr. 11

Nutzungsart: Wohnung Geschöß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /11
 Kunden-Nr.: 00325 0011 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 51,59 m²
 Vertragsbeginn: 01.01.2023 Befristung: 31.12.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.01.2023 Kündigungsverzicht bis: 31.12.2023
 Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index	Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung						
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO		10	606,97
10001	Betriebskosten	Nutzfläche		51,59 m²	10	115,56
	USt 10 %					72,25
Summe					(Netto: 722,53)	794,78

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
 hausverwaltung@teamneunzehn.at
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN362331

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

Obj.-Nr.: 325 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU74867049

BE-Nr. 12
Top-Nr. 12

Shadiar Abdulla
Aram Minaei

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /12
 Kunden-Nr.: 00325 0012 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 49,34 m²
 Vertragsbeginn: 01.04.2023 Befristung: 31.03.2033 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.04.2023 Kündigungsverzicht bis: 31.03.2024
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	599,43
10001	Betriebskosten	Nutzfläche	49,34 m²	10	110,52
	USt 10 %				71,00
Summe				(Netto: 709,95)	780,95

BE-Nr. 13
Top-Nr. 13

Claudia Lauterbach

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /13
 Kunden-Nr.: 00325 0013 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 67,26 m²
 Vertragsbeginn: 01.09.2022 Befristung: 31.08.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.10.2022 Kündigungsverzicht bis: 31.08.2023
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	782,79
10001	Betriebskosten	Nutzfläche	67,26 m²	10	150,66
	USt 10 %				93,35
Summe				(Netto: 933,45)	1.026,80

BE-Nr. 14
Top-Nr. 14

Michael Partsch

Nutzungsart: Wohnung Geschloß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /14
 Kunden-Nr.: 00325 0014 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 61,12 m²
 Vertragsbeginn: 01.05.2022 Befristung: 30.04.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.05.2022 Kündigungsverzicht bis: -
 Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	USt %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
11	Hauptmietzins	Direktwert	VO	10	827,35
10001	Betriebskosten	Nutzfläche	61,12 m²	10	136,91
	USt 10 %				96,43
Summe				(Netto: 964,26)	1.060,69

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
 hausverwaltung@teamneunzehn.at
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN362331

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

Obj.-Nr.: 325 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU74867049

BE-Nr. 18 Fatima Rose Unica
Top-Nr. KFZ 3 John Viduya

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschöß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 3
 Kunden-Nr.: 00325 0018 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 0,00 m²
 Vertragsbeginn: 15.11.2022 Befristung: 14.11.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.12.2022 Kündigungsverzicht bis: 14.11.2023
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
5012	Pauschalmietzins Stellplatz USt 20 %	Direktwert	VO	20	52,37 10,47
Summe				(Netto: 52,37)	62,84

BE-Nr. 19 Claudia Cebin
Top-Nr. KFZ 4

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschöß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 4
 Kunden-Nr.: 00325 0019 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 0,00 m²
 Vertragsbeginn: 15.05.2023 Befristung: 14.05.2033 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 15.05.2023 Kündigungsverzicht bis: 14.05.2024
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
5012	Pauschalmietzins Stellplatz USt 20 %	Direktwert	VO	20	50,67 10,13
Summe				(Netto: 50,67)	60,80

BE-Nr. 20 Claudia Lauterbach
Top-Nr. KFZ 5

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschöß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 5
 Kunden-Nr.: 00325 0020 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 0,00 m²
 Vertragsbeginn: 01.09.2022 Befristung: 31.08.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.10.2022 Kündigungsverzicht bis: 31.08.2023
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
5012	Pauschalmietzins Stellplatz USt 20 %	Direktwert	VO	20	53,01 10,60
Summe				(Netto: 53,01)	63,61

teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
 hausverwaltung@teamneunzehn.at
 1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:
 Firmenbuch: FN362331

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

Obj.-Nr.: 325 Mandant: Mietobjekte UID-Nr.: ATU74867049

BE-Nr. 21 Michael Partsch
Top-Nr. KFZ 6

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschöß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 6
 Kunden-Nr.: 00325 0021 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 0,00 m²
 Vertragsbeginn: 01.05.2022 Befristung: 30.04.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.05.2022 Kündigungsverzicht bis: -
 Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
5012	Pauschalmietzins Stellplatz UST 20 %	Direktwert	VO	20	55,18 11,04
Summe				(Netto: 55,18)	66,22

BE-Nr. 22 KPH Holding GmbH
Top-Nr. KFZ 7

Nutzungsart: Autoabstellfläche Geschöß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /KFZ 7
 Kunden-Nr.: 00325 0022 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 0,00 m²
 Vertragsbeginn: 15.03.2023 Befristung: - Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 15.03.2023 Kündigungsverzicht bis: 14.09.2023
 Zahlungsart: Zahlschein

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
5012	Pauschalmietzins Stellplatz UST 20 %	Direktwert	VO	20	53,01 10,60
Summe				(Netto: 53,01)	63,61

BE-Nr. 23 Monika Czernohorsky
Top-Nr. Garten 1 Peter Czernohorsky

Nutzungsart: Sonstige Geschöß: -
 Adresse: 1220 Wien, Kupetzkygasse 43 Stiege/Tür-Nr.: /Garten 1
 Kunden-Nr.: 00325 0023 002 Art: Mieter(in)
 Nutzfläche: 0,00 m²
 Vertragsbeginn: 01.11.2022 Befristung: 31.10.2032 Beendigung zum: -
 Verrechnung ab: 01.12.2022 Kündigungsverzicht bis: 31.10.2023
 Zahlungsart: Einzug

EP-Nr.	Entgeltposten	Verteilungsschlüssel	Index Menge	UST %	Betrag
Vorschreibungsart: Mahnung					
90120	Mahnspesen	Direktwert		0	15,00
Summe Mahnung				(Netto: 15,00)	15,00
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung					
4111	Pauschalmietzins Garten UST 10 %	Direktwert	VO	10	47,61 4,76
Summe Standardvorschreibung				(Netto: 47,61)	52,37
Summe				(Netto: 62,61)	67,37



teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

Obj.-Nr.: 325

Mandant: Mietobjekte

UID-Nr.:

ATU74867049

Summen je Entgeltposten nach USt-Satz differenziert:

Entgeltposten	USt %	Netto	Betrag
Vorschreibungsart: Fiktivverrechnung ohne Vorschreibung			
10 Hauptmietzins	0,00	984,00	984,00
Summe Fiktivverrechnung ohne Vorschreibung		984,00	984,00
Vorschreibungsart: Mahnung			
90120 Mahnspesen	0,00	58,00	58,00
Summe Mahnung		58,00	58,00
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung			
11 Hauptmietzins	10,00	10.350,62	10.350,62
4111 Pauschalmietzins Garten	10,00	47,61	47,61
5012 Pauschalmietzins Stellplatz	20,00	369,62	369,62
10000 Betriebskosten	0,00	159,56	159,56
10001 Betriebskosten	10,00	1.737,36	1.737,36
1 USt 10 %			1.213,58
2 USt 20 %			73,91
Summe Standardvorschreibung		12.664,77	13.952,26
Summenbildung		13.706,77	14.994,26

Summen je Entgeltposten - USt-Sätze kumuliert:

Entgeltposten	Netto	Betrag
Vorschreibungsart: Fiktivverrechnung ohne Vorschreibung		
1 Hauptmietzins	984,00	984,00
Summe Fiktivverrechnung ohne Vorschreibung	984,00	984,00
Vorschreibungsart: Mahnung		
9012 Mahnspesen	58,00	58,00
Summe Mahnung	58,00	58,00
Vorschreibungsart: Standardvorschreibung		
1 Hauptmietzins	10.350,62	10.350,62
411 Pauschalmietzins Garten	47,61	47,61
501 Pauschalmietzins Stellplatz	369,62	369,62
1000 Betriebskosten	1.896,92	1.896,92
USt 10 %		1.213,58
USt 20 %		73,91
Summe Standardvorschreibung	12.664,77	13.952,26
Summenbildung	13.706,77	14.994,26





teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Obj.-Nr.: 325

Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

UID-Nr.: ATU74867049

Flächen und Mengenübersicht:

Mengencode	Gültig ab	Gültig bis	Menge
Grundbuchsanteile (ideelle Anteile)	01.04.2022		1,00
Nutzfläche	01.04.2022		846,84





teamneunzehn.at Hausverwaltung GmbH
hausverwaltung@teamneunzehn.at
1200 Wien, Handelskai 94-96

Tel.-Nr.: +43 (1) 810 22 30, E-Mail:

Firmenbuch: FN36233i

HI Kupetzkygasse 43, 1220 Wien

Obj.-Nr.: 325

Mandant: Mietobjekte

Vorschreibungsliste für den Monat 4/2024

UID-Nr.: ATU74867049

Flächen und Mengenübersicht:

Mengencode	Gültig ab	Gültig bis	Menge
Grundbuchsanteile (ideelle Anteile)	01.04.2022		1,00
Nutzfläche	01.04.2022		846,84



Wolfgang Dvorak

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



1220 Wien Kupetzkygasse 43/ Seite 28 von 42



1080 Wien, Schönborn-gasse 10/3
E-Mail dvorak@gmx.at

Tel./ Fax 01 / 947 58 64
Mobil 0664 / 141 33 30





ÜBERSICHT

LAGE

Kupetzkygasse 43 / Röbbelingasse 20 im 22. Wiener Gemeindebezirk in unmittelbarer Nähe zur Seestadt – eines der größten Entwicklungsgebiete in Europa – und dem Naturschutzgebiet Lobau

U- und S-Bahn Station Aspern Nord in 4 Bus-Minuten und 7 Rad-Minuten erreichbar

OBJEKT

Holzbaweise – erdbehrte und brandschutztechnische Teile werden in Stahlbeton ausgeführt

15 Wohnungen – ca. 1.001 m² WNFI (gewichtet) und 7 Stellplätze im Freien

Alle Wohnungen mit Freiflächen (Gärten, Balkone & Terrassen) sowie zusätzliche Garten- und Urbangardeningflächen

2 – 3 Zimmer Wohnungen zwischen 45 m² und 74 m² WNFL (nicht gewichtet) – Ø 56,60 m² (nicht gewichtet)

TIMING

Baubeginn Frühjahr 2021

Fertigstellung Frühjahr 2022

INVESTOR Version 3.0
Triedo Bauträger GmbH

Juni 2021
PROJEKT KU43 | VERTRÄULICH



LAGE - MAKROSTANDORT

DONAUSTADT

Das Projekt HOLZCUBE liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk, der aufgrund seiner großen Flächenreserven; die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden; einer der am stärksten wachsenden Bezirke Wiens.

Fläche	102,29 km ²
Einwohner	195.230
Bevölkerungsdichte	1.909 Einwohner / km ²

In der Donaustadt befinden sich nicht nur, eines der größte Stadtentwicklungsgebiete Europas sondern auch große Naherholungs- und Naturschutzgebiete. Trotz der starken Verbauung in den letzten Jahren bestehen noch immer sehr viele Grünflächen, die zur Erholung dienen.

Aufgrund der weiteren Entwicklung des Gebietes rund um die Seestadt – Umwidmungen in unmittelbarer Nähe, Ausbau der Infrastruktur und der öffentlichen Verkehrsmittel und der Stadtraße – befindet sich das Objekt in einem idealen Wohngebiet mit großem Potential zur Weiterentwicklung, die eine dauerhafte Vermietung sicherstellt.



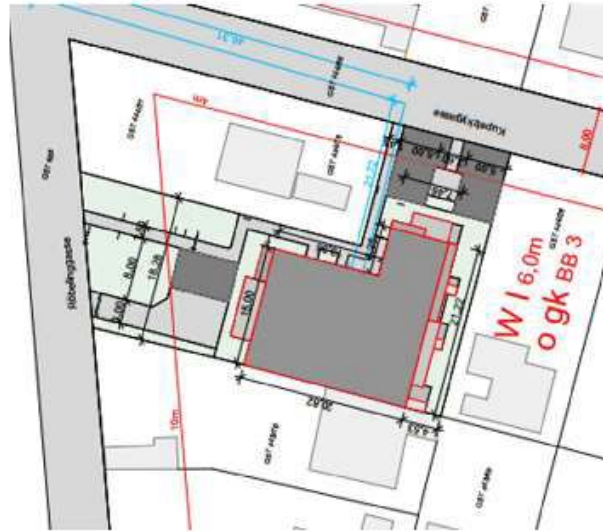
INVESTOR Version 3.0
Triedl Bauträger GmbH

Juni 2021
PROJEKT KU40 | VERTRÄULICH



GRUNDSTÜCK - BEBAUUNG

- Grundstücksfläche 1.118 m²
- Widmung WI 6,0 m o gk BB3
Auf den mit BB3 bezeichneten Flächen ist bei jenen Gebäuden, die die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe in Anwendung des §75 (9) der Bauordnung für Wien überschreiten, die Errichtung von Dachgauben untersagt.
- Bebaute Fläche 359 m²
- Bauform L - förmiger Baukörper
- Geschoße Erdgeschoß, 1 Obergeschoß & 2 Dachgeschoße
- Stellplätze 7 Stellplätze außen
- Anschlüsse an das öffentliche Wasser, Strom und Kanalnetz
- Grundwasserwärmepumpe für Heizung und Warmwasseraufbereitung



INVESTOR Version 3.0
Trendo Bauträger GmbH

Juni 2021
PROJEKT KU43 | VERTRÄULICH



OBJEKT

Wohnnutzfläche inkl. Loggia (nicht gewichtet)

850 m²

Wohnnutzfläche gewichtet

1.001 m²

Gartenflächen inkl. Terrassenflächen

188 m²

Garten- und Urban Gardening Flächen (nicht den Wohnungen zugeordnet)

167 m²

Terrassenflächen

92 m²

Balkonflächen

68 m²

Einlagerungsräume, Technikräume und Kinderwagenabstellräume im EG

Fahrradabstellflächen in den jeweiligen Einlagerungsräumen und vor dem Eingangsbereich

Stellplätze im Außenbereich – Zufahrt von Kupetzkygasse oder Röbbelingasse

7 Stk.



INVESTOR Version 3.0
Triedo Baufrüher GmbH

Juni 2021
PROJEKT KU43 | VERTRAULICH



OBJEKT - ERDGESCHOSS

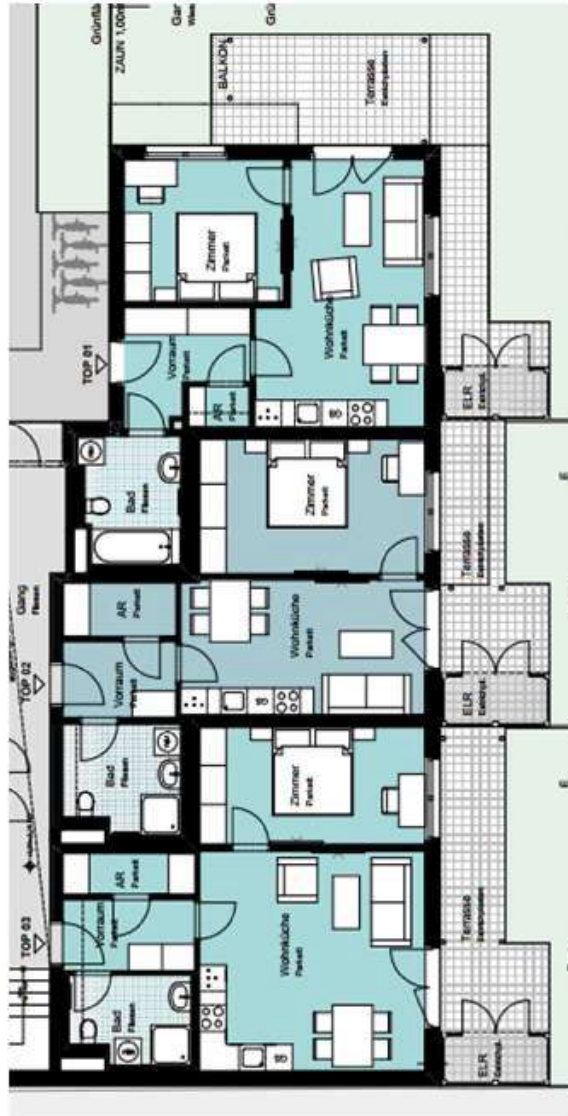


INVESTOR Version 3.0
Trenn- und Montage-Produktions GmbH

PROJEKT KJ40 | VERTRAULICH
Juni 2021



OBJEKT – ERDGESCHOSS WOHNUNGEN (AUSZUG)



INVESTOR Version 3.0
Triedl Bausüßger GmbH

Juni 2021
PROJEKT N4/43 | VERT RAULICH



OBJEKT – 1. OBERGESCHOSS

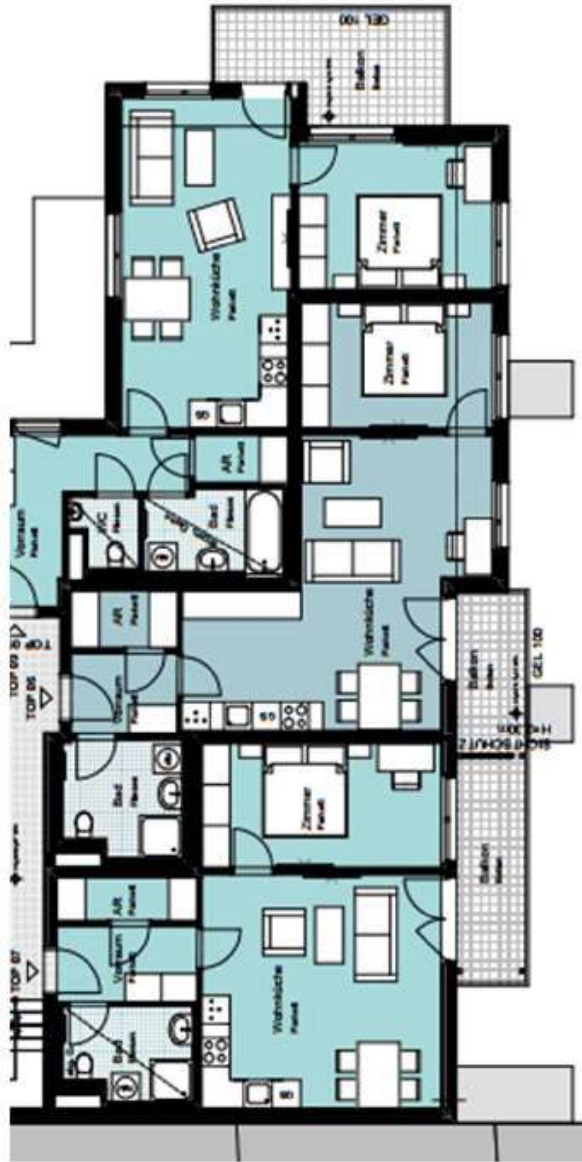


INVESTOR Version 3.0
Tried Bausüger GmbH

June 2021
PROJECT 1043 | VERT RAULICH



OBJEKT – 1. OBERGESCHOSS WOHNUNGEN (AUSZUG)



INVESTOR Version 3.0
Triedl Baubüro GmbH

Juni 2021
PROJEKT NJ/43 | WERTRAULICH



OBJEKT – 1. DACHGESCHOSS



INVESTOR Version 3.0
TrennD Bauträger GmbH

Juni 2021
PROJEKT KU43 | VERTRAULICH



OBJEKT – 1. DACHGESCHOSS WOHNUNGEN (AUSZUG)

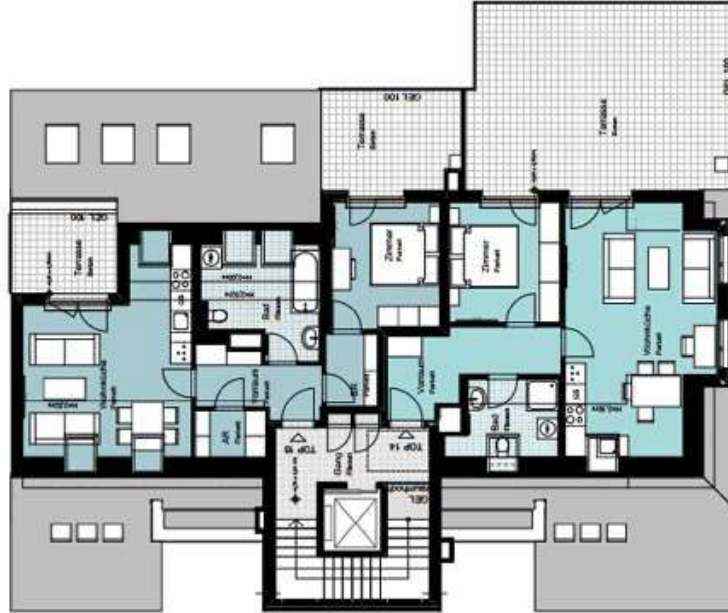


INVESTOR Version 3.0
T.M.P. Bausüßger GmbH

Projekt 10/13 | VERT RAULICH
Juni 2021



OBJEKT - 2. DACHGESCHOSS



INVESTOR Version 3.0
Tried Bausüßger GmbH

PROJEKT RJ40 | VERTRAULICH
Juni 2021

