



Insolvenzverfahren „Trompeter Family Errichtungs GmbH“  
GZ: 28 S 168/25x

# Schätzungachten

über den Verkehrswert  
von Wohnungseigentumsobjekten in



2372 Gießhübl  
Gießhübler Straße 121

KG (Katastralgemeinde) 16108 (Gießhübl)  
EZ (Grundbucheinlagezahl) 1140  
eingetragen unter B-LNR 129, 140, 146, 147, 150, 151, 175,  
188, 189, 208, 209, 214, 215, 220, 221, 222, 223 und 254

in digitaler Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b><u>ALLGEMEINES UND AUFGABENSTELLUNG:</u></b>	<b>4</b>
1.1	VORAUSSETZUNG:	4
1.2	AUFTRAGGEBER:	4
1.3	AUFTRAG:	4
1.4	OBJEKT:	5
1.5	ZWECK:	5
1.6	RECHTLICHE GRUNDLAGEN:	5
1.7	DEFINITION „VERKEHRSWERT“:	5
1.8	DEFINITION „MARKTWERT“:	6
1.9	GEGENÜBERSTELLUNG „VERKEHRSWERT – MARKTWERT“:	6
1.10	DEFINITION „RESTNUTZUNGSDAUER“:	6
1.11	GRUNDSTÜCKSRERBE:	7
1.12	WERT DER EINRICHTUNG:	7
1.13	UMSATZSTEUER:	7
1.14	DEFINITION - HERSTELLUNGSWERT, HERSTELLUNGSKOSTEN:	8
1.15	RENDITE – KENNGRÖÖE UND ZIELGRÖÖE (TARGET):	8
1.15.1	DEFINITION:	8
1.15.2	WERTIGKEIT DER AUSSAGE:	8
1.16	RECHENMODUS:	9
1.17	ABKÜRZUNGEN:	9
<b>2</b>	<b><u>BEFUND:</u></b>	<b>11</b>
2.1	<b>ALLGEMEINES:</b>	<b>11</b>
2.1.1	STICHTAG DER SCHÄTZUNG UND TAG DER BESICHTIGUNG:	11
2.1.2	BEI DER BESICHTIGUNG ANWESENDE PERSONEN:	11
2.1.3	UNTERLAGEN:	11
2.2	<b>LAGE UND ALLGEMEINE OBJEKTBEDESCREIBUNG:</b>	<b>12</b>
2.2.1	LAGEBEDESCREIBUNG:	12
2.2.2	GRUNDSTÜCKSFÖRM:	13
2.3	<b>RECHTLICHE ERHEBUNGEN:</b>	<b>13</b>
2.3.1	GUTSBESTAND:	13
2.3.2	EIGENTÜMER:	13
2.3.3	WIDMUNG:	14
2.3.4	NUTZUNG:	15
2.3.5	TITEL DER NUTZUNG:	15
2.3.6	HAUSVERWALTUNG:	15
2.3.7	BELASTUNGEN:	15
2.4	<b>TECHNISCHE GEBÄUDEBEDESCREIBUNG:</b>	<b>16</b>
2.4.1	ENERGIEKLASSE:	16
2.4.2	BAUJAHR:	17
2.4.3	KONZEPTIONELLE BEDESCREIBUNG:	17
2.4.4	TECHNISCHE BEDESCREIBUNG, AUSSTATTUNG:	18
2.4.5	SCHÄDEN, MÄNGEL UND TECHNISCHER ZUSTAND:	19

---

2.4.6	PLANABWEICHUNGEN:.....	19
2.4.7	NUTZFLÄCHEN:.....	19
<b>2.5</b>	<b>VERGLEICH AM IMMOBILIENMARKT:.....</b>	<b>21</b>
2.5.1	ERHEBUNGEN AM GRUNDBUCHSGERICHT (URKUNDENSAMMLUNG):.....	21
<b>3</b>	<b><u>BEWERTUNG:.....</u></b>	<b>38</b>
3.1	METHODE: .....	38
3.2	BAUWERT: .....	38
3.3	VERGLEICHSWERT: .....	38
3.4	MARKTGÄNGIGKEIT: .....	40
3.5	VERKEHRSWERT: .....	41
<b>4</b>	<b><u>ZUSAMMENFASSUNG: .....</u></b>	<b>45</b>
<b>5</b>	<b><u>BEILAGEN NACH DER LETZTEN SEITE: .....</u></b>	<b>47</b>

# 1 Allgemeines und Aufgabenstellung:

## 1.1 Voraussetzung:

Das Schätzgutachten ist in seiner Gänze für die Aussagekraft des Schätzwertes zu lesen. Die Schätzung ist nur im Rahmen des vereinbarten Zwecks zu verwenden.

Das Schätzgutachten ist kein Baugutachten und es werden im Rahmen der Befundaufnahme keine fachspezifischen Prüfungen, wie Messungen, Druckproben, Standprüfungen, Sicherheitsprüfungen etc., durchgeführt. Sofern sich keine augenscheinlichen wertbeeinflussenden Umstände zeigen, können derartige Mängel nicht in die Schätzung einfließen. Schadenersatzansprüche aus solchen Gründen werden ausgeschlossen.

Es wird davon ausgegangen und es ist der Schätzung unterstellt, dass von Auftraggeberseite und sämtlichen Beteiligten alle relevanten Umstände, von welchen sie Kenntnis haben bzw. Kenntnis haben müssten, mitgeteilt wurde.

## 1.2 Auftraggeber:

Reisch Rechtsanwälte GmbH  
Landstraßer Hauptstraße 1a, Ebene 05  
1030 Wien

Als Verwalter im Insolvenzverfahren „Trompeter Family Er-  
richtungen GmbH“

## 1.3 Auftrag:

Erstattung von Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte BT1-TOP 05, BT2-TOP 04, BT3-TOP 01, BT3-TOP 02, BT3-TOP 04 und BT3-TOP 05, KFZ-Stellplätze 5, 12, 13, 30, 31, 36, 37, 40, 41, 42, 43 und 68 mit der Adresse 2372 Gießhübl, Gießhübler Straße 121 mit der Grundbucheinlagezahl 1140 inliegend der Katastralgemeinde 16108 (Gießhübl).

#### **1.4 Objekt:**

Wohnungen und Stellplätze im Wohnungseigentum

#### **1.5 Zweck:**

Wertermittlung im Zuge des Insolvenzverfahrens in der Sache „Trompeter Family Errichtungs GmbH“ anhängig beim Handelsgericht Wien unter der Gerichtszahl 20 S 168/25x.

#### **1.6 Rechtliche Grundlagen:**

Das Gutachten ist im Sinne der entsprechenden Gesetze, Normen, Empfehlungen und in Anlehnung an diverse Literatur erstellt. Bei der Gutachtenserstellung fanden die Inhalte und Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG 1992 (BGBl 150), jene der ÖNORM B1802 v. Juli 2019, die des Buches „Liegenschaftsbewertung“ von Heimo Kranewitter sowie des Buches „Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen“ von Seiser + Seiser, ebenso wie anderer Fachliteratur Berücksichtigung. Die angeführten Definitionen sind eine Darstellung aus diesen Schriftwerken.

#### **1.7 Definition „Verkehrswert“:**

Der Verkehrswert ist der 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. I.S.d. §2 Abs.2 u 3 Art.I LBG (Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992)

Laut ÖNORM wird der Verkehrswert definiert als:  
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann. Der Verkehrswert entspricht inhaltlich und per Definition dem Marktwert.

## 1.8 Definition „Marktwert“:

Als Marktwert (§ 103 Z. 10 lit. F BWG) gilt „der Preis, zu dem die Immobilie im Rahmen eines privaten Vertrages zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem unabhängigen Käufer zum Zeitpunkt der Schätzung verkauft werden könnte, wobei die Annahme zugrunde gelegt wird, dass die Immobilie öffentlich auf dem Markt angeboten wird, dass die Marktbedingungen eine ordnungsgemäße Veräußerung ermöglichen und dass für die Aushandlung des Verkaufs ein im Hinblick auf die Art der Immobilie normaler Zeitraum zur Verfügung steht.“ (BGBl. I Nr. 2/2001)

Der Marktwert entspricht inhaltlich und per Definition dem Verkehrswert.

## 1.9 Gegenüberstellung „Verkehrswert – Marktwert“:

Die Bezeichnungen Marktwert und Verkehrswert bedeuten inhaltlich eine idente Wertbeimessung der Sache Immobilie.

## 1.10 Definition „Restnutzungsdauer“:

Bei der Einschätzung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass, neben dem reinen technischen Verschleiß, der Konstruktionsstil, die Auslegung, die Versorgungseinrichtungen sowie die Raumeinteilungen für den Benutzer im Verhältnis zu modernen Strukturen ebenso an Wert verlieren. Die Restnutzungsdauer ist die nach Ablauf einer bestimmten Zeit noch verbleibende Nutzungsdauer eines Anlagegutes. Dabei ist die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer eines Wirtschaftsgutes zu berücksichtigen, welche im Allgemeinen der Zeitraum ist, in dem dieses Wirtschaftsgut voraussichtlich seiner Zweckbestimmung nach genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird ab dem Stichtag gezählt. Auf der Einschätzung der Restnutzungsdauer beruhen die Abschläge zur Ermittlung des Bauzeitwertes.

### **1.11 Grundstücksreserve:**

Eventuelle Grundstücksreserven wären definiert durch Dachgeschoßausbau, Aufstockung, Zu- und Vorbauten sind nur mit ungefähren Ausmaßen angegeben und sind nicht unbedingt, sondern nur mit hoher Wahrscheinlichkeit, realisierbar. Exakte Angaben und daraus resultierende Ansätze sind nur durch eine entsprechende Studie, einer baurechtlichen Abklärung, sowie dem Ausschließen sonstiger vereitelnder Bestands- oder Nutzungsrechte zu tätigen. Eine derart qualitative Prüfung (Machbarkeitsstudie mit Rechts- und Negativprüfung) wurde nicht in Auftrag gegeben und auch nicht durchgeführt. Ein Schadenersatzanspruch wird aus diesem Titel ausgeschlossen.

### **1.12 Wert der Einrichtung:**

Als Einrichtungen werden nur die mit dem Mauerwerk fest verbundenen Sanitärgegenstände, sowie die Haustechnik berücksichtigt. Einbaumöbel und spezielle Ausstattungen sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die Kücheneinrichtung ist keine mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtung. Diese kann jedoch im Verkaufsfalle, wenn sie dem Geschmack des Käufers entspricht, einen Wert darstellen.

Die Höhe dieses Wertes ist im Verhältnis zum Gesamtwert der Liegenschaft gering und meistens in der Bandbreite des Schätzwertes enthalten.

### **1.13 Umsatzsteuer:**

In den angesetzten Bauwerten ist die Umsatzsteuer bei einem Endverbraucherobjekt (Eigentümer für die Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse) enthalten und bei gewerblich genutzten Objekten nicht enthalten.

Es kann bei Abverkäufen zu Vorsteuerkorrekturen führen. Dies ist in den Ansätzen und Werteinschätzungen nicht beinhaltet.

## 1.14 Definition - Herstellungswert, Herstellungskosten:

Der Herstellungswert ist jener Betrag zu dem ein gleichartiges Bauwerk errichtet werden kann, welches von jedermann zur gleichen Nutzung wie das zu Bewertende oder zu einem äquivalenten Gebrauch verwendet werden kann. Der Herstellungswert muss daher nicht den Kosten entsprechen, mit denen das Gebäude in kongruenter Weise nochmals errichtet werden kann. Der Herstellungswert ist aber ein Neuherstellungswert (=Neubauwert) und wird mit aktuellen Kostensätzen berechnet.

## 1.15 Rendite – Kenngröße und Zielgröße (Target):

### 1.15.1 Definition:

Die Rendite (Bruttoanfangsrendite) ist definiert als jener Prozentsatz, welchen der Nettoertrag (Nettomiete, Nettomietzins) im Verhältnis zum Marktwert (Basis mit 100%) hat.

### 1.15.2 Wertigkeit der Aussage:

#### Für neue Ertragsobjekte:

Für neue Ertragsobjekte ist dies eine wichtige Kenngröße. Die Voraussetzung ist eine Bebauung mit einem neuen, annähernd optimalen Gebäude mit annähernder Vollvermietung.

#### Für alle anderen Objekte:

Für alle anderen Objekte hat die Angabe der Rendite nur eine bedingte Aussage. Auf jeden Fall hat der entscheidungstheoretische Ansatz „Rendite“ für eine Investition nur eine bedingte Aussage.

Zur Erklärung: Die Rendite berücksichtigt nur tatsächliche und fiktiv angesetzte Einnahmen. Entwicklungspotentiale, wie Grundreserve und unter dem Marktniveau vermietete (underrented) Objekte, sind in der angegebenen Rendite nicht berücksichtigt. Sämtliche Renditen aus Marktvergleichen beziehen sich auf neue Objekte, oder Objekte mit ausreichender Nutzungs- bzw. Restnutzungsdauer. Grundreserven könnten mit einer Marktwertschätzung in Form des Residualverfahrens gerechnet werden. Dabei können Impondera-

bilien aus Nutzungsrechten, dem Mietrechtsgesetz, Anrainerstellungen etc. nach wie vor nur in geschätzter Form aufgenommen werden.

### 1.16 Rechenmodus:

Die Berechnungen erfolgen auf mehrere Dezimalstellen genau. Im Wesen einer Schätzung ist es begründet, dass die Angaben von Ergebnissen auch in gerundeter Form erfolgen. Bei der Verwendung von Zwischenergebnissen zur weiteren Berechnung werden jeweils die genauen Werte (inklusive aller Dezimalen) herangezogen. Die Angaben in den Rechentabellen werden auf zwei Dezimalstellen gerundet. Daher können beim händischen Nachrechnen von einzelnen Rechenschritten (mit den so gerundeten Werten) sich Rundungsfehler ergeben. Diese sind in ihrer Wertigkeit vernachlässigbar und beeinflussen den zu ermittelnden Wert nicht.

### 1.17 Abkürzungen:

Auflistungen von Abkürzungen, welche im Gutachten vorkommen können und fachspezifische Ausdrücke darstellen.

A2 LNR	Grundbuchabteilung A2 laufende Nummer
B LNR	Grundbuchabteilung B laufende Nummer
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGF	Brutto-Grundfläche
BGFL	Bruttogeschossfläche
BRI	Brutto-Rauminhalt
BWG	Bankwesengesetz
C LNR	Grundbuchabteilung C laufende Nummer
DKM	Digitale Katastermappe
EZ	(Grundbuch) Einlagezahl
FF	Funktionsfläche
GB	Grundbuch
Gew. ND	Gewöhnliche Nutzungsdauer
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRST-NR	Grundstücksnummer
HNF	Hauptnutzfläche
HSL	Heizung Sanitär Lüftung
ImmoInvFG	Immobilien-Investmentfondsgesetz

iVm	in Verbindung mit
KG	Katastralgemeinde
KGF	Konstruktions-Grundfläche
KRI	Konstruktions-Rauminhalt
LBG 1992	Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
MRG	Mietrechtsgesetz
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NNF	Nebennutzfläche
NRI	Netto-Rauminhalt
Stb.	Stahlbeton
VF	Verkehrsfläche
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Ziffer

## 2 Befund:

Erhebung der objektbezogenen Daten, Beschreibung der Bausubstanz, der Lage und Topografie des Baugrundes. Erfragung der Marktsituation.

### 2.1 Allgemeines:

#### 2.1.1 Stichtag der Schätzung und Tag der Besichtigung:

25.11.2025

#### 2.1.2 Bei der Besichtigung anwesende Personen:

Bei der Besichtigung waren außer dem Verfasser folgende Personen anwesend:  
Herr Erich Trompeter

#### 2.1.3 Unterlagen:

- ◇ Besichtigung
- ◇ Grundbuchausdruck vom 30.09.2025
- ◇ Ausdruck der digitalen Katastermappe vom 30.09.2025
- ◇ Flächenwidmungsplan erhoben am 29.09.2025
- ◇ Hochwasserzonierung erhoben am 30.09.2025
- ◇ Verdachtsflächenkataster vom 30.09.2025
- ◇ Baubewilligung vom 16.12.2020
- ◇ Baubewilligung vom 26.08.2021
- ◇ Fertigstellungsmeldung vom 11.08.2023
- ◇ Einreichplan vom 20.04.2021
- ◇ Nutzwertgutachten 12.06.2023
- ◇ Energieausweis vom 04.05.2020
- ◇ Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- ◇ Informationen von Maklern
- ◇ Besprechung in Fachkreisen

Für einen allfälligen Verkauf wäre ein aktueller Energieausweis zu erstellen. Die Kosten hierfür sind nicht beinhaltet und bei einem allenfalls schlechteren Ergebnis ist der Schätzwert zu überprüfen.

## 2.2 Lage und allgemeine Objektbeschreibung:

### 2.2.1 Lagebeschreibung:

**Lage / Ortsverband:** Das Objekt befindet sich in Gießhübl einer Gemeinde im Bezirk Mödling in Niederösterreich. Gießhübl liegt südwestlich der österreichischen Bundeshauptstadt Wien am Rande des Naturparks Föhrenberge auf 416 m Seehöhe und ist damit zugleich der höchstgelegene Weinort Niederösterreichs.

Fläche: 3,90 km<sup>2</sup>

Einwohner: 2.433 (Stand: 1. Jän. 2025)

**Infrastrukturelle Versorgung:** Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Gas, Kanal, Wasser, Strom, Müllabfuhr) sind vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten von Gütern des täglichen Bedarfs sind in ca. 900 m Entfernung vorhanden.

**Topografie:**

Bauteil 1:  
TOP 5 im 1. Stock  
Bauteil 2;  
TOP 4 im 1. Stock  
Bauteil 3:  
TOP 1 im EG  
TOP 2 im EG  
TOP 4 im 1. Stock  
TOP 5 im 1. Stock  
Tiefgarage: KFZ-Stellplätze 5, 12, 13, 30, 31, 36, 37, 40, 41, 42 und 43  
Im Freien: KFZ-Stellplatz 68

**Lärmbeeinflussung:** ruhige Lage, schwachbefahrene Straße

**Individualverkehr:** A2 Südbahn (Auffahrt Gießhübl): ca. 800 m

**Öffentliche Verkehrsmittel:** Bahnhof Maria-Enzersdorf: ca. 2,5 km

Bus (Haltestelle Maria Enzersdorf,  
Hochleitengasse): ca. 170 m

### 2.2.2 Grundstücksform:

Lage im Straßenverlauf: Mittelbauplatz  
Straßenfronten: Gießhübler Straße  
Konfiguration: annähernd rechteckig  
Terrainverlauf: annähernd ebenflächig Topographie

## 2.3 Rechtliche Erhebungen:

### 2.3.1 Gutsbestand:

EZ	Grst. Nr.	Einzelflächen	Bemerkungen
1140	410/1	5 373,00 m <sup>2</sup>	Grundstück bereits im Grenzkataster eingetragen
<b>Gesamtfläche</b>		<b>5 373,00 m<sup>2</sup></b>	

Das Grundstück 410/1 ist bereits im Grenzkataster eingetragen.

Wenn Grundstücke noch nicht im Grenzkataster erfasst sind, könnten sich beim Nachmessen Änderungen ergeben. Allfällige Änderungen könnten zu Wertanpassungen führen. Augenscheinlich konnte keine zu berücksichtigende Flächendifferenz zwischen gesehenerm Ausmaß und dem Katasterbestand festgestellt werden. Aus einer grundflächenmäßig notwendigen Anpassung des Schätzwertes kann kein Schadenersatz abgeleitet werden.

### 2.3.2 Eigentümer:

B lfd. Nr.	Anteile	Eigentümer	rechn. Anteil an der gesamten Grundstücksfläche	
129	69 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	93,76 m <sup>2</sup>	1,75 %
140	98 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	133,17 m <sup>2</sup>	2,48 %

146	101 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	137,25 m <sup>2</sup>	2,55 %
147	87 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	118,22 m <sup>2</sup>	2,20 %
150	98 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	133,17 m <sup>2</sup>	2,48 %
151	69 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	93,76 m <sup>2</sup>	1,75 %
175	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
188	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
189	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
208	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
209	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
214	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
215	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
220	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
221	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
222	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
223	7 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	9,51 m <sup>2</sup>	0,18 %
254	5 / 3954	Trompeter Family Er- richtungen GmbH	6,79 m <sup>2</sup>	0,13 %
<b>gesamt</b>			<b>820,76 m<sup>2</sup></b>	<b>15,28 %</b>

### 2.3.3 Widmung:

BW	Bauland Wohngebiet
o	offene Bauweise
6,0	höchstzulässige Bebauungshöhe 6 m
30	höchstzulässige Bebauungsdichte 30 % der Bau- platzgröße

**2.3.4 Nutzung:**

zu Wohnzwecken

**2.3.5 Titel der Nutzung:**

Eigennutzung

**2.3.6 Hausverwaltung:**

Landhaus Immobilien Vermittlung und Verwaltung GmbH

**2.3.7 Belastungen:**

**2.3.7.1 Rechtlich:**

Bücherliche:	<p>A2-LNR 2 a 4855/2018 Aufschließungsbeitrag EUR 66.564,41 hins Gst 410/1 entrichtet (Gemeinde Gießhübl - AUF-2-2018)</p> <p>C-LNR 1 auf Anteil B-LNR 129 140 146 147 150 151 175 188 189 208 209 214 215 220 bis 223 254 b 1142/2018 IM RANG 1735/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-03-14 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.960.000,-- für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft (FN 32942w)</p> <p>C-LNR 2 auf Anteil B-LNR 129 140 146 147 150 151 175 188 189 208 209 214 215 220 bis 223 254 b 5957/2022 IM RANG 7138/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-08-24 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,-- für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft (FN 32942w)</p> <p>C-LNR 54 auf Anteil B-LNR 129 140 146 147 150 151 188 189 208 209 214 215 220 bis 223 a 6636/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 656/25d)</p> <p><b>siehe Grundbuchausdruck</b></p>
--------------	---

Außerbücherliche:	<p>Es konnten keine weiteren offensichtlichen wertrelevanten Belastungen wahrgenommen werden. Es wurden keine weiteren Belastungen bekannt gegeben.</p> <p>Öffentliche Abgaben/dingliche Lasten. <b>Öffentliche Abgaben, bzw. nicht entrichtete Abgabenschulden stellen dingliche Lasten dar, welche an der Immobilie verbleiben und nur den Forderungstitel mit vollständiger Bezahlung verlieren. Abgabenschulden sind zum Stichtag der Veräußerung vom Kaufpreis abzuziehen!</b></p>
-------------------	---

Pfandrechtliche Belastungen haben keine Auswirkungen auf den ermittelten Verkehrswert und werden im Rahmen einer Verwertung in ihrer tatsächlich aushaftenden Summe in Abzug gebracht.

#### 2.3.7.2 **Kontaminierung:**

Das Grundstück 410/1 ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

#### 2.3.7.3 **Gefahrensituation:**

Die Gefahren sind aus dem HORA-Pass (siehe Anhang) zu entnehmen. Die dort ausgewiesenen Gefahren betreffen auch die verwendeten Vergleiche. Hinsichtlich Bausubstanzen muss unterstellt werden, dass diese fachgerecht unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ausgeführt wurden.

## 2.4 Technische Gebäudebeschreibung:

### 2.4.1 Energieklasse:

#### Mehrfamilienhaus Bauteil 1

HWB <sub>Ref, SK</sub>	B
PEB <sub>SK</sub>	B
CO <sub>2SK</sub>	A++
f <sub>GEE</sub>	A

#### Mehrfamilienhaus Bauteil 2

HWB <sub>Ref, SK</sub>	B
PEB <sub>SK</sub>	B

CO <sub>2</sub> SK	A++
f <sub>GEE</sub>	A

Mehrfamilienhaus Bauteil 4

HWB <sub>Ref, SK</sub>	B
PEB <sub>SK</sub>	B
CO <sub>2</sub> SK	A++
f <sub>GEE</sub>	A

**2.4.2 Baujahr:**

Fertigstellung 2023

**2.4.3 Konzeptionelle Beschreibung:**

Wohnhausanlage mit 4 Bauteilen. Die Wohnblöcke 1 und 2 befinden sich direkt über der Garage, die Wohnblöcke 3 und 4 haben keinen direkten Zugang und muss über außen zugegangen werden. Die Wohnungen sind bautechnisch und ausstattungstechnisch überwiegend ident ausgestattet. Wohnungen jeweils in einer Ebene.

Gebäude:	Tiefgarage, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß
BT1-TOP 5:	Vorraum, Bad, Wohnküche, Zimmer, Abstellraum, WC, Balkon
BT2-TOP 4:	Vorraum, Bad, 3 Zimmer, Wohnküche, Abstellraum, Balkon
BT3-TOP 1:	Vorraum, Bad, 3 Zimmer, Abstellraum, WC, Wohnküche, Terrasse, Garten
BT3-TOP 2:	Vorraum, Abstellraum, WC, Zimmer, Wohnküche, Bad, Terrasse, Garten
BT3-TOP 4	Vorraum, Bad, Wohnküche, Abstellraum, 3 Zimmer, WC, Balkon
BT3-TOP 5:	Vorraum, Bad, Wohnküche, Abstellraum, WC, Zimmer, Balkon
vertikale Erschließung:	Stiegenhaus und Lift

### 2.4.3.1 Außenanlagen:

Gärtnerische Gestaltung tlw. Natursteinmauer, tlw. Löffelsteine, Traufenpflaster, tlw. Grobkies  
Brüstungen, Einfahrt, Stützmauern und Außenbereichsüberdachungen aus Beton (Sichtbeton)  
Einfriedung zu den Straßenfluchtlinien Stabgitterkonstruktion auf Betonsockel  
Gärten mittels Maschendrahtzaun eingefriedet  
Gehwege teilweise asphaltiert tlw. mit Betonkleinsteinen belegt

### 2.4.4 Technische Beschreibung, Ausstattung:

Siehe beiliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Daraus auszugsweise übernommene Beschreibungen.

#### **Konstruktion; Außenwände, Fassade:**

Holzriegelbauweise  
Außenwände: Tragende Konstruktion in Holzriegel-Bauweise mit platzsparender innenliegender Dämmung und hinterlüfteter Holzschalung außen, innen mit Gipskarton beplankt, gespachtelt und malerfertig beschichtet bzw. mit Holz-Dreischichtplatte laut Kundenwunsch

#### **Innenwände:**

tragende Innenwände aus Massivholz  
nichttragende Innenwände: 10-15cm Gipskarton-Ständerwände

#### **Dachdeckung:**

Flachdach bekies, Asymmetrisches Steildach, Eindeckung mit Verblechung stehenden Fälze und Hängerinne mit Schneerechen

#### **Decken, Deckenuntersichten:**

Geschossdecken: Holzmassivdecke in CLT-Technologie über EG und OG, Untersicht in Holzschutzqualität  
Decke über Untergeschoss/Garage: Stahlbetondecke glatte Untersichten

#### **Boden- und Wandbeläge:**

Müllplatz: Asphalt  
Garage: Asphalt auf Betonplatten  
Einlagerungsraum, Lagerraum: Estrich versiegelt  
Wohnungen: Holzboden riemenartig verlegt, Fliesen

#### **Fenster:**

Kunststofffenster 3-fach verglast, sämtliche Fenster sind außen mit elektrisch bedienenden Raffstores versehen

<b>Türen, Tore:</b>	Hauseingangstüre: Alu-Portal Wohnungseingangstüre: Holz-Sicherheitstüre Innentüren: Holztüren weiß, Holzzargen
<b>Stiege / Stiegenhaus:</b>	Stahl-Stab-Geländer, beschichtet, mit beidseitigem Handlauf,
<b>Elektroinstallationen:</b>	Kippsicherung und FI vorhanden
<b>Sanitäreinrichtung:</b>	Badezimmer: Verfliesung Boden und bis Türoberkante, ein Handtuchradiator, elektrisch betrieben Ausstattung: ein Handwaschbecken, eine Badewanne, abgehängte Holzdecke WC: Hänge WC auf Parapethöhe verflies, Wärmezähler im WC untergebracht
<b>Heizung, Klima, Warmwasseraufbereitung:</b>	Nachhaltige Energieversorgung über Pellets-Kesselanlage, Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung; zusätzlicher Wandheizkörper (elektrisch) im Bad, Heizungssteuerung über ein Raumthermostat je Wohnung, Zählung erfolgt über den Energieversorger zusätzlich über eine mit einer Solaranlage, die Solaranlage speist einen Pufferspeicher
<b>Terrasse:</b>	Terrasse mit Holzbelag versehen, Brüstungsgeländer Stahlkonstruktion
<b>Einlagerungsraum:</b>	Einhausung: Stahlkonstruktion, abgehängte Holzdecke, Aufbauleuchte

#### 2.4.5 Schäden, Mängel und technischer Zustand:

Das Gebäude ist in einem dem Baualter entsprechenden neuen Zustand.

Anmerkung: Funktionsüberprüfungen erfolgten nicht.

#### 2.4.6 Planabweichungen:

Augenscheinlich keine Planabweichungen.

#### 2.4.7 Nutzflächen:

Es wird die Nettogrundfläche (Siehe Kranewitter Seite 307) im adäquaten Verständnis der Nutzflächenaufstellung für die

Nutzwertermittlung angegeben. (Hierbei ist zwischen Einfamilienhäuser und dem mehrgeschoßigen Wohnbau zu unterscheiden).

Die Werte wurden dem Nutzwertgutachten entnommen und zusammengestellt.

Abweichungen zu den tatsächlichen Ausmaßen sind möglich, wirken sich jedoch auf den Gesamtwert nur sehr minimal aus und sind vernachlässigbar. Es erfolgte keine gesonderte technische Aufnahme.

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
BT1-Top 05			66,41 m <sup>2</sup>	
Balkon			11,35 m <sup>2</sup>	
ER BT1-Top 05			2,22 m <sup>2</sup>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
BT2-Top 04			90,43 m <sup>2</sup>	
Balkon			15,96 m <sup>2</sup>	
ER BT2-Top 04			2,74 m <sup>2</sup>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
BT3-Top 01			90,43 m <sup>2</sup>	
Terrasse			21,80 m <sup>2</sup>	
ER BT3-Top 01			2,60 m <sup>2</sup>	
Garten BT3-Top 01			113,71 m <sup>2</sup>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
BT3-Top 02			65,88 m <sup>2</sup>	
Terrasse			15,51 m <sup>2</sup>	
ER BT3-Top 02			2,21 m <sup>2</sup>	
Garten BT3-Top 02			240,35 m <sup>2</sup>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
BT3-Top 04			90,43 m <sup>2</sup>	
Balkon			15,96 m <sup>2</sup>	
ER BT3-Top 04			2,74 m <sup>2</sup>	

Bezeichnung	Länge	Breite	Nutzfläche	Bemerkung
BT3-Top 05			66,41 m <sup>2</sup>	
Balkon			11,35 m <sup>2</sup>	
ER BT3-Top 05			2,22 m <sup>2</sup>	

KFZ-Stellplatz 5	13,00 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 12	13,00 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 13	13,00 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 30	14,36 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 31	13,80 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 36	13,00 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 37	13,00 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 40	13,00 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 41	13,00 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 42	13,00 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 43	13,00 m <sup>2</sup>	Tiefgarage
KFZ-Stellplatz 68	12,50 m <sup>2</sup>	Freistellplatz

## 2.5 Vergleich am Immobilienmarkt:

Ein direkter Vergleich (idente Lage, idente Größe, idente innere Struktur, etc.) kann nicht getätigt werden: Die erhobenen Vergleichswerte können nur in Relation zum bestehenden Objekt angesetzt werden. Die Basis dieser Vergleiche beruht auf durchschnittlichen Herstellkosten, erhobenen Miet- und Verkaufspreisen pro Einheit (m<sup>2</sup> Nutzfläche; gewichteter Fläche). Der Vergleich ist somit ein indirekter.

Der aus den erhobenen Daten und Informationen eingeschätzte Mittelwert ist kein statistisches Mittel, sondern ein plausibel gewogener Mittelwert. Dabei werden ausreißende Werte geringerwertig oder gar nicht verwendet. Bei den Einzelverkäufen herrscht eine große Bandbreite. Es wird aus den Vergleichen ein Durchschnitt gebildet.

Beim Ansatz der Werte wurden die Informationen des aktuellen Kaufpreisspiegels und die Erfahrungen von Maklern für die Einschätzung herangezogen.

### 2.5.1 Erhebungen am Grundbuchsgericht (Urkundensammlung):

#### 2.5.1.1 Wohnungen:

##### 2.5.1.1.1 TZ 180/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 01:

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 12.08.2021  
 Nutzfläche: 90,23 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 131,63 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 533.400,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 4.566,30 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.2 TZ 185/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 02:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 03.01.2022  
 Nutzfläche: 65,88 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 84,70 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 368.200,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 4.509,48 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.3 TZ 181/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 04:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 08.04.2022  
 Nutzfläche: 89,99 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 94,89 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 434.600,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 4.750,87 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.4 TZ 185/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 06:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 18.05.2022  
 Nutzfläche: 65,88 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 69,46 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 378.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 5.645,36 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

- 2.5.1.1.5 TZ 185/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 07:**  
 Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 25.03.2022  
 Nutzfläche: 85,90 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 90,83 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 488.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 5.573,06 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.1.6 TZ 1239/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 02:**  
 Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 07.12.2022  
 Nutzfläche: 65,88 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 90,17 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 534.200,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 6.145,78 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.1.7 TZ 175/2023, Gießhübler Straße 121, BT 5 – Top 03:**  
 Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 08.03.2022  
 Nutzfläche: 85,66 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 105,79 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 578.900,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 5.676,41 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.1.8 TZ 615/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 05:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 25.01.2023

Nutzfläche: 66,41 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 69,99 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 460.500,00 €

Das entspricht harmonisiert 6.725,20 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.9 TZ 174/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 06:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 09.06.2022

Nutzfläche: 65,88 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 69,46 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 447.500,00 €

Das entspricht harmonisiert 6.683,33 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.10 TZ 9056/2022, Gießhübler Straße 121, BT 3 – Top 03:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 25.02.2022

Nutzfläche: 86,50 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 107,71 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 572.500,00 €

Das entspricht harmonisiert 5.513,74 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.11 TZ 8932/2022, Gießhübler Straße 121, BT 3 – Top 06:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 11.04.2022

Nutzfläche: 65,88 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 69,46 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 437.500,00 €  
Das entspricht harmonisiert 6.533,98 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.12 TZ 8968/2022, Gießhübler Straße 121, BT 4 – Top 02:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 16.12.2021  
Nutzfläche: 65,88 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 79,33 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 354.400,00 €  
Das entspricht harmonisiert 5.033,91 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.13 TZ 9000/2022, Gießhübler Straße 121, BT 4 – Top 01:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 12.08.2021  
Nutzfläche: 90,32 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 107,04 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 441.400,00 €  
Das entspricht harmonisiert 4.646,65 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.14 TZ 8969/2022, Gießhübler Straße 121, BT 4 – Top 05:**

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 27.04.2022  
Nutzfläche: 66,41 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 69,99 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 323.637,60 €  
Das entspricht harmonisiert 4.796,87 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

- 2.5.1.1.15 TZ 6253/2022, Gießhübler Straße 119, Top 05:**  
 Das Objekt befindet auf der direkten Nachbarliegenschaft des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 18.05.2022  
 Nutzfläche: 81,33 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 87,97 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 423.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 4.987,79 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.1.16 TZ 9355/2021, Gießhübler Straße 119, Top 01:**  
 Das Objekt befindet sich auf der direkten Nachbarliegenschaft des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 21.10.2021  
 Nutzfläche: 72,68 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 93,01 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 506.800,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 6.140,22 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.1.17 TZ 2891/2021, Gießhübler Straße 119, Top 04:**  
 Das Objekt befindet sich auf der direkten Nachbarliegenschaft des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 10.03.2021  
 Nutzfläche: 98,41 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche gewichtet: 130,93 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 683.500,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 5.882,44 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.1.18 TZ 68/2024, Gießhübler Straße 103, Top 2:**  
 Das Objekt befindet sich etwa 180 m östlich des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von privat an privat  
 Datum: 28.12.2023  
 Nutzfläche: 65,60 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche gewichtet: 80,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 369.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 4.679,37 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.1.19 TZ 6379/2025, Urlaubskreuzstraße 27, Top 1:**

Das Objekt befindet sich etwa 230 m südöstlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von privat an privat  
Datum: 04.09.2025  
Nutzfläche: 147,20 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 168,30 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 710.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 4.218,66 €/m<sup>2</sup>  
Älteres Baujahr, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.1.20 TZ 5963/2024, Gießhübler Straße 97. Top 5:**

Das Objekt befindet sich etwa 230 m östlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von privat an privat  
Datum: 17.06.2024  
Nutzfläche: 188,00 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche gewichtet: 196,60 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 770.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 3.974,94 €/m<sup>2</sup>  
Älteres Baujahr, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.2 KFZ-Stellplätze:**

**2.5.1.2.1 TZ 180/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 01, KFZ-Stp. 67:**

Freistellplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 12.08.2021  
Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 6.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 540,89 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.2 TZ 8968/2022, Gießhübler Straße 121, BT 4 – Top 02, KFZ-Stp. 69:**

Freistellplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an GmbH

Datum: 16.12.2021

Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 6.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 540,89 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.3 TZ 9000/2022, Gießhübler Straße 121, BT 4 – Top 01, KFZ-Stp. 71:**

Freistellplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 12.08.2021

Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 6.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 540,89 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.4 TZ 8969/2022, Gießhübler Straße 121, BT 4 – Top 05, KFZ-Stp. 72:**

Freistellplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 27.04.2022

Nutzfläche: 14,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 6.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 444,57 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.5 TZ 3717/2023, Gießhübler Straße 119, Top M1:**

Freistellplatz

Das Objekt befindet sich auf der direkten Nachbarliegenschaft des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 24.08.2022

Nutzfläche: 3,75 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 600,00 €  
Das entspricht harmonisiert 165,97 €/m<sup>2</sup>  
Geringe Flächentransaktion, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.2.6 TZ 3717/2023, Gießhübler Straße 119, Top M2:**

Freistellplatz  
Das Objekt befindet sich auf der direkten Nachbarliegenschaft des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 24.08.2022  
Nutzfläche: 3,75 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 700,00 €  
Das entspricht harmonisiert 193,64 €/m<sup>2</sup>  
Geringe Flächentransaktion, nicht als Vergleich verwendet

**2.5.1.2.7 TZ 2195/2024, Dr. Buchwiesergasse 10, Top 1.2.1:**

Freistellplatz  
Das Objekt befindet sich etwa 280 m nordwestlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von privat an privat  
Datum: 20.03.2024  
Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 10.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 811,92 €/m<sup>2</sup>  
Nicht als Vergleich verwendet, s. Anmerkung 3.3.

**2.5.1.2.8 TZ 2195/2024, Dr. Buchwiesergasse, Top 1.2.2:**

Freistellplatz  
Das Objekt befindet sich etwa 280 m nordwestlich des zu bewertenden Objekts.  
Verkauf von privat an privat  
Datum: 20.03.2024  
Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 10.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 811,92 €/m<sup>2</sup>  
Nicht als Vergleich verwendet, s. Anmerkung 3.3.

**2.5.1.2.9 TZ 180/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 01, KFZ-Stp. 1:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 12.08.2021  
Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 1.300,22 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.10 TZ 185/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1- Top 02, KFZ-Stp. 2:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 03.01.2022  
Nutzfläche: 12,72 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.223,27 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.11 TZ 185/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 02, KFZ-Stp. 4:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 03.01.2022  
Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.244,80 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.12 TZ 181/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 04, KFZ-Stp. 2:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 08.04.2022  
Nutzfläche: 12,72 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.223,27 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.13 TZ 181/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 04, KFZ-Stp. 59:**

Tiefgaragenplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 08.04.2022

Nutzfläche: 14,25 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 15.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 1.091,93 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.14 TZ 185/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 06, KFZ-Stp. 8:**

Tiefgaragenplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 18.05.2022

Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 15.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.15 TZ 185/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 06, KFZ-Stp. 9:**

Tiefgaragenplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 18.05.2022

Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 15.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.16 TZ 185/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 07, KFZ-Stp. 10:**

Tiefgaragenplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 25.03.2022

Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 15.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.17 TZ 185/2023, Gießhübler Straße 121, BT 1 – Top 07, KFZ-Stp. 11:**

Tiefgaragenplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 25.03.2022

Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 15.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.18 TZ 1239/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 02, KFZ-Stp. 18:**

Tiefgaragenplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 07.12.2022

Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 15.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.19 TZ 1239/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 02, KFZ-Stp. 19:**

Tiefgaragenplatz

Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 07.12.2022

Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 15.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>

Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.20 TZ 175/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 03, KFZ-Stp. 20:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 08.03.2022  
Nutzfläche: 14,25 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.091,93 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.21 TZ 175/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 03, KFZ-Stp. 21:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 08.03.2022  
Nutzfläche: 15,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.037,34 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.22 TZ 615/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 05, KFZ-Stp. 24:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 25.01.2023  
Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.179,35 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.23 TZ 615/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 05, KFZ-Stp. 25:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 25.01.2023

Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.179,35 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.24 TZ 174/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 06, KFZ-Stp. 26:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 09.06.2022  
Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.25 TZ 174/2023, Gießhübler Straße 121, BT 2 – Top 06, KFZ-Stp. 27:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 09.06.2022  
Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.26 TZ 9056/2022, Gießhübler Straße 121, BT 3 – Top 03, KFZ-Stp. 38:**

Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 25.02.2022  
Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

- 
- 2.5.1.2.27 TZ 9056/2022, Gießhübler Straße 121, BT 3 – Top 03, KFZ-Stp. 39:**  
Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 25.02.2022  
Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.2.28 TZ 8932/2022, Gießhübler Straße 121, BT 3 – Top 06, KFZ-Stp. 44:**  
Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 11.04.2022  
Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.2.29 TZ 8932/2022, Gießhübler Straße 121, BT 3 – Top 06, KFZ-Stp. 45:**  
Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 11.04.2022  
Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 15.000,00 €  
Das entspricht harmonisiert 1.196,93 €/m<sup>2</sup>  
Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).
- 2.5.1.2.30 TZ 8968/2022, Gießhübler Straße 121, BT 4 – Top 02, KFZ-Stp. 58:**  
Tiefgaragenplatz  
Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
Verkauf von GmbH an privat  
Datum: 16.12.2021

Nutzfläche: 17,75 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 15.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 952,27 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.31 TZ 9000/2022, Gießhübler Straße 121, BT 4 – Top 01, KFZ-Stp. 52:**

Tiefgaragenplatz  
 Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 12.08.2021  
 Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 15.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 1.300,22 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.32 TZ 8969/2022, Gießhübler Straße 121, BT 4, Top 05, KFZ-Stp. 64:**

Tiefgaragenplatz  
 Das Objekt befindet sich auf derselben Liegenschaft wie das zu bewertende Objekt.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 27.04.2022  
 Nutzfläche: 13,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 13.530,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 1.079,63 €/m<sup>2</sup>  
 Als indirekter Vergleich, sofern dieser nicht unter die Ausscheidungskriterien oder Anpassungserfordernisse fällt (siehe Anmerkung unter Punkt 2.5).

**2.5.1.2.33 TZ 2891/2021, Gießhübler Straße 119, Top 05:**

Tiefgaragenplatz  
 Das Objekt befindet sich auf der direkten Nachbarliegenschaft des zu bewertenden Objekts.  
 Verkauf von GmbH an privat  
 Datum: 10.03.2021  
 Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 20.000,00 €  
 Das entspricht harmonisiert 1.802,97 €/m<sup>2</sup>  
 Nicht als Vergleich verwendet, s. Anmerkung 3.3.

**2.5.1.2.34 TZ 2891/2021, Gießhübler Straße 119, Top 04:**

**Tiefgaragenplatz**

Das Objekt befindet sich auf der direkten Nachbarliegen-  
schaft des zu bewertenden Objekts.

Verkauf von GmbH an privat

Datum: 10.03.2021

Nutzfläche: 12,50 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: 20.000,00 €

Das entspricht harmonisiert 1.802,97 €/m<sup>2</sup>

Nicht als Vergleich verwendet, s. Anmerkung 3.3.

## **3 Bewertung:**

In die Bewertung flossen alle vorstehenden Beschreibungen in ihrer wertrelevanten Weise ein.

Die allgemeine Lage am Realitätenmarkt wurde erfragt und bildet mit eine Grundlage der Bewertung. Dabei wurden Kaufpreise erfragt, welche für ähnliche Objekte allgemein bezahlt werden. Für die Anpassung des Verkehrswertes wurden die so erhobenen Preise aufgrund der wertbeeinflussenden Differenzfaktoren gewichtet. Die Werte wurden somit nach indirekten Vergleichspreisen ermittelt.

### **3.1 Methode:**

Es wurden ortsübliche Kaufpreise erhoben und dem zu bewertenden Objekt angepasst. Die Bewertungsmethode kann als indirektes Vergleichswertverfahren bezeichnet werden, wobei dies direkt aus den Vergleichen aus gewichteten Flächen abgeleitet wird.

### **3.2 Bauwert:**

Die Schätzung erfolgt nach der Vergleichswertmethode (siehe Punkt 3.1). Der Bauwert wird daher nicht für die Schätzung angegeben.

### **3.3 Vergleichswert:**

Der Vergleichswertansatz wurde aus den erhobenen Vergleichen heraus eingeschätzt. Dabei erfolgt keine rechnerische Mittelung. Vielmehr sind die Trends, welche aus den Preisen sich vermuten lassen zu berücksichtigen. So werden Werte am oberen Rand als solche gesehen, welche eher den direkten Rückschluss auf den Liegenschaftswert zulassen. Ausreißende Werte nach unten sowie nach oben werden allenfalls ausgeschieden. Die erhobenen Werte werden mittels

der Angaben aus dem Immobilien-Preisspiegel der WKO hinsichtlich der zeitlichen Abgleichung mit den dort angegebenen Veränderungsraten harmonisiert.

Auch wenn Wohnungen gemäß ihren spezifischen Bedingungen (Lage, Konfiguration, Größe etc.) einen anderen Einzelwert zulassen, wird ein Durchschnittswert verwendet. In der Gesamtbewertung im Durchschnitt gleichen sich solchermaßen spezifischen Werte aus.

Neubauwohnungen an anderer Adresse zeigen einen deutlich geringeren Durchschnittspreis. Auch die erhobenen Angebote liegen deutlich unter den bisherigen Verkäufen. Es erfolgt daher durch die Durchschnittsbildung eine teilweise Angleichung an den Markt. Der ermittelte Grundpreis deckt sich hierbei mit den ermittelten Durchschnittspreisen der Schnellbewertungen auf den Plattformen „Immo United“ und „ImmAzing“ (s. Anhang).

In geringem Ausmaß bestehen wie z.B. TOP 1 Bauteil 3 höherwertige Bodenbelege und auch etwas teurere Fliesenbelege. Dies ist in der Durchschnittspreisbildung enthalten und wird nicht mit Differenzfaktoren berücksichtigt, welche in der Rundung beinhaltet sind.

Die Lage der Vergleichswohnungen innerhalb des Objekts wird mit Differenzfaktoren angelehnt an das NWG gewichtet.

Bezeichnung	Nutzfläche gewichtet	Wertansatz	Vergleichswert
BT1-Top 05	72,83 m <sup>2</sup>	á EUR 5.200,00	378.690,00 EUR
BT2-Top 04	99,32 m <sup>2</sup>	á EUR 5.200,00	516.481,33 EUR
BT3-Top 01	105,39 m <sup>2</sup>	á EUR 5.200,00	548.041,87 EUR
BT3-Top 02	92,59 m <sup>2</sup>	á EUR 5.200,00	481.470,17 EUR
BT3-Top 04	99,32 m <sup>2</sup>	á EUR 5.200,00	516.481,33 EUR
BT3-Top 05	72,83 m <sup>2</sup>	á EUR 5.200,00	378.690,00 EUR
KFZ-Stellplatz 5	13,00 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	15.600,00 EUR
KFZ-Stellplatz 12	13,00 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	15.600,00 EUR
KFZ-Stellplatz 13	13,00 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	15.600,00 EUR
KFZ-Stellplatz 30	14,36 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	17.232,00 EUR
KFZ-Stellplatz 31	13,80 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	16.560,00 EUR
KFZ-Stellplatz 36	13,00 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	15.600,00 EUR
KFZ-Stellplatz 37	13,00 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	15.600,00 EUR
KFZ-Stellplatz 40	13,00 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	15.600,00 EUR
KFZ-Stellplatz 41	13,00 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	15.600,00 EUR
KFZ-Stellplatz 42	13,00 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	15.600,00 EUR

KFZ-Stellplatz 43	13,00 m <sup>2</sup>	á EUR 1.200,00	15.600,00 EUR
KFZ-Stellplatz 68	12,50 m <sup>2</sup>	á EUR 500,00	6.250,00 EUR
<b>Vergleichswert</b>			<b>3.000.296,70 EUR</b>

Anmerkung: Auch die KFZ-Stellplätze bilden den Durchschnitt des Marktes ab.

### 3.4 Marktgängigkeit:

Die Marktgängigkeit für das gesamte Objekt wird grundsätzlich als gut eingeschätzt. Wegen der aktuellen Umstände (hohe Inflation, hohe Kreditzinsen, strenge Kreditvergaberichtlinien etc.) wird die Marktgängigkeit als schlecht eingeschätzt. Ein solcher Abschlag wird in einer ersten Phase mit 10% angesetzt.

Mit Juli 2022 begann durch die KIM-Verordnung die Möglichkeit der Finanzierung des Kaufes einer Immobilie für Privatpersonen geringer zu werden (das finanzierte Kreditvolumen, welches die Banken bereit waren zu finanzieren, nahm ab). Diese Entwicklung wird wegen den aktuellen Lohnverhandlungen und den unter der Inflation liegenden Gehaltsanpassungen meines Erachtens weiter verschärft. Auch tragen die Rechtsunsicherheiten im Bereich des Mietrechtes dazu bei, dass die Immobilie immer weniger als werthaltig betrachtet wird.

Die Schätzung hat lege artis sich auf tatsächliche Verkäufe zu beziehen und daraus ist der Schätzwert abzuleiten. Da es in der Vergangenheit ein Verkäufermarkt war und in großem Maße auch schlechte (bauliche schlechtere Objekte, Randlagen, etc.) Objekt verkauft wurden, so fallen nun weniger solche Objekte in die Durchschnittswertbildung. So wird interpretiert, dass sich erhobene Verkäufe in der Vergangenheit auf einem höheren Niveau befanden, die aktuelle Situation mit der angesprochenen negativen Entwicklung aber noch in keiner der Statistiken abgebildet ist. Aus Vorsicht zur Einschätzung des aktuellen Marktes ist dies mit einem ersten Abschlag berücksichtigt.

Ein kürzlich erschienenenes Interview mit einem Maklervertreter beinhaltet die Aussage, dass die Vorstellungen der Verkäufer meist um etwa 25% zu hoch seien. Dies deckt sich auch mit eigenen Erfahrungen bezüglich zwangsweiser oder dringend umzusetzender Veräußerungen. In Verbindung der

aktuellen Situation und der sich zeigenden verschlechternden Zukunftshaltung (niedrige Gehaltsabschlussverhandlungen) wird bei erfolglosen Verkaufsbemühungen zeitnah ein weiterer Abschlag notwendig werden. Somit meine ich, dass ein Verkaufserfolg allenfalls einen weiteren Abschlag von etwa 20% erfordern würde.

Anmerkung. Die bisherige Bandbreite von Schätzwerten erachte ich aktuell als größer.

### 3.5 Verkehrswert:

Der Verkehrswert entspricht dem Vergleichswert abzüglich der definierten Abschläge.

Vergleichswert BT1 TOP 05		378.690,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-37.869,00 EUR
Verkehrswert BT1 TOP 05		340.821,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>341.000,00 EUR</b>

Vergleichswert BT2 TOP 04		516.481,33 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-51.648,13 EUR
Verkehrswert BT2 TOP 04		464.833,20 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>465.000,00 EUR</b>

Vergleichswert BT3 TOP 01		548.041,87 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-54.804,19 EUR
Verkehrswert BT3 TOP 01		493.237,68 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>493.000,00 EUR</b>

Vergleichswert BT3 TOP 02		481.470,17 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-48.147,02 EUR
Verkehrswert BT3 TOP 02		433.323,15 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>433.000,00 EUR</b>

Vergleichswert BT3 TOP 04		516.481,33 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-51.648,13 EUR
Verkehrswert BT3 TOP 04		464.833,20 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>465.000,00 EUR</b>



---

Vergleichswert BT3 TOP 05		378.690,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-37.869,00 EUR
Verkehrswert BT3 TOP 05		340.821,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>341.000,00 EUR</b>

---

Vergleichswert KFZ 05		15.600,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.560,00 EUR
Verkehrswert KFZ 05		14.040,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>14.000,00 EUR</b>

---

Vergleichswert KFZ 12		15.600,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.560,00 EUR
Verkehrswert KFZ 12		14.040,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>14.000,00 EUR</b>

---

Vergleichswert KFZ 13		15.600,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.560,00 EUR
Verkehrswert KFZ 13		14.040,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>14.000,00 EUR</b>

---

Vergleichswert KFZ 30		17.232,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.723,20 EUR
Verkehrswert KFZ 30		15.508,80 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>15.500,00 EUR</b>

---

Vergleichswert KFZ 31		16.560,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.656,00 EUR
Verkehrswert KFZ 31		14.904,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>15.000,00 EUR</b>

---

Vergleichswert KFZ 36		15.600,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.560,00 EUR
Verkehrswert KFZ 36		14.040,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>14.000,00 EUR</b>

---

Vergleichswert KFZ 37		15.600,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.560,00 EUR
Verkehrswert KFZ 37		14.040,00 EUR

---

<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>14.000,00 EUR</b>
Vergleichswert KFZ 40		15.600,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.560,00 EUR
Verkehrswert KFZ 40		14.040,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>14.000,00 EUR</b>
Vergleichswert KFZ 41		15.600,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.560,00 EUR
Verkehrswert KFZ 41		14.040,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>14.000,00 EUR</b>
Vergleichswert KFZ 42		15.600,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.560,00 EUR
Verkehrswert KFZ 42		14.040,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>14.000,00 EUR</b>
Vergleichswert KFZ 43		15.600,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-1.560,00 EUR
Verkehrswert KFZ 43		14.040,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>14.000,00 EUR</b>
Vergleichswert KFZ 68		6.250,00 EUR
Marktanpassungsabschlag	-10,00 %	-625,00 EUR
Verkehrswert KFZ 68		5.625,00 EUR
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>5.500,00 EUR</b>

Aufgrund der Vergleiche und Verwendung eines Durchschnittswertes ergeben sich geringere Werte, als jene im selben Gebäude verkauft wurde. Weiters wird ob der aktuellen Marktlage (Endverbraucher) ein 10% Marktanpassungsabschlag angesetzt.

Bei der Zielsetzung eines zeitnahen Verkaufserfolges ist ein weiterer Abschlag von 10-20% anzusetzen.

Es handelt sich um einen Schätzwert, welcher mit einer Bandbreite zu interpretieren ist. Ein tatsächlicher Verkaufserfolg hängt auch von der Professionalität der maklermäßigen Bearbeitung ab. Aus dem nicht Erreichen des Schätzwertes kann somit kein Schadenersatz abgeleitet werden.

Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass der tatsächliche Kaufpreis in einer üblichen Schwankungsbreite zum geschätzten Verkehrswert liegen kann.

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage konkreter Annahmen, der angegebenen Fakten, übergebenen Unterlagen und Informationen über die Liegenschaft. Sollten sich diese Grundlagen ändern, so ist auch aus diesem Grund eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

## 4 Zusammenfassung:

Der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte BT1-TOP 05, BT2-TOP 04, BT3-TOP 01, BT3-TOP 02, BT3-TOP 04 und BT3-TOP 05, KFZ-Stellplätze 5, 12, 13, 30, 31, 36, 37, 40, 41, 42, 43 und 68 mit der Adresse 2331 Vösendorf, Ortsstraße 156 mit der Grundbucheinlagezahl 3128 inneliegend der Katastralgemeinde 16126 (Vösendorf) kann somit per 31. Oktober 2025 im auftragsgemäßen und sonstigen geldlastenfreien Zustand mit

**Verkehrswert BT1-TOP 05**

**341.000,00 EUR**

>in Worten **Dreihunderteinundvierzigtausend EURO**<

**Verkehrswert BT2-TOP 04**

**465.000,00 EUR**

>in Worten **Vierhundertfünfundsechzigtausend EURO**<

**Verkehrswert BT3-TOP 01**

**493.000,00 EUR**

>in Worten **Vierhundertdreieundneunzigtausend EURO**<

**Verkehrswert BT3-TOP 02**

**433.000,00 EUR**

>in Worten **Vierhundertdreieunddreißigtausend EURO**<

**Verkehrswert BT3-TOP 04**

**465.000,00 EUR**

>in Worten **Vierhundertfünfundsechzigtausend EURO**<

**Verkehrswert BT3-TOP 05**

**341.000,00 EUR**

>in Worten **Dreihunderteinundvierzigtausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 5**

**14.000,00 EUR**

>in Worten **Vierzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 12**

**14.000,00 EUR**

>in Worten **Vierzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 13**

**14.000,00 EUR**

>in Worten **Vierzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 30**

**15.500,00 EUR**

>in Worten **Fünfzehntausendfünfhundert EURO**<

**Verkehrswert KFZ 31**

**15.000,00 EUR**

>in Worten **Fünfzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 36**

**14.000,00 EUR**

>in Worten **Vierzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 37**

**14.000,00 EUR**

>in Worten **Vierzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 40**

**14.000,00 EUR**

>in Worten **Vierzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 41**

**14.000,00 EUR**

>in Worten **Vierzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 42**

**14.000,00 EUR**

>in Worten **Vierzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 43**

**14.000,00 EUR**

>in Worten **Vierzehntausend EURO**<

**Verkehrswert KFZ 68**

**5.500,00 EUR**

>in Worten **Fünftausendfünfhundert EURO**<

eingeschätzt werden

Bad Vöslau am 13.12.2025



*„Sämtliche Daten dieses Gutachtens dürfen nur im vereinbarten Rahmen des Auftrages verwendet werden. Sie dienen nur für dieses Gutachten als Beleg und Information. Bei jeder darüber hinausgehenden Verwendung müssen sämtliche betroffene Personen über die Weiterverwendung ihrer Daten informiert werden.“*

## **5 Beilagen :**

- Grundbuchausdruck
- DKM-Auszug
- Flächenwidmungsplan
- Kopie des Ortsplanes mit Markierung des Standortes
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Nutzwertgutachten
- Tabelle Vergleiche
- Schnellbewertung ImmAzing
- Schnellbewertung Immo United
- Fotodokumentation

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16108 Gießhübl  
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 1140

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: \*Trompeter\* \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 7391/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
410/1 G GST-Fläche \* 5373  
Landw(10) 4689  
Landw(30) 684 Gießhübler Straße 121

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 4855/2018 AufschlieÙungsbeitrag EUR 66.564,41 hins Gst 410/1 entrichtet  
(Gemeinde Gießhübl - AUF-2-2018)

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

129 ANTEIL: 69/3954

Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)

ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210

a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht

b 6348/2023 Wohnungseigentum an Wohnung BT1-Top 05, ER BT1-Top 05

140 ANTEIL: 98/3954

Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)

ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210

a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht

b 6348/2023 Wohnungseigentum an Wohnung BT2-Top 04, ER BT2-Top 04

146 ANTEIL: 101/3954

Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)

ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210

a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht

b 6348/2023 Wohnungseigentum an Wohnung BT3-Top 01, ER BT3-Top 01, Garten  
BT3-Top 01

147 ANTEIL: 87/3954

Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)

ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210

a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht

b 6348/2023 Wohnungseigentum an Wohnung BT3-Top 02, ER BT3-Top 02, Garten  
BT3-Top 02

150 ANTEIL: 98/3954

Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)

ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210

a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Wohnung BT3-Top 04, ER BT3-Top 04  
151 ANTEIL: 69/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Wohnung BT3-Top 05, ER BT3-Top 05  
175 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 5  
188 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 12  
189 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 13  
208 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 30  
209 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 31  
214 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 36  
215 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 37  
220 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 40  
221 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 41  
222 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)  
ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 42  
223 ANTEIL: 7/3954  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)

ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210  
a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 43

254 ANTEIL: 5/3954

Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)

ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210

a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht  
b 6348/2023 Wohnungseigentum an Kfz-Stellplatz 68

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

1 auf Anteil B-LNR 129 140 146 147 150 151 175 188 189 208 209  
214 215 220 bis 223 254

b 1142/2018 IM RANG 1735/2017 Pfandbestellungsurkunde  
2017-03-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.960.000,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)

2 auf Anteil B-LNR 129 140 146 147 150 151 175 188 189 208 209  
214 215 220 bis 223 254

b 5957/2022 IM RANG 7138/2021 Pfandbestellungsurkunde  
2021-08-24

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)

54 auf Anteil B-LNR 129 140 146 147 150 151 188 189 208 209 214  
215 220 bis 223

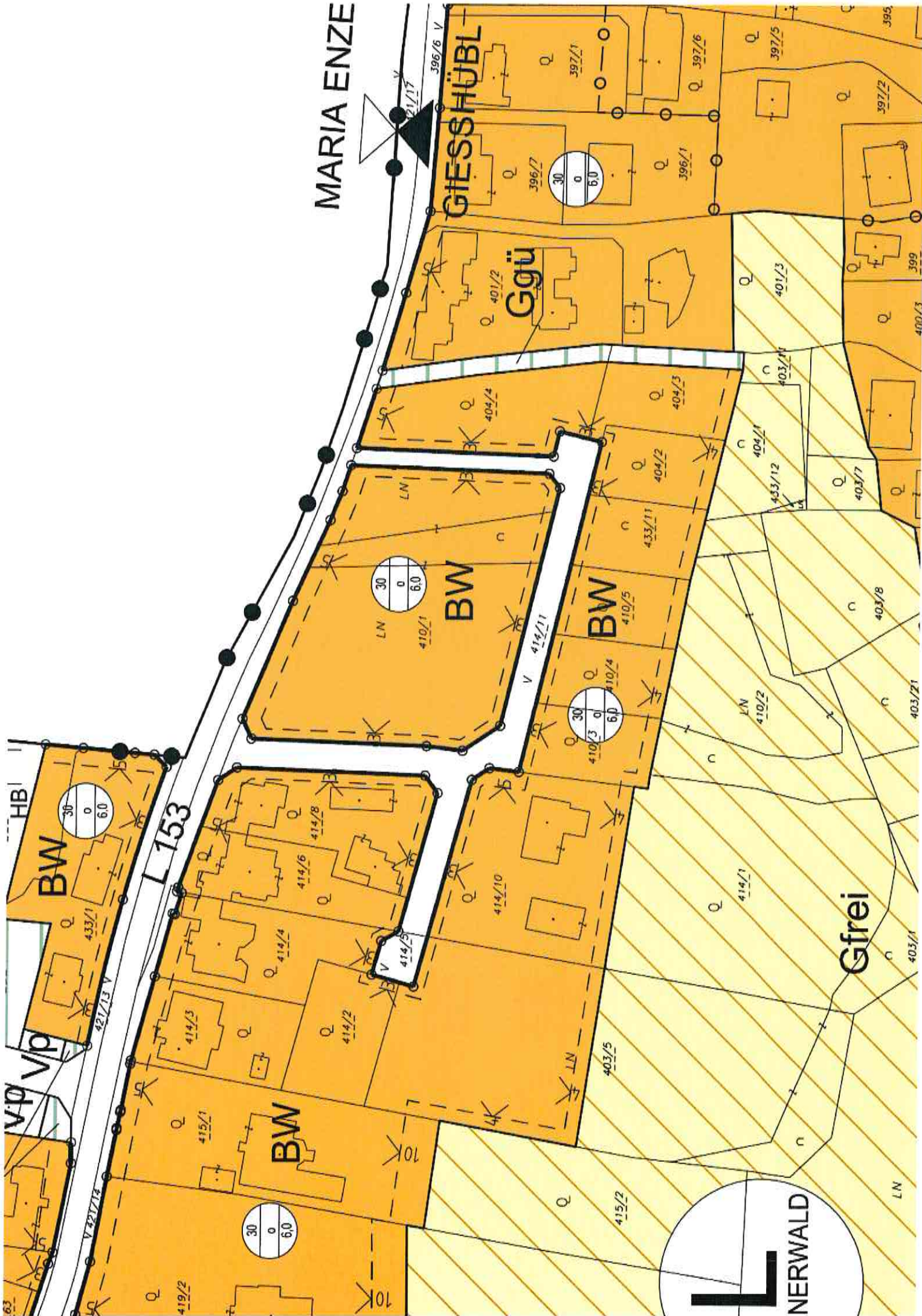
a 6636/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 656/25d)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*



Katastralgemeinde: Gleibitz 18108, Grundstück: 4101



MARIA ENZE

GISSHÜBL

Ggü

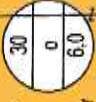
BW

BW

Gfrei

**L**  
NERWALD

L 153



HB

Vp Vp

419/2

415/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

403/5

415/2

414/1

410/2

433/12

404/1

403/11

400/3

399

397/2

395

396/6 V

397/1

396/1

397/6

397/5

401/3

404/3

404/2

433/11

410/5

410/4

410/3

414/11

404/4

401/2

396/7

401/17

410/1

414/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

419/2

415/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

403/5

415/2

414/1

410/2

433/12

404/1

403/11

400/3

399

397/2

395

396/6 V

397/1

396/1

397/6

397/5

401/3

404/3

404/2

433/11

410/5

410/4

410/3

414/11

404/4

401/2

396/7

401/17

410/1

414/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

403/5

415/2

414/1

410/2

433/12

404/1

403/11

400/3

399

397/2

395

396/6 V

397/1

396/1

397/6

397/5

401/3

404/3

404/2

433/11

410/5

410/4

410/3

414/11

404/4

401/2

396/7

401/17

410/1

414/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

403/5

415/2

414/1

410/2

433/12

404/1

403/11

400/3

399

397/2

395

396/6 V

397/1

396/1

397/6

397/5

401/3

404/3

404/2

433/11

410/5

410/4

410/3

414/11

404/4

401/2

396/7

401/17

410/1

414/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

403/5

415/2

414/1

410/2

433/12

404/1

403/11

400/3

399

397/2

395

396/6 V

397/1

396/1

397/6

397/5

401/3

404/3

404/2

433/11

410/5

410/4

410/3

414/11

404/4

401/2

396/7

401/17

410/1

414/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

403/5

415/2

414/1

410/2

433/12

404/1

403/11

400/3

399

397/2

395

396/6 V

397/1

396/1

397/6

397/5

401/3

404/3

404/2

433/11

410/5

410/4

410/3

414/11

404/4

401/2

396/7

401/17

410/1

414/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

403/5

415/2

414/1

410/2

433/12

404/1

403/11

400/3

399

397/2

395

396/6 V

397/1

396/1

397/6

397/5

401/3

404/3

404/2

433/11

410/5

410/4

410/3

414/11

404/4

401/2

396/7

401/17

410/1

414/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

403/5

415/2

414/1

410/2

433/12

404/1

403/11

400/3

399

397/2

395

396/6 V

397/1

396/1

397/6

397/5

401/3

404/3

404/2

433/11

410/5

410/4

410/3

414/11

404/4

401/2

396/7

401/17

410/1

414/1

414/2

414/3

414/4

414/6

414/8

414/10

403/5

415/2

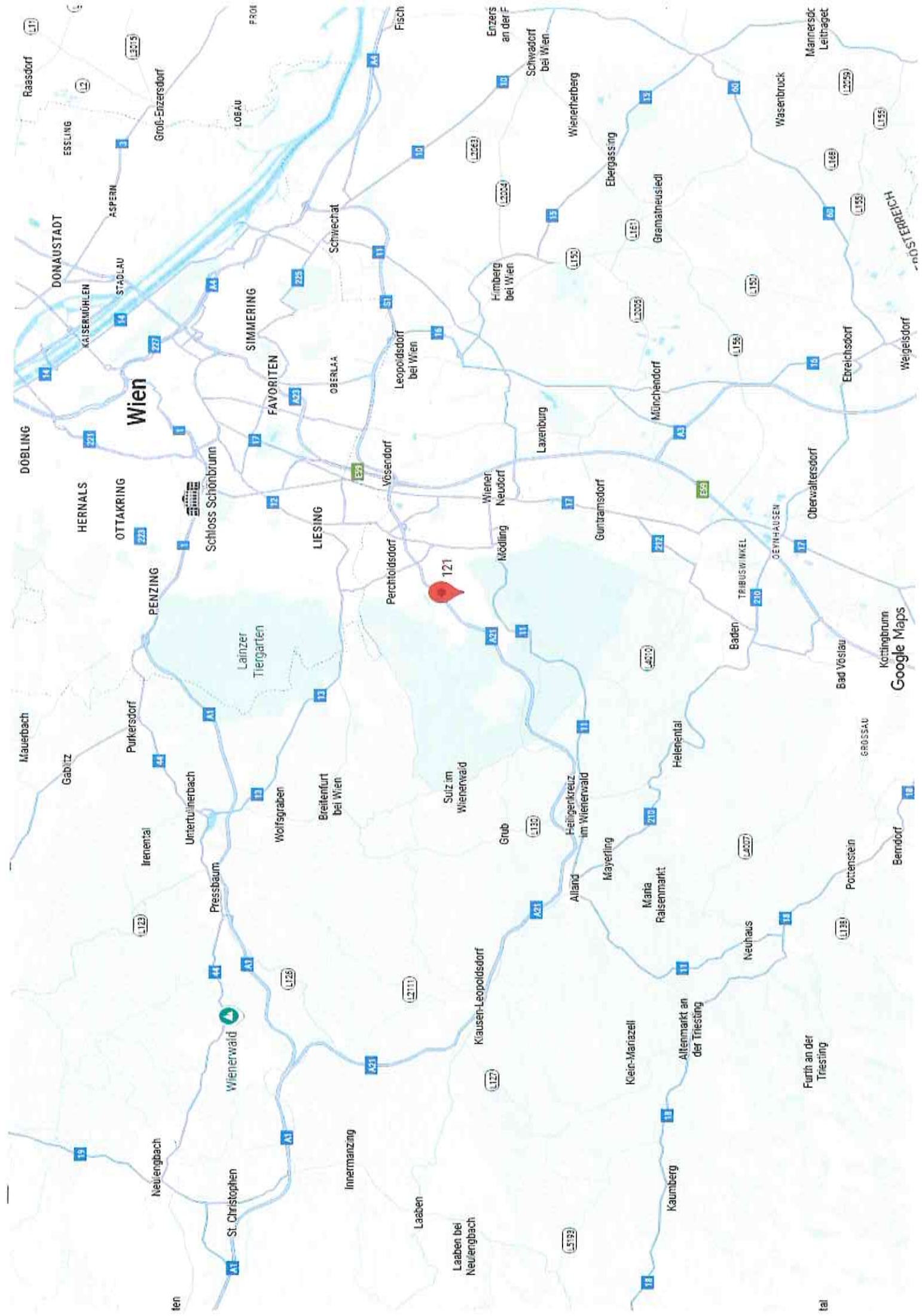
414/1

410/2

433/12

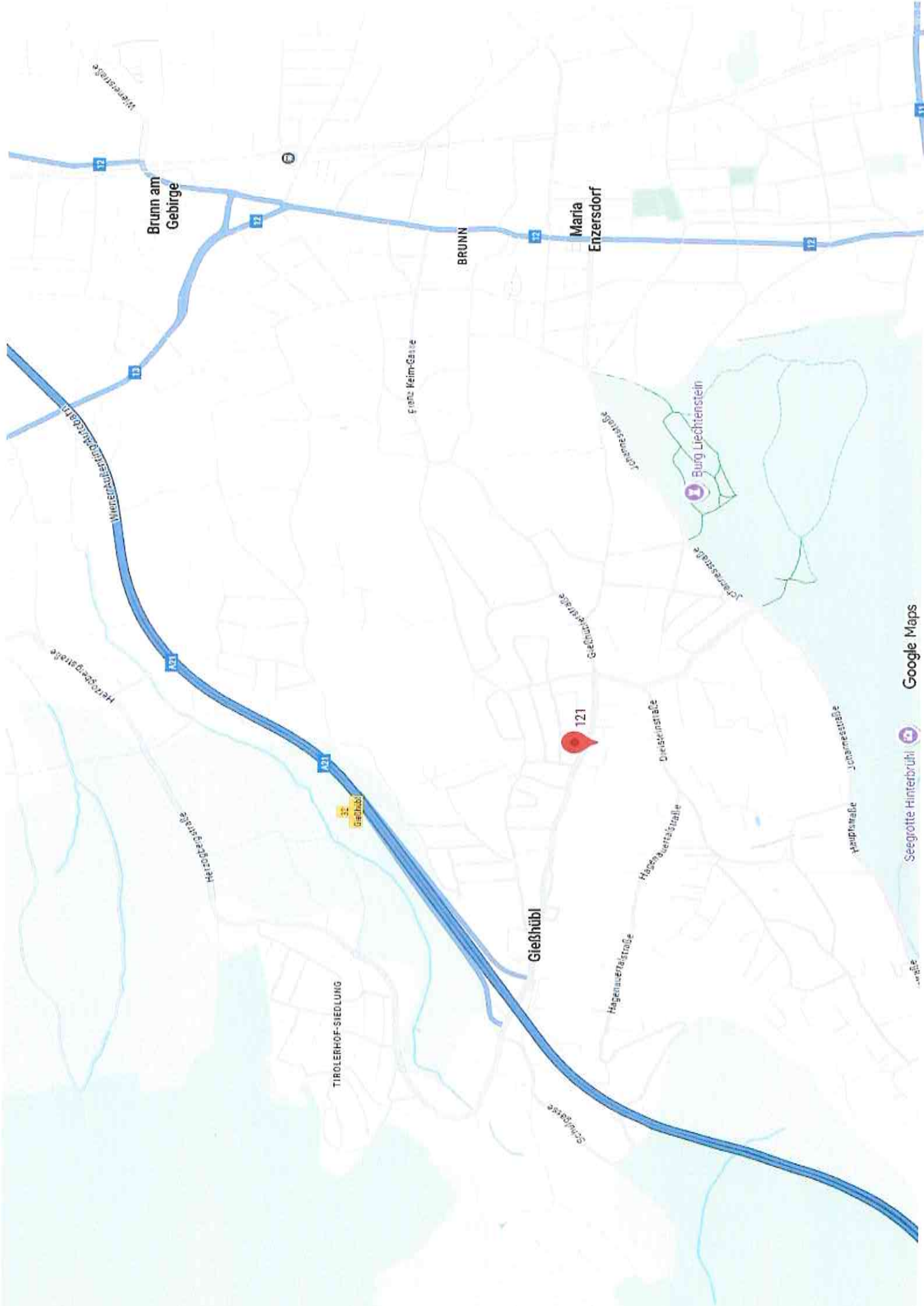
404/1

4



# Wien

121



Brunn am Gebirge

BRUNN

Maria Enzersdorf

Gießhübl

Burg Liechtenstein

TIROLERHOF-SIEDLUNG

121

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Gießhüblerstraße 121, WOHNHAUSANLAGE FOUR ELEMENTS  
36 WOHNUNGEN

Die Wohneinheiten im o.g. Bauvorhaben erhalten nachfolgende Ausstattung.

### **1. TECHNISCHE BESCHREIBUNG**

#### **1.1 FUNDIERUNG im ERDGESCHOSS**

Fundierung laut statischem Erfordernis.

#### **1.2 GARAGE**

Tiefgarage, Bodenplatte aus Beton, darauf ein Asphaltbelag mit Parkplatz- und Fahrbahn- Markierungen. Garagenwände aus wasserundurchlässigem Beton der Klasse A2 (Das bedeutet, dass die Betonwand grundsätzlich wasserdicht ist. Es dürfen jedoch auf der Wandoberfläche einzelne glänzende Feuchtigkeitsstellen auftreten)

Die Betonoberflächen sind „Schalrauh“, nicht mit Farbe beschichtet.

#### **1.3 DECKE über UNTERGESCHOSS / GARAGE**

Stahlbetondecke nach statischem Erfordernis, bauordnungskonform und laut Bauphysik gedämmt

#### **1.4 AUSSENWAND in Geschossen 1.OG, 2.OG, DG**

Tragende Konstruktion in Holzriegel-Bauweise mit platzsparender innenliegender Dämmung und hinterlüfteter Holzschalung außen, innen mit Gipskarton beplankt, gespachtelt und malerfertig beschichtet bzw. mit Holz-Dreischichtplatte laut Kundenwunsch

#### **1.5 ZWISCHENWAND**

Tragende Innenwände aus Massivholz 10 oder 12cm beidseitig mit Gipskartonplatten beplankt, nichttragende Innenwände: 10-15cm Gipskarton-Ständerwände, hohlraumgedämmt, beidseitig beplankt, Kellerabteilwände als Stahl System-Gitterwände verzinkt, der Wohnung zugeordnet im Einlagerungsraum im Erdgeschoss.

#### **1.6 WOHNUNGSTRENNWAND + STIEGENHAUSWAND**

Tragende Konstruktion in Massivholz mit Vorsatzschale, gespachtelt, malerfertig, lt. Bauphysik

#### **1.7 GESCHOSSDECKEN**

Holzmassivdecke in CLT-Technologie über EG und OG, Untersicht in Holzlichtqualität (Qualitätsstandard AB, es werden heimische Nadelhölzer verwendet)

#### **1.8 WÄRMEDÄMMUNG**

##### **1.8.1 FUSSBODEN GEGEN KELLERGESCHOSS**

Trittschalldämmung und Wärmedämmung nach Erfordernis lt. Bauphysik

##### **1.8.2 EG-BODENPLATTE GEGEN ERDREICH**

Aufbau lt. Bauphysik

##### **1.8.3 GESCHOSSDECKEN**

Trittschalldämmung lt. Bauphysik

## Projekt: WHA Gießhübl, Gießhüblerstraße 121

### 1.9 AUSSENHAUT

#### 1.9.1 FASSADE

Hinterlüftete Holzfassade vorvergraut

#### 1.9.2 SOCKEL

Vollwärmeschutz mit Sockelputzsystem

#### 1.9.3 SOHLBANKABDECKUNG FENSTER

Alu-Sohlbänke.

#### 1.9.4 Edelstahlkamine + SCHACHTKOPF

Edelstahlkamin mit Ablufthaube nur für allgemeinen Heizraum. Seitlich über Fassade hochgeführt. (nur Bauteil 1)

#### 1.9.5 TERRASSEN

Betonplattenbelag samt Unterbau im Erdgeschoß, keramischer Belag im Splitbett im Dachgeschoß, Geländer als Stahl-Stab-Geländer (verzinkt)

#### 1.9.6 BALKON

Holzbodenbelag im 1.OG, Geländer als Stahl-Stab-Geländer. (verzinkt)

#### 1.9.7 FENSTER UND FENSTERTÜREN / SONNENSCHUTZ

Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Isolierverglasung mit Dreh-Drehkippsbeschlag, innenseitig Fensterbank weiß, außenliegender in die Fassade integrierter Sonnenschutz als Sonnenschutzlamellen (Außenjalousiekasten), elektrisch gesteuert. Im Dachbereich Dachflächenfenster aus Holz mit weißer Oberfläche als Schwingfenster mit Sonnenschutz als Aufpreis

#### 1.9.8 DACHAUFBAU

Schrägdach und flach geneigtes Dach aus Holzriegelbauweise mit normgem. Hinterlüftung gegen Außenluft mit Metalldeckung

### 1.10 WOHNUNGSTÜREN

Eingangstüre: Holz-Sicherheitstüre, Sicherheitsgarnitur, WK2, Schallschutz lt. Vorschrift  
Innentüre: Holztüren weiß, Holzzargen

### 1.11 ERDGESCHOSSTÜREN, Portal-Hauseingang und Nebenräume

ALU-Portal oder Holzrahmenstocktüre, 2-flügelig lt. Plan, beschichtet, Farbe lt. Farbkonzept  
Außentür-Fahrradraum, ALU-Portal oder Holzrahmenstocktüre 1-flügelig, beschichtet, Farbe lt. Farbkonzept

### 1.12 STIEGENGELÄNDER (Innen)

Stahl-Stab-Geländer, beschichtet, mit beidseitigem Handlauf,

### 1.13 FUSSBÖDEN

Stiegenhaus: Podeste, Gänge, Stufen- und Stiegenbereich mit Bodenfliese, 30x60cm, inkl. Sockelfliesen, Ausführung lt. Farbkonzept, Farbe grau

Nebenräume: Müllplatz: Asphalt lt. Farbkonzept  
EG-Einlagerungsr.: Estrich versiegelt, grau  
EG-Fahrradraum: Estrich versiegelt, grau  
Lageraum KG: Estrich versiegelt, grau  
KG-Technik.: Estrich versiegelt, grau  
Garage: Asphalt auf Bodenplatte

Wohnung: Wohnraum: Fertigparkett lt. Farbkonzept  
Zimmer: Fertigparkett lt. Farbkonzept  
Küche: Fertigparkett lt. Farbkonzept  
Bad: Boden-Fliesen: 30x60cm grau  
Wand-Fliesen: 30x60cm weiß, bis Zargen OK (Innentüre)  
WC: Boden-Fliese 30x60cm grau, inkl. umlaufender Sockelfliesen  
Wand-Fliese 30x60cm weiß, im Spritzwasserbereich und WC-Hinterwand bis ca. Höhe 1,50 m  
Vorraum: Boden-Fliese 30x60cm grau, inkl. umlaufender Sockelfliesen

## **Projekt: WHA Gießhübl, Gießhülerstraße 121**

### **1.14 ANSTRICH**

Metallanstrich:	verzinkt oder beschichtet
Innenanstrich:	Wände im Wohnungsverband und Allgemeinbereiche in Innendispersion
Erdgeschoss:	Innendispersion
Stiegenhaus:	Innendispersion

### **1.15 AUFZUG**

barrierefrei, Kabinengröße 110x140cm bauordnungskonform, UG (BT1+2) bzw. EG (BT3+4) bis DG (Ausstattung mit einseitigem Spiegel sowie horizontaler Haltestange)

### **1.16 VERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG**

1.16.1 STROM:  
Anschluss an das Ortsnetz

1.16.2 WASSER:  
Anschluss an das Ortswassernetz

1.16.3 FÄKALKANAL:  
Anschluss an den vorhandenen Ortskanal

1.16.4 REGENWASSERKANAL  
Retention auf Eigengrund und mit Überlauf Anschluss an den vorhandenen Ortskanal

### **1.17 HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG**

Nachhaltige Energieversorgung über Pellets-Kesselanlage, Fußbodenheizung und Warmwasserversorgung; zusätzlicher Wandheizkörper (elektrisch) im Bad, Heizungssteuerung über ein Raumthermostat je Wohnung, Zählung erfolgt über den Energieversorger

### **1.18 TELEFON**

Leerverrohrung in jeder Wohnung vorgesehen bis Medienverteiler

### **1.19 FERNSEHEN**

Leerverrohrung für Telekabel gerichtet bis Medienverteiler, Anschluss für Kabli (örtlicher Anbieter) gerichtet bis Medienverteiler.

### **1.20 GEHWEGE, HAUSEINGANG**

Gehwege befestigt  
Freistellplätze in Rasengitterstein, Fahrgasse und Garage mit Asphalt

### **1.21 AUSSENANLAGEN**

Humusierte Flächen

### **1.22 SCHLIESSANLAGE UND ANSCHLAGTAFEL**

Zentralsperre (Marke EVVA oder gleichw.) incl. 3 Schlüssel pro Wohnung und Kellerabteil, Postkästen im Schließsystem integriert.

### **1.23 LÜFTUNG**

Bad:	mechan. Abluft ins Freie
WC:	mechan. Abluft ins Freie
Hinweis:	keine kontrollierte Wohnraumlüftung

## Projekt: WHA Gießhübl, Gießhüblerstraße 121

### 1.24 ELEKTROINSTALLATIONEN

Allgemeinzähler und Wohnungszähler im Erdgeschoss, Wohnungsverteiler mit Schutzschalter und FI im Eingangsbereich der Wohnung. Stiegenhausbeleuchtung mit Treppenlichtautomat und Lichttaster oder Bewegungsmelder, Außen- und Zugangsbeleuchtung über Dämmerungsschalter / Bewegungsmelder. Montage von batteriebetriebenen Rauchwarnmelder laut Niederösterreichischer Bauordnung

#### Grundsätzliche Wohnungsausstattung ELEKTRO:

Vorraum:	1 Tastenschalter 2 Schukosteckdosen 1 Telefonsteckdose 1 Sprechanlage 1 Deckenauslass
WC:	1 Ausschalter 1 Deckenauslass 1 Lüftungsschalter
Abstellraum/Technik:	1 Ausschalter 1 Deckenauslass
Küche:	2 Ausschalter 4 Schukosteckdosen 1 E-Herd-Anschluss 1 Schuko Kühlschrank 1 Schuko Geschirrspüler 1 Schuko Dunsthaube 1 Deckenauslass 1 Wandauslass
Schlafzimmer:	1 Ausschalter 3 Schuko 1 TV-Leerdose 1 Deckenauslass
Kinderzimmer:	1 Ausschalter 3 Schuko 1 TV-Leerdose 1 Mediendose 1 Deckenauslass
Bad:	1 Ausschalter 2 Schuko Waschmaschine (+Trockner) 1 Schuko bei Spiegel 1 Wandauslass 1 Deckenauslass 1 Schuko (für Badheizkörper mit E-Heizstab, optionale Ergänzung zu Fußbodenheizung)
Wohnzimmer:	2 Ausschalter 4 Schuko 1 Antennensteckdose 1 TV-Leerdose 1 Mediendose 2 Deckenauslässe
Terrasse/Loggia:	1 Ausschalter 1 Wandauslass 1 Schuko
Einlagerungsraum: allgemein	1 Ausschalter 1 Deckenauslass

## **Projekt: WHA Gießhübl, Gießhüblerstraße 121**

### **Grundsätzliche Wohnungsausstattung SANITÄR:**

Anschlüsse gerichtet für:

Vollständige Hänge-WC-Anlage mit WC-Schale, Systemspülkasten und Sitzbrett, weiß mit Armaturen, Waschtischanlage weiß, im Bad mit Einhandhebelmischer, Zu- und Ablaufgarnituren, Badewanne weiß, mit Zu- und Ablaufgarnitur sowie Brausearmatur. Anschlüsse für Zu- und Ablauf für eine Waschmaschine im Bad sowie für eine Abwäsche und eine Geschirrspülmaschine in der Küche bzw. Abstellraum (siehe Planvorlagen von a-plus)

Die Abwäsche selbst sowie die Waschmaschine und der Geschirrspüler sind im Lieferumfang nicht enthalten.

Frostsichere Außenarmatur, silber matt.

**Die Bestückung durch Einrichtungsgegenstände erfolgt durch den/die Käufer/in. Einrichtungen sind Möblierungsvorschläge und nicht in der Standardausstattung enthalten.**

### **Sonderwünsche**

In einigen Bereichen sind Sonderwünsche in Absprache mit dem Bauträger gegen einen Aufpreis möglich. Die meisten Sonderwunschköglichkeiten hängen sowohl vom bereits erfolgten Baufortschritt ab als auch von der Umsetzbarkeit und von wirtschaftlichen Überlegungen. Sonderwünsche, die eine bauliche Änderung betreffen, dürfen auch nicht behördlichen Vorschriften widersprechen. Grundsätzlich muss jede Änderung vom Bauträger schriftlich genehmigt werden.

Veränderungen an allgemeinen Teilen der Liegenschaft sowie an Gebäudeteilen, die das äußere Erscheinungsbild beeinflussen, insbesondere allgemeine Außenanlagen, Allgemeinflächen des Gebäudes (zum Beispiel Eingänge, Stiegenhäuser, Gänge, Wohnungseingangstüren etc.), Fassade, Brüstungen, Geländer, Fenster und dergleichen sind ausgeschlossen. Tragende Gebäudeteile wie zum Beispiel Wände können nicht verändert- oder verschoben werden. Sonderwünsche dürfen auch den Baufortschritt nicht verzögern.

Wir legen jedoch größten Wert auf Ihre Zufriedenheit. Unsere Verkäufer beraten Sie gerne bei Ihren Sonderwünschen, beispielsweise Änderung bei Fliesen und Fußböden oder Ihrer individuellen Gestaltung Ihres Badezimmers.

### **Der guten Ordnung halber**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Ausführung oder Berücksichtigung von Sonderwünschen. Der Bauträger kann Sonderwünsche ohne Angaben von Gründen ablehnen. Es bleibt dem Bauträger vorbehalten, die Ausführung von Sonderwünschen insbesondere aus bautechnischen, haftungs- oder gewährleistungsrechtlichen Gründen auf einzelne Ausstattungsmerkmale oder auf die Auswahl einer bestimmten Anzahl von Alternativen einschränken. Die Verwendung bestimmter Materialien oder Produkte kann vom Bauträger vorgeschrieben werden. Der Bauträger ist berechtigt, eine Frist für die Bekanntgabe von Sonderwünschen zu setzen, innerhalb der die Sonderwünsche bekanntzugeben bzw. die Bemusterung stattfinden und das Sonderwunschangebot beauftragt werden muss.

Sämtliche Sonderwünsche müssen beidseitig schriftlich vereinbart werden. Jegliche mündliche Vereinbarung ist ungültig. Sollten planliche Änderungen notwendig sein, die keine behördliche Genehmigung erfordern, wird eine Pauschale von brutto EUR 500,- in Rechnung gestellt. Sollten eine behördliche Rücksprache oder eine Genehmigung erforderlich sein, erstellen wir Ihnen ein individuelles Angebot.

### **Allgemein**

Die Wohneinheiten im o.g. Bauvorhaben erhalten nachfolgende Ausstattung. Wir ersuchen jedoch um Verständnis und behalten uns vor, dass, wenn sich auf Grund technischer bzw. baupolizeilicher Vorschriften oder im Zuge der Vergabe von Arbeiten während der Ausführung Änderungen ergeben sollten, diese durchgeführt werden. Architekten und Bauträger können Änderungen durchführen, diese dürfen aber nicht den ordentlichen Gebrauch der Wohnungen behindern.

Stand: 01.April 2021

Bundesland: Niederösterreich

Ger. Bez.: Mödling

Politische Gemeinde: Gießhübl

KG: Gießhübl 16108

Betrifft: EZ. 1140, Wohnhausanlage mit 36 Wohnungen  
Gießhübler Straße 121  
2372 Gießhübl

# NUTZWERTBESTIMMUNG

## Zur Begründung von Wohnungseigentum

### GUTACHTEN

**GZ. 9947/21**

**Baden, am 12.06.2023**

**Gleichstück: .....**

#### Elektronische Beurkundungssignatur

<b>Signator:in</b>	Dipl.-Ing. Helmut Frosch
<b>Befugnis</b>	Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
<b>Kanzleisitz</b>	Baden
<b>Datum / Zeit-UTC</b>	05.10.2023 / 08:58:33
<b>Prüfinformation</b>	<a href="https://www.signaturpruefung.gv.at">https://www.signaturpruefung.gv.at</a>

Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument ist gemäß EU Verordnung 910/2014 (eIDAS) einem handschriftlich unterzeichneten Dokument grundsätzlich rechtlich gleichgestellt.

zt:archiv



Papierausfertigung stimmt mit dem elektronischen Original vollständig überein.



Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter  
**Sachverständiger für Immobilienbewertung,  
Nutzwertfeststellung und Parifizierungen**

**Dipl. Ing. Helmut FROSCH**

2500 Baden, Leesdorfer Hauptstraße 72 Tel. 02252/ 254 337, Fax: DW 20 E-Mail: [geometer@frosch.co.at](mailto:geometer@frosch.co.at)

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen dieses Gutachtens	Seite 1 - 2
2. Zusammenstellung der Nutzwerte	Seite 3 - 5
3. Allgemeines	Seite 6 - 7
4. Baubeschreibung	Seite 7 - 9
5. Gutsbestand	Seite 10
6. Klassifizierung der Nutzwerte	Seite 10 - 11
7. Nutzwertberechnung	ab Seite 12

Anhang: Nutzflächenaufstellung  
Grundbuchsauszug  
Bestandspläne verkleinert A3  
Bescheide  
Bebauungsplan  
Katastermappe M 1:1000

Beilage: Gutachten gemäß § 6 (1) WEG 2002 und WRN 2009

## Pos. 1: Grundlage dieses Gutachtens

### Verwendete Unterlagen:

- Baubewilligung AZ.: BAU-8-2020 vom 16.12.2020 der Gemeinde Gießhübl. Errichtung einer Wohnhausanlage mit 36 Wohnungen und einer Tiefgarage.
- Baubewilligung AZ.: BAU-11-2021 vom 26.08.2021 der Gemeinde Gießhübl. Änderung des Projekts 36 Wohneinheiten und Tiefgarage.
- Fertigstellungsanzeige vom 22.12.2022 mit Eingangsstempel der Gemeinde Gießhübl vom 23.12.2022.

### Bestandspläne:

Die Berechnung der Wohnhausanlage erfolgte auf der Grundlage der Bestandspläne nach Planmaßen der a-plus Architekten ZT-GmbH, Ketzergasse 368, 1230 Wien.

### Plan Nrn. der Bestandspläne:

Lageplan, UG, Schnitt A-A:	19-1-HLG_BP1001 vom 19.09.2022
EG, UG:	19-1-HLG_BP1002 vom 19.09.2022
DG, DD:	19-1-HLG_BP1003 vom 19.09.2022
Ansichten, Querschnitte:	19-1-HLG_BP1004 vom 19.09.2022

### Zeichnungen (Dateinamen):

Lageplan, UG, Schnitt A-A:	HLG_20220919_BP1001
EG, OG:	HLG_20220919_BP1002
DG, DD:	HLG_20220919_BP1003
Ansichten, Querschnitte:	HLG_20210319_BP1004

Die Bestandspläne wurden eingesehen, sie befinden sich beim Antragsteller.  
Die Flächen der Bestandspläne wurden kontrolliert.

- Befundaufnahme vom 06.06.2023
- Grundbuchsauszug EZ. 1140, KG. Gießhübl 16108.
- Bebauungsplan.
- Katasterplan.

### **Verwendete Literatur:**

- WEG 2002 und WRN 2009.
- Richtlinien für die Einreichung um Nutzwertfeststellung der Stadt Wien, MA 16.
- Dirnbacher, Dr. Wolfgang: WEG idF der WRN 2009, Wien: ÖVI Immobilienakademie, 2010, ISBN 978-3-902266-21-7.
- Böhm, Dipl.-Ing. Werner M.; Eckharter, Dipl.-Ing. Manfred; Hauswirth, Dipl.-Ing. Dr. Ernst Karl, MEval; Heindl, Dr. iur. Peter: Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht. Ermittlung der Nutzfläche und des Nutzwerts aus technischer und rechtlicher Sicht. Wien: Manz'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2018, 4. erweiterte Auflage, ISBN 978-3-214-12064-1
- Gutachten und die Erfahrungssammlung des Beauftragten.

### **Hinweise:**

- Automatische Berechnung mittels digitaler Pläne.
- Überprüfung der Nutzflächen: Zusätzliche Eintragungen in den Arbeitskopien (im Handakt).

## Pos. 2: Zusammenstellung der Nutzwerte

Aufgrund der unter Pos. 7 angegebenen Nutzwertberechnung ergibt sich für die Wohnhausanlage in 2372 Gießhübl, Gießhübler Straße 121, nachstehende Nutzwertzusammenstellung  
36 Wohneinheiten und 72 Kfz-Stellplätze.

### A)WOHNUNGEN

#### Stiege 1

Wohnung BT1-Top 01	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	132
Wohnung BT1-Top 02	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	85
Wohnung BT1-Top 03	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	118
Wohnung BT1-Top 04	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	95
Wohnung BT1-Top 05	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	69
Wohnung BT1-Top 06	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	70
Wohnung BT1-Top 07	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	95
Wohnung BT1-Top 08	(Dachgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	104
Wohnung BT1-Top 09	(Dachgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	121

#### Stiege 2

Wohnung BT2-Top 01	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	122
Wohnung BT2-Top 02	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	90
Wohnung BT2-Top 03	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	109
Wohnung BT2-Top 04	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	98
Wohnung BT2-Top 05	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	69
Wohnung BT2-Top 06	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	70
Wohnung BT2-Top 07	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	95
Wohnung BT2-Top 08	(Dachgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	104
Wohnung BT2-Top 09	(Dachgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	121

#### Stiege 3

Wohnung BT3-Top 01	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	101
Wohnung BT3-Top 02	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	87
Wohnung BT3-Top 03	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	102
Wohnung BT3-Top 04	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	98
Wohnung BT3-Top 05	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	69
Wohnung BT3-Top 06	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	70
Wohnung BT3-Top 07	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	95
Wohnung BT3-Top 08	(Dachgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	104
Wohnung BT3-Top 09	(Dachgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	121

## Stiege 4

Wohnung BT4-Top 01	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	104
Wohnung BT4-Top 02	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	74
Wohnung BT4-Top 03	(Erdgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	110
Wohnung BT4-Top 04	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	98
Wohnung BT4-Top 05	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	69
Wohnung BT4-Top 06	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	70
Wohnung BT4-Top 07	(Obergeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	95
Wohnung BT4-Top 08	(Dachgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	104
Wohnung BT4-Top 09	(Dachgeschoß	+ Zubehör)	Nutzwert (NW)	=	122

## B) SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN

Keine

## C) KFZ - STELLPLÄTZE

### Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage

Kfz-Stellplatz 1	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 2	Nutzwert (NW)	=	6
Kfz-Stellplatz 3	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 4	Nutzwert (NW)	=	6
Kfz-Stellplatz 5	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 6	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 7	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 8	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 9	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 10	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 11	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 12	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 13	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 14	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 15	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 16	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 17	Nutzwert (NW)	=	6
Kfz-Stellplatz 18	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 19	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 20	Nutzwert (NW)	=	9
Kfz-Stellplatz 21	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 22	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 23	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 24	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 25	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 26	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 27	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 28	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 29	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 30	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 31	Nutzwert (NW)	=	7
Kfz-Stellplatz 32	Nutzwert (NW)	=	8
Kfz-Stellplatz 33	Nutzwert (NW)	=	8

Kfz-Stellplatz 34	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 35	Nutzwert (NW) =	6
Kfz-Stellplatz 36	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 37	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 38	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 39	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 40	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 41	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 42	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 43	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 44	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 45	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 46	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 47	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 48	Nutzwert (NW) =	6
Kfz-Stellplatz 49	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 50	Nutzwert (NW) =	9
Kfz-Stellplatz 51	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 52	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 53	Nutzwert (NW) =	6
Kfz-Stellplatz 54	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 55	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 56	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 57	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 58	Nutzwert (NW) =	9
Kfz-Stellplatz 59	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 60	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 61	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 62	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 63	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 64	Nutzwert (NW) =	7
Kfz-Stellplatz 65	Nutzwert (NW) =	6
Kfz-Stellplatz 66	Nutzwert (NW) =	7

**Kfz-Stellplätze im Freien**

Kfz-Stellplatz 67	Nutzwert (NW) =	5
Kfz-Stellplatz 68	Nutzwert (NW) =	5
Kfz-Stellplatz 69	Nutzwert (NW) =	5
Kfz-Stellplatz 70	Nutzwert (NW) =	5
Kfz-Stellplatz 71	Nutzwert (NW) =	5
Kfz-Stellplatz 72	Nutzwert (NW) =	6

**Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 3954**

**Kfz-Stellplätze (Motorrad-Stellplätze) nicht bewertet (allgemeiner Teil)**

Kfz-Stellplatz M1	Nicht bewertet (allgemeiner Teil)
Kfz-Stellplatz M2	Nicht bewertet (allgemeiner Teil)
Kfz-Stellplatz M3	Nicht bewertet (allgemeiner Teil)

GZ. 9947/21

Baden, am 12.06.2023

### **Pos. 3: Allgemeines**

#### **Gegenstand des Gutachtens:**

Wohnhausanlage auf der Liegenschaft Gst. 410/1, EZ. 1140, KG. Gießhübl 16108, Ger. Bez. Mödling, bestehend aus 36 Wohnungen (Bauteile 1 bis 4 mit jeweils 9 Wohnungen) und 72 Kfz-Stellplätzen, in 2372 Gießhübl, Gießhübler Straße 121.

Antragsteller: Trompeter Family Errichtungs GmbH  
Trillergasse 8/Top 5  
1210 Wien

Auftraggeber: Trompeter Family Errichtungs GmbH  
Trillergasse 8/Top 5  
1210 Wien

Beauftragter: Dipl. Ing. Helmut Frosch,  
gerichtlich beeideter Sachverständiger für das Immobilienwesen und  
staatlich befugter Ing. Konsulent für Vermessungswesen  
2500 Baden, Leesdorfer Hauptstraße 72

Zweck: Erstellung eines Gutachtens über die Nutzwerte der  
oben angeführten Wohnhausanlage und Akzessorien,  
gemäß § 9 (1) WEG 2002 und WRN 2009

#### **Grundausrüstung:**

Als Basis der Nutzwertberechnung gilt für die Wohnungseinheiten die Grundausrüstung lt. den beigefügten Bauplänen.

Verbesserungen der Ausstattung, die vom jeweiligen Wohnungsnutzer auf eigene Kosten vorgenommen wurden, bleiben bei der Nutzwertfeststellung außer Betracht.

#### **Nutzfläche:**

Definition und Berechnung lt. § 2 (7) und § 7 WEG 2002 und WRN 2009:

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjektes abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte in Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund der behördlich genehmigten Baupläne zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes um mehr als 3 v. Hundert erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen. Im gegenständlichen Fall erfolgte die Nutzflächenbestimmung gemäß den Bestandsplänen nach Planmaßen.

## **Zubehörobjekte:**

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie Einstellräume und Eigengärten, ausschließlich zu nutzen.

Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Zubehörobjekte stellen im Rahmen der Nutzwertbestimmung eine Aufwertung der zugehörigen wohnungseigentumsstauglichen Objekte dar. Die Bewertungen werden im Kriterienkatalog angegeben und begründet.

## **Allgemeiner Teil:**

Unter allgemeinem Teil wird jener Teil der Liegenschaft oder des Hauses verstanden, welcher der allgemeinen Benützung dient oder deren Zweckbestimmung eine ausschließliche Benützung entgegensteht. Dazu gehören z. B.:

### Außenanlagen:

Nicht zugeordnete Flächen des Grundstücks, Ein- und Ausfahrt mit anschließendem Vorplatz, Versorgungskasten für Strom, Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage, 2 Müllplätze, Gehwege (teilweise über Stiegen) im Inneren der Wohnanlage zu den Stiegenhauseingängen und allgemeinen Außenflächen, 2 Kinderspielplätze, Vorplätze vor den Stiegenhauseingängen und vor den Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen, gemeinschaftliche Grün- und Sickerflächen, Zu- und Abluftschächte der Tiefgarage und Einfriedungen.

### Innenanlagen:

Untergeschoß mit Tiefgarage:

Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage (Rampe mit Rolltor), Fahrbahn, 3 Motorrad-Stellplätze, Gehflächen, zwei Stiegenhäuser, jeweils mit Lift, Schleuse und Abstellraum, diverse Haustechnikräume (Wasserzählerraum, Heizraum und Pelletslager) samt Schleuse davor, Stiege von der Tiefgarage ins Freie.

### Bauteile 1 bis 4:

Stiegenhäuser mit Liften, Gänge mit Zählernischen und in den Erdgeschoßen jeweils eine Räumlichkeit mit Gang für die Einstellräume der Wohnungen sowie ein Kinderwagen-/Fahrradabstellraum mit Zugang von außen.

Diese Teile der Liegenschaft unterliegen keiner eigenen Bewertung.

## **Pos. 4: Baubeschreibung**

### **Grundstück:**

Das Grundstück 410/1, EZ. 1140, KG. Gießhübl 16108, befindet sich im östlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Gießhübl und liegt südlich der Gießhübler Straße in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze der benachbarten Marktgemeinde Maria Enzersdorf im Norden. Es grenzt im Norden an die Gießhübler Straße, sowie im Osten, Süden und Westen an die Hochleitengasse an. Das Grundstück hat annähernd die Form eines längsseitig ost-westlich ausgerichteten Parallelogramms mit Straßenabkappungen im nordwestlichen, südwestlichen und südöstlichen Kreuzungsbereich, steigt von Nordosten nach Südwesten um ca. 5 m an und weist ein Flächenausmaß von 5373 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch auf. Es ist an das öffentliche Gut angeschlossen und ein rechtskräftig bewilligter Bauplatz.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens ist die Wohnhausanlage fertig gestellt und bewohnt.

Die Flächenwidmung lautet BW (Bauland - Wohngebiet).

Im Bebauungsplan sind eine Bebauungsdichte von 30 %, bei offener Bauweise und eine max. Gebäudehöhe von 6,0 m festgelegt. Die vorderen Baufluchtlinien mit 5 m zur Gießhübler Straße und mit 3 m zur Hochleitengasse wurden eingehalten.

### **Erschließung:**

Die Erschließung der Anlage erfolgt vom Norden her über die Gießhübler Straße, von der aus ca. in der Mitte der nördlichen Grundgrenze eine begehbare und befahrbare Ein- und Ausfahrt mit einem nachfolgenden größeren Vorplatz in die Wohnhausanlage hineinführt. Über den Vorplatz gelangt man zu 6 zugeordneten Kfz-Stellplätzen im Freien (PKW-Stellplatz P67 - P72), die an seinem südlichen und östlichen Rand als Querparker angeordnet sind, und zu zwei Müllplätzen, die zu beiden Seiten der Ein- und Ausfahrt liegen.

Auf der Westseite des Vorplatzes schließt unmittelbar vor dem Bauteil 1 die Zufahrt in die Tiefgarage an (über eine Rampe), in der 66 zugeordnete Kfz-Stellplätze (PKW-Stellplätze P01 - P66) und 3 allgemeine Motorrad-Stellplätze (M1 - M3) durch eine rechteckige Fahrbahn erschlossen sind, ebenso die Stiegenhäuser der Bauteile 1 und 2, ein Stiegenaufgang ins Freie und Technikräume. Die Fahrbahn umrundet zwei Stiegenhäuser (von Bauteil 1 im nördlichen und von Bauteil 2 im südlichen Teil des Untergeschoßes) und dazwischenliegende mittlere Parkplatzeihen.

Unmittelbar nach der Ein- und Ausfahrt sind über eine Schleuse ein Wasserzählerraum und ein Heiztechnikraum, von dem aus auch das Pelletslager zugänglich ist, über die Fahrbahn erreichbar.

Im Inneren der Wohnhausanlage führt ein Netz an zumeist geschlängelten Gehwegen ausgehend vom Vorplatz im Norden vorbei an den Bauteilen 1 und 2 und allgemeinen Grünflächen im Westen zu den im Zentrum der Anlage liegenden Treffpunkt- und Kinderspielplätze bis zu den Stiegenhausingängen der Bauteile 3 und 4 im östlichen Teil des Grundstücks und bis zu den Kfz-Stellplätzen P67 - P70 im Freien.

Innerhalb der vier Stiegen sind die einzelnen Geschosse über interne Stiegenhäuser, jeweils mit Lift, und weiter über Gänge von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoß erschlossen. Die Dächer aller vier Bauteile sind jeweils über Dachausstiege im Stiegenhaus des jeweiligen Dachgeschoßes erreichbar.

### **Bebauung:**

Gemäß der oben angeführten Baubewilligungen der Gemeinde Gießhübl wurde lt. Bauplänen eine Wohnhausanlage samt Tiefgarage und Kfz-Stellplätze errichtet.

Die vier freistehenden Gebäude (Bauteile 1 bis 4) sind um die Kinderspielplatz- und Treffpunktflächen im Zentrum der Anlage angeordnet. Bauteil 1 befindet sich im nordwestlichen Teil des Grundstücks, Bauteil 2 im südwestlichen Teil, Bauteil 3 im südöstlichen und Bauteil 4 im nordöstlichen Teil. Nur die Bauteile 1 und 2 sind durch das durchgehende Untergeschoß mit der Tiefgarage unterkellert. Die Bauteile 3 und 4 besitzen keine Unterkellerung. Jede der vier Stiegen wird in Massivbauweise errichtet und besitzt ein Satteldach, das jeweils auf einer Seite kürzer und auf der anderen länger und geknickt ist. Alle vier Bauteile bestehen zudem aus Erd-, Ober- und Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß zurückversetzt gebaut wird, sodass die Wohnungen über Dachterrassen verfügen.

#### Bauteil 1:

Das Gebäude ist durch einen Teil der Tiefgarage unterkellert.

- Erdgeschoß:
- 3 Wohnungen, jeweils mit Eigengarten und Terrasse;
  - 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum;
  - 9 Einstellräume.

- Obergeschoß: - 4 Wohnungen, jeweils mit Balkon;  
Dachgeschoß: - 2 Wohnungen, jeweils mit Dachterrasse und Abstellraum auf dieser.

Bauteil 2:

Das Gebäude ist durch einen Teil der Tiefgarage unterkellert.

- Erdgeschoß: - 3 Wohnungen, jeweils mit Eigengarten und Terrasse;  
- 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum;  
- 9 Einstellräume.

Obergeschoß: - 4 Wohnungen, jeweils mit Balkon;

Dachgeschoß: - 2 Wohnungen, jeweils mit Dachterrasse und Abstellraum auf dieser.

Bauteil 3:

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

- Erdgeschoß: - 3 Wohnungen, jeweils mit Eigengarten und Terrasse;  
- 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum;  
- 9 Einstellräume.

Obergeschoß: - 4 Wohnungen, jeweils mit Balkon;

Dachgeschoß: - 2 Wohnungen, jeweils mit Dachterrasse und Abstellraum auf dieser.

Bauteil 4:

Das Gebäude ist nicht unterkellert.

- Erdgeschoß: - 3 Wohnungen, jeweils mit Eigengarten und Terrasse;  
- 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum;  
- 9 Einstellräume.

Obergeschoß: - 4 Wohnungen, jeweils mit Balkon;

Dachgeschoß: - 2 Wohnungen, jeweils mit Dachterrasse und Abstellraum auf dieser.

Alle Wohnobjekte sind an die öffentlichen Infra-Einrichtungen angeschlossen (Kanal, Trinkwasser, Strom, Kommunikation). Die Wärmeenergieversorgung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine zentrale Pellets-Kesselanlage im Untergeschoß unter der Stiege 1.

**Alle 36 Wohnungen sind wohnungseigentumstaugliche Objekte.**

Hinsichtlich der Bauweise, Innenausstattung, Heizung, Anordnung und Belichtung der Wohnräume wird auf die Pläne und die zugehörigen Baubeschreibungen verwiesen.

Alle Wohneinheiten sind gleichwertig ausgestattet. Verbesserungen der Ausstattungen, welche vom jeweiligen Wohnungsnutzer auf eigene Kosten vorgenommen werden, bleiben bei der Nutzwertfeststellung außer Betracht.

Da es sich um Neubauten handelt, werden für die beiden Wohneinheiten hinsichtlich Ausstattung, Allgemeinzustand und Bautechnik keine unterschiedlichen Kriterien festgelegt.

Die Nutzwerte ergeben sich aus den Nutzflächen unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen entsprechend § 8 (1) WEG.

**Weitere wohnungseigentumstaugliche Objekte:**

72 Kfz-Stellplätze, davon 66 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage (Stellplatz P01 - P66) und 6 PKW-Stellplätze im Freien (Stellplatz P67 - P72), welche die diesbezüglichen Voraussetzungen erfüllen. Die Stellplätze sind in den Bestandsplänen dargestellt und in der Natur als deutlich abgegrenzte Bodenflächen ersichtlich.

Alle Stellplätze sind über das öffentliche Gut und den allgemeinen Teil begeh- und befahrbar. Der Nutzwert ergibt sich aus der nutzbaren Fläche und dem Bewertungskriterium.

## **Pos. 5: Gutsbestand**

Siehe den beigegefügten Grundbuchsauszug. Auf Eintragungen wird hingewiesen.

## **Pos. 6: Klassifizierung des Nutzwertes**

### **Festlegung des Regelnutzwertes (RNW):**

Für den Regelnutzwert (RNW) wird im Bauteil 1 im Obergeschoß die Wohnung BT1-Top 06 verwendet: Heizung und Warmwasserbereitung mittels zentraler Pellets- Kesselanlage, Wasser-, Kanal- und Stromanschluss gegeben. Bad und WC getrennt im Wohnungsverband vorhanden.

Die Voraussetzungen zur Begründung von Wohnungseigentum sind gegeben. Die Wohnräume werden ausreichend belichtet und entsprechen dem allgemeinen Standard von Klein- und Mittelwohnungen. Ausstattung lt. Bauplan und Baubeschreibung.

RNW = 1,00

### **Erläuterungen:**

- Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m<sup>2</sup> (RNW/m<sup>2</sup>) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- Allfällig vorhandene Terrassen, Balkone, Dachterrassen und Abstellräume auf den Dachterrassen werden im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 und WRN 2009 durch Zuschläge zum Nutzwert der zugehörigen wohnungseigentumstauglichen Objekte werterhöhend berücksichtigt.

## Hinweis:

**Wohnräumlichkeiten im Obergeschoß, mit Lift: RNW = 1,00**

### Zuschläge und Abzüge

#### Nutzwerte - Zuschläge

Num	NW	Bezeichnung
Z2	1,100	Wohnräumlichkeiten im Dachgeschoß (Terrassengeschoß): + 10 % des Regelnutzwertes
Z4	1,025	Zusätzliches WC im Bad (nur Wanne oder nur Dusche) vorhanden: + 2,5 % des RNW
Z5	1,050	Zwei Bäder (nur Wanne oder nur Dusche) jeweils mit WC vorhanden: + 5 % des RNW
Z6	1,025	Zusätzliches Bad (nur Wanne oder nur Dusche) vorhanden: + 2,5 % des Regelnutzwertes
Z8	1,025	Im Bad zusätzliche Wanne oder Dusche vorhanden: + 2,5 % des Regelnutzwertes
Z12	0,250	Terrasse bis zur halben zugehörigen Wohnungsfläche: + 0,25 x zug. Nutzwertfaktor x Fl.
Z15	0,250	Balkon bis zur halben zugehörigen Wohnungsfläche: + 0,25 x zug. Nutzwertfaktor x Fläche
Z18	0,250	Dachterrasse bis zur halben zugehörigen Wohnungsfläche: + 0,25 x zug. Nwf x Fläche
Z23	0,400	Geräteabstellraum, über Dachterrasse begehbar: + 0,40 x zug. Nwf x Fläche

#### Nutzwerte - Abschläge

Num	NW	Bezeichnung
A3	0,900	Wohnräumlichkeiten im Erdgeschoß, ohne Unterkellerung: - 10 % des Regelnutzwertes
A5	0,950	Wohnräumlichkeiten im Erdgeschoß, durch Tiefgarage voll unterkellert: - 5 % des RNW
A6	0,950	Wohnräumlichkeiten im DG mit teilweiser Dachschräge, RH>1,50m: - 5 % des RNW
A7	0,650	Wohnräumlichkeiten im DG mit teilweiser Dachschräge, RH<1,50m: - 35 % des RNW Kniestockhöhe ca. 0,47m
A21	0,975	Wohnräumlichkeiten im Obergeschoß über Allgemeinräumen: - 2,5 % des RNW

#### Sonstige Nutzwerte

Num	NW	Bezeichnung
N9	0,400	Kfz-Stellplatz im Freien: - 60 % des Regelnutzwertes
N14	0,500	Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage mit normalem Rangierfordernis: - 50 % des RNW

#### Nutzwerte des Zubehörs

Num	NW	Bezeichnung
F7	0,100	Garten: - 90 % des Regelnutzwertes
F13	0,150	Einlagerungsraum im EG (nicht im Wohngeschoß) mit Gittertrennwand : - 85 % des RNW
F14	0,200	Einlagerungsraum im EG (im Wohngeschoß), mit Gittertrennwand: - 80 % des RNW

# Nutzwertberechnung

2372 Gießhübl, Gießhübler Straße 121

## A)WOHNUNGEN

Stiege Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	Zuschläge Abschläge	Nutzfl. in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Summen- NW	Einzel- NW	Gesamt- NW
-------------------	---------	--------------------	------------------------	------------------------------	--------------------------	---------------	---------------	---------------

### Stiege 1

#### Wohnung BT1-Top 01

Zuschlag	EG	Wohnnutzfläche	Z4 A5	90,23	0,975	87,97	88	
	EG	Terrasse	Z12	21,80	0,250	5,31	5	
Zubehör	EG	ER BT1-Top 01	F14	2,60	0,200	0,52	1	
Zubehör	Außen	Garten BT1-Top 01	F7	383,54	0,100	38,35	38	132

#### Wohnung BT1-Top 02

Zuschlag	EG	Wohnnutzfläche	A5	65,88	0,950	62,59	63	
	EG	Terrasse	Z12	15,51	0,250	3,68	4	
Zubehör	EG	ER BT1-Top 02	F14	2,21	0,200	0,44	1	
Zubehör	Außen	Garten BT1-Top 02	F7	165,31	0,100	16,53	17	85

#### Wohnung BT1-Top 03

Zuschlag	EG	Wohnnutzfläche	Z4 Z6 A5	85,92	1,000	85,92	86	
	EG	Terrasse	Z12	21,80	0,250	5,45	5	
Zubehör	EG	ER BT1-Top 03	F14	2,58	0,200	0,52	1	
Zubehör	Außen	Garten BT1-Top 03	F7	256,97	0,100	25,70	26	118

#### Wohnung BT1-Top 04

Zuschlag	OG	Wohnnutzfläche		89,99	1,000	89,99	90	
	OG	Balkon	Z15	15,96	0,250	3,99	4	
Zubehör	EG	ER BT1-Top 04	F13	2,74	0,150	0,41	1	95

#### Wohnung BT1-Top 05

Zuschlag	OG	Wohnnutzfläche	A21	66,41	0,975	64,75	65	
	OG	Balkon	Z15	11,35	0,250	2,77	3	
Zubehör	EG	ER BT1-Top 05	F13	2,22	0,150	0,33	1	69

#### Wohnung BT1-Top 06

Zuschlag	OG	Wohnnutzfläche		65,88	1,000	65,88	66	
	OG	Balkon	Z15	11,35	0,250	2,84	3	
Zubehör	EG	ER BT1-Top 06	F13	2,22	0,150	0,33	1	70

Stiege Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	Zuschläge Abschläge	Nutzfl. in m²	NW pro m²	Summen- NW	Einzel- NW	Gesamt- NW
<b>Wohnung BT1-Top 07</b>								
	OG	Wohnnutzfläche	Z4 Z6	85,94	1,050	90,24	90	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	15,96	0,250	4,19	4	
Zubehör	EG	ER BT1-Top 07	F13	2,83	0,150	0,42	1	95
<b>Wohnung BT1-Top 08</b>								
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	Z2 Z8 A6	82,42	1,075	88,60		
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	Z2 Z8 A7	6,07	0,775	4,70		
						93,30	93	
Zuschlag	DG	Dachterrasse	Z18	28,86	0,250	7,76	8	
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	Z23	3,58	0,400	1,54	2	
Zubehör	EG	ER BT1-Top 08	F13	2,60	0,150	0,39	1	104
<b>Wohnung BT1-Top 09</b>								
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	Z2 Z5 A6	91,25	1,100	100,38		
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	Z2 Z5 A7	8,13	0,800	6,50		
						106,88	107	
Zuschlag	DG	Dachterrasse	Z18	41,05	0,250	11,29	11	
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	Z23	4,11	0,400	1,81	2	
Zubehör	EG	ER BT1-Top 09	F13	2,58	0,150	0,39	1	121
<b>Stiege 2</b>								
<b>Wohnung BT2-Top 01</b>								
	EG	Wohnnutzfläche	Z4 A5	90,41	0,975	88,15	88	
Zuschlag	EG	Terrasse	Z12	21,80	0,250	5,31	5	
Zubehör	EG	ER BT2-Top 01	F14	2,60	0,200	0,52	1	
Zubehör	Außen	Garten BT2-Top 01	F7	276,22	0,100	27,62	28	122
<b>Wohnung BT2-Top 02</b>								
	EG	Wohnnutzfläche	A5	65,88	0,950	62,59	63	
Zuschlag	EG	Terrasse	Z12	15,51	0,250	3,68	4	
Zubehör	EG	ER BT2-Top 02	F14	2,21	0,200	0,44	1	
Zubehör	Außen	Garten BT2-Top 02	F7	219,99	0,100	22,00	22	90
<b>Wohnung BT2-Top 03</b>								
	EG	Wohnnutzfläche	Z4 Z6 A5	85,66	1,000	85,66	86	
Zuschlag	EG	Terrasse	Z12	21,80	0,250	5,45	5	
Zubehör	EG	ER BT2-Top 03	F14	2,58	0,200	0,52	1	
Zubehör	Außen	Garten BT2-Top 03	F7	170,91	0,100	17,09	17	109

Stiege Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	Zuschläge Abschläge	Nutzfl. in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Summen- NW	Einzel- NW	Gesamt- NW
<b>Wohnung BT2-Top 04</b>								
	OG	Wohnnutzfläche	Z4	90,43	1,025	92,69	93	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	15,96	0,250	4,09	4	
Zubehör	EG	ER BT2-Top 04	F13	2,74	0,150	0,41	1	98
<b>Wohnung BT2-Top 05</b>								
	OG	Wohnnutzfläche	A21	66,41	0,975	64,75	65	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	11,35	0,250	2,77	3	
Zubehör	EG	ER BT2-Top 05	F13	2,22	0,150	0,33	1	69
<b>Wohnung BT2-Top 06</b>								
	OG	Wohnnutzfläche		65,88	1,000	65,88	66	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	11,35	0,250	2,84	3	
Zubehör	EG	ER BT2-Top 06	F13	2,22	0,150	0,33	1	70
<b>Wohnung BT2-Top 07</b>								
	OG	Wohnnutzfläche	Z4 Z6	85,89	1,050	90,18	90	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	15,96	0,250	4,19	4	
Zubehör	EG	ER BT2-Top 07	F13	2,83	0,150	0,42	1	95
<b>Wohnung BT2-Top 08</b>								
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	Z2 Z8 A6	82,30	1,075	88,47		
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	Z2 Z8 A7	6,07	0,775	4,70		
						93,17	93	
Zuschlag	DG	Dachterrasse	Z18	28,86	0,250	7,76	8	
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	Z23	3,58	0,400	1,54	2	
Zubehör	EG	ER BT2-Top 08	F13	2,60	0,150	0,39	1	104
<b>Wohnung BT2-Top 09</b>								
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	Z2 Z5 A6	91,30	1,100	100,43		
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	Z2 Z5 A7	8,13	0,800	6,50		
						106,93	107	
Zuschlag	DG	Dachterrasse	Z18	41,05	0,250	11,29	11	
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	Z23	4,11	0,400	1,81	2	
Zubehör	EG	ER BT2-Top 09	F13	2,58	0,150	0,39	1	121

Stiege Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	Zuschläge Abschläge	Nutzfl. in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Summen- NW	Einzel- NW	Gesamt- NW
-------------------	---------	--------------------	------------------------	------------------------------	--------------------------	---------------	---------------	---------------

### Stiege 3

#### Wohnung BT3-Top 01

	EG	Wohnnutzfläche	Z4 A3	90,43	0,925	83,65	84	
Zuschlag	EG	Terrasse	Z12	21,80	0,250	5,04	5	
Zubehör	EG	ER BT3-Top 01	F14	2,60	0,200	0,52	1	
Zubehör	Außen	Garten BT3-Top 01	F7	113,71	0,100	11,37	11	101

#### Wohnung BT3-Top 02

	EG	Wohnnutzfläche	A3	65,88	0,900	59,29	59	
Zuschlag	EG	Terrasse	Z12	15,51	0,250	3,49	3	
Zubehör	EG	ER BT3-Top 02	F14	2,21	0,200	0,44	1	
Zubehör	Außen	Garten BT3-Top 02	F7	240,35	0,100	24,04	24	87

#### Wohnung BT3-Top 03

	EG	Wohnnutzfläche	A3	86,50	0,900	77,85	78	
Zuschlag	EG	Terrasse	Z12	21,80	0,250	4,91	5	
Zubehör	EG	ER BT3-Top 03	F14	2,58	0,200	0,52	1	
Zubehör	Außen	Garten BT3-Top 03	F7	181,68	0,100	18,17	18	102

#### Wohnung BT3-Top 04

	OG	Wohnnutzfläche	Z4	90,43	1,025	92,69	93	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	15,96	0,250	4,09	4	
Zubehör	EG	ER BT3-Top 04	F13	2,74	0,150	0,41	1	98

#### Wohnung BT3-Top 05

	OG	Wohnnutzfläche	A21	66,41	0,975	64,75	65	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	11,35	0,250	2,77	3	
Zubehör	EG	ER BT3-Top 05	F13	2,22	0,150	0,33	1	69

#### Wohnung BT3-Top 06

	OG	Wohnnutzfläche		65,88	1,000	65,88	66	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	11,35	0,250	2,84	3	
Zubehör	EG	ER BT3-Top 06	F13	2,22	0,150	0,33	1	70

#### Wohnung BT3-Top 07

	OG	Wohnnutzfläche	Z4 Z6	85,90	1,050	90,20	90	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	15,96	0,250	4,19	4	
Zubehör	EG	ER BT3-Top 07	F13	2,83	0,150	0,42	1	95

Stiege Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	Zuschläge Abschläge	Nutzfl. in m²	NW pro m²	Summen- NW	Einzel- NW	Gesamt- NW
-------------------	---------	--------------------	------------------------	------------------	--------------	---------------	---------------	---------------

#### Wohnung BT3-Top 08

	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	Z2 Z8 A6	82,42	1,075	88,60		
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	Z2 Z8 A7	6,09	0,775	4,72		
						93,32	93	
Zuschlag	DG	Dachterrasse	Z18	28,86	0,250	7,76	8	
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	Z23	3,58	0,400	1,54	2	
Zubehör	EG	ER BT3-Top 08	F13	2,60	0,150	0,39	1	104

#### Wohnung BT3-Top 09

	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	Z2 Z5 A6	91,05	1,100	100,16		
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	Z2 Z5 A7	8,23	0,800	6,58		
						106,74	107	
Zuschlag	DG	Dachterrasse	Z18	41,05	0,250	11,29	11	
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	Z23	4,11	0,400	1,81	2	
Zubehör	EG	ER BT3-Top 09	F13	2,58	0,150	0,39	1	121

### Stiege 4

#### Wohnung BT4-Top 01

	EG	Wohnnutzfläche	Z4 A3	90,32	0,925	83,55	84	
Zuschlag	EG	Terrasse	Z12	21,80	0,250	5,04	5	
Zubehör	EG	ER BT4-Top 01	F14	2,60	0,200	0,52	1	
Zubehör	Außen	Garten BT4-Top 01	F7	136,77	0,100	13,68	14	104

#### Wohnung BT4-Top 02

	EG	Wohnnutzfläche	A3	65,88	0,900	59,29	59	
Zuschlag	EG	Terrasse	Z12	15,51	0,250	3,49	3	
Zubehör	EG	ER BT4-Top 02	F14	2,21	0,200	0,44	1	
Zubehör	Außen	Garten BT4-Top 02	F7	111,66	0,100	11,17	11	74

#### Wohnung BT4-Top 03

	EG	Wohnnutzfläche	Z4 Z6 A3	85,92	0,950	81,62	82	
Zuschlag	EG	Terrasse	Z12	21,80	0,250	5,18	5	
Zubehör	EG	ER BT4-Top 03	F14	2,58	0,200	0,52	1	
Zubehör	Außen	Garten BT4-Top 03	F7	217,02	0,100	21,70	22	110

#### Wohnung BT4-Top 04

	OG	Wohnnutzfläche	Z4	90,42	1,025	92,68	93	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	15,96	0,250	4,09	4	
Zubehör	EG	ER BT4-Top 04	F13	2,73	0,150	0,41	1	98

Stiege Top Nr.	Geschoß	Bestandsgegenstand	Zuschläge Abschläge	Nutzfl. in m <sup>2</sup>	NW pro m <sup>2</sup>	Summen- NW	Einzel- NW	Gesamt- NW
<b>Wohnung BT4-Top 05</b>								
	OG	Wohnnutzfläche	A21	66,41	0,975	64,75	65	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	11,35	0,250	2,77	3	
Zubehör	EG	ER BT4-Top 05	F13	2,22	0,150	0,33	1	69
<b>Wohnung BT4-Top 06</b>								
	OG	Wohnnutzfläche		65,88	1,000	65,88	66	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	11,35	0,250	2,84	3	
Zubehör	EG	ER BT4-Top 06	F13	2,22	0,150	0,33	1	70
<b>Wohnung BT4-Top 07</b>								
	OG	Wohnnutzfläche	Z4 Z6	85,92	1,050	90,22	90	
Zuschlag	OG	Balkon	Z15	15,96	0,250	4,19	4	
Zubehör	EG	ER BT4-Top 07	F13	2,83	0,150	0,42	1	95
<b>Wohnung BT4-Top 08</b>								
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	Z2 Z8 A6	82,42	1,075	88,60		
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	Z2 Z8 A7	6,07	0,775	4,70		
						93,30	93	
Zuschlag	DG	Dachterrasse	Z18	28,86	0,250	7,76	8	
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	Z23	3,58	0,400	1,54	2	
Zubehör	EG	ER BT4-Top 08	F13	2,60	0,150	0,39	1	104
<b>Wohnung BT4-Top 09</b>								
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	Z2 Z4 A6	92,46	1,075	99,39		
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	Z2 Z4 A7	11,26	0,775	8,73		
						108,12	108	
Zuschlag	DG	Dachterrasse	Z18	41,05	0,250	11,03	11	
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	Z23	4,11	0,400	1,77	2	
Zubehör	EG	ER BT4-Top 09	F13	2,58	0,150	0,39	1	122

## B) SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN

Keine

## C) KFZ - STELLPLÄTZE

### Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage

Kfz-Stellplatz 1	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 2	N14	12,72	0,500	6,36	6	6
Kfz-Stellplatz 3	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 4	N14	12,50	0,500	6,25	6	6
Kfz-Stellplatz 5	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 6	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 7	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 8	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 9	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 10	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 11	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 12	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 13	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 14	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 15	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 16	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 17	N14	12,50	0,500	6,25	6	6
Kfz-Stellplatz 18	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 19	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 20	N14	17,61	0,500	8,81	9	9
Kfz-Stellplatz 21	N14	14,25	0,500	7,13	7	7
Kfz-Stellplatz 22	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 23	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 24	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 25	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 26	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 27	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 28	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 29	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 30	N14	14,36	0,500	7,18	7	7
Kfz-Stellplatz 31	N14	13,80	0,500	6,90	7	7
Kfz-Stellplatz 32	N14	15,00	0,500	7,50	8	8
Kfz-Stellplatz 33	N14	15,00	0,500	7,50	8	8
Kfz-Stellplatz 34	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 35	N14	12,50	0,500	6,25	6	6
Kfz-Stellplatz 36	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 37	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 38	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 39	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 40	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 41	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 42	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 43	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 44	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
Kfz-Stellplatz 45	N14	13,00	0,500	6,50	7	7

<b>Kfz-Stellplatz 46</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 47</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 48</b>	N14	12,50	0,500	6,25	6	6
<b>Kfz-Stellplatz 49</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 50</b>	N14	17,61	0,500	8,81	9	9
<b>Kfz-Stellplatz 51</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 52</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 53</b>	N14	12,50	0,500	6,25	6	6
<b>Kfz-Stellplatz 54</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 55</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 56</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 57</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 58</b>	N14	17,75	0,500	8,88	9	9
<b>Kfz-Stellplatz 59</b>	N14	14,25	0,500	7,13	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 60</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 61</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 62</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 63</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 64</b>	N14	13,00	0,500	6,50	7	7
<b>Kfz-Stellplatz 65</b>	N14	12,50	0,500	6,25	6	6
<b>Kfz-Stellplatz 66</b>	N14	13,75	0,500	6,88	7	7

#### **Kfz-Stellplätze im Freien**

<b>Kfz-Stellplatz 67</b>	N9	12,50	0,400	5,00	5	5
<b>Kfz-Stellplatz 68</b>	N9	12,50	0,400	5,00	5	5
<b>Kfz-Stellplatz 69</b>	N9	12,50	0,400	5,00	5	5
<b>Kfz-Stellplatz 70</b>	N9	12,50	0,400	5,00	5	5
<b>Kfz-Stellplatz 71</b>	N9	12,50	0,400	5,00	5	5
<b>Kfz-Stellplatz 72</b>	N9	14,00	0,400	5,60	6	6

<b>Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile:</b>	<b>3954</b>
--	-------------

#### **Kfz-Stellplätze (Motorrad-Stellplätze) nicht bewertet (allgemeiner Teil)**

Kfz-Stellplatz M1	Nicht bewertet (allgemeiner Teil)
Kfz-Stellplatz M2	Nicht bewertet (allgemeiner Teil)
Kfz-Stellplatz M3	Nicht bewertet (allgemeiner Teil)

Nutzflächen lt. Nutzflächentabelle (Anlage)

GZ. 9947/21

Baden, am 12.06.2023

# Nutzflächentabelle

Die Berechnung der Wohnhausanlage erfolgt auf der Grundlage der Bestandspläne nach Planmaßen der a-plus architekten ZT-GmbH, Ketzergasse 368, 1230 Wien.

## Plan Nrn. der Bestandspläne:

Lageplan, UG, Schnitt A-A: 19-1-HLG\_BP1001 vom 19.09.2022  
 EG, OG: 19-1-HLG\_BP1002 vom 19.09.2022  
 DG, DD: 19-1-HLG\_BP1003 vom 19.09.2022  
 Ansichten, Querschnitte: 19-1-HLG\_BP1004 vom 19.09.2022

## Zeichnungen (Dateinamen):

Lageplan, UG, Schnitt A-A: HLG\_20220919\_BP1001  
 EG, OG: HLG\_20220919\_BP1002  
 DG, DD: HLG\_20220919\_BP1003  
 Ansichten, Querschnitte: HLG\_20220919\_BP1004

Überprüfung der Nutzflächen: Zusätzliche Eintragungen in den Arbeitskopien.  
 Hinweis: Automatische Berechnung mittels digitaler Pläne.

## A)WOHNUNGEN

### Stiege 1

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT1-Top 01</b>			
	EG	Vorraum	9,92
	EG	Abstellraum	6,77
	EG	WC	1,99
	EG	Zimmer 3	10,27
	EG	Zimmer 2	10,12
	EG	Wohnküche	32,30
	EG	Zimmer 1	11,91
	EG	Bad	6,95
	EG	Wohnnutzfläche	90,23
Zuschlag	EG	Terrasse	21,80
Zubehör	EG	ER BT1-Top 01	2,60
Zubehör	Außen	Garten BT1-Top 01	383,54
<b>Wohnung BT1-Top 02</b>			
	EG	Vorraum	8,85
	EG	WC	1,47
	EG	Abstellraum	0,78
	EG	Zimmer	12,79
	EG	Wohnküche	34,17
	EG	Bad	7,82
	EG	Wohnnutzfläche	65,88
Zuschlag	EG	Terrasse	15,51
Zubehör	EG	ER BT1-Top 02	2,21
Zubehör	Außen	Garten BT1-Top 02	165,31

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT1-Top 03</b>			
	EG	Vorraum	7,90
	EG	WC	1,79
	EG	Zimmer 1	14,39
	EG	Bad 1	3,76
	EG	Wohnküche	40,16
	EG	Zimmer 2	12,65
	EG	Bad 2	3,57
	EG	Abstellraum	1,70
	EG	Wohnnutzfläche	<u>85,92</u>
Zuschlag	EG	Terrasse	21,80
Zubehör	EG	ER BT1-Top 03	2,58
Zubehör	Außen	Garten BT1-Top 03	256,97
<b>Wohnung BT1-Top 04</b>			
	OG	Vorraum	9,92
	OG	Abstellraum	6,76
	OG	WC	1,99
	OG	Zimmer 2	20,02
	OG	Wohnküche	32,45
	OG	Zimmer 1	12,11
	OG	Bad	6,74
	OG	Wohnnutzfläche	<u>89,99</u>
Zuschlag	OG	Balkon	15,96
Zubehör	EG	ER BT1-Top 04	2,74
<b>Wohnung BT1-Top 05</b>			
	OG	Vorraum	8,82
	OG	Bad	7,95
	OG	Wohnküche	32,43
	OG	Zimmer	14,55
	OG	Abstellraum	1,19
	OG	WC	1,47
	OG	Wohnnutzfläche	<u>66,41</u>
Zuschlag	OG	Balkon	11,35
Zubehör	EG	ER BT1-Top 05	2,22

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT1-Top 06</b>			
	OG	Vorraum	8,85
	OG	WC	1,47
	OG	Abstellraum	0,78
	OG	Zimmer	12,79
	OG	Wohnküche	34,17
	OG	Bad	7,82
	OG	Wohnnutzfläche	<u>65,88</u>
Zuschlag	OG	Balkon	11,35
Zubehör	EG	ER BT1-Top 06	2,22
<b>Wohnung BT1-Top 07</b>			
	OG	Vorraum	7,90
	OG	WC	1,79
	OG	Zimmer 1	14,41
	OG	Bad 1	3,76
	OG	Wohnküche	40,16
	OG	Zimmer 2	12,65
	OG	Bad 2	3,57
	OG	Abstellraum	1,70
	OG	Wohnnutzfläche	<u>85,94</u>
Zuschlag	OG	Balkon	15,96
Zubehör	EG	ER BT1-Top 07	2,83
<b>Wohnung BT1-Top 08</b>			
	DG	Vorraum	8,66
	DG	Abstellraum	3,93
	DG	WC	2,07
	DG	Wohnküche	40,50
	DG	Zimmer, RH>1,50	16,23
	DG	Bad, RH>1,50	11,03
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	<u>82,42</u>
	DG	Zimmer, RH<1,50	3,78
	DG	Bad, RH<1,50	2,29
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	<u>6,07</u>
Zuschlag	DG	Dachterrasse	28,86
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	3,58
Zubehör	EG	ER BT1-Top 08	2,60

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT1-Top 09</b>			
	DG	Vorraum	8,62
	DG	Bad 2	5,94
	DG	Wohnküche	33,60
	DG	Zimmer 2, RH>1,50	13,70
	DG	Schrankraum, RH>1,50	7,12
	DG	Zimmer 1, RH>1,50	15,47
	DG	Bad 1, RH>1,50	6,80
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	91,25
	DG	Zimmer 2, RH<1,50	3,07
	DG	Schrankraum, RH<1,50	1,16
	DG	Zimmer 1, RH<1,50	2,65
	DG	Bad 1, RH<1,50	1,25
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	8,13
Zuschlag	DG	Dachterrasse	41,05
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	4,11
Zubehör	EG	ER BT1-Top 09	2,58

## Stiege 2

### Wohnung BT2-Top 01

	EG	Vorraum	9,92
	EG	Zimmer 1	12,11
	EG	Bad	6,80
	EG	Wohnküche	32,43
	EG	Abstellraum	6,77
	EG	WC	1,99
	EG	Zimmer 3	10,27
	EG	Zimmer 2	10,12
	EG	Wohnnutzfläche	90,41
Zuschlag	EG	Terrasse	21,80
Zubehör	EG	ER BT2-Top 01	2,60
Zubehör	Außen	Garten BT2-Top 01	276,22

### Wohnung BT2-Top 02

	EG	Vorraum	8,85
	EG	Abstellraum	0,78
	EG	WC	1,47
	EG	Zimmer	12,79
	EG	Wohnküche	34,17
	EG	Bad	7,82
	EG	Wohnnutzfläche	65,88
Zuschlag	EG	Terrasse	15,51
Zubehör	EG	ER BT2-Top 02	2,21
Zubehör	Außen	Garten BT2-Top 02	219,99



Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT2-Top 06</b>			
	OG	Vorraum	8,85
	OG	Abstellraum	0,78
	OG	WC	1,47
	OG	Zimmer	12,79
	OG	Wohnküche	34,17
	OG	Bad	7,82
	OG	Wohnnutzfläche	65,88
Zuschlag	OG	Balkon	11,35
Zubehör	EG	ER BT2-Top 06	2,22
<b>Wohnung BT2-Top 07</b>			
	OG	Vorraum	7,90
	OG	WC	1,79
	OG	Zimmer 1	14,41
	OG	Bad 1	3,76
	OG	Wohnküche	40,16
	OG	Abstellraum	1,70
	OG	Bad 2	3,52
	OG	Zimmer 2	12,65
	OG	Wohnnutzfläche	85,89
Zuschlag	OG	Balkon	15,96
Zubehör	EG	ER BT2-Top 07	2,83
<b>Wohnung BT2-Top 08</b>			
	DG	Vorraum	8,66
	DG	Abstellraum	3,93
	DG	WC	2,07
	DG	Wohnküche	40,50
	DG	Zimmer, RH>1,50	16,23
	DG	Bad, RH>1,50	10,91
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	82,30
	DG	Zimmer, RH<1,50	3,78
	DG	Bad, RH<1,50	2,29
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	6,07
Zuschlag	DG	Dachterrasse	28,86
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	3,58
Zubehör	EG	ER BT2-Top 08	2,60

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT2-Top 09</b>			
	DG	Vorraum	8,62
	DG	Bad 2	5,94
	DG	Wohnküche	33,75
	DG	Zimmer 2, RH>1,50	13,70
	DG	Schrankraum, RH>1,50	7,12
	DG	Zimmer 1, RH>1,50	15,47
	DG	Bad 1, RH>1,50	6,70
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	91,30
	DG	Zimmer 2, RH<1,50	3,07
	DG	Schrankraum, RH<1,50	1,16
	DG	Zimmer 1, RH<1,50	2,65
	DG	Bad 1, RH<1,50	1,25
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	8,13
Zuschlag	DG	Dachterrasse	41,05
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	4,11
Zubehör	EG	ER BT2-Top 09	2,58
<b>Stiege 3</b>			
<b>Wohnung BT3-Top 01</b>			
	EG	Vorraum	9,92
	EG	Bad	6,80
	EG	Zimmer 1	12,11
	EG	Wohnküche	32,45
	EG	Abstellraum	6,77
	EG	WC	1,99
	EG	Zimmer 3	10,27
	EG	Zimmer 2	10,12
	EG	Wohnnutzfläche	90,43
Zuschlag	EG	Terrasse	21,80
Zubehör	EG	ER BT3-Top 01	2,60
Zubehör	Außen	Garten BT3-Top 01	113,71
<b>Wohnung BT3-Top 02</b>			
	EG	Vorraum	8,85
	EG	Abstellraum	0,78
	EG	WC	1,47
	EG	Zimmer	12,79
	EG	Wohnküche	34,17
	EG	Bad	7,82
	EG	Wohnnutzfläche	65,88
Zuschlag	EG	Terrasse	15,51
Zubehör	EG	ER BT3-Top 02	2,21
Zubehör	Außen	Garten BT3-Top 02	240,35

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT3-Top 03</b>			
	EG	Vorraum	7,90
	EG	WC	1,79
	EG	Zimmer 1	14,41
	EG	Schrankraum	4,40
	EG	Wohnküche	40,16
	EG	Zimmer 2	12,65
	EG	Bad	5,19
	EG	Wohnnutzfläche	<u>86,50</u>
Zuschlag	EG	Terrasse	21,80
Zubehör	EG	ER BT3-Top 03	2,58
Zubehör	Außen	Garten BT3-Top 03	181,68
<b>Wohnung BT3-Top 04</b>			
	OG	Vorraum	9,92
	OG	Bad	6,80
	OG	Zimmer 1	12,11
	OG	Wohnküche	32,45
	OG	Abstellraum	6,76
	OG	WC	1,99
	OG	Zimmer 2	10,12
	OG	Zimmer 3	10,28
	OG	Wohnnutzfläche	<u>90,43</u>
Zuschlag	OG	Balkon	15,96
Zubehör	EG	ER BT3-Top 04	2,74
<b>Wohnung BT3-Top 05</b>			
	OG	Vorraum	8,82
	OG	Bad	7,95
	OG	Wohnküche	32,43
	OG	Abstellraum	1,19
	OG	WC	1,47
	OG	Zimmer	14,55
	OG	Wohnnutzfläche	<u>66,41</u>
Zuschlag	OG	Balkon	11,35
Zubehör	EG	ER BT3-Top 05	2,22

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT3-Top 06</b>			
	OG	Vorraum	8,85
	OG	Bad	7,82
	OG	Wohnküche	34,17
	OG	Zimmer	12,79
	OG	Abstellraum	0,78
	OG	WC	1,47
	OG	Wohnnutzfläche	65,88
Zuschlag	OG	Balkon	11,35
Zubehör	EG	ER BT3-Top 06	2,22
<b>Wohnung BT3-Top 07</b>			
	OG	Vorraum	7,90
	OG	Abstellraum	1,70
	OG	Bad 2	3,53
	OG	Zimmer 2	12,65
	OG	Wohnküche	40,16
	OG	Zimmer 1	14,41
	OG	Bad 1	3,76
	OG	WC	1,79
	OG	Wohnnutzfläche	85,90
Zuschlag	OG	Balkon	15,96
Zubehör	EG	ER BT3-Top 07	2,83
<b>Wohnung BT3-Top 08</b>			
	DG	Vorraum	8,66
	DG	Abstellraum	3,93
	DG	WC	2,07
	DG	Wohnküche	40,50
	DG	Zimmer, RH>1,50	16,23
	DG	Bad, RH>1,50	11,03
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	82,42
	DG	Zimmer, RH<1,50	3,79
	DG	Bad, RH<1,50	2,30
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	6,09
Zuschlag	DG	Dachterrasse	28,86
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	3,58
Zubehör	EG	ER BT3-Top 08	2,60

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT3-Top 09</b>			
	DG	Vorraum	8,62
	DG	Bad 2	5,73
	DG	Wohnküche	33,47
	DG	Zimmer 2, RH>1,50	13,70
	DG	Zimmer 1, RH>1,50	22,83
	DG	Bad 1, RH>1,50	6,70
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	91,05
	DG	Zimmer 2, RH<1,50	3,07
	DG	Zimmer 1, RH<1,50	3,91
	DG	Bad 1, RH<1,50	1,25
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	8,23
Zuschlag	DG	Dachterrasse	41,05
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	4,11
Zubehör	EG	ER BT3-Top 09	2,58
<b>Stiege 4</b>			
<b>Wohnung BT4-Top 01</b>			
	EG	Vorraum	9,92
	EG	Bad	6,70
	EG	Zimmer 1	12,10
	EG	Wohnküche	32,45
	EG	Abstellraum	6,77
	EG	WC	1,99
	EG	Zimmer 3	10,27
	EG	Zimmer 2	10,12
	EG	Wohnnutzfläche	90,32
Zuschlag	EG	Terrasse	21,80
Zubehör	EG	ER BT4-Top 01	2,60
Zubehör	Außen	Garten BT4-Top 01	136,77
<b>Wohnung BT4-Top 02</b>			
	EG	Vorraum	8,85
	EG	Abstellraum	0,78
	EG	WC	1,47
	EG	Zimmer	12,79
	EG	Wohnküche	34,17
	EG	Bad	7,82
	EG	Wohnnutzfläche	65,88
Zuschlag	EG	Terrasse	15,51
Zubehör	EG	ER BT4-Top 02	2,21
Zubehör	Außen	Garten BT4-Top 02	111,66

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT4-Top 03</b>			
	EG	Vorraum	7,90
	EG	WC	1,79
	EG	Zimmer 1	14,39
	EG	Bad 1	3,76
	EG	Wohnküche	40,16
	EG	Abstellraum	1,70
	EG	Zimmer 2	12,65
	EG	Bad 2	3,57
	EG	Wohnnutzfläche	<u>85,92</u>
Zuschlag	EG	Terrasse	21,80
Zubehör	EG	ER BT4-Top 03	2,58
Zubehör	Außen	Garten BT4-Top 03	217,02
<b>Wohnung BT4-Top 04</b>			
	OG	Vorraum	9,92
	OG	Bad	6,80
	OG	Zimmer 1	12,10
	OG	Wohnküche	32,45
	OG	Abstellraum	6,76
	OG	WC	1,99
	OG	Zimmer 2	10,12
	OG	Zimmer 3	10,28
	OG	Wohnnutzfläche	<u>90,42</u>
Zuschlag	OG	Balkon	15,96
Zubehör	EG	ER BT4-Top 04	2,73
<b>Wohnung BT4-Top 05</b>			
	OG	Vorraum	8,82
	OG	Bad	7,95
	OG	Wohnküche	32,43
	OG	Abstellraum	1,19
	OG	WC	1,47
	OG	Zimmer	14,55
	OG	Wohnnutzfläche	<u>66,41</u>
Zuschlag	OG	Balkon	11,35
Zubehör	EG	ER BT4-Top 05	2,22

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT4-Top 06</b>			
	OG	Vorraum	8,85
	OG	Bad	7,82
	OG	Wohnküche	34,17
	OG	Zimmer	12,79
	OG	Abstellraum	0,78
	OG	WC	1,47
	OG	Wohnnutzfläche	<u>65,88</u>
Zuschlag	OG	Balkon	11,35
Zubehör	EG	ER BT4-Top 06	2,22
<b>Wohnung BT4-Top 07</b>			
	OG	Vorraum	7,90
	OG	Abstellraum	1,70
	OG	Bad 2	3,57
	OG	Zimmer 2	12,65
	OG	Wohnküche	40,16
	OG	Zimmer 1	14,39
	OG	Bad 1	3,76
	OG	WC	1,79
	OG	Wohnnutzfläche	<u>85,92</u>
Zuschlag	OG	Balkon	15,96
Zubehör	EG	ER BT4-Top 07	2,83
<b>Wohnung BT4-Top 08</b>			
	DG	Vorraum	8,66
	DG	Abstellraum	3,93
	DG	WC	2,07
	DG	Wohnküche	40,50
	DG	Zimmer, RH>1,50	16,23
	DG	Bad, RH>1,50	11,03
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	<u>82,42</u>
	DG	Zimmer, RH<1,50	3,78
	DG	Bad, RH<1,50	2,29
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	<u>6,07</u>
Zuschlag	DG	Dachterrasse	28,86
Zuschlag	DG	AR auf Dachterrasse	3,58
Zubehör	EG	ER BT4-Top 08	2,60

Objekt	Geschoß	Raum	Fläche
<b>Wohnung BT4-Top 09</b>			
	DG	Vorraum	8,62
	DG	WC	1,19
	DG	Wohnküche	39,06
	DG	Zimmer 2, RH>1,50	13,53
	DG	Zimmer 1, RH>1,50	23,16
	DG	Bad, RH>1,50	6,90
	DG	Wohnnutzfläche RH>1,50	92,46
	DG	Zimmer 2, RH<1,50	4,46
	DG	Zimmer 1, RH<1,50	6,45
	DG	Bad, RH<1,50	0,35
	DG	Wohnnutzfläche RH<1,50	11,26
	Zuschlag	DG Dachterrasse	41,05
	Zuschlag	DG AR auf Dachterrasse	4,11
	Zubehör	EG ER BT4-Top 09	2,58

## B) SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN

### Keine

## C) KFZ - STELLPLÄTZE

### Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage

Kfz-Stellplatz 1	13,00
Kfz-Stellplatz 2	12,72
Kfz-Stellplatz 3	13,00
Kfz-Stellplatz 4	12,50
Kfz-Stellplatz 5	13,00
Kfz-Stellplatz 6	13,00
Kfz-Stellplatz 7	13,00
Kfz-Stellplatz 8	13,00
Kfz-Stellplatz 9	13,00
Kfz-Stellplatz 10	13,00
Kfz-Stellplatz 11	13,00
Kfz-Stellplatz 12	13,00
Kfz-Stellplatz 13	13,00
Kfz-Stellplatz 14	13,00
Kfz-Stellplatz 15	13,00
Kfz-Stellplatz 16	13,00
Kfz-Stellplatz 17	12,50
Kfz-Stellplatz 18	13,00
Kfz-Stellplatz 19	13,00

<b>Kfz-Stellplatz 20</b>	17,61
<b>Kfz-Stellplatz 21</b>	14,25
<b>Kfz-Stellplatz 22</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 23</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 24</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 25</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 26</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 27</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 28</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 29</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 30</b>	14,36
<b>Kfz-Stellplatz 31</b>	13,80
<b>Kfz-Stellplatz 32</b>	15,00
<b>Kfz-Stellplatz 33</b>	15,00
<b>Kfz-Stellplatz 34</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 35</b>	12,50
<b>Kfz-Stellplatz 36</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 37</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 38</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 39</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 40</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 41</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 42</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 43</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 44</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 45</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 46</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 47</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 48</b>	12,50
<b>Kfz-Stellplatz 49</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 50</b>	17,61
<b>Kfz-Stellplatz 51</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 52</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 53</b>	12,50
<b>Kfz-Stellplatz 54</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 55</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 56</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 57</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 58</b>	17,75
<b>Kfz-Stellplatz 59</b>	14,25
<b>Kfz-Stellplatz 60</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 61</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 62</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 63</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 64</b>	13,00
<b>Kfz-Stellplatz 65</b>	12,50
<b>Kfz-Stellplatz 66</b>	13,75

### **Kfz-Stellplätze im Freien**

<b>Kfz-Stellplatz 67</b>	12,50
<b>Kfz-Stellplatz 68</b>	12,50
<b>Kfz-Stellplatz 69</b>	12,50
<b>Kfz-Stellplatz 70</b>	12,50
<b>Kfz-Stellplatz 71</b>	12,50
<b>Kfz-Stellplatz 72</b>	14,00

### **Kfz-Stellplätze (Motorrad-Stellplätze) nicht bewertet (allgemeiner Teil)**

Kfz-Stellplatz M1	Nicht bewertet (allgemeiner Teil)
Kfz-Stellplatz M2	Nicht bewertet (allgemeiner Teil)
Kfz-Stellplatz M3	Nicht bewertet (allgemeiner Teil)

## **D) Allgemeine Flächen**

### **Außenanlagen:**

Nicht zugeordnete Flächen des Grundstücks und 3 Motorrad-Stellplätze in der Tiefgarage.

### **Innenanlagen:**

Nicht zugeordnete Räumlichkeiten.

GZ. 9947/21

Baden, am 12.06.2023

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16108 Gießhübl  
BEZIRKSGERICHT Mödling

EINLAGEZAHL 1140

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2216/2023

WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
410/1	G GST-Fläche *	5373	
	Landw(10)	4689	
	Landw(30)	684	Gießhübler Straße 121

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

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

2 a 4855/2018 Aufschließungsbeitrag EUR 66.564,41 hins Gst 410/1 entrichtet  
(Gemeinde Gießhübl - AUF-2-2018)

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

1 ANTEIL: 845/3967

Trompeter Family Errichtungs GmbH (FN 465031w)

ADR: Trillergasse 8/5, Wien 1210

a 1734/2017 Kaufvertrag 2017-03-02 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 104/3967

Philipp-Mathias Padelek

GEB: 1982-04-15 ADR: Stollgasse 6/17, Wien 1070

a 7757/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 7/3967

Philipp-Mathias Padelek

GEB: 1982-04-15 ADR: Stollgasse 6/17, Wien 1070

a 7757/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 7/3967

Philipp-Mathias Padelek

GEB: 1982-04-15 ADR: Stollgasse 6/17, Wien 1070

a 7757/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 123/3967

Philipp-Mathias Padelek

GEB: 1982-04-15 ADR: Stollgasse 6/17, Wien 1070

a 7757/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 7/3967

Philipp-Mathias Padelek

GEB: 1982-04-15 ADR: Stollgasse 6/17, Wien 1070

a 7757/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 7/3967

Philipp-Mathias Padelek

GEB: 1982-04-15 ADR: Stollgasse 6/17, Wien 1070

a 7757/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 104/3967

Mag. Kirstin Bauer

GEB: 1974-11-17 ADR: Peter-Rosegger-Gasse 13, Heidenreichstein 3860  
a 8931/2022 Kaufvertrag 2022-02-01 Eigentumsrecht  
9 ANTEIL: 7/3967  
Mag. Kirstin Bauer  
GEB: 1974-11-17 ADR: Peter-Rosegger-Gasse 13, Heidenreichstein 3860  
a 8931/2022 Kaufvertrag 2022-02-01 Eigentumsrecht  
10 ANTEIL: 6/3967  
Mag. Kirstin Bauer  
GEB: 1974-11-17 ADR: Peter-Rosegger-Gasse 13, Heidenreichstein 3860  
a 8931/2022 Kaufvertrag 2022-02-01 Eigentumsrecht  
11 ANTEIL: 35/3967  
Mag. Doris Kutil  
GEB: 1971-03-27 ADR: Arnoldgasse 12, Gießhübl 2372  
a 8932/2022 Kaufvertrag 2022-04-11 Eigentumsrecht  
12 ANTEIL: 35/3967  
Mag. Andreas Kutil  
GEB: 1969-04-05 ADR: Arnoldgasse 12, Gießhübl 2372  
a 8932/2022 Kaufvertrag 2022-04-11 Eigentumsrecht  
13 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Doris Kutil  
GEB: 1971-03-27 ADR: Arnoldgasse 12, Gießhübl 2372  
a 8932/2022 Kaufvertrag 2022-04-11 Eigentumsrecht  
14 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Andreas Kutil  
GEB: 1969-04-05 ADR: Arnoldgasse 12, Gießhübl 2372  
a 8932/2022 Kaufvertrag 2022-04-11 Eigentumsrecht  
15 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Doris Kutil  
GEB: 1971-03-27 ADR: Arnoldgasse 12, Gießhübl 2372  
a 8932/2022 Kaufvertrag 2022-04-11 Eigentumsrecht  
16 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Andreas Kutil  
GEB: 1969-04-05 ADR: Arnoldgasse 12, Gießhübl 2372  
a 8932/2022 Kaufvertrag 2022-04-11 Eigentumsrecht  
17 ANTEIL: 96/3967  
mj. Christian Hembach  
GEB: 2006-02-02 ADR: Gießhüblerweg 3, Gießhübl 2372  
a 8933/2022 Kaufvertrag 2022-02-09 Eigentumsrecht  
18 ANTEIL: 7/3967  
mj. Christian Hembach  
GEB: 2006-02-02 ADR: Gießhüblerweg 3, Gießhübl 2372  
a 8933/2022 Kaufvertrag 2022-02-09 Eigentumsrecht  
19 ANTEIL: 7/3967  
mj. Christian Hembach  
GEB: 2006-02-02 ADR: Gießhüblerweg 3, Gießhübl 2372  
a 8933/2022 Kaufvertrag 2022-02-09 Eigentumsrecht  
20 ANTEIL: 98/3967  
Aleksandar Babic  
GEB: 1986-03-09 ADR: Franklinstraße 25/3/33, Wien 1210  
a 8966/2022 Kaufvertrag 2022-03-14 Eigentumsrecht  
21 ANTEIL: 6/3967  
Aleksandar Babic  
GEB: 1986-03-09 ADR: Franklinstraße 25/3/33, Wien 1210  
a 8966/2022 Kaufvertrag 2022-03-14 Eigentumsrecht  
22 ANTEIL: 7/3967  
Aleksandar Babic  
GEB: 1986-03-09 ADR: Franklinstraße 25/3/33, Wien 1210  
a 8966/2022 Kaufvertrag 2022-03-14 Eigentumsrecht  
23 ANTEIL: 123/3967

Alexander Schirasi-Fard  
GEB: 1983-03-28 ADR: Heugasse 4/1, Maria Enzersdorf 2344  
a 8967/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
24 ANTEIL: 6/3967

Alexander Schirasi-Fard  
GEB: 1983-03-28 ADR: Heugasse 4/1, Maria Enzersdorf 2344  
a 8967/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
25 ANTEIL: 7/3967

Alexander Schirasi-Fard  
GEB: 1983-03-28 ADR: Heugasse 4/1, Maria Enzersdorf 2344  
a 8967/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
26 ANTEIL: 74/3967

Cercle Real Estate GmbH (FN 454626v)  
ADR: Schlossweg 2/16, Gumpoldskirchen 2352  
a 8968/2022 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht  
27 ANTEIL: 9/3967

Cercle Real Estate GmbH (FN 454626v)  
ADR: Schlossweg 2/16, Gumpoldskirchen 2352  
a 8968/2022 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht  
28 ANTEIL: 5/3967

Cercle Real Estate GmbH (FN 454626v)  
ADR: Schlossweg 2/16, Gumpoldskirchen 2352  
a 8968/2022 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht  
29 ANTEIL: 70/3967

Cercle Real Estate GmbH (FN 454626v)  
ADR: Schlossweg 2/16, Gumpoldskirchen 2352  
a 8968/2022 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht  
30 ANTEIL: 7/3967

Cercle Real Estate GmbH (FN 454626v)  
ADR: Schlossweg 2/16, Gumpoldskirchen 2352  
a 8968/2022 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht  
31 ANTEIL: 5/3967

Cercle Real Estate GmbH (FN 454626v)  
ADR: Schlossweg 2/16, Gumpoldskirchen 2352  
a 8968/2022 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht  
32 ANTEIL: 69/3967

Petra Vancl  
GEB: 1965-02-18 ADR: Prof.-J.-W.-Ziegler-Gasse 16, Gumpoldskirchen 2352  
a 8969/2022 Kaufvertrag 2022-04-27 Eigentumsrecht  
33 ANTEIL: 7/3967

Petra Vancl  
GEB: 1965-02-18 ADR: Prof.-J.-W.-Ziegler-Gasse 16, Gumpoldskirchen 2352  
a 8969/2022 Kaufvertrag 2022-04-27 Eigentumsrecht  
34 ANTEIL: 6/3967

Petra Vancl  
GEB: 1965-02-18 ADR: Prof.-J.-W.-Ziegler-Gasse 16, Gumpoldskirchen 2352  
a 8969/2022 Kaufvertrag 2022-04-27 Eigentumsrecht  
35 ANTEIL: 104/3967

Dr. Gudrun Kaschnigg  
GEB: 1961-04-03 ADR: Eichenweg 15, Perchtoldsdorf 2380  
a 8969/2022 Kaufvertrag 2022-02-11 Eigentumsrecht  
36 ANTEIL: 7/3967

Dr. Gudrun Kaschnigg  
GEB: 1961-04-03 ADR: Eichenweg 15, Perchtoldsdorf 2380  
a 8969/2022 Kaufvertrag 2022-02-11 Eigentumsrecht  
37 ANTEIL: 7/3967

Dr. Gudrun Kaschnigg  
GEB: 1961-04-03 ADR: Eichenweg 15, Perchtoldsdorf 2380  
a 8969/2022 Kaufvertrag 2022-02-11 Eigentumsrecht

38 ANTEIL: 96/3967  
Matthias Prochaska  
GEB: 1985-04-09 ADR: Hauptstraße 103, Gießhübl 2372  
a 8975/2022 Kaufvertrag 2022-07-22 Eigentumsrecht

39 ANTEIL: 7/3967  
Matthias Prochaska  
GEB: 1985-04-09 ADR: Hauptstraße 103, Gießhübl 2372  
a 8975/2022 Kaufvertrag 2022-07-22 Eigentumsrecht

40 ANTEIL: 7/3967  
Matthias Prochaska  
GEB: 1985-04-09 ADR: Hauptstraße 103, Gießhübl 2372  
a 8975/2022 Kaufvertrag 2022-07-22 Eigentumsrecht

41 ANTEIL: 52/3967  
Biljana Krsic  
GEB: 1986-10-17 ADR: Enzersdorfer Straße 44/20, Mödling 2340  
a 9000/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

42 ANTEIL: 52/3967  
Zelimir Krsic  
GEB: 1985-05-03 ADR: Enzersdorfer Straße 44/20, Mödling 2340  
a 9000/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

43 ANTEIL: 7/7934  
Biljana Krsic  
GEB: 1986-10-17 ADR: Enzersdorfer Straße 44/20, Mödling 2340  
a 9000/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

44 ANTEIL: 7/7934  
Zelimir Krsic  
GEB: 1985-05-03 ADR: Enzersdorfer Straße 44/20, Mödling 2340  
a 9000/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

45 ANTEIL: 5/7934  
Biljana Krsic  
GEB: 1986-10-17 ADR: Enzersdorfer Straße 44/20, Mödling 2340  
a 9000/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

46 ANTEIL: 5/7934  
Zelimir Krsic  
GEB: 1985-05-03 ADR: Enzersdorfer Straße 44/20, Mödling 2340  
a 9000/2022 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht

47 ANTEIL: 53/3967  
Mag. Verena Gschwendtner  
GEB: 1981-07-01 ADR: St.-Veit-Gasse 6/32, Wien 1130  
a 9056/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht

48 ANTEIL: 53/3967  
Mag. Rene Glatzer  
GEB: 1977-02-24 ADR: St.-Veit-Gasse 6/32, Wien 1130  
a 9056/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht

49 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Verena Gschwendtner  
GEB: 1981-07-01 ADR: St.-Veit-Gasse 6/32, Wien 1130  
a 9056/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht

50 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Rene Glatzer  
GEB: 1977-02-24 ADR: St.-Veit-Gasse 6/32, Wien 1130  
a 9056/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht

51 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Verena Gschwendtner  
GEB: 1981-07-01 ADR: St.-Veit-Gasse 6/32, Wien 1130  
a 9056/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht

52 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Rene Glatzer  
GEB: 1977-02-24 ADR: St.-Veit-Gasse 6/32, Wien 1130

a 9056/2022 Kaufvertrag 2022-02-25 Eigentumsrecht  
53 ANTEIL: 59/3967  
Alexander Spörker  
GEB: 1971-01-23 ADR: Perlhofgasse 3/1, Gießhübl 2372  
a 9637/2022 Kaufvertrag 2021-12-15 Eigentumsrecht  
54 ANTEIL: 59/3967  
Petra Spörker  
GEB: 1980-05-17 ADR: Perlhofgasse 3/1, Gießhübl 2372  
a 9637/2022 Kaufvertrag 2021-12-15 Eigentumsrecht  
55 ANTEIL: 7/7934  
Alexander Spörker  
GEB: 1971-01-23 ADR: Perlhofgasse 3/1, Gießhübl 2372  
a 9637/2022 Kaufvertrag 2021-12-15 Eigentumsrecht  
56 ANTEIL: 7/7934  
Petra Spörker  
GEB: 1980-05-17 ADR: Perlhofgasse 3/1, Gießhübl 2372  
a 9637/2022 Kaufvertrag 2021-12-15 Eigentumsrecht  
57 ANTEIL: 7/7934  
Alexander Spörker  
GEB: 1971-01-23 ADR: Perlhofgasse 3/1, Gießhübl 2372  
a 9637/2022 Kaufvertrag 2021-12-15 Eigentumsrecht  
58 ANTEIL: 7/7934  
Petra Spörker  
GEB: 1980-05-17 ADR: Perlhofgasse 3/1, Gießhübl 2372  
a 9637/2022 Kaufvertrag 2021-12-15 Eigentumsrecht  
59 ANTEIL: 123/3967  
Dr. Ewa Ptaszynska  
GEB: 1982-12-02 ADR: Goldeggasse 19/4/1, Wien 1040  
a 137/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
60 ANTEIL: 9/3967  
Dr. Ewa Ptaszynska  
GEB: 1982-12-02 ADR: Goldeggasse 19/4/1, Wien 1040  
a 137/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
61 ANTEIL: 7/3967  
Dr. Ewa Ptaszynska  
GEB: 1982-12-02 ADR: Goldeggasse 19/4/1, Wien 1040  
a 137/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
62 ANTEIL: 70/3967  
Mag. Claudia Laback  
GEB: 1969-03-16 ADR: Sieveringer Straße 41-43/3/1, Wien 1190  
a 174/2023 Kaufvertrag 2022-06-09 Eigentumsrecht  
63 ANTEIL: 7/3967  
Mag. Claudia Laback  
GEB: 1969-03-16 ADR: Sieveringer Straße 41-43/3/1, Wien 1190  
a 174/2023 Kaufvertrag 2022-06-09 Eigentumsrecht  
64 ANTEIL: 7/3967  
Mag. Claudia Laback  
GEB: 1969-03-16 ADR: Sieveringer Straße 41-43/3/1, Wien 1190  
a 174/2023 Kaufvertrag 2022-06-09 Eigentumsrecht  
65 ANTEIL: 109/3967  
Ingrid Wenz  
GEB: 1957-05-12 ADR: Föllinger Straße 30c, Graz 8044  
a 175/2023 Kaufvertrag 2022-03-08 Eigentumsrecht  
66 ANTEIL: 7/3967  
Ingrid Wenz  
GEB: 1957-05-12 ADR: Föllinger Straße 30c, Graz 8044  
a 175/2023 Kaufvertrag 2022-03-08 Eigentumsrecht  
67 ANTEIL: 7/3967  
Ingrid Wenz

GEB: 1957-05-12 ADR: Föllinger Straße 30c, Graz 8044  
a 175/2023 Kaufvertrag 2022-03-08 Eigentumsrecht  
68 ANTEIL: 66/3967  
Constanze Weiss  
GEB: 1986-02-01 ADR: Beckmannngasse 2/18, Wien 1140  
a 180/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
69 ANTEIL: 66/3967  
Mag. Martin Lackner  
GEB: 1974-11-16 ADR: Lenaugasse 20, Perchtoldsdorf 2380  
a 180/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
70 ANTEIL: 7/7934  
Constanze Weiss  
GEB: 1986-02-01 ADR: Beckmannngasse 2/18, Wien 1140  
a 180/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
71 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Martin Lackner  
GEB: 1974-11-16 ADR: Lenaugasse 20, Perchtoldsdorf 2380  
a 180/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
72 ANTEIL: 5/7934  
Constanze Weiss  
GEB: 1986-02-01 ADR: Beckmannngasse 2/18, Wien 1140  
a 180/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
73 ANTEIL: 5/7934  
Mag. Martin Lackner  
GEB: 1974-11-16 ADR: Lenaugasse 20, Perchtoldsdorf 2380  
a 180/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht  
74 ANTEIL: 98/3967  
Christoph Schindelar  
GEB: 1981-04-25 ADR: Inzersdorfer Straße 46/1, Wien 1100  
a 181/2023 Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht  
75 ANTEIL: 7/3967  
Christoph Schindelar  
GEB: 1981-04-25 ADR: Inzersdorfer Straße 46/1, Wien 1100  
a 181/2023 Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht  
76 ANTEIL: 7/3967  
Christoph Schindelar  
GEB: 1981-04-25 ADR: Inzersdorfer Straße 46/1, Wien 1100  
a 181/2023 Kaufvertrag 2022-04-08 Eigentumsrecht  
77 ANTEIL: 85/7934  
Ing. Ivan Kohut  
GEB: 1970-06-11 ADR: Urlaubskreuzstraße 27/3, Gießhübl 2372  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-01-03 Eigentumsrecht  
78 ANTEIL: 85/7934  
Denisa Hrncarova  
GEB: 1971-01-30 ADR: Urlaubskreuzstraße 27/3, Gießhübl 2372  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-01-03 Eigentumsrecht  
79 ANTEIL: 7/7934  
Ing. Ivan Kohut  
GEB: 1970-06-11 ADR: Urlaubskreuzstraße 27/3, Gießhübl 2372  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-01-03 Eigentumsrecht  
80 ANTEIL: 7/7934  
Denisa Hrncarova  
GEB: 1971-01-30 ADR: Urlaubskreuzstraße 27/3, Gießhübl 2372  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-01-03 Eigentumsrecht  
81 ANTEIL: 6/7934  
Ing. Ivan Kohut  
GEB: 1970-06-11 ADR: Urlaubskreuzstraße 27/3, Gießhübl 2372  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-01-03 Eigentumsrecht  
82 ANTEIL: 6/7934

- Denisa Hrnčarova  
GEB: 1971-01-30 ADR: Urlaubskreuzstraße 27/3, Gießhübl 2372  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-01-03 Eigentumsrecht
- 83 ANTEIL: 35/3967  
Mag. Barbara Humar-Simeaner  
GEB: 1972-05-05 ADR: Dreisteinstraße 24, Hinterbrühl 2371  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-05-18 Eigentumsrecht
- 84 ANTEIL: 35/3967  
Mag. Jürgen Simeaner  
GEB: 1971-02-20 ADR: Dreisteinstraße 24, Hinterbrühl 2371  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-05-18 Eigentumsrecht
- 85 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Barbara Humar-Simeaner  
GEB: 1972-05-05 ADR: Dreisteinstraße 24, Hinterbrühl 2371  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-05-18 Eigentumsrecht
- 86 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Jürgen Simeaner  
GEB: 1971-02-20 ADR: Dreisteinstraße 24, Hinterbrühl 2371  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-05-18 Eigentumsrecht
- 87 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Barbara Humar-Simeaner  
GEB: 1972-05-05 ADR: Dreisteinstraße 24, Hinterbrühl 2371  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-05-18 Eigentumsrecht
- 88 ANTEIL: 7/7934  
Mag. Jürgen Simeaner  
GEB: 1971-02-20 ADR: Dreisteinstraße 24, Hinterbrühl 2371  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-05-18 Eigentumsrecht
- 89 ANTEIL: 48/3967  
Helga Baujard  
GEB: 1969-07-15 ADR: Nassauische Straße 26, 10717 Berlin, Deutschland  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-03-25 Eigentumsrecht
- 90 ANTEIL: 48/3967  
Thierry Baujard  
GEB: 1965-01-27 ADR: Nassauische Straße 26, 10717 Berlin, Deutschland  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-03-25 Eigentumsrecht
- 91 ANTEIL: 7/7934  
Helga Baujard  
GEB: 1969-07-15 ADR: Nassauische Straße 26, 10717 Berlin, Deutschland  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-03-25 Eigentumsrecht
- 92 ANTEIL: 7/7934  
Thierry Baujard  
GEB: 1965-01-27 ADR: Nassauische Straße 26, 10717 Berlin, Deutschland  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-03-25 Eigentumsrecht
- 93 ANTEIL: 7/7934  
Helga Baujard  
GEB: 1969-07-15 ADR: Nassauische Straße 26, 10717 Berlin, Deutschland  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-03-25 Eigentumsrecht
- 94 ANTEIL: 7/7934  
Thierry Baujard  
GEB: 1965-01-27 ADR: Nassauische Straße 26, 10717 Berlin, Deutschland  
a 185/2023 Kaufvertrag 2022-03-25 Eigentumsrecht
- 95 ANTEIL: 122/3967  
Mag. Doris Reisinger  
GEB: 1977-08-29 ADR: Beatrixgasse 25/2/1, Wien 1030  
a 196/2023 Kaufvertrag 2021-08-19 Eigentumsrecht
- 96 ANTEIL: 7/3967  
Mag. Doris Reisinger  
GEB: 1977-08-29 ADR: Beatrixgasse 25/2/1, Wien 1030  
a 196/2023 Kaufvertrag 2021-08-19 Eigentumsrecht

- 97 ANTEIL: 7/3967  
Mag. Doris Reisinger  
GEB: 1977-08-29 ADR: Beatrixgasse 25/2/1, Wien 1030  
a 196/2023 Kaufvertrag 2021-08-19 Eigentumsrecht
- 98 ANTEIL: 96/3967  
mj. Katharina Hembach  
GEB: 2007-11-01 ADR: Gießhüblerweg 3, Gießhübl 2372  
a 198/2023 Kaufvertrag 2022-02-09 Eigentumsrecht
- 99 ANTEIL: 7/3967  
mj. Katharina Hembach  
GEB: 2007-11-01 ADR: Gießhüblerweg 3, Gießhübl 2372  
a 198/2023 Kaufvertrag 2022-02-09 Eigentumsrecht
- 100 ANTEIL: 7/3967  
mj. Katharina Hembach  
GEB: 2007-11-01 ADR: Gießhüblerweg 3, Gießhübl 2372  
a 198/2023 Kaufvertrag 2022-02-09 Eigentumsrecht
- 101 ANTEIL: 123/7934  
Dr. Sonja Vokaun  
GEB: 1971-08-31 ADR: Südtirolergasse 2, Gießhübl 2372  
a 345/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht
- 102 ANTEIL: 123/7934  
Christoph Zangerle  
GEB: 1972-07-27 ADR: Nachtigallweg 1 Haus 23, Breitenfurt 2384  
a 345/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht
- 103 ANTEIL: 3/3967  
Dr. Sonja Vokaun  
GEB: 1971-08-31 ADR: Südtirolergasse 2, Gießhübl 2372  
a 345/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht
- 104 ANTEIL: 3/3967  
Christoph Zangerle  
GEB: 1972-07-27 ADR: Nachtigallweg 1 Haus 23, Breitenfurt 2384  
a 345/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht
- 105 ANTEIL: 7/7934  
Dr. Sonja Vokaun  
GEB: 1971-08-31 ADR: Südtirolergasse 2, Gießhübl 2372  
a 345/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht
- 106 ANTEIL: 7/7934  
Christoph Zangerle  
GEB: 1972-07-27 ADR: Nachtigallweg 1 Haus 23, Breitenfurt 2384  
a 345/2023 Kaufvertrag 2021-08-12 Eigentumsrecht
- 107 ANTEIL: 69/3967  
Fiona Bittner  
GEB: 1986-10-18 ADR: Bergheidengasse 22/2, Wien 1130  
a 615/2023 Kaufvertrag 2023-01-25 Eigentumsrecht  
b 616/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 108 ANTEIL: 6/3967  
Fiona Bittner  
GEB: 1986-10-18 ADR: Bergheidengasse 22/2, Wien 1130  
a 615/2023 Kaufvertrag 2023-01-25 Eigentumsrecht
- 109 ANTEIL: 7/3967  
Fiona Bittner  
GEB: 1986-10-18 ADR: Bergheidengasse 22/2, Wien 1130  
a 615/2023 Kaufvertrag 2023-01-25 Eigentumsrecht  
b 616/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 110 ANTEIL: 90/3967  
Sabine Bichl  
GEB: 1973-07-12 ADR: Kalkofengasse 7/3, Gaaden 2531  
a 1239/2023 Kaufvertrag 2022-12-07 Eigentumsrecht
- 111 ANTEIL: 7/3967

Sabine Bichl  
GEB: 1973-07-12 ADR: Kalkofengasse 7/3, Gaaden 2531  
a 1239/2023 Kaufvertrag 2022-12-07 Eigentumsrecht

112 ANTEIL: 6/3967

Sabine Bichl  
GEB: 1973-07-12 ADR: Kalkofengasse 7/3, Gaaden 2531  
a 1239/2023 Kaufvertrag 2022-12-07 Eigentumsrecht

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

- 1 auf Anteil B-LNR 1
  - b 1142/2018 IM RANG 1735/2017 Pfandbestellungsurkunde  
2017-03-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.960.000,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)
- 2 auf Anteil B-LNR 1
  - b 5957/2022 IM RANG 7138/2021 Pfandbestellungsurkunde  
2021-08-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.700.000,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)
- 3 a 7222/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40  
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT2-Top 08, ER BT2-Top 08 und  
Kfz-Stellplatz 34 und Kfz-Stellplatz 35 für  
Philipp-Mathias Padelek geb 1982-04-15
- 4 a 7222/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40  
Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT2-Top 09, ER BT2-Top 09 und  
Kfz-Stellplatz 32 und Kfz-Stellplatz 33 für  
Philipp-Mathias Padelek geb 1982-04-15
- 5 a 8739/2021 Rangordnung für die beabsichtigte Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 42 WEG 2002; Treuhänder: Mag. Claus  
Schmidt-Gentner geb 1968-09-30
- 6 a 8960/2021 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT1-Top  
01, ER BT1-Top 01, Garten BT1-Top 01, Kfz-Stellplatz 1,  
Kfz-Stellplatz 67 für
  - a) Constanze Weiss geb 1986-02-01
  - b) Mag. Martin Lackner geb 1974-11-16
- 7 a 8960/2021 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT1-Top  
09, ER BT1-Top 09, Kfz-Stellplatz 6, Kfz-Stellplatz 7 für
  - a) Dr. Sonja Vokaun geb 1971-08-31
  - b) Christoph Zangerle geb 1972-07-27
- 8 a 8960/2021 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT2-Top  
01, ER BT2-Top 01, Garten BT2-Top 01, Kfz-Stellplatz 16,  
Kfz-Stellplatz 17 für  
Mag. Doris Reisinger geb 1977-08-29
- 9 a 8960/2021 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT3-Top  
09, ER BT3-Top 09, Kfz-Stellplatz 50, Kfz-Stellplatz 51 für  
Dr. Ewa Ptaszynska geb 1982-12-02
- 10 a 8960/2021 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT4-Top  
01, Garten BT4-Top 01, ER BT4-Top 01, Kfz-Stellplatz 52,  
Kfz-Stellplatz 71 für
  - a) Zelimir Krsic geb 1985-05-03
  - b) Biljana Krsic geb 1986-10-17
- 11 a 9223/2021 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT4-Top

- 09, ER BT4-Top 09, Kfz-Stellplatz 65, Kfz-Stellplatz 66 für Alexander Schirasi-Fard geb 1983-03-28
- 12 a 397/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT1-Top 03, ER BT1-Top 03, Garten BT1-Top 03, Kfz-Stellplatz 14, Kfz-Stellplatz 15 für
- a) Alexander Spörker geb 1971-01-23  
b) Petra Spörker geb 1980-05-17
- 13 a 446/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT1-Top 02, ER BT1-Top 02, Garten BT1-Top 02, Kfz-Stellplatz 3, Kfz-Stellplatz 4 für
- a) Ing. Ivan Kohut geb 1970-06-11  
b) Denisa Hrnčarova geb 1971-01-30
- 14 a 1454/2022 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT4-Top 08, ER BT4-Top 08, Kfz-Stellplatz 62, Kfz-Stellplatz 63 für Dr. Gudrun Kaschnigg geb 1961-04-03
- 15 a 1931/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT4-Top 02, ER BT4-Top 02, Garten BT4-Top 02, Kfz-Stellplatz 58, Kfz-Stellplatz 69 für Cercle Real Estate GmbH (FN 454626v)
- 16 a 1931/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT4-Top 06, ER BT4-Top 06, Kfz-Stellplatz 57, Kfz-Stellplatz 70 für Cercle Real Estate GmbH (FN 454626v)
- 17 a 2212/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT3-Top 08, ER BT3-Top 08, Kfz-Stellplatz 48, Kfz-Stellplatz 49 für Mag. Kirstin Bauer geb 1974-11-17
- 18 a 2999/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT1-Top 07, ER BT1-Top 07, Kfz-Stellplatz 10, Kfz-Stellplatz 11 für Helga Baujard geb 1969-07-15  
Thierry Baujard geb 1965-01-27
- 19 a 3101/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT2-Top 03, ER BT2-Top 03, Garten BT2-Top 03, Kfz-Stellplatz 20, Kfz-Stellplatz 21 für Ingrid Wenz geb 1957-05-12
- 20 a 3109/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT4-Top 04, ER BT4-Top 04, Kfz-Stellplatz 53, Kfz-Stellplatz 54 für Aleksandar Babic geb 1986-03-09
- 21 a 3300/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT3-Top 03, ER BT3-Top 03, Garten BT3-Top 03, Kfz-Stellplatz 38, Kfz-Stellplatz 39 für
- a) Mag. Verena Gschwendtner geb 1981-07-01  
b) Mag. Rene Glatzer geb 1977-02-24
- 22 a 3300/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT1-Top 04, ER BT1-Top 04, Kfz-Stellplatz 2, Kfz-Stellplatz 59 für Christoph Schindelar geb 1981-04-25
- 23 a 3505/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT3-Top 06, ER BT3-Top 06, Kfz-Stellplatz 44, Kfz-Stellplatz 45 für
- a) Mag. Doris Kutil geb 1971-03-27

- b) Mag. Andreas Kutil geb 1969-04-05
- 24 a 3888/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT2-Top 07, ER BT2-Top 07, Kfz-Stellplatz 28, Kfz-Stellplatz 29 für mj. Katharina Hembach geb 2007-11-01
- 25 a 3888/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT3-Top 07, ER BT3-Top 07, Kfz-Stellplatz 46, Kfz-Stellplatz 47 für mj. Christian Hembach geb 2006-02-02
- 26 a 4223/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT4-Top 05, ER BT4-Top 05, Kfz-Stellplatz 64, Kfz-Stellplatz 72 für Petra Vancl geb 1965-02-18
- 27 a 4739/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT1-Top 06, ER BT1-Top 06, Kfz-Stellplatz 8, Kfz-Stellplatz 9 für  
a) Mag. Barbara Humar-Simeaner geb 1972-05-05  
b) Mag. Jürgen Simeaner geb 1971-02-20
- 28 a 5647/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT2-Top 06, ER BT2-Top 06, Kfz-Stellplatz 26, Kfz-Stellplatz 27 für Mag. Claudia Laback geb 1969-03-16
- 29 a 5846/2022 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT4-Top 07, ER BT4-Top 07, Kfz-Stellplatz 60, Kfz-Stellplatz 61 für Matthias Prochaska geb 1985-04-09
- 30 auf Anteil B-LNR 8 9 10  
a 8931/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-03-07  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 379.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 31 auf Anteil B-LNR 20 21 22  
a 8966/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-04-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 380.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 32 auf Anteil B-LNR 23 24 25  
a 8967/2022 Pfandbestellungsurkunde 2021-07-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 464.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 33 auf Anteil B-LNR 26 bis 31  
a 8968/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-03-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)
- 35 auf Anteil B-LNR 38 39 40  
a 8976/2022  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gemäß Punkt 14.  
Kaufvertrag 2022-07-22 für  
Brigitta Prochaska geb 1955-09-10  
Michael Prochaska geb 1953-03-04
- b 9063/2022 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 36 auf Anteil B-LNR 38 39 40  
a 8976/2022  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß  
Punkt 13. Kaufvertrag 2022-07-22 für  
Brigitta Prochaska geb 1955-09-10  
Michael Prochaska geb 1953-03-04
- b 9063/2022 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 37 auf Anteil B-LNR 41 bis 46  
a 9000/2022 Pfandbestellungsurkunde 2021-06-07

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 475.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 38 auf Anteil B-LNR 47 bis 52  
a 9056/2022 Pfandurkunde 2022-04-01  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--  
für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft  
(FN 67255f)
- 39 auf Anteil B-LNR 53 bis 58  
a 9637/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-01-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 564.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 40 auf Anteil B-LNR 59 60 61  
a 137/2023 Pfandurkunde 2021-10-25  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--  
für Raiffeisenbezirksbank Oberwart eGen (FN 126950t)  
b 331/2023 Berichtigung des Grundbuchs gem § 136 GBG
- 41 auf Anteil B-LNR 62 63 64  
a 174/2023 Pfandbestellungsurkunde 2022-07-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 137.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 42 auf Anteil B-LNR 68 bis 73  
a 180/2023 Pfandurkunde 2021-09-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)
- 43 auf Anteil B-LNR 68 bis 73  
a 180/2023 Pfandurkunde 2021-09-28  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 280.000,--  
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG  
(FN 203160s)
- 44 auf Anteil B-LNR 74 75 76  
a 181/2023 Pfandbestellungsurkunde 2022-04-11  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 386.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 45 auf Anteil B-LNR 95 96 97  
a 196/2023 Pfandbestellungsurkunde 2021-09-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 455.000,--  
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- 46 auf Anteil B-LNR 101 bis 106  
a 345/2023 Pfandbestellungsurkunde 2021-06-08, Nachtrag zur  
Pfandbestellungsurkunde 2023-01-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--  
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft  
(FN 32942w)
- 47 a 615/2023 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT2-Top  
05, ER BT2-Top 05, Kfz-Stellplatz 24, Kfz-Stellplatz 25 für  
Fiona Bittner geb 1986-10-18
- 48 auf Anteil B-LNR 107 109  
a 616/2023  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß  
Punkt 13 Kaufvertrag 2023-01-25 für  
Rosemarie Bittner geb 1957-09-10
- 49 a 1239/2023 IM RANG 8739/2021 Zusage der Einräumung von  
Wohnungseigentum gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an Wohnung BT2-Top  
02, ER BT2-Top 02, Garten BT2-Top 02, Kfz-Stellplatz 18,  
Kfz-Stellplatz 19 für Sabine Bichl geb 1973-07-12

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

---


Grundbuch

05.06.2023 09:25:40

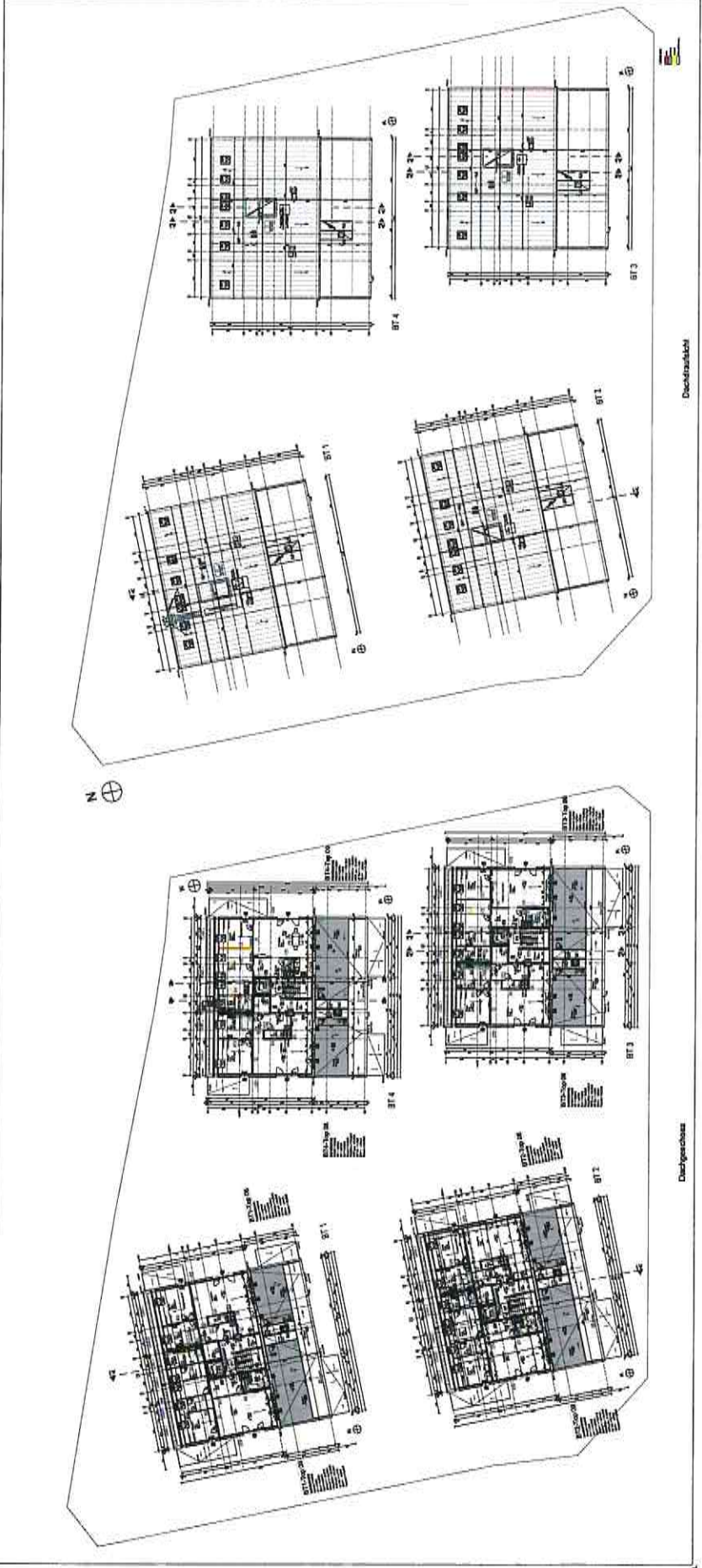
---





		<b>BESTANDSPLAN</b> Bestand: ... Datum: ... Blatt: ...	
...		...	

...	...	...	...
-----	-----	-----	-----





# GEMEINDE GISSHÜBL

A-2372 GISSHÜBL, HAUPTSTRASSE 73  
NÖ – BEZIRK MÖDLING



TEL 02236/26464 FAX 02236/26464-33  
www.giesshuebl.no.e.gv.at  
gemeindeamt@giesshuebl.no.e.gv.at

AMTSZEITEN MO 13.30 BIS 18.30  
DI BIS FR 7.30 BIS 11.00

Aktenzeichen: BAU-8-2020  
Bearbeiter: Petra Ullmann

Firma  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (465031w)  
Trillergasse 8/5  
1210 Wien

Datum: 16.12.2020

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

## BESCHIED

### SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Gemeinde Gießhübl als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 06.05.2020, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

#### **baubehördliche Bewilligung**

für die (den) Errichtung einer Wohnhausanlage mit 36 Wohnungen und einer Tiefgarage in 2372 Gießhübl, Gießhübler Straße 121, auf dem (den) Grundstück(en) Nr. 410/1, KG Gießhübl, EZ 1140, Grundbuch Gießhübl.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) und den genannten Auflagen zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

#### Auflagen:

1. Der anfallende Bauschutt ist auf eine behördlich genehmigte Deponie zu verführen.
2. Bezüglich der Kehrmöglichkeiten der Schornsteine und Lüftungen (über Dach) ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrer herzustellen.
3. Für die erste Löschhilfe und der allgemeinen Erfüllung des Brandschutzes sind die Vorgaben der brandschutztechnischen Stellungnahme der Landesstelle für Brandverhütung zu erfüllen und einzuhalten.
4. Es ist mit geeigneten Mitteln (Rigol) dafür zu sorgen, dass Niederschlagswässer insbesondere im Zufahrtbereich des Vorgartens nicht auf öffentliches Gut fließen können.
5. Die Gehsteigüberfahrt zwischen Grundgrenze und Fahrbahn im Bereich der Grundstückszufahrt der Gießhüblerstraße zur Garage und den Stellplätzen, sowie



Aktenzeichen: BAU-11-2021  
Bearbeiter: Silvia Krippel

Firma  
Trompeter Family Errichtungs GmbH (465031w)  
Trillergasse 8/5  
1210 Wien

Datum: 26.08.2021

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

## BESCHIED

### SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Gemeinde Giesshübl als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 27.05.2021, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

#### **baubehördliche Bewilligung**

für die (den) Änderung des Projekts 36 Wohneinheiten und Tiefgarage in 2372 Giesshübl, Giesshübler Straße 121, auf dem (den) Grundstück(en) Nr. 410/1, KG Giesshübl, EZ 1140, Grundbuch Giesshübl.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 190,70 vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

Gemeinde Gießhübl  
Hauptstraße 73 / Bauamt  
2372 Gießhübl

GEMEINDE GIESSHÜBL  
BAUAMT

Eing.: 23. Dez. 2022

Wien, 22.12.22

Zahl:

### Fertigstellungsanzeige

Gemäß §30 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 zeigen wir hiermit der Baubehörde an, dass wir das Bauvorhaben:

BAU-8-2020, Errichtung einer Wohnhausanlage mit 36 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in 2372 Gießhübl, Gießhübler Straße 121 auf dem Grundstück Nr. 410/1, KG Gießhübl, EZ 1140, Grundbuch Gießhübl.

vollendet haben.

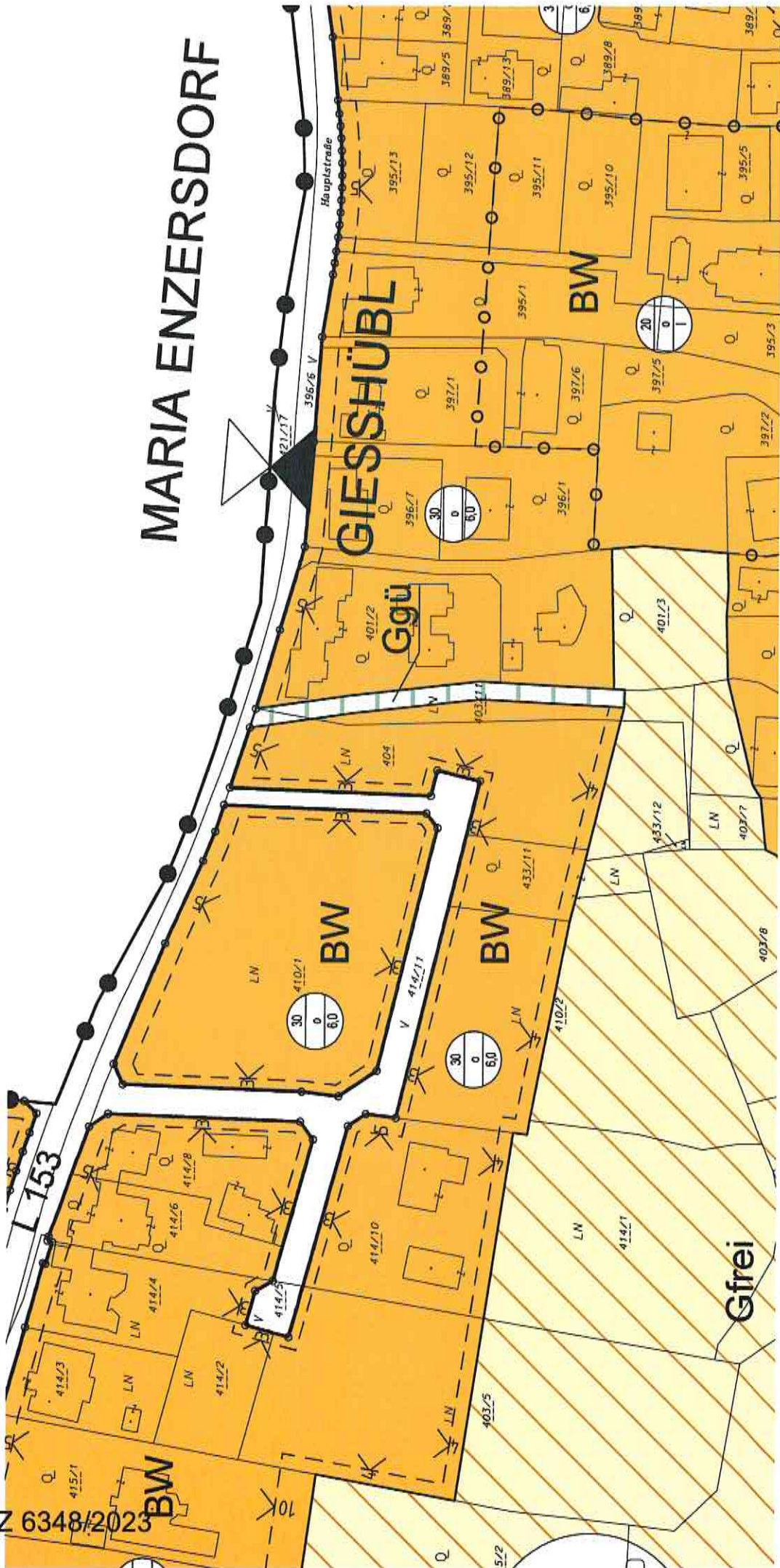
Mit freundlichen Grüßen,

Philipp Trompeter

Trompeter Family Errichtungs GmbH  
Trillergasse 8/5, 1210 Wien  
Tel.: 01 290 30 02 Fax: 01/290 30 02-18  
mail: office@lehner-trompeter.at

Beilagen:

- 2 x Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers
- Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung
- Elektrobefunde BT 1, 2, 3+4
- Bestätigung dass die Hauskanalisation gemäß Ö-Norm B2501 ausgeführt wurde
- Baubefunde Rauchfangkehrer
- Fertigmeldung Wasserverbrauchsanlage



# MARIA ENZERSDORF

## GISSHÜBL

### BW

### Ggü

### BW

### BW

### Gfrei

Nr	Wohnung	Top	Etage	Bemerkung	(W)NFL exkl. Loggia	KFZ-	Einstellraum /	Terrasse	Garten	Terrasse EG	Gesamtfläche	
						Tiefgaragenplatz	Keller	Balkon		EG	Summe	Summe gewichtet
						Werteinfluss zu 1/2	Werteinfluss zu 1/3	Werteinfluss zu 1/2	Werteinfluss zu 1/10	Werteinfluss zu 1/8		
X	Bewertungsobjekt	BT1-Top 05	OG		66,41 m <sup>2</sup>		2,22 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>			79,98 m <sup>2</sup>	72,83 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	BT2-Top 04	OG		90,43 m <sup>2</sup>		2,74 m <sup>2</sup>	15,96 m <sup>2</sup>			109,13 m <sup>2</sup>	99,32 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	BT3-Top 01	EG		90,43 m <sup>2</sup>		2,60 m <sup>2</sup>		113,71 m <sup>2</sup>	21,80 m <sup>2</sup>	228,54 m <sup>2</sup>	105,39 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	BT3-Top 02	EG		65,88 m <sup>2</sup>		2,21 m <sup>2</sup>		240,35 m <sup>2</sup>	15,51 m <sup>2</sup>	323,95 m <sup>2</sup>	92,59 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	BT3-Top 04	OG		90,43 m <sup>2</sup>		2,74 m <sup>2</sup>	15,96 m <sup>2</sup>			109,13 m <sup>2</sup>	99,32 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	BT3-Top 05	OG		66,41 m <sup>2</sup>		2,22 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>			79,98 m <sup>2</sup>	72,83 m <sup>2</sup>
1	Gießhübler Straße 121	BT 1 - Top 01	EG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	90,23 m <sup>2</sup>		2,60 m <sup>2</sup>		383,54 m <sup>2</sup>	21,80 m <sup>2</sup>	498,17 m <sup>2</sup>	132,18 m <sup>2</sup>
2	Gießhübler Straße 121	BT 1 - Top 02	EG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	65,88 m <sup>2</sup>		2,21 m <sup>2</sup>		165,31 m <sup>2</sup>	15,51 m <sup>2</sup>	248,91 m <sup>2</sup>	85,09 m <sup>2</sup>
3	Gießhübler Straße 121	BT 1 - Top 04	OG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	89,99 m <sup>2</sup>		2,74 m <sup>2</sup>	15,96 m <sup>2</sup>			108,69 m <sup>2</sup>	98,88 m <sup>2</sup>
4	Gießhübler Straße 121	BT 1 - Top 06	OG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	65,88 m <sup>2</sup>		2,22 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>			79,45 m <sup>2</sup>	72,30 m <sup>2</sup>
5	Gießhübler Straße 121	BT 1 - Top 07	OG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	85,90 m <sup>2</sup>		2,83 m <sup>2</sup>	15,96 m <sup>2</sup>			104,69 m <sup>2</sup>	94,82 m <sup>2</sup>
6	Gießhübler Straße 121	BT 2 - Top 02	EG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	65,88 m <sup>2</sup>		2,21 m <sup>2</sup>		219,99 m <sup>2</sup>	15,51 m <sup>2</sup>	303,59 m <sup>2</sup>	90,55 m <sup>2</sup>
7	Gießhübler Straße 121	BT 2 - Top 03	EG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	85,66 m <sup>2</sup>		2,58 m <sup>2</sup>		170,91 m <sup>2</sup>	21,80 m <sup>2</sup>	280,95 m <sup>2</sup>	106,34 m <sup>2</sup>
8	Gießhübler Straße 121	BT 2 - Top 05	OG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	66,41 m <sup>2</sup>		2,22 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>			79,98 m <sup>2</sup>	72,83 m <sup>2</sup>
9	Gießhübler Straße 121	BT 2 - Top 06	OG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	65,88 m <sup>2</sup>		2,22 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>			79,45 m <sup>2</sup>	72,30 m <sup>2</sup>
10	Gießhübler Straße 121	BT 3 - Top 03	EG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	86,50 m <sup>2</sup>		2,58 m <sup>2</sup>		181,68 m <sup>2</sup>	21,80 m <sup>2</sup>	292,56 m <sup>2</sup>	108,25 m <sup>2</sup>
11	Gießhübler Straße 121	BT 3 - Top 06	OG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	65,88 m <sup>2</sup>		2,22 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>			79,45 m <sup>2</sup>	72,30 m <sup>2</sup>
12	Gießhübler Straße 121	BT 4 - Top 02	EG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	65,88 m <sup>2</sup>		2,21 m <sup>2</sup>		111,66 m <sup>2</sup>	15,51 m <sup>2</sup>	195,26 m <sup>2</sup>	79,72 m <sup>2</sup>
13	Gießhübler Straße 121	BT 4 - Top 01	EG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG divergierende	90,32 m <sup>2</sup>		2,60 m <sup>2</sup>		136,77 m <sup>2</sup>	21,80 m <sup>2</sup>	251,49 m <sup>2</sup>	107,59 m <sup>2</sup>
14	Gießhübler Straße 121	BT 4 - Top 05	OG	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG	66,41 m <sup>2</sup>		2,22 m <sup>2</sup>	11,35 m <sup>2</sup>			79,98 m <sup>2</sup>	72,83 m <sup>2</sup>
15	Gießhübler Straße 119	05	OG		81,33 m <sup>2</sup>		5,29 m <sup>2</sup>	19,52 m <sup>2</sup>			106,14 m <sup>2</sup>	92,85 m <sup>2</sup>

16	Gießhübler Straße 119	01	EG		72,68 m <sup>2</sup>		5,29 m <sup>2</sup>	136,77 m <sup>2</sup>	48,88 m <sup>2</sup>	263,62 m <sup>2</sup>	94,23 m <sup>2</sup>
17	Gießhübler Straße 119	04	EG		98,41 m <sup>2</sup>		5,29 m <sup>2</sup>	257,50 m <sup>2</sup>	50,10 m <sup>2</sup>	411,30 m <sup>2</sup>	132,19 m <sup>2</sup>
18	Gießhübler Straße 103	2	EG	mit Terrasse und Garten ohne m <sup>2</sup> -Angabe, hier Durchschnittswerte vgl. Begr. 2012, mit PKW-Stp. ohne m <sup>2</sup> -Angabe, hier Durchschnittswert eingesetzt;	65,60 m <sup>2</sup>			150,00 m <sup>2</sup>		215,60 m <sup>2</sup>	80,60 m <sup>2</sup>
19	Urlaubskreuzstraße 27	1	EG	mit Terrasse und Garten ohne m <sup>2</sup> -Angabe, hier Durchschnittswert eingesetzt;	147,20 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>		120,00 m <sup>2</sup>	26,00 m <sup>2</sup>	306,20 m <sup>2</sup>	168,95 m <sup>2</sup>
20	Gießhübler Straße 97	5	KG, EG, 1. OG, 2. OG	WEG begr. 2013; Lage Terrasse im OG angenommen; mit Patio	188,00 m <sup>2</sup>		10,40 m <sup>2</sup>		60,00 m <sup>2</sup>	258,40 m <sup>2</sup>	200,70 m <sup>2</sup>

Bezeichnung	TZ/Jahr	Kaufpreis	gewichtete Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>	Steigerung	EUR/m <sup>2</sup> harmonisiert	Bemerkung	Datum	Eingabe x	Zu-/Abschläge in %
			72,83 m <sup>2</sup>	0,00 EUR		0,00 EUR				
Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 01	180/2023	533.400,00 EUR	132,18 m <sup>2</sup>	4.035,54 EUR	Faktor 1,13	4.547,48 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	12.08.2021	x	4.092,73 EUR -10
Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 02	185/2023	368.200,00 EUR	85,09 m <sup>2</sup>	4.327,37 EUR	Faktor 1,04	4.488,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	03.01.2022	x	4.040,04 EUR -10
Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 04	181/2023	434.600,00 EUR	98,88 m <sup>2</sup>	4.395,08 EUR	Faktor 1,04	4.559,17 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	08.04.2022	x	4.559,17 EUR
Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 06	185/2023	378.000,00 EUR	72,30 m <sup>2</sup>	5.228,58 EUR	Faktor 1,04	5.423,79 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	18.05.2022	x	5.423,79 EUR
Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 07	185/2023	488.000,00 EUR	94,82 m <sup>2</sup>	5.146,41 EUR	Faktor 1,04	5.338,55 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	25.03.2022	x	5.338,55 EUR
Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 02	1239/2023	534.200,00 EUR	90,55 m <sup>2</sup>	5.899,22 EUR	Faktor 1,04	6.119,46 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	07.12.2022	x	5.507,52 EUR -10
Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 03	175/2023	578.900,00 EUR	106,34 m <sup>2</sup>	5.444,06 EUR	Faktor 1,04	5.647,32 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	08.03.2022	x	5.082,59 EUR -10
Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 05	615/2023	460.500,00 EUR	72,83 m <sup>2</sup>	6.323,38 EUR	Faktor 1,02	6.463,16 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	25.01.2023	x	6.463,16 EUR
Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 06	174/2023	447.500,00 EUR	72,30 m <sup>2</sup>	6.189,92 EUR	Faktor 1,04	6.421,02 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	09.06.2022	x	6.421,02 EUR
Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 03	9056/2022	572.500,00 EUR	108,25 m <sup>2</sup>	5.288,54 EUR	Faktor 1,04	5.485,99 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	25.02.2022	x	4.937,39 EUR -10
Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 06	8932/2022	437.500,00 EUR	72,30 m <sup>2</sup>	6.051,59 EUR	Faktor 1,04	6.277,53 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	11.04.2022	x	6.277,53 EUR
Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 02	8968/2022	354.400,00 EUR	79,72 m <sup>2</sup>	4.445,48 EUR	Faktor 1,13	5.009,42 EUR	GmbH an GmbH; im selben Objekt	16.12.2021	x	4.508,48 EUR -10
Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 01	9000/2022	441.400,00 EUR	107,59 m <sup>2</sup>	4.102,66 EUR	Faktor 1,13	4.623,11 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	12.08.2021	x	4.160,80 EUR -10
Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 05	8969/2022	323.637,60 EUR	72,83 m <sup>2</sup>	4.444,05 EUR	Faktor 1,04	4.609,96 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	27.04.2022	x	4.609,96 EUR
Gießhübler Straße 119, Top 05	6253/2022	423.000,00 EUR	92,85 m <sup>2</sup>	4.555,57 EUR	Faktor 1,04	4.725,65 EUR	GmbH an privat; im direkten Nachbargebäude	18.05.2022	x	4.725,65 EUR

Gießhübler Straße 119, Top 01	9355/2021	506.800,00 EUR	94,23 m <sup>2</sup>	5.378,31 EUR	Faktor 1,13	6.060,59 EUR	GmbH an GmbH; im direkten Nachbargebäude	21.10.2021	x	6.060,59 EUR
Gießhübler Straße 119, Top 04	2891/2021	683.500,00 EUR	132,19 m <sup>2</sup>	5.170,75 EUR	Faktor 1,13	5.826,70 EUR	GmbH an privat; im direkten Nachbargebäude	10.03.2021	x	5.826,70 EUR
Gießhübler Straße 103, Top 2	68/2024	369.000,00 EUR	80,60 m <sup>2</sup>	4.578,16 EUR	Faktor 1,02	4.679,37 EUR	privat an privat; 180 m ö	28.12.2023	x	4.679,37 EUR
Urlaubskreuzstraße 27, Top 1	6379/2025	710.000,00 EUR	168,95 m <sup>2</sup>	4.202,43 EUR	Faktor 1,00	4.202,43 EUR	privat an privat; 350 m sö (Luftlinie 230 m sö)	04.09.2025		
Gießhübler Straße 97, Top 5	5963/2024	770.000,00 EUR	200,70 m <sup>2</sup>	3.836,57 EUR	Faktor 1,01	3.893,74 EUR	privat an privat; 230 m ö	17.06.2024		

**Durchschnittliche EUR/m<sup>2</sup>**

**5.150,84 EUR**  
**5.200,00 EUR**

Nr	Bezeichnung	KFZ-Stellplatz	Bemerkung	KFZ-Freistellplatz	KFZ-Tiefgaragenplatz	Summe gewichtet
				Werteinfluss zu 1/1	Werteinfluss zu 1/1	
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 5			13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 12			13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 13			13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 30			14,36 m <sup>2</sup>	14,36 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 31			13,80 m <sup>2</sup>	13,80 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 36			13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 37			13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 40			13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 41			13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 42			13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 43			13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
X	Bewertungsobjekt	KFZ-Stellplatz 68		12,50 m <sup>2</sup>		12,50 m <sup>2</sup>
1	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 01	67		12,50 m <sup>2</sup>		12,50 m <sup>2</sup>
2	Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 02	69		12,50 m <sup>2</sup>		12,50 m <sup>2</sup>
3	Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 01	71		12,50 m <sup>2</sup>		12,50 m <sup>2</sup>
4	Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 05	72		14,00 m <sup>2</sup>		14,00 m <sup>2</sup>
5	Gießhübler Straße 119	M1		3,75 m <sup>2</sup>		3,75 m <sup>2</sup>
6	Gießhübler Straße 119	M2		3,75 m <sup>2</sup>		3,75 m <sup>2</sup>
7	Dr. Buchwiesergasse 10	1.2.1		12,50 m <sup>2</sup>		12,50 m <sup>2</sup>

8	Dr. Buchwiesergasse 10	1.2.2		12,50 m <sup>2</sup>		12,50 m <sup>2</sup>
9	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 01	1	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG verwendet	13,00 m <sup>2</sup>		13,00 m <sup>2</sup>
10	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 02	3	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG verwendet	12,72 m <sup>2</sup>		12,72 m <sup>2</sup>
11	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 02	4	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG verwendet	12,50 m <sup>2</sup>		12,50 m <sup>2</sup>
12	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 04	2	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG verwendet	12,72 m <sup>2</sup>		12,72 m <sup>2</sup>
13	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 04	59		14,25 m <sup>2</sup>		14,25 m <sup>2</sup>
14	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 06	8		13,00 m <sup>2</sup>		13,00 m <sup>2</sup>
15	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 06	9		13,00 m <sup>2</sup>		13,00 m <sup>2</sup>

16	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 07	10		13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
17	Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 07	11		13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
18	Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 02	18		13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
19	Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 02	19	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG verwendet	13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
20	Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 03	20	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG verwendet	14,25 m <sup>2</sup>	14,25 m <sup>2</sup>
21	Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 03	21	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG verwendet	15,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>
22	Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 05	24	divergierende Flächenangaben NWG/KV, hier Flächenangaben NWG verwendet	13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
23	Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 05	25		13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
24	Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 06	26		13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>

25	Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 06	27	13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
26	Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 03	38	13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
27	Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 03	39	13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
28	Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 06	44	13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
29	Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 06	45	13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
30	Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 02	58	17,75 m <sup>2</sup>	17,75 m <sup>2</sup>
31	Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 01	52	13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
32	Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 05	64	13,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>
33	Gießhübler Straße 119	05	12,50 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>
34	Gießhübler Straße 119	04	12,50 m <sup>2</sup>	12,50 m <sup>2</sup>

Bezeichnung	Kaufpreis	gewichtete Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup>		Steigerung	EUR/m <sup>2</sup> harmonisiert	Bemerkung	Datum	Eingabe x
			EUR/m <sup>2</sup>						
Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 01, KFZ-Stp. 67	6.000,00 EUR	12,50 m <sup>2</sup>	480,00 EUR		Faktor 1,13	540,89 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	12.08.2021	x
Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 02, KFZ-Stp. 69	6.000,00 EUR	12,50 m <sup>2</sup>	480,00 EUR		Faktor 1,13	540,89 EUR	GmbH an GmbH; im selben Objekt	16.12.2021	x
Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 01, KFZ-Stp. 71	6.000,00 EUR	12,50 m <sup>2</sup>	480,00 EUR		Faktor 1,13	540,89 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	12.08.2021	x
Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 05, KFZ-Stp. 72	6.000,00 EUR	14,00 m <sup>2</sup>	428,57 EUR		Faktor 1,04	444,57 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	27.04.2022	x
Gießhübler Straße 119, Top M1	600,00 EUR	3,75 m <sup>2</sup>	160,00 EUR		Faktor 1,04	165,97 EUR	GmbH an privat; im direkten Nachbarobjekt	24.08.2022	
Gießhübler Straße 119, Top M2	700,00 EUR	3,75 m <sup>2</sup>	186,67 EUR		Faktor 1,04	193,64 EUR	GmbH an privat; im direkten Nachbarobjekt	24.08.2022	
Buchwiesergasse 10, Top 1.2.1	10.000,00 EUR	12,50 m <sup>2</sup>	800,00 EUR		Faktor 1,01	811,92 EUR	privat an privat; 350 m nw (Luftlinie 280 m nw)	20.03.2024	
Buchwiesergasse 10, Top 1.2.2	10.000,00 EUR	12,50 m <sup>2</sup>	800,00 EUR		Faktor 1,01	811,92 EUR	privat an privat; 350 m nw (Luftlinie 280 m nw)	20.03.2024	
Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 01, KFZ-Stp. 1	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR		Faktor 1,13	1.300,22 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	12.08.2021	x
Gießhübler Straße 121, BT 1 - Top 02, KFZ-Stp. 2	15.000,00 EUR	12,72 m <sup>2</sup>	1.179,25 EUR		Faktor 1,04	1.223,27 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	03.01.2022	x

Gießhübler Straße 121, BT 1- Top 02, KFZ-Stp. 4	15.000,00 EUR	12,50 m <sup>2</sup>	1.200,00 EUR	Faktor 1,04	1.244,80 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	03.01.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 1- Top 04, KFZ-Stp. 2	15.000,00 EUR	12,72 m <sup>2</sup>	1.179,25 EUR	Faktor 1,04	1.223,27 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	08.04.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 1- Top 04, KFZ-Stp. 59	15.000,00 EUR	14,25 m <sup>2</sup>	1.052,63 EUR	Faktor 1,04	1.091,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	08.04.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 1- Top 06, KFZ-Stp. 8	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	18.05.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 1- Top 06, KFZ-Stp. 9	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	18.05.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 1- Top 07, KFZ-Stp. 10	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	25.03.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 1- Top 07, KFZ-Stp. 11	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	25.03.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 2- Top 02, KFZ-Stp. 18	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	07.12.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 2- Top 02, KFZ-Stp. 19	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	07.12.2022	x

Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 03, KFZ-Stp. 20	15.000,00 EUR	14,25 m <sup>2</sup>	1.052,63 EUR	Faktor 1,04	1.091,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	08.03.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 03, KFZ-Stp. 21	15.000,00 EUR	15,00 m <sup>2</sup>	1.000,00 EUR	Faktor 1,04	1.037,34 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	08.03.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 05, KFZ-Stp. 24	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,02	1.179,35 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	25.01.2023	x
Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 05, KFZ-Stp. 25	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,02	1.179,35 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	25.01.2023	x
Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 06, KFZ-Stp. 26	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	09.06.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 2 - Top 06, KFZ-Stp. 27	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	09.06.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 03, KFZ-Stp. 38	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	25.02.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 03, KFZ-Stp. 39	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	25.02.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 06, KFZ-Stp. 44	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	11.04.2022	x

Gießhübler Straße 121, BT 3 - Top 06, KFZ-Stp. 45	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,04	1.196,93 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	11.04.2022	x
Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 02, KFZ-Stp. 58	15.000,00 EUR	17,75 m <sup>2</sup>	845,07 EUR	Faktor 1,13	952,27 EUR	GmbH an GmbH; im selben Objekt	16.12.2021	x
Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 01, KFZ-Stp. 52	15.000,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.153,85 EUR	Faktor 1,13	1.300,22 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	12.08.2021	x
Gießhübler Straße 121, BT 4 - Top 05, KFZ-Stp. 64	13.530,00 EUR	13,00 m <sup>2</sup>	1.040,77 EUR	Faktor 1,04	1.079,63 EUR	GmbH an privat; im selben Objekt	27.04.2022	x
Gießhübler Straße 119, Top 05	20.000,00 EUR	12,50 m <sup>2</sup>	1.600,00 EUR	Faktor 1,13	1.802,97 EUR	GmbH an privat; im direkten Nachbarobjekt	10.03.2021	
Gießhübler Straße 119, Top 04	20.000,00 EUR	12,50 m <sup>2</sup>	1.600,00 EUR	Faktor 1,13	1.802,97 EUR	GmbH an privat; im direkten Nachbarobjekt	10.03.2021	

<b>Durchschnittliche EUR/m<sup>2</sup> KFZ Freistellplätze</b>	<b>516,81 EUR</b>
<b>Durchschnittliche EUR/m<sup>2</sup> KFZ Tiefgaragenplätze</b>	<b>500,00 EUR</b>
	<b>1.177,78 EUR</b>
	<b>1.200,00 EUR</b>

# Darstellung im Maßstab der Katastralmappe M 1:1000

KG.: Gießhübl 16108

MBLNR.: 7533-12/1, -12/2

  
**ZIVILGEOMETER  
DIPL. ING. FROSCH**  
A-2500 Baden, Leesdorfer Hauptstraße 72  
Tel: 02252/254 337 - Fax: DW 20  
email: [geometer@frosch.co.at](mailto:geometer@frosch.co.at)

**GZ.9947/21**



Gießhüblerstraße 121, Gießhübl,  
Österreich

Berechnen

X

**Marktwert: 428.000 €** (4.752 €/m<sup>2</sup>)

Bereich: 376.000 €-441.000 €

### Bewertung

Mini

### Objektyp

Wohnung

### Renoviert/ Saniert:

### Baujahr:

2023

1900 1920 1940 1960 1980 2000 2025

### Wohnfläche (max. 250 m<sup>2</sup>):

90

### Etage:

2

Loggia?

Balkon?

Terrasse?

Garten?

Aufzug?

Keller?

Wohnung liegt im DG?

## Bewertungen

### Gießhüblerstraße 121, Gießhübl, Österreich

Wohnung

Baujahr:  
2023

Wohnfläche:  
90m<sup>2</sup>

✓ Terrasse

✓ Eigengarten

✓ Keller

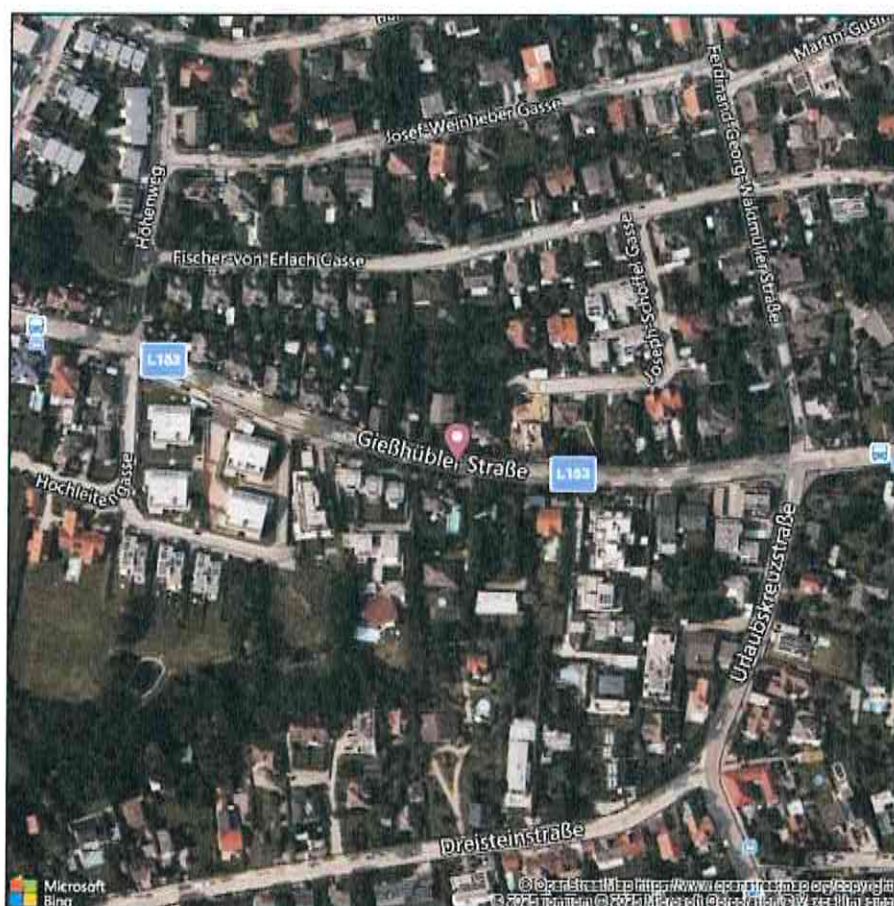
**Marktwert: 428.000 €**

Bereich: 376.000 €-441.000 €

# Wertanalyse

Ermittlung des Verkehrswertes von  
der Liegenschaft

Wohnung  
in Gießhübler Straße/121, 2372 Gießhübl



Bad Vöslau, am 24.11.2025

---

## Aufbau der Wertanalyse

1. Auftrag
2. Bewertungsstichtag
3. Leistungsumfang
4. Grundlagen
5. Grundbuch
6. Befundaufnahme
  - Lage / Verkehrsanbindung
  - Demographische Daten
  - Infrastruktureinrichtungen
  - Beschreibung des Bewertungsgegenstandes
7. Bewertung
  - Wahl des Bewertungsverfahrens
  - Auswahl der Vergleichsobjekte
  - Anpassung durch Zu- und Abschläge
  - Preisvalorisierung
  - Statistische Auswertung
  - Sonstige wertbeeinflussende Umstände
  - Ermittlung Verkehrswert
8. Anhang
  - Vergleichsobjekte

## 1. Auftrag

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes für die oben näher beschriebene Liegenschaft.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 LBG ermittelt:

*Der Verkehrswert ist der 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.*

## 2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 24.11.2025. Auf diesen Zeitpunkt bezieht sich die Bewertung.

## 3. Leistungsumfang

Soweit nicht ausdrücklich anderslautend dargestellt, wird bei der Wertermittlung von üblichen privat- und öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen ausgegangen. Die Wertermittlung versteht sich geldlastenfrei. Es wird keine rechtliche und steuerliche Beurteilung vorgenommen. Es wird des Weiteren angenommen, dass gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag beglichen sind, und Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder Ähnliches nicht mehr anfallen. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten der Bewertungsliegenschaft irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme und der vorliegenden Unterlagen. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus gegebenen Auskünften, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen.

Die vorliegende Wertermittlung wurde ausschließlich zu dem oben genannten Zweck erstellt. Es wird gegenüber dritten Parteien keine Haftung übernommen für den Fall, dass sich diese darauf berufen. Dieses Dokument darf ohne schriftlich vorab erteilte Zustimmung weder in Teilen noch im Ganzen in veröffentlichten Unterlagen Erwähnung finden, noch in einer anderen Weise veröffentlicht werden.

Die Wertermittlung wurde unter Verwendung der Spezialsoftware IMMOvaluation der IMMOUnited GmbH erstellt. Diese Software unterstützt die Umsetzung der Bewertungsexpertise. Die Verantwortung für den Inhalt der Wertermittlung sowie für das vorliegende Dokument verbleibt ausschließlich bei der/dem Ersteller/in der Wertermittlung.

Zwischen der/dem Ersteller/in und der IMMOUnited GmbH gelten die AGB der IMMOUnited GmbH. Das automationsgestützt erstellte Dokument ist ausschließlich für den eigenen Gebrauch durch die/den Ersteller/in bestimmt. Der eigene Gebrauch umfasst auch die Nutzung für Tätigkeiten als gerichtliche/r und außergerichtliche/r Sachverständige/r. In diesem Zusammenhang können daher Informationen mit Verweis auf die Quelle in Gutachten und Publikationen verwendet werden.

## 4. Grundlagen

Die Wertermittlung wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150, sowie der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.03.2022, vorgenommen.

Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Dokuments vorbehalten.

Folgende Erhebungen und Unterlagen wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt:

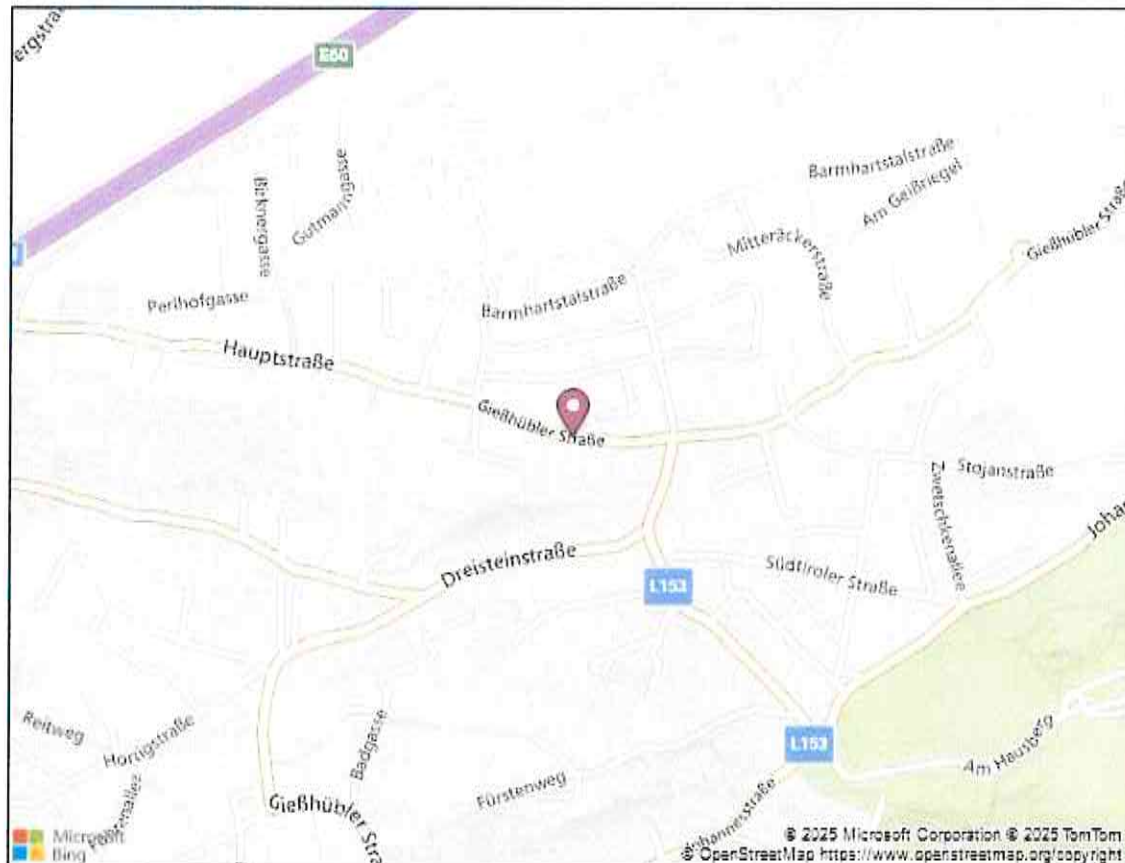
- Befundaufnahme vor Ort
- Grundbuchauszug der Liegenschaft, online abgefragt bei IMMOUnited
- Angaben der Auftraggeber bzw. Liegenschaftseigentümer
- Kartenmaterial und Luftbildaufnahmen gemäß bing-maps der Microsoft Corporation
- Kaufverträge aus der Urkundensammlung des Grundbuchs
- Erhebung von Vergleichspreisen aus Kaufverträgen durch die IMMOUnited GmbH
- Erhebung der Flächenwidmung aus dem GIS des jeweiligen Bundeslandes
- Infrastruktureinrichtungen gemäß © OpenStreetMap contributors
- Demographische Daten gemäß WIGeoGIS Softwareerstellungs- und HandelsGmbH
  
- Literatur:
  - Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl 1992/150
  - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.03.2022
  - Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4.Auflage, 2022
  - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
  - Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
  - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
  - Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage, 2014

## 5. Grundbuch

Die zu bewertende Liegenschaft ist im Grundbuch mit folgender Grundbucheinlage abgebildet (siehe Grundbuchauszug anbei):

## 6. Befundaufnahme

Lage / Verkehrsanbindung



## Demographische Daten

	Bezirk Mödling	Mikroraster 250x250m	Niederösterreich
<b>Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung<sup>1</sup>)</b>	121 264 (23,2%)	182 (20,3%)	1 723 723 (21%)
<b>Herkunft (Geburtsland)</b>			
Österreich	65,4%	70,8%	70,5%
EU	73,6%	80,8%	76,3%
Nicht-EU	26,4%	19,2%	23,7%
<b>Gebäude und Wohnungen</b>			
<b>Anzahl der Gebäude<sup>2</sup> gesamt</b>	38 672	69	734 363
<b>Anzahl der Wohngebäude<sup>3</sup></b>	33 249 (86%)	66 (95,7%)	591 192 (80,5%)
<b>Anzahl der Wohnungen<sup>4</sup> (pro Wohngebäude)</b>	70 439 (2,1)	82 (1,2)	979 061 (1,7)
<b>Kaufkraft</b>			
<b>Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen<sup>5</sup></b>	€ 2.617,95	-	€ 2.253,67
<b>Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich<sup>6</sup></b>	116,36	-	100

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria

Datenstand: 2024 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

<sup>1</sup> Veränderung in Prozent bezogen auf die Registerzählung 2006 der Statistik Austria.

<sup>2</sup> Gebäude sind Bauwerke, die eine oder mehrere Wohnungen oder andere Einheiten enthalten, die mit einem Dach und Außenmauern (freistehend) bzw. bei geschlossener Bauweise durch eine Brandschutzmauer vom Dach bis zum Keller ausgestattet sind und die Wohnzwecken sowie anderen wirtschaftlichen Zwecken dienen. Sind derartige Bauwerke durch eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme getrennt, ist jeder solche Teil ein Gebäude (Wohnblocks, Doppel- oder Reihenhäuser).

<sup>3</sup> Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen. Der Prozentsatz gibt den Anteil an Wohngebäuden in Bezug auf die Anzahl der Gebäude wieder.

<sup>4</sup> Wohnungen sind baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist.

<sup>5</sup> Als Indikator für die Kaufkraft werden die Personen-Einkommen aus der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung der Statistik Austria herangezogen: Es werden die Nettomonatseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen (inkl. anteiligem 13. und 14. Monatsgehalt) erfasst. Datengrundlage für die Einkommensberechnung bilden die Lohnsteuerstatistik sowie die Daten des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger. (Bevölkerung in Privathaushalten inkl. Präsenz- und Zivildienstler. - Einkommen inkl. 13. und 14. Monatsgehalt. - Mikrozensus: hochgerechnete Zahlen aus einer 0,6% Stichprobe. - Ohne Personen in Elternkarenz und ohne Personen mit freiem Dienstvertrag.)

<sup>6</sup> Kaufkraftindex aus den Nettomonatseinkommen rechnerisch ermittelt.

## Infrastruktureinrichtungen

Folgende Luftlinien-Entfernungen des Bewertungsobjektes zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:

### *Bildungseinrichtungen:*

Bibliothek:	2,93 km
Fahrschule:	2,94 km
Kindergarten:	790 m
Musikschule:	864 m
Schule:	442 m
Sprachschule:	10,08 km
Universität / Hochschule:	3,56 km

### *Nahversorgung:*

Bäckerei:	1,36 km
Drogerie:	2,51 km
Fleischer:	2,77 km
Gemischtwaren:	2,79 km
Getränkerverkauf:	3,75 km
Konditorei:	2,84 km
Supermarkt:	1,08 km
Süßwaren:	1,93 km

### *Gesundheitsversorgung:*

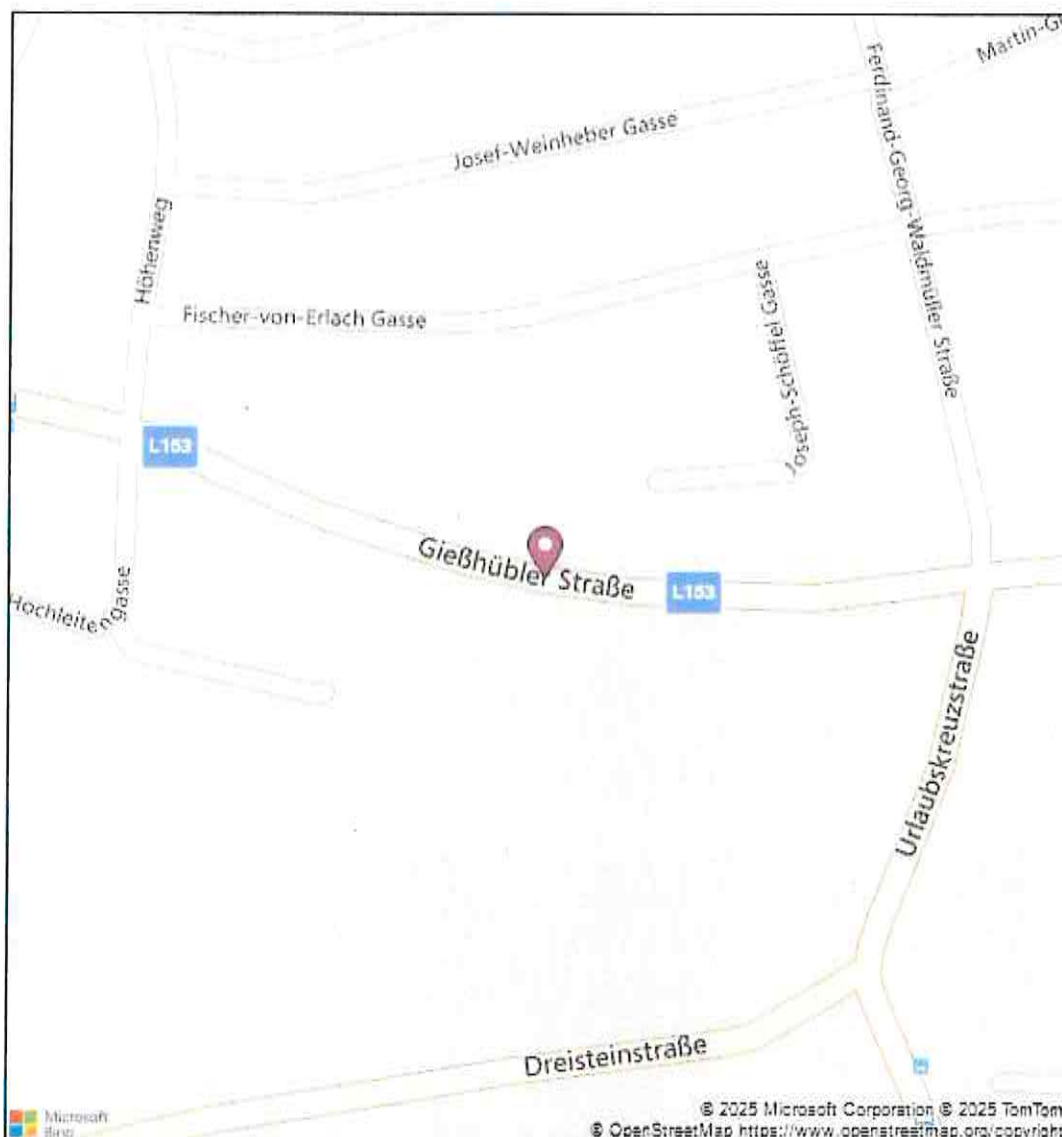
Apotheke:	920 m
Arzt:	419 m
Klinik:	2,59 km
Krankenhaus:	508 m
Rettungsstützpunkt:	3,03 km
Seniorenwohnheim:	13,71 km
Tierarzt:	1,43 km
Zahnarzt:	2,53 km

### *Sonstiges:*

Bank:	1,23 km
Bankomat:	1,24 km
Friseur:	913 m
Polizeidienststelle:	1,72 km
Postamt:	1,51 km
Rechtsanwalt:	2,91 km
Versicherung:	2,34 km
Wechselstube:	14,61 km

Datenquelle: © OpenStreetMap contributors  
Datenstand: halbjährlich aktuell

## Beschreibung des Bewertungsgegenstandes



Der Bewertungsgegenstand ist mit dem Nutzungsrecht für eine Wohnung verbunden:

### *Flächenaufstellung:*

Nutzfläche: 90,00 m<sup>2</sup>

Die Nutzfläche ist gemäß § 2 Abs 7 WEG 2002 die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 (Anm.: wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze) sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

### **Loggia (Teil der Nutzfläche): keine Angabe**

Eine Loggia ist ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke begrenzter Raum, der in der Regel anderen Räumen einer Wohnung vorgelagert und - zum Unterschied von einem Balkon, der meistens an der Hausfront angesetzt ist - meist ganz oder teilweise in das Gebäude eingeschnitten ist. Loggien müssen von der Wohnung direkt zugänglich sein. Öffnbare Fenster und Türen anderer Wohnungen dürfen nicht in die Loggia gerichtet sein. Fenster in allgemeine Gebäudeteile sind zulässig. Loggienseitenwände sind zu den Wänden, zur Decke, und dem Boden fugenlos herzustellen und vollflächig mit dem Baukörper zu verbinden. Veranden und Wintergärten sind analog den Loggien zu rechnen.

Eine Loggia zählt, eben anders als offene Balkone oder Terrassen, dann zur Nutzfläche, wenn sie fünfseitig gänzlich durch Boden, Wände und Decke, also durch massive Elemente begrenzt (umbaut) ist.

### **Balkon: keine Angabe**

Die Fläche eines Balkons ist nicht Teil der Nutzfläche. Ein Balkon ist eine von weniger als fünf Seiten umschlossene Auskragung in den Obergeschossen eines Hauses, die nicht den Kriterien einer Loggia entspricht.

### **Terrasse: keine Angabe**

Die Fläche einer Terrasse ist nicht Teil der Nutzfläche. Eine Terrasse ist eine von weniger als fünf Seiten umschlossene befestigte Freifläche einer Wohnung, die nicht den Kriterien eines Balkons oder einer Loggia entspricht.

### **Garten: keine Angabe**

Die Fläche eines Gartens ist nicht Teil der Nutzfläche. Ein Garten ist eine der Wohnung zur ausschließlichen Nutzung zugeordnete nicht befestigte Freifläche.

### **Baujahr: keine Angabe.**

Das Baujahr ist das Jahr der Baufertigstellung.

Die Unterscheidung in Neubau, älterer Neubau und Altbau ist ein wesentlicher wertbeeinflussender Faktor. Als Altbauwohnung wird aufgrund der mietzinsrelevanten Festlegungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) eine Wohnung eingestuft, wenn die Baubewilligung vor dem 8. Mai 1945 erteilt worden ist. Altbauwohnungen unterliegen mietzinsrechtlichen Beschränkungen und weisen in der Regel eine höherwertigere Ausstattung auf (oft durch einen gediegenen alten Parkettboden, eine Raumhöhe um 3,60 Meter und Doppelflügeltüren gekennzeichnet).

### **Lage:**

**Stockwerk: keine Angabe**

**Lift: keine Angabe**

**Ausrichtung: keine Angabe.**

**Blickrichtung: keine Angabe.**

**Immissionen: keine Angabe.**

### *Zustand:*

Allgemein: keine Angabe.

### **Kategorie: k.A.**

Gemäß § 15a Abs 1 MRG hat eine Wohnung die Ausstattungskategorie

A: wenn sie in brauchbarem Zustand ist, ihre Nutzfläche mindestens 30 m<sup>2</sup> beträgt, die Wohnung zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht und über eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung und über eine Warmwasseraufbereitung verfügt;

B: wenn sie in brauchbarem Zustand ist, zumindest aus Zimmer, Küche (Kochnische), Vorraum, Klosett und einer dem zeitgemäßen Standard entsprechenden Badegelegenheit (Baderaum oder Badenische) besteht;

C: wenn sie in brauchbarem Zustand ist und zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein Klosett im Inneren verfügt;

D: wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist.

Unter die Kategorie D fällt eine Wohnung nur dann, wenn sie brauchbar ist (in diesem Fall darf ein Hauptmietzins in der Höhe der Kategorie C vereinbart werden).

Ist die Wohnung nicht brauchbar, fällt sie unter die Kategorie D-unbrauchbar (vgl. § 16 MRG).

### **Letzte durchgeführte Sanierung: keine Angabe.**

Eine durchgreifende Sanierung verlängert die Lebensdauer und ist eine wesentliche werterhöhende Maßnahme.

### *Zubehör:*

Zubehör-Wohnungseigentum ist gemäß § 2 Abs 3 WEG 2002 das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Zubehörobjekte werden in der Bewertung auch berücksichtigt, wenn sie zwar einen anderen rechtlichen Status haben, aber untrennbar mit der Wohnung zu veräußern sind.

### **Keller: keine Angabe**

Ein als Zubehör der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil.

### **Dachboden: keine Angabe**

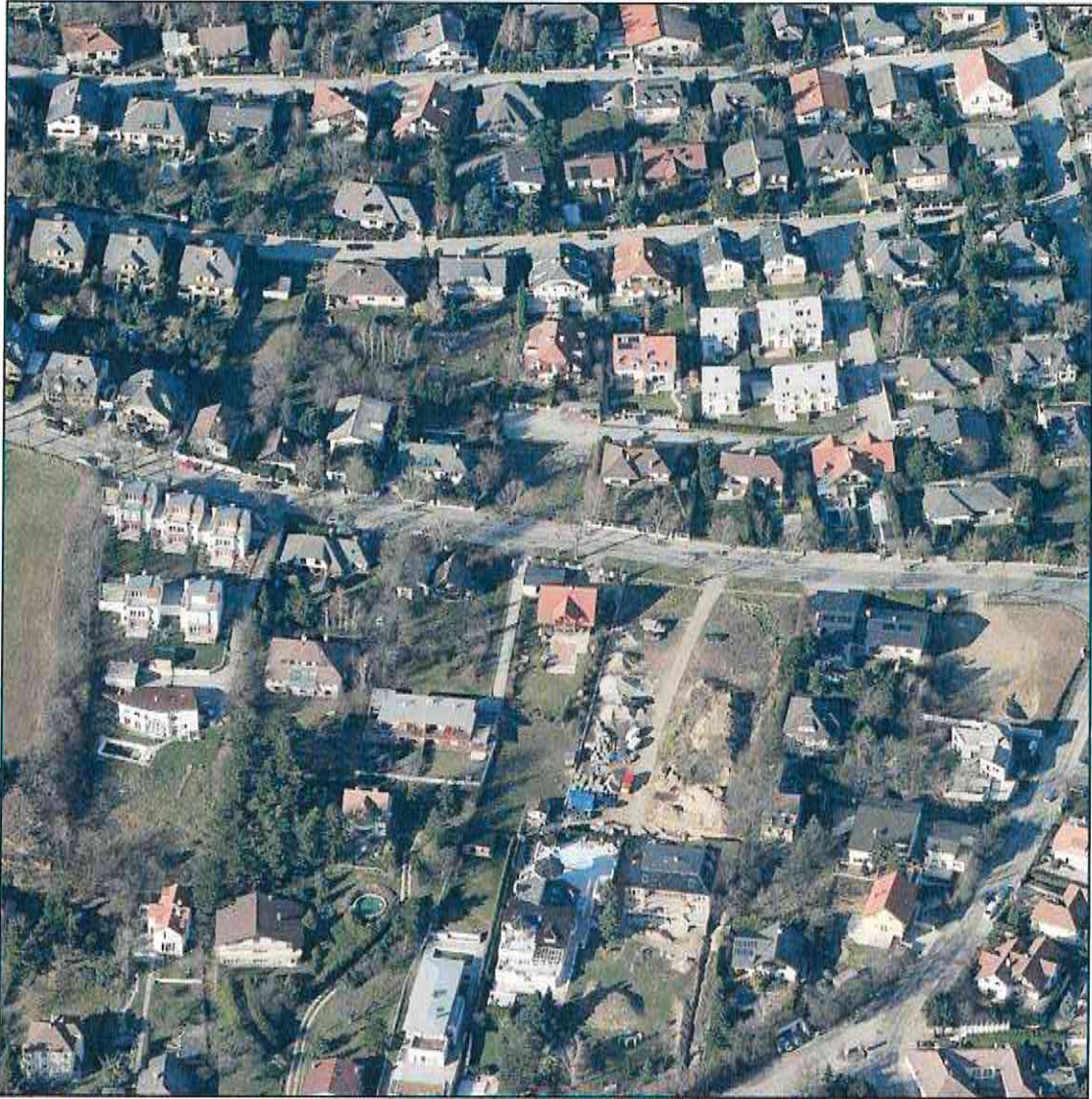
Eine als Zubehör der Wohnung zugeordnete Dachbodenfläche (sofern nicht zur Wohnnutzung geeignet).

### **Kraftfahrzeug-Abstellplätze: keine Angabe**

Mit Inkrafttreten des WEG 2002 sind KFZ-Abstellplätze nicht mehr als Zubehör zu parifizieren. In diesem Fall werden diese somit getrennt bewertet.

Gemäß § 2 Abs 2 WEG 2002 ist ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

*Weitere wertrelevante Lage- und Nutzbarkeitsmerkmale:*



**Südansicht**

## 7. Bewertung

### Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, da in der näheren Umgebung genügend vergleichbare Transaktionen stattgefunden haben, die auch zeitlich gesehen in einem entsprechenden Bezug zum Bewertungsstichtag stehen. Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften und bei Bewertungsobjekten mit hinreichender Übereinstimmung in den wertrelevanten Merkmalen anzuwenden, wie das bei Eigentumswohnungen und Grundstücken der Regelfall ist. Das Vergleichswertverfahren ist anderen Verfahren vorzuziehen, da der Vergleich mit Kaufpreisen am nächsten am tatsächlichen Marktgeschehen ist.

Das Vergleichswertverfahren wurde entsprechend Liegenschaftsbewertungsgesetz und ÖNORM B 1802-1 durchgeführt:

*§ 4 Abs 1 LBG: 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.*

*§ 4 Abs 2 LBG: 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.*

*§ 4 Abs 3 LBG: 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.*

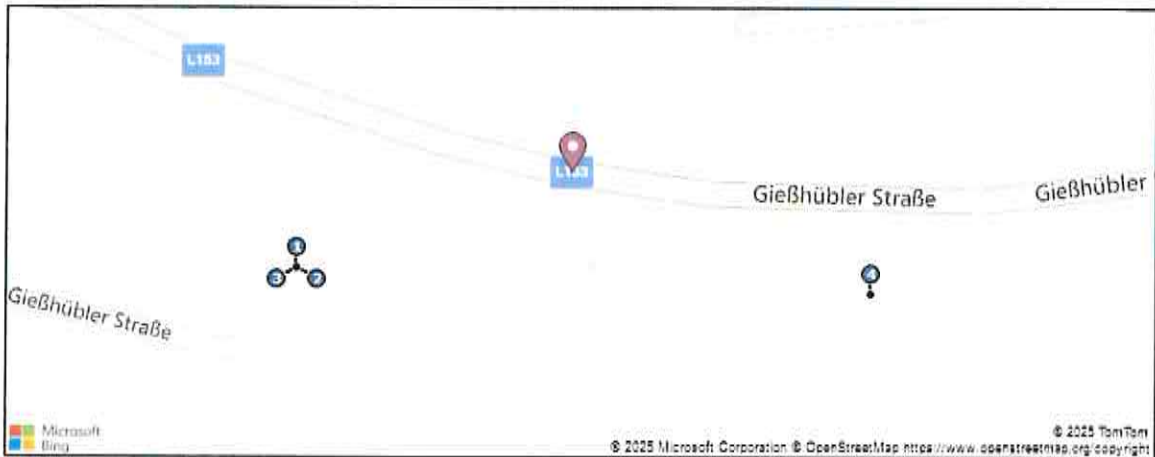
Die zum Vergleich herangezogenen Transaktionsinformationen stammen aus Kaufverträgen, die in der Urkundensammlung des Grundbuchs verbüchert sind. Die Daten wurden von der IMMOUnited GmbH erhoben und zur Verfügung gestellt und können für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden, da wesentliche Determinanten des zugrunde liegenden Kaufpreises der Vergleichsobjekte, wie das Baujahr der Liegenschaft, der Bau- und Erhaltungszustand sowie die Ausstattung bekannt sind.

### Auswahl der Vergleichsobjekte

Die Auswahl der Vergleichsobjekte erfolgt durch den Bewerter und erfordert eine hohe Sach- und Fachkenntnis. Allgemein ist in der Bewertung eine hohe Marktkenntnis von besonderer Bedeutung. Für die Wertermittlung kritische Daten sind oft nicht aus dem Kaufvertrag unmittelbar ersichtlich. Details der Transaktionsumstände von Vergleichsobjekten können aber auf die Wertbildung einen entscheidenden Einfluss haben, weshalb eine kontinuierliche Marktbeobachtung für die Einschätzung der Eignung eines Kaufvertrages als Vergleichstransaktion unerlässlich ist.

Die zum Vergleich herangezogenen Kaufpreise sind im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag und in vergleichbaren Gebieten erzielt worden.

Folgende Vergleichstransaktionen wurden für die Bewertung herangezogen:



1	10.03.2021	Gießhübler Straße 119/04, 2372 Gießhübl KG Gießhübl, KGNr. 16108, EZ 1162, GStNr. 404/4	€ 683.500,00	98,41 m <sup>2</sup>	€ 6.945,43/m <sup>2</sup>
2	21.10.2021	Gießhübler Straße 119/01, 2372 Gießhübl KG Gießhübl, KGNr. 16108, EZ 1162, GStNr. 404/4	€ 506.800,00	72,68 m <sup>2</sup>	€ 6.973,03/m <sup>2</sup>
3	18.05.2022	Gießhübler Straße 119/05, 2372 Gießhübl KG Gießhübl, KGNr. 16108, EZ 1162, GStNr. 404/4	€ 423.000,00	81,33 m <sup>2</sup>	€ 5.201,03/m <sup>2</sup>
4	28.12.2023	Gießhüblerstraße 103/2, 2372 Gießhübl KG Gießhübl, KGNr. 16108, EZ 1143, GStNr. 395/13	€ 369.000,00	65,6 m <sup>2</sup>	€ 5.625,00/m <sup>2</sup>
<b>durchschnittlicher Preis:</b>			<b>€ 495.575,00</b>		<b>€ 6.186,12/m<sup>2</sup></b>

## Anpassung durch Zu- und Abschläge

Abweichende Eigenschaften der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt wurden nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge in der Wertermittlung wie folgt berücksichtigt:

Nr	Begründung für Zu- bzw. Abschläge	m <sup>2</sup> -Preis lt. Kaufvertrag	Zu- bzw. Abschlag	harmonisierter m <sup>2</sup> -Preis
1		€ 6.945,43/m <sup>2</sup>	0%	€ 6.945,43/m <sup>2</sup>
2		€ 6.973,03/m <sup>2</sup>	0%	€ 6.973,03/m <sup>2</sup>
3		€ 5.201,03/m <sup>2</sup>	0%	€ 5.201,03/m <sup>2</sup>
4		€ 5.625,00/m <sup>2</sup>	0%	€ 5.625,00/m <sup>2</sup>
<b>durchschnittlicher m<sup>2</sup>-Preis:</b>		€ 6.186,12/m <sup>2</sup>		€ 6.186,12/m <sup>2</sup>

## Preisvalorisierung

Da die Kaufpreise nicht zum Bewertungsstichtag vereinbart wurden, ist eine Preisvalorisierung zu berücksichtigen. Entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes wurden die harmonisierten Preise für den Zeitraum zwischen dem jeweiligen Kaufvertragsdatum und dem Bewertungsstichtag auf- bzw. abgewertet. Zur Bestimmung der Höhe der Preisschwankung wurde anhand der ausgewählten Vergleichswerte eine Regressionsanalyse durchgeführt bzw. wurde ein allgemein verfügbarer Preisindex dafür herangezogen.

Angewendete Preissteigerung pro Jahr: 0 %

Der harmonisierte, preisvalorisierte Verkehrswert ermittelt sich rechnerisch daraus mit:

€ 556.751,20 (€ 6.186,12/m<sup>2</sup>)

## Statistische Auswertung

Statistische Methoden bieten beim Vergleichsverfahren eine Hilfestellung, um die Aussagekraft der herangezogenen Vergleichswerte besser einschätzen zu können. Folgende Werte wurden statistisch ermittelt:

Anzahl der statistisch ausgewerteten Vergleichsobjekte: 4

In der Bewertungsliteratur wird empfohlen, dass aufgrund statistischer Erfahrungswerte rund sieben bis acht Vergleichswertpreise vorliegen sollten.

Arithmetisches Mittel: € 6.186,12

Das wichtigste Maß in der Anwendung des Vergleichsverfahrens ist der Mittelwert. Es erfolgt keine Gewichtung der einzelnen Vergleichsobjekte in Abhängigkeit ihrer Aussagekraft, da alle gleichermaßen dem gleichen Teilmarkt angehören.

Median: € 6.285,22

Der Zentralwert gibt den Wert an, bei dem 50% der Werte darüber und 50% der Werte darunter liegen.

Standardabweichung: € 909,40

Die Standardabweichung des arithmetischen Mittels gibt an, um wie viel die Vergleichswerte (als mutmaßliche Mittelwerte eines großen Datensatzes) vom tatsächlichen Mittelwert abweichen. Die geringe Standardabweichung deutet auf eine hohe Treffsicherheit des abgeleiteten Verkehrswertes mit Hilfe des arithmetischen Mittels hin.

90%-Konfidenzintervall: € 4.247,42 – € 8.124,83

Die in der Liegenschaftsbewertung anzuwendende Student-Verteilung führt zum Ergebnis, dass mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% ausgesagt werden kann, dass sich der Verkehrswert innerhalb dieser Bandbreite bewegt.

Bereichsgrenzen Ausreißertest: € 4.020,98 – € 8.351,27

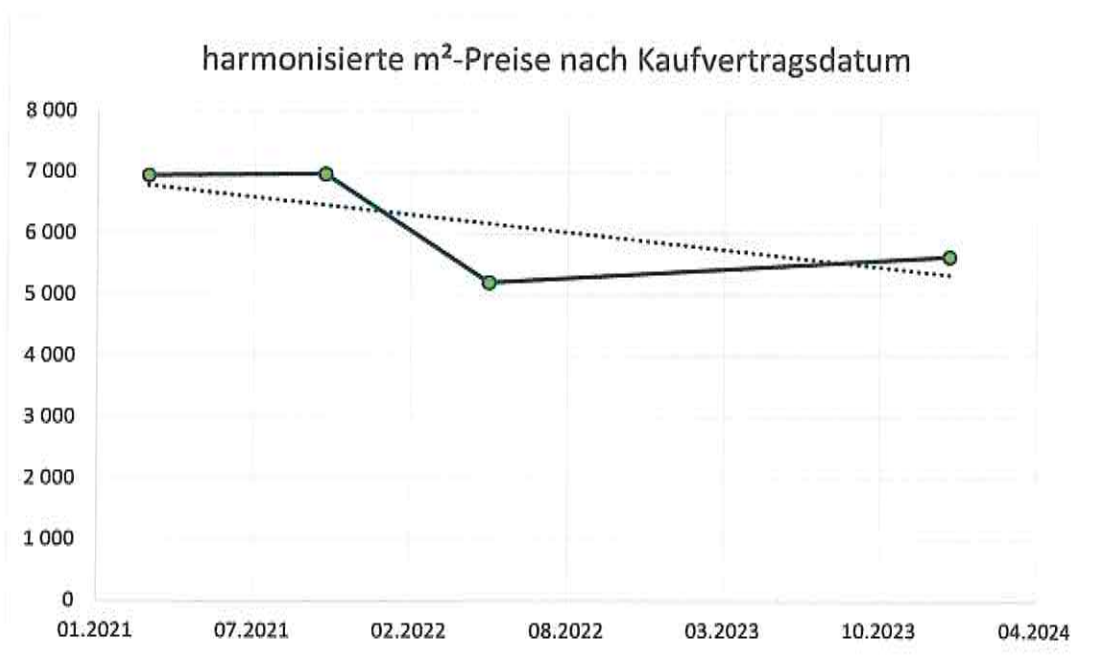
Die Anwendung der in der Bewertungsliteratur empfohlenen Bereichsgrenzen von +/- 35% des arithmetischen Mittels ergibt, dass keine Vergleichswerte außerhalb dieses Bereiches liegen und daher aufgrund ungewöhnlicher Umstände oder persönlicher Verhältnisse auszuschneiden gewesen wären.

Variationskoeffizient  $v$ : 0,147

Der Variationskoeffizient misst die relative Streuung der Vergleichswerte. Ein Variationskoeffizient von 0,00 bis 0,05 wird in der Bewertungsliteratur als „sehr guter Bereich“, 0,05 bis 0,10 als „noch guter Bereich“, 0,10 bis 0,15 als „unter Umständen noch ordentlicher Bereich“, 0,15 bis 0,20 als „noch unbedenklicher Bereich“ und über 0,20 als „zu verwerfender Bereich“ eingestuft.

Korrelationskoeffizient  $r$ : -0,688

Die Anwendung einer Regressionsanalyse zeigt die Kaufpreisentwicklung der harmonisierten Vergleichsobjekte in Form einer Regressionsgeraden (Trendlinie). Je näher der Korrelationskoeffizient bei 1 bzw. -1 (bei einer negativen Entwicklung) liegt, desto höher ist der Zusammenhang zwischen Kaufpreisen und Kaufzeitpunkten.



## Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung

In der gegenständlichen Wertermittlung wurden keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände berücksichtigt.

Schließlich ist in einem letzten Schritt gemäß ÖNORM B 1802-1 der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

In der gegenständlichen Wertermittlung war keine Marktanpassung erforderlich.

## Ermittlung Verkehrswert

für das Bewertungsobjekt:

Wohnung Gießhübler Straße/121, 2372 Gießhübl

Fläche: 90 m<sup>2</sup>

Wertermittlungsschritte im Vergleichsverfahren	Preis	m <sup>2</sup> -Preis
aufgrund Durchschnittspreis der ausgewählten Vergleichsobjekte	€ 556.751,20	€ 6.186,12/m <sup>2</sup>
inkl. Anpassung durch Zu- und Abschläge	€ 556.751,20	€ 6.186,12/m <sup>2</sup>
inkl. Preisvalorisierung (Zinssatz: 0% pro Jahr)	€ 556.751,20	€ 6.186,12/m <sup>2</sup>
inkl. sonstige wertbeeinflussende Umstände (€ 0,00)	€ 556.751,20	€ 6.186,12/m <sup>2</sup>
inkl. Marktanpassung (0%)	€ 556.751,20	€ 6.186,12/m <sup>2</sup>

**Das Ergebnis der Verkehrswertermittlung für das Bewertungsobjekt beträgt rund 557 000 €**

## Vergleichsobjekte

### 1 | Gießhübler Straße 119/04, 2372 Gießhübl (KG Gießhübl, KGNr. 16108, EZ 1162, GStNr. 404/4)

- › KName: Gießhübl
- › TZ: 2891/2021
- › Gerichts-Nr.: 161
- › Gerichts-Name: Mödling
- › GSt-Fläche: 1 760 m<sup>2</sup>
- › Baufl. (Gebäude): k.A.
- › Baufl. (begrünt): k.A.
- › B-Blatt L-Nr: k.A.
- › B-Blatt-Anteile: 132/1075
- › Baurechtseinlage: Nein
- › Loggia: k.A
- › Balkon: k.A
- › Terrasse: 50,10 m<sup>2</sup>
- › Garten: 257,50 m<sup>2</sup>
- › Stockwerk: EG
- › Zimmer: k.A.
- › Keller oder Lager: Ja
- › KFZ-Abstellplatz: k.A
- › Auslandstransaktion: Nein
- › Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- › Bauträger: Ja
- › Wohnungseigentum wurde begründet im Jahr: -
- › Kaufvertragsdatum: 10.03.2021
- › Nutzfläche: 98,41 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: 2020 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2023 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2024 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

Bemerkungen:

**Kaufpreis, netto (€):**  
€ 683.500,00

**m<sup>2</sup>-Preis (€/m<sup>2</sup>):**  
€ 6.945,43/m<sup>2</sup>



2 | Gießhübler Straße 119/01, 2372 Gießhübl (KG Gießhübl, KGNr. 16108, EZ 1162, GStNr. 404/4)

- KGName: Gießhübl
- TZ: 9355/2021
- Gerichts-Nr.: 161
- Gerichts-Name: Mödling
- GSt-Fläche: 1 760 m<sup>2</sup>
- Baufl. (Gebäude): k.A.
- Baufl. (begrünt): k.A.
- B-Blatt L-Nr: k.A.
- B-Blatt-Anteile: 96/1075
- Baurechtseinlage: Nein
- Loggia: k.A
- Balkon: k.A
- Terrasse: 48,88 m<sup>2</sup>
- Garten: 136,77 m<sup>2</sup>
- Stockwerk: EG
- Zimmer: 3
- Keller oder Lager: Ja
- KFZ-Abstellplatz: k.A
- Auslandstransaktion: Nein
- Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- Bauträger: Ja
- Kaufvertragsdatum: 21.10.2021
- Wohnungeigentum wurde begründet im Jahr: -
- Nutzfläche: 72,68 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: 2020 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2023 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2024 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

Bemerkungen:

**Kaufpreis, netto (€):**  
€ 506.800,00

**m<sup>2</sup>-Preis (€/m<sup>2</sup>):**  
€ 6.973,03/m<sup>2</sup>



3 | Gießhübler Straße 119/05, 2372 Gießhübl (KG Gießhübl, KGNr. 16108, EZ 1162, GStNr. 404/4)

- › KGName: Gießhübl
- › TZ: 6253/2022
- › Gerichts-Nr.: 161
- › Gerichts-Name: Mödling
- › GSt-Fläche: 1 760 m<sup>2</sup>
- › Baufl. (Gebäude): k.A.
- › Baufl. (begrünt): k.A.
- › B-Blatt L-Nr: k.A.
- › B-Blatt-Anteile: 87/1075
- › Baurechtseinlage: Nein
- › Loggia: k.A
- › Balkon: 19,52 m<sup>2</sup>
- › Terrasse: k.A
- › Garten: k.A
- › Stockwerk: OG
- › Zimmer: 3
- › Keller oder Lager: Ja
- › KFZ-Abstellplatz: k.A
- › Auslandstransaktion: Nein
- › Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- › Bauträger: Ja
- › Kaufvertragsdatum: 18.05.2022
- › Wohnungeigentum wurde begründet im Jahr: -
- › Nutzfläche: 81,33 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: 2021 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2023 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2024 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung  
Bemerkungen:

**Kaufpreis, netto (€):**  
€ 423.000,00

**m<sup>2</sup>-Preis (€/m<sup>2</sup>):**  
€ 5.201,03/m<sup>2</sup>



4 | Gießhüblerstraße 103/2, 2372 Gießhübl (KG Gießhübl, KGNr. 16108, EZ 1143, GStNr. 395/13)

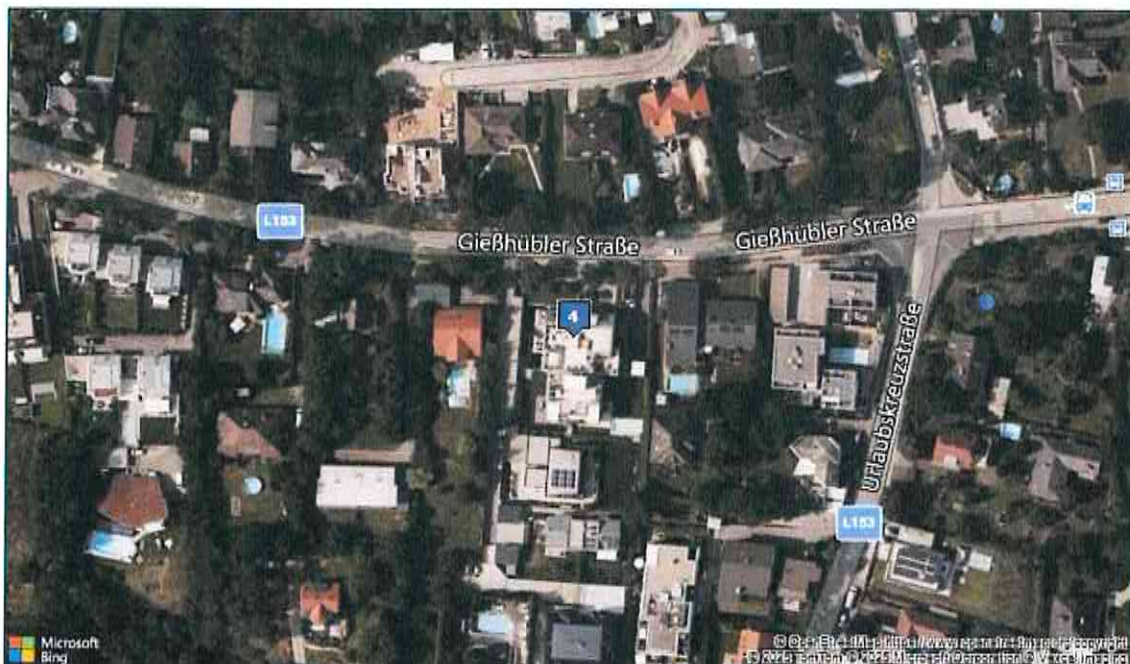
- › KGName: Gießhübl
- › TZ: 68/2024
- › Gerichts-Nr.: 161
- › Gerichts-Name: Mödling
- › GSt-Fläche: 1 713 m<sup>2</sup>
- › Baufl. (Gebäude): k.A.
- › Baufl. (begrünt): k.A.
- › B-Blatt L-Nr: k.A.
- › B-Blatt-Anteile: 72/1684
- › Baurechtseinlage: Nein
- › Loggia: k.A
- › Balkon: k.A
- › Terrasse: Ja
- › Garten: Ja
- › Stockwerk: EG
- › Zimmer: k.A.
- › Keller oder Lager: Ja
- › KFZ-Abstellplatz: k.A
- › Auslandstransaktion: Nein
- › Verwandtschaftsverhältnis: Nein
- › Bauträger: Nein
- › Wohnungeigentum wurde begründet im Jahr: -
- › Kaufvertragsdatum: 28.12.2023
- › Nutzfläche: 65,6 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: 2022 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2023 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung | 2024 - SBL Bauland Wohn- oder Mischnutzung

Bemerkungen:

**Kaufpreis, netto (€):**  
€ 369.000,00

**m<sup>2</sup>-Preis (€/m<sup>2</sup>):**  
€ 5.625,00/m<sup>2</sup>



---

Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument ausschließlich für den eigenen Gebrauch bestimmt ist. Der eigene Gebrauch umfasst auch die Nutzung im Unternehmen für Tätigkeiten als gerichtlicher und außergerichtlicher Sachverständiger. In diesem Zusammenhang können daher alle Informationen (inkl. Bildmaterial) mit Verweis auf die Quelle in Gutachten und Publikationen verwendet werden, auch wenn diese in der Folge veröffentlicht werden.

# Fotodokumentation





















