

MAG. KARL DVORAK
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR
IMMOBILIEN

A - 1190 WIEN
NEDERGASSE 25

TEL +43 (0) 699/ 110 66 807
E-MAIL OFFICE@SV-IMMO.AT

GUTACHTEN



Liegenschaft: GB 01004 Innere Stadt, EZ 65, BG Innere Stadt Wien
1010 Wien, Bäckerstraße 12

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes
B-LNR 12: Anteil 446/1621
verbunden mit Wohnungseigentum an W 5 mit 2 Terrassen,
Ebene 4. Stock, Ebene Dachgeschoss
bestandsfrei

Stichtag: 11.09.2025 (Tag des Lokalausweises)

Erstellt am: 05.11.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAG / ZWECK	5
1.3. BEWERTUNGSTICHTAG / BEFUNDAUFNAHME	5
1.4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	5
1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen	5
1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen	8
1.5. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	8
1.6. UMSATZSTEUER	9
2. BEFUND	10
2.1 GRUNDBUCHSTAND	10
2.2 LAGE	12
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	14
2.2.2. Individualverkehr	14
2.2.3. Infrastruktur	16
2.2.4. Kaufkraft	23
2.2.5. Statistik	23
2.3 LIEGENSCHAFT	25
2.3.1. Anschlüsse	25
2.3.2. Fläche, Konfiguration und Topographie	25
2.3.3. Lärm	27
2.3.4. Kontamination	28
2.3.5. HORA-Pass	30
2.3.6. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	32
2.4 RECHTSFORM	33
2.5 GEGENSTAND DER BEWERTUNG	34
2.5.1 Gebäudebeschreibung	34
2.5.2 Denkmalschutz	34
2.5.3 Wohnung W 5 mit 2 Terrassen, Ebene 4. Stock, Ebene Dachgeschoss	35
2.5.4 Wohnungseigentumsvertrag	36
2.5.5 Nutzwertermittlung und Nutzfläche	36
2.5.6 Grundrisse, Ansichten, Schnitte	37
2.5.7 Bestandsverhältnisse	41
2.5.8 Monatliche Vorschreibung	41
2.5.9 Vorschau gem. WEG	41



3.	GUTACHTEN	42
3.1	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	42
3.2	BEWERTUNGSGRUNDSATZ	42
3.3	BEWERTUNGSVERFAHREN	42
3.4	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	43
3.4.1	Immobilien-Preisspiegel WKO 2025	43
3.4.2	Eigene Erhebungen	43
3.5	VERKEHRSWERT ZUM STICHTAG	45
4.	ZUSAMMENFASSUNG	46
5.	FOTODOKUMENTATION	47
6.	BEILAGEN	59



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Makrolage	12
Abb. 2: Mikrolage	13
Abb. 3: Verkehrsberuhigte Bereiche	13
Abb. 4: Anbindung an ÖPNV	14
Abb. 5: Verbindung mittels Individualverkehrs	15
Abb. 6: Straßen-/ Autobahnnetz	15
Abb. 7: Radverkehrsnetz	16
Abb. 8: Nahversorgung	17
Abb. 9: Aus- und Weiterbildung	18
Abb. 10: Gesundheit	19
Abb. 11: Grünflächen	20
Abb. 12: Kultur & Unterhaltung	21
Abb. 13: Sonstiges	22
Abb. 14: Kaufkraft je Einwohner	23
Abb. 15: Bezirk Innere Stadt Allgemein	23
Abb. 16: Höhenprofil	25
Abb. 17: DKM – digitale Katastermappe	26
Abb. 18: Luftbild	26
Abb. 19: Lärmkataster Straßenverkehr	27
Abb. 20: Lärmkataster Schienenverkehr	27
Abb. 21: Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	32
Abb. 22: Bestandseinheiten	33
Abb. 23: Wohnung W 5	37
Abb. 24: Schnitte	38
Abb. 25: Ansicht	40



1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber

Rechtsanwältin

Frau Dr. Angela Steger

1010 Wien, Rabensteig 1

als Insolvenzverwalterin im Insolvenzverfahren HG Wien, AZ 5 S 110/24x

BBB Immo GmbH (FN 456177z)

1010 Wien, Stephansplatz 3

1.2. Auftrag / Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 12: Anteil 446/1621 verbunden mit Wohnungseigentum an W 5 mit 2 Terrassen, Ebene 4. Stock, Ebene Dachgeschoss, inneliegend im Grundbuch 01004 Innere Stadt, EZ 65 mit der Adresse 1010 Wien, Bäckerstraße 12 zum Stichtag 11.09.2025 zur Vorlage im Insolvenzverfahren vor dem Handelsgericht Wien, AZ 5 S 110/24x.

1.3. Bewertungsstichtag / Befundaufnahme

Als Stichtag für die Bewertung gilt der Tag der Befundaufnahme. Der Lokalaugenschein erfolgte am 11.09.2025, 11.30 - 12.30 Uhr und wurde vom Sachverständigen durchgeführt. Ein weiterer Lokalaugenschein erfolgte am 06.10.2025, 10.00 - 11.00 Uhr in Anwesenheit von Herrn Wolfgang Müller als Vertreter der Raiffeisen Landesbank Kärnten - Rechenzentrum und Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 116094b).

1.4. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen, sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.4.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug
- Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen



- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Abfrage Altlastenkataster
- Lokalaugenschein
- kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen
- Bewertungsliteratur
- Urkunde BG 010 TZ 2433/2014, Wohnungseigentumsvertrag betreffend die Liegenschaft EZ 65 GB 01004 Innere Stadt Wien vom 27.02.2014 / 04.03.2014
- Urkunde BG 010 TZ 2433/2014, Nutzwertgutachten für das Wohn- und Geschäftshaus in 1010 Wien, Bäckerstraße 12, EZ 65, KG 01004 Innere Stadt, GZ: 719/213, Baumeister Mag. Ing. Alfred Schwarz vom 18.11.2013
- Bauakt, Einsichtnahme am 23.09.2025
- u.a. Fertigstellungsanzeige MA 37/195737-2021-17 zu MA 37/195737-2021-1 vom 23.09.2021
- Bescheid MA 37/195737-2021-1, Baubewilligung, baulich Herstellungen, Montage einer Fassadenbeleuchtung vom 15.6.2021
- Gutachten GZ: 719/1/2013, Wohn- und Geschäftshaus 1010 Wien, Bäckerstraße 12, EZ 65, KG 01004 Innere Stadt, Baumeister Mag. Ing. Alfred Schwarz vom 13.11.2013
- Fertigstellungsanzeige MA 37-1 - Bäckerstraße 12/624329-2014-1 zu MA 37/1-624329-2014-10 vom 15.02.2016
- Bescheid MA 37/624329-2014-13, Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 23.07.2015
- Einreichplan für die Umstellung von 2 Klimageräten in 1010 Wien, Bäckerstraße 12, Lageplan, Dachdraufsicht, 3. + 4. Stock, Dachgeschoss, Architekt August Steinlesberger vom 23.3.2015
- Einreichplan für die Aufstellung von 4 Klimageräten in 1010 Wien, Bäckerstraße 12, Lageplan, Dachdraufsicht, 3. + 4. Stock, Dachgeschoss, Architekt August Steinlesberger vom 08.05.2014
- Bescheid MA 37/624329-2014-1, Baubewilligung, Herstellung von Klimaanlage für die Wohnungen top 4 und top 5 vom 12.8.2014
- Fertigstellungsanzeige MA 37-1 - Bäckerstraße 12/39573-1/2011 zu MA 37/1-39573-4/2011 vom 28.11.2013
- Ausführungsplan für bauliche Änderungen in 1010, Wien, Bäckerstraße 12, Lageplan, 1. – 3. Stock, Architekt August Steinlesberger vom 9.4.2013
- Einreichplan für bauliche Änderungen in 1010, Wien, Bäckerstraße 12, Lageplan, 1. – 3. Stock, Architekt August Steinlesberger vom 13.10.2011



Bescheid MA 37/39573-1/2011, Baubewilligung, Bauliche Änderungen, Umbau (1. – 3. Stock) vom 20.06.2012

Gutachten gemäß §63/1/h BO für Wien, Bauvorhaben Bäckerstraße 12, bauliche Änderungen, 1.-3- Stock, GZZT: 2010-033, Dipl.-Ing. D. Stefanoudakis vom 02.11.2011

Ingenieurbefund über den Zustand des bestehenden Hauses in 1010, Wien, Bäckerstraße 12, GZ: 2010-033, Dipl.-Ing. D. Stefanoudakis vom 28.11.2011

Fertigstellungsanzeige MA 37-1 - Bäckerstraße 12/50367-1/2005 zu MA 37/1-50367-6/05 vom 09.12.20013

Ausführungsplan für den Ausbau in 1010, Wien, Bäckerstraße 12, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Architekt August Steinlesberger vom 07.05.2013

Bescheid MA 37/GGO-SE I/ 50367-9/2005, Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel), 4. OG und DG vom 12.11.2012

Einreichplan für die 2. Abweichung in 1010, Wien, Bäckerstraße 12, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Architekt August Steinlesberger vom 23.08.2012

Bescheid MA 37-1 - Bäckerstraße 12/50367-7/2005, Baubewilligung, Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), 4. OG und DG vom 21.12.2011

Einreichplan für die 1. Abweichung in 1010, Wien, Bäckerstraße, 12, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Architekt August Steinlesberger vom 13.10.2011

Bescheid MA 37-1 - Bäckerstraße 12/50367-1/2005, Baubewilligung, Errichtung eines Dachgeschoßzubaus / bauliche Änderungen, Herstellung von Fensteröffnungen / Baubewilligung gemäß § 71 BO vom 24.05.2006

Bescheid GZ: BV 1-A 1577/06/GEBÄUD, Abweichung von Bebauungsvorschriften gemäß § 69 der Bauordnung für Wien (BO), Bauausschuss, Bezirksvertretung für den 1. Bezirk vom 17.05.2006

Einreichplan für die baulichen Änderungen auf dem Grundstück Nr. 757, EZ 65, Bäckerstraße ON 12, Kat.Gem. 01004 Innere Stadt, Arch. Dipl. Ing. Alexander Neykov vom 17.02.2006

Bescheid MA35-A/1-195/91, Benützungsbewilligung Personenaufzug Nr. AK 40600 vom 25.06.1991

Bescheid MA35-A/1-438/90, Baubewilligung Personenaufzug Nr. AK 40600 vom 19.04.1991



1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Vorschreibung 1/2025, 1010 Wien, Bäckerstraße 12, Bestand 102/005-1 Top: 5, Wallisch + Partner Immobilien GmbH vom 01.01.2025
- Vorausschau Abrechnungsperiode 2025, WEG 1010 Wien, Bäckerstrasse 12, Wallisch + Partner Immobilien GmbH vom November 2024

1.5. Allgemeine Vorbemerkungen

- Dieses Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung eingeflossener Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber und den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.



- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.

1.6. Umsatzsteuer

- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.
- Ausdrücklich wird auf die steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 hingewiesen. Sollte die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, wodurch eine eventuelle Vorsteuerkorrektur entfallen würde. Wird die Liegenschaft ohne Inrechnungstellung einer Umsatzsteuer verkauft, ist zu prüfen, ob eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen wären.



2. BEFUND

2.1 Grundbuchstand

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt EINLAGEZAHL 65
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

 Letzte TZ 5525/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
757	GST-Fläche	404	
	Bauf. (10)	374	
	Bauf. (20)	30	Bäckerstraße 12

Legende:
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Baufl.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 1 a 5099/1984 Denkmalschutz hins Haus auf Gst 757
 2 a 2089/1990 Erhaltung Haus auf Gst 757 im öffentlichen Interesse gelegen
 ***** B *****
 7 ANTEIL: 254/1621
 Consentia Exklusiv Bau GmbH (FN 264010a)
 ADR: Pötzleinsdorfer Straße 8, Wien 1180
 a 2433/2014 Teilung des Anteils
 b 2433/2014 Wohnungseigentum an Gastlokal 1 mit Ebene Erdgeschoss, 1.
 Kellergeschoss, 2. Kellergeschoss, 3. Kellergeschoss
 10 ANTEIL: 582/3242
 Dr. Laleh Amini
 GEB: 1970-12-26 ADR: Bäckerstraße 12, Wien 1010
 a 2433/2014 IM RANG 2527/2013 Kaufvertrag 2013-02-14 Eigentumsrecht
 b 2433/2014 IM RANG 2527/2013 Wohnungseigentum an W 2
 c 3132/2017 Vergleich 2016-10-19 Eigentumsrecht
 d 3132/2017 Zusammenziehung der Anteile
 11 ANTEIL: 319/1621
 Liliana Schmidt
 GEB: 1957-06-26 ADR: Hoffeldstraße 24, Oberwaltersdorf 2522
 a 2433/2014 Wohnungseigentum an W 3
 b 5730/2020 Kaufvertrag 2020-05-29 Eigentumsrecht
12 ANTEIL: 446/1621
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 2433/2014 Wohnungseigentum an W 5 mit 2 Terrassen, Ebene 4. Stock,
Ebene Dachgeschoss
b 5431/2022 IM RANG 10060/2021 Kaufvertrag 2021-10-06 Eigentumsrecht
d 4417/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-05-27 (HG Wien - 5
S 110/24x)
 15 ANTEIL: 622/3242
 Dipl.-Ing. Dr. Gerd Infanger
 GEB: 1958-01-03 ADR: 814 Loma Verde Ave., 94303 Palo Alto, CA, Vereinigte
 Staaten von Amerika
 a 2433/2014 IM RANG 26208/2012 Wohnungseigentum an W 4
 b 5525/2025 Kaufvertrag 2025-06-24 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 20 a 2433/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gem § 6 Wohnungseigentumsvertrag
 2014-03-04

21 auf Anteil B-LNR 12
 b 6520/2022 IM RANG 5432/2022 Pfandurkunde 2022-01-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.850.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
 Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung (FN 116094b)
 c 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)

22 auf Anteil B-LNR 12
 a 9558/2022 Pfandurkunde 2022-01-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.455.000,--
 für Raiffeisenlandesbank Kärnten - Rechenzentrum und
 Revisionsverband, registrierte Genossenschaft mit
 beschränkter Haftung (FN 116094b)
 b 6744/2023 Hypothekarklage (HG Wien 43 Cg 58/23m)

27 gelöscht

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

 Grundbuch 09.09.2025 11:46:05

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.

Ad Denkmalschutz

Die Liegenschaft 1010 Wien, Bäckerstraße 12 ist in der Denkmalliste für Wien (unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz) des Bundesdenkmalamtes unter dem Objekttitle „Haus Wo die Kuh am Brett spielt“ angeführt. Die Erhaltung des Hauses liegt im öffentlichen Interesse.

Ad TZ 2433/2014 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

Gemäß § 6 des Wohnungseigentumsvertrag vom 04.03.2014 erfolgt die Aufteilung aller liegenschaftsbezogenen Aufwendungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer grundsätzlich nach Liegenschaftsanteilen gemäß § 32 Abs. 1 WEG. Unter anderem wird festgehalten, dass sich in der straßenseitigen Fassade ein Fresko befindet, welches von der Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend den Vorschriften des Bundesdenkmalamtes zu erhalten ist. Der Wohnungseigentumsvertrag ist den Beilagen zu entnehmen.

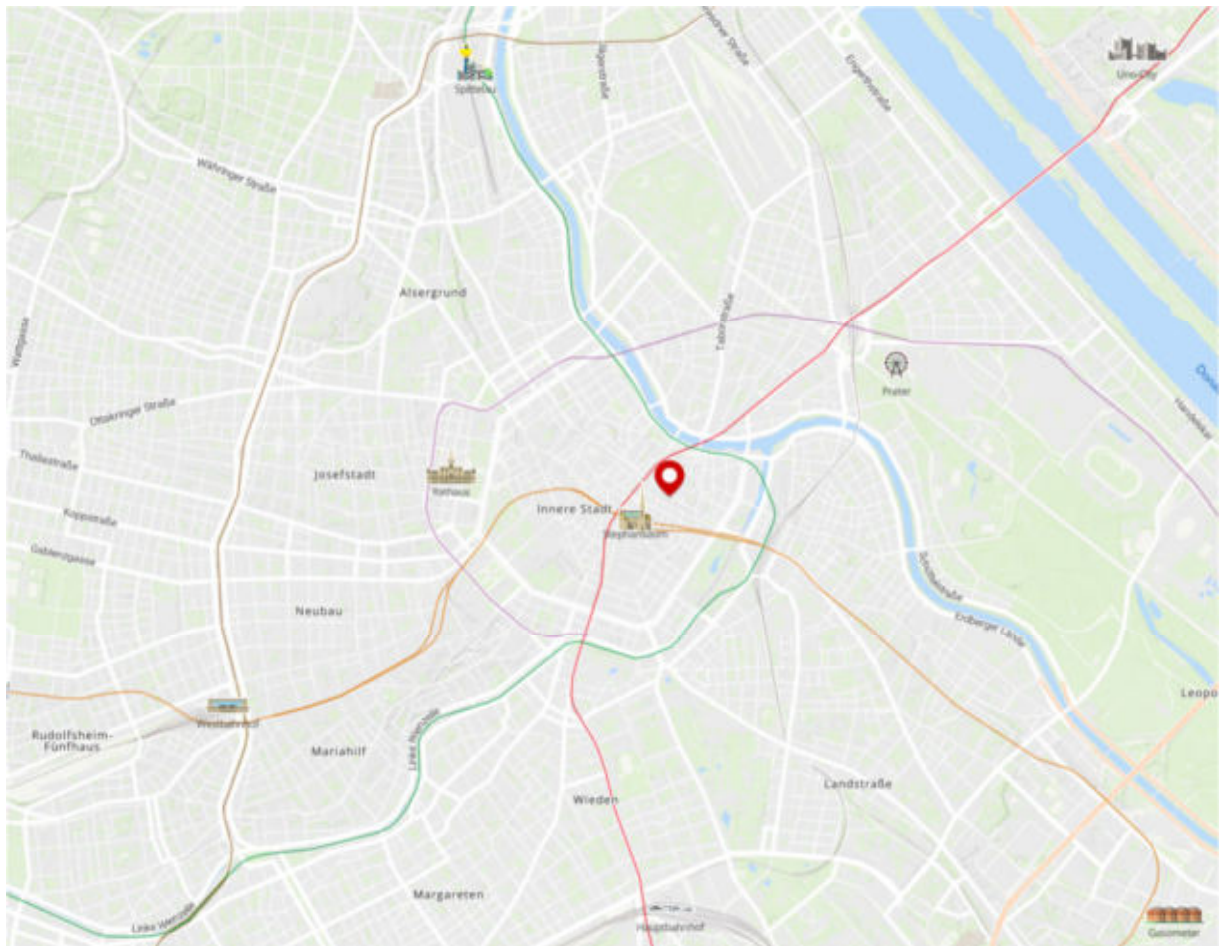


2.2 Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 1. Wiener Gemeindebezirk in der Bäckerstraße, zwischen dem Dr.-Ignaz-Seipel-Platz und dem Lugeck. Der schmale Gassenzug verläuft parallel zur Sonnenfeldgasse und der Wollzeile und ist im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft als verkehrsberuhigte Einbahn (Wohnstraße) angelegt.

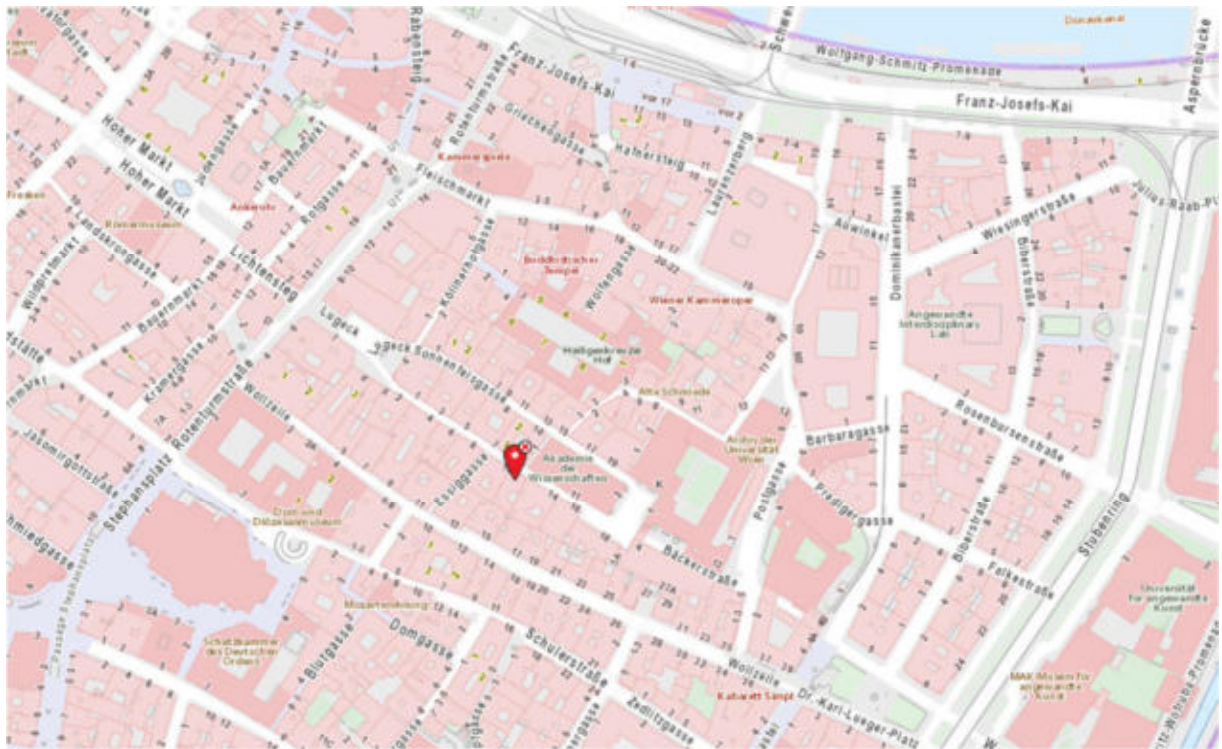
Das Umfeld der Liegenschaft ist mit viergeschossigen, stilistisch heterogen errichteten Bürgerhäusern verbaut, welche alle unter Denkmalschutz stehen. Darunter befinden sich auch die bedeutendsten erhaltenen Renaissance-Bürgerhäuser der Wiener Innenstadt. Es handelt sich um eine für den 1. Wiener Gemeindebezirk zentrale und sehr gute Wohnlage.

Abb. 1: Makrolage



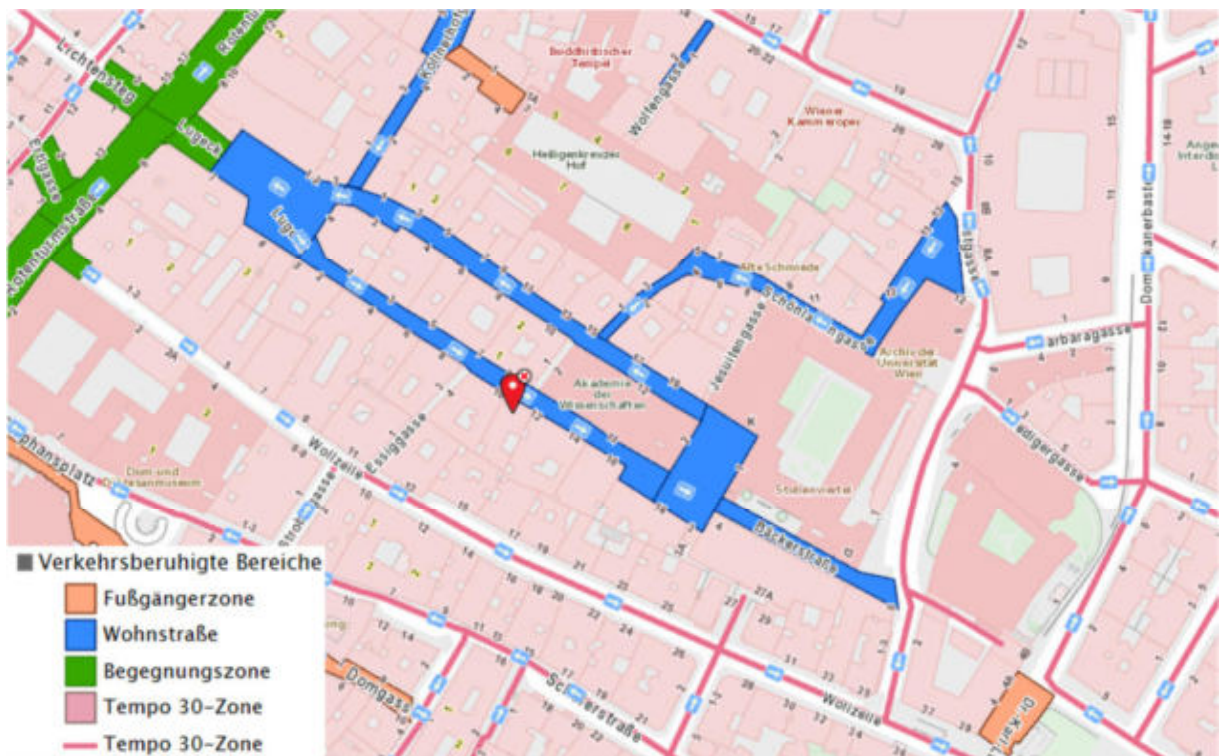
Quelle: wien.gv.at

Abb. 2: Mikrolage



Quelle: wien.gv.at

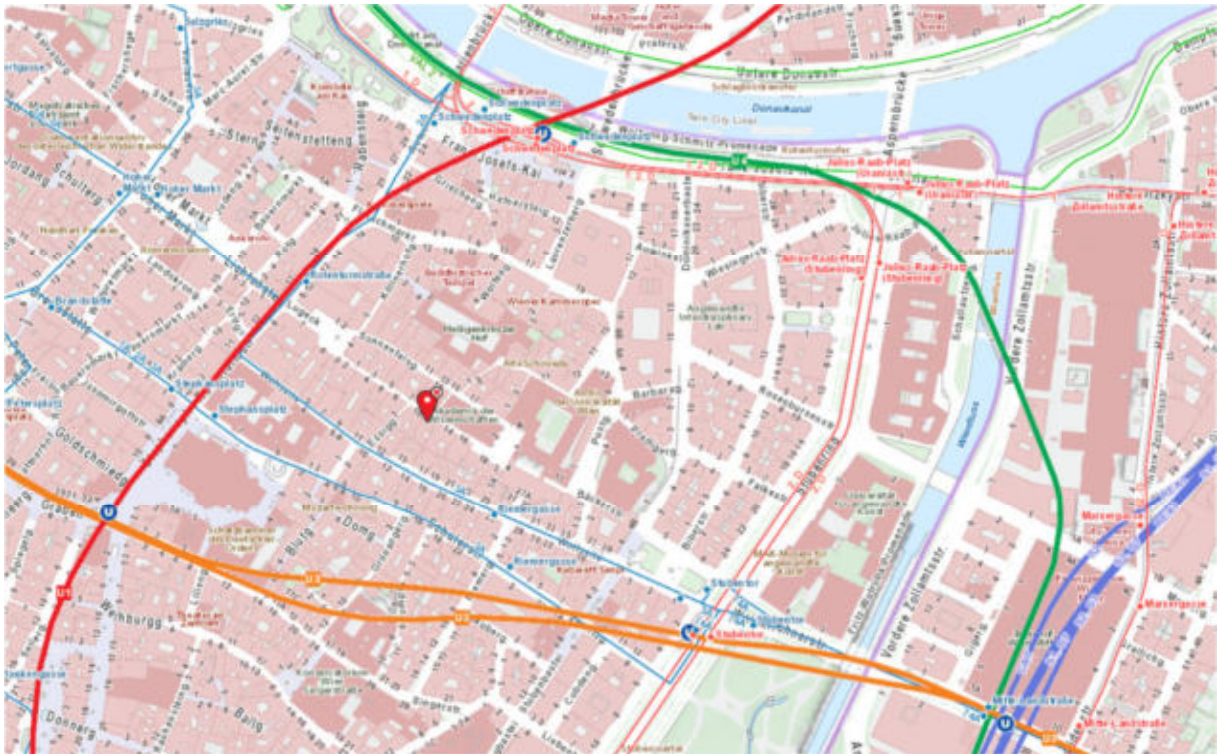
Abb. 3: Verkehrsberuhigte Bereiche



Quelle: wien.gv.at

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Abb. 4: Anbindung an ÖPNV



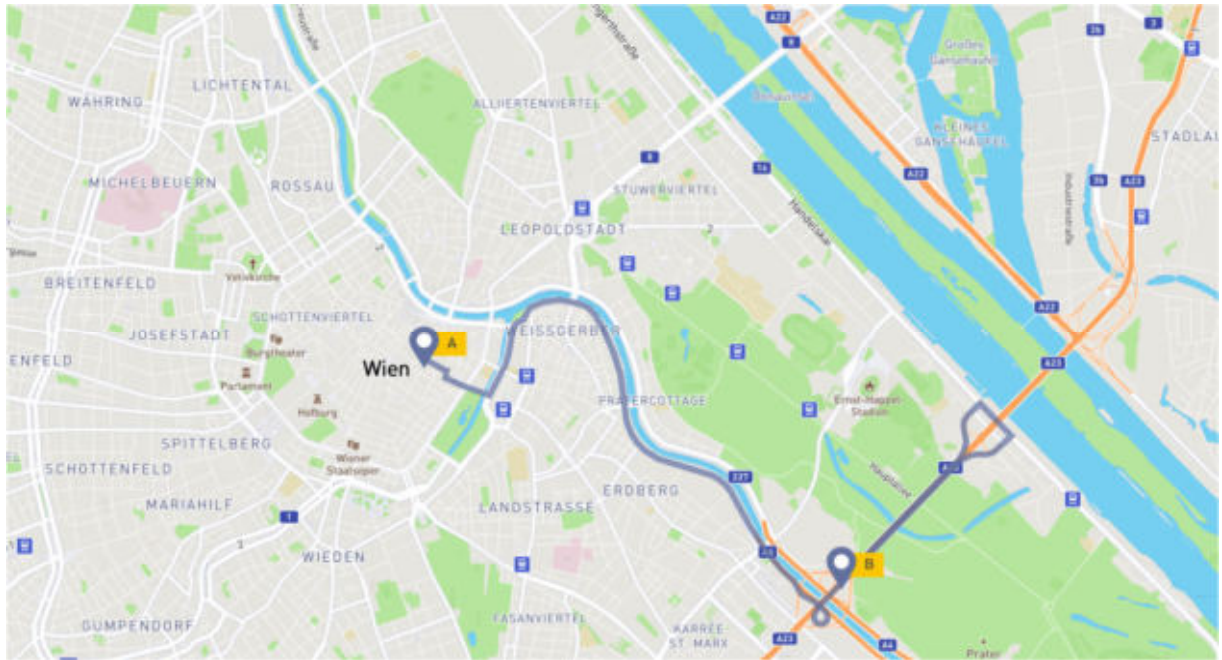
Quelle: wien.gv.at

Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Haltestellen der Autobuslinien 2A und 3A, die U-Bahnlinien U1, U3 und U4 sowie die Straßenbahnlinien 1, 2 und D befinden sich in fußläufiger Umgebung. Zudem zählt der rd. 750 m entfernte Bahnhof Wien Mitte mit diversen Schnellbahnlinien zu den meist frequentierten Knoten- und Schnittpunkten des öffentlichen Verkehrs in Wien. Durch den City Airport Train (CAT) ist von Wien Mitte ein direkter Anschluss an den Flughafen Wien gewährleistet.

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft wie folgt angebunden. Über die Postgasse und die Dominikanerbastei gelangt man auf den Franz-Josefs-Kai (B227). Von dort ist die A22 über die Aspernbrücke, die Praterstraße, die Lassallestraße und die Reichsbrücke in rd. 12 Fahrminuten zu erreichen. Über die B227 gelangt man in rd. 4,6 km zur A23 (Südosttangente).

Abb. 5: Verbindung mittels Individualverkehrs

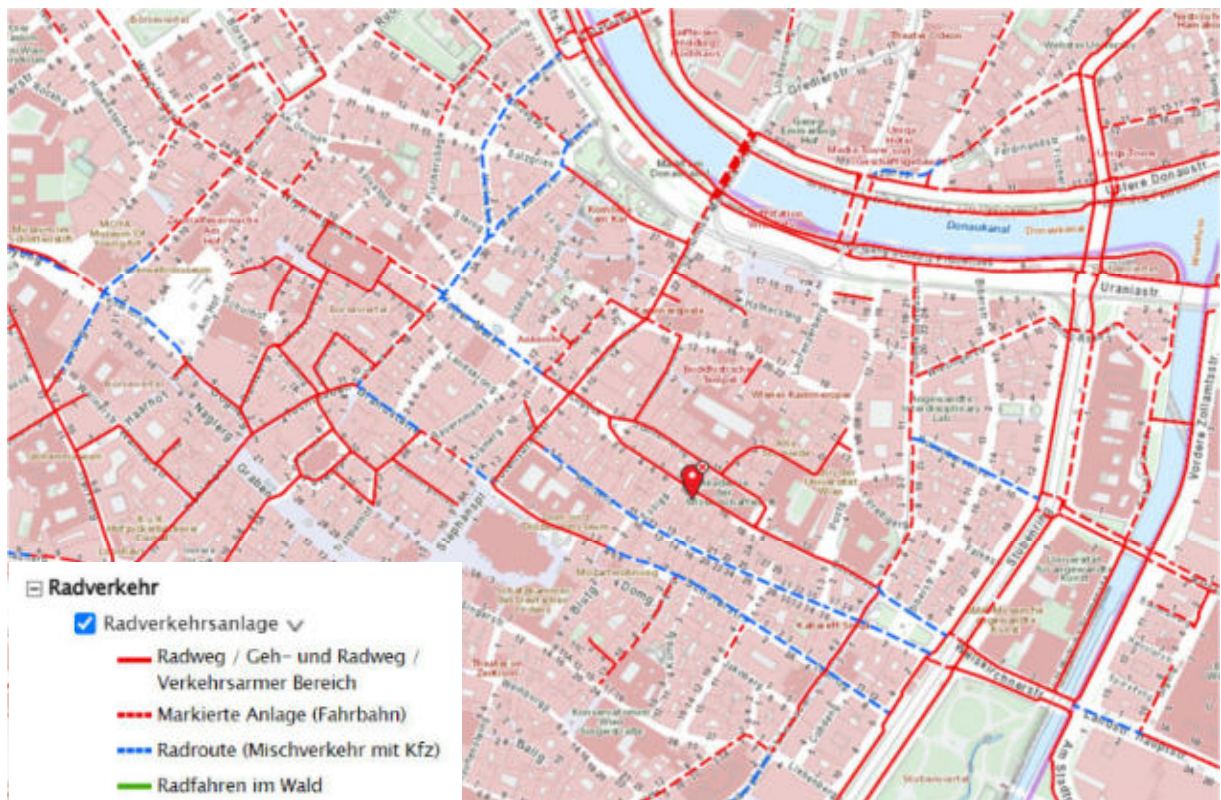


Quelle: herold.at

Abb. 6: Straßen-/ Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Abb. 7: Radverkehrsnetz

Quelle: wien.gv.at

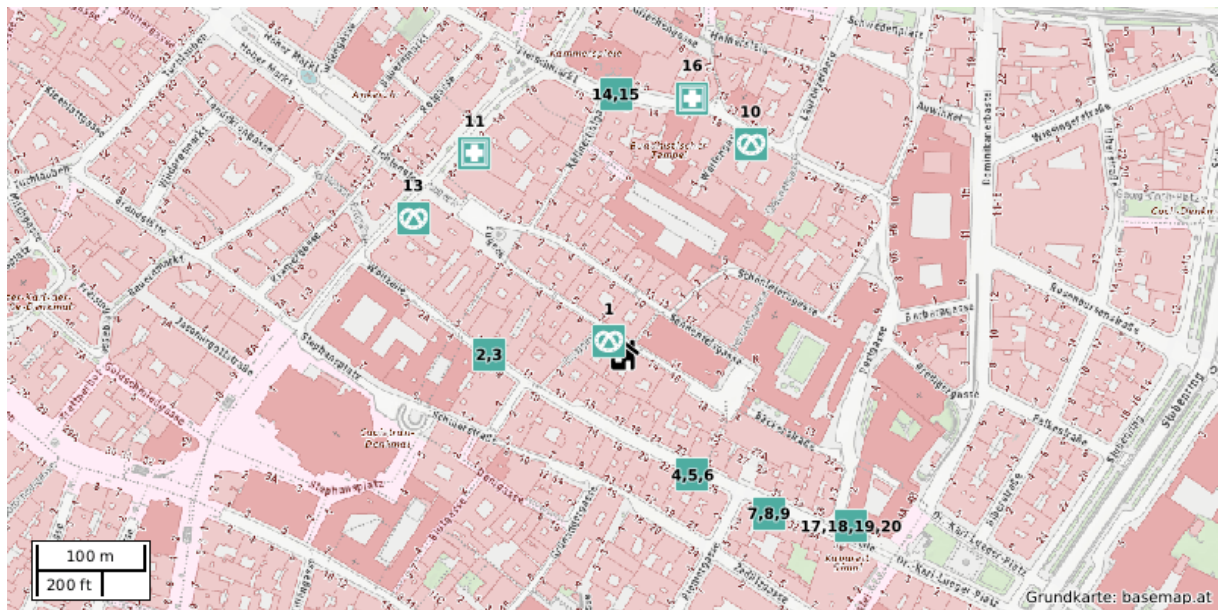
2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter sind in fußläufiger Umgebung vorhanden (u.a. Wollzeile, Fleischmarkt, etc.).

Bildung: Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Hochschulen und Universitäten sowie eine Bibliothek befinden sich in fußläufiger Distanz.

Kultur: Viele kulturellen Einrichtungen der Wiener Innenstadt wie Museen und Theater sind fußläufig zu erreichen.

Gesundheit: Apotheken, Allgemeinmediziner und Fachärzte sind ebenfalls im näheren Umfeld situiert.

Abb. 8: Nahversorgung

Bäckerei

- 1 Parémi, Bäckerstraße 10, 1010 Wien (14 m)
- 2 L. Heiner Hofzuckerbäcker, Wollzeile 9, 1010 Wien (86 m)
- 7 Anker, Wollzeile 30, 1010 Wien (176 m)
- 9 Öfferl, Wollzeile 31, 1010 Wien (164 m)
- 10 Gradwohl, Fleischmarkt 20, 1010 Wien (188 m)
- 13 Ströck, Rotenturmstraße 6, 1010 Wien (192 m)

Drogerie

- 3 Staudigl (119 m)
- 11 dm (191 m)
- 16 K-Beauty (203 m)
- 18 dm, Wollzeile 39, 1010 Wien (245 m)

Supermarkt

- 4 Reformhaus Staudigl, Wollzeile 25, 1010 Wien (100 m)
- 14 Spar Gourmet, Fleischmarkt 5, 1010 Wien (211 m)

Süßwaren

- 5 Reimer, Wollzeile 26, 1010 Wien (123 m)
- 6 Berger Confiserie, Wollzeile 22, 1010 Wien (99 m)
- 8 Fabienne (158 m)
- 12 Pirker, Stephansplatz 7, 1010 Wien (191 m)
- 15 Rosenauer (188 m)
- 20 Wiener Schoko Mädl (204 m)

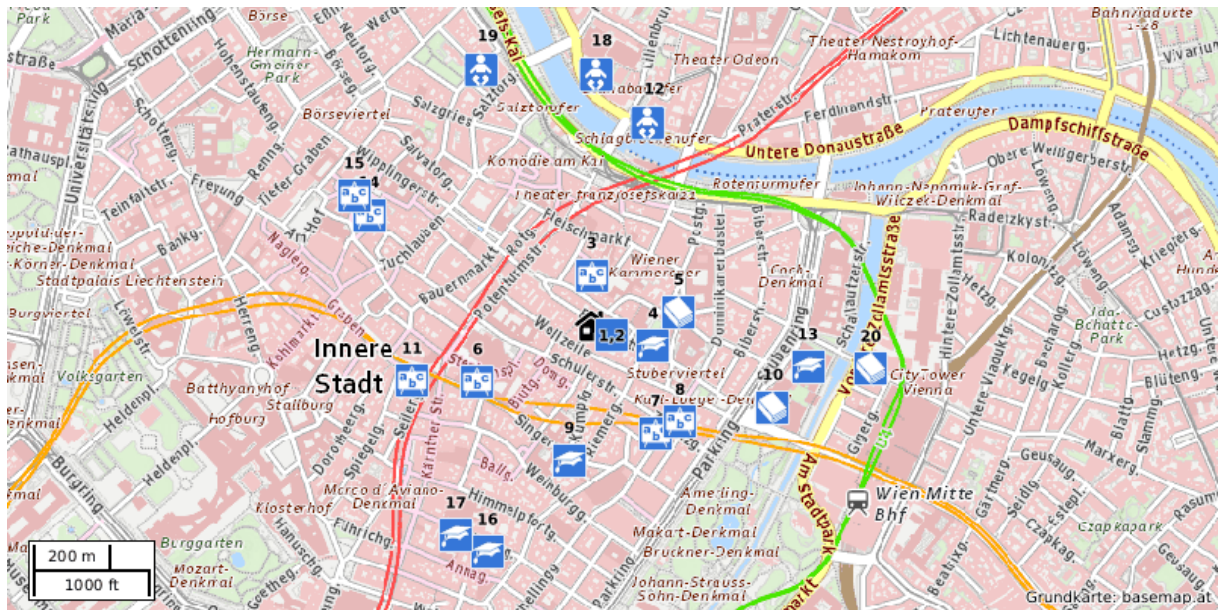
Gemischtwaren

- 17 Spar, Wollzeile 39, 1010 Wien (234 m)

Fleischer

- 19 Fleischerei Kröppel, Postgasse 1, 1010 Wien (195 m)

Quelle: immounited

Abb. 9: Aus- und Weiterbildung

Bibliothek

- 1 ÖTK-Bibliothek, Bäckerstraße 16, 1010 Wien (43 m)
- 2 Bibliothek, Archiv, Sammlungen der ÖAW, Dr.-Ignaz-Seipel-Platz 2, 1010 (64 m)
- 5 Fachbereichsbibliothek Byzantinistik und Neogräzistik, Postgasse 9, 1090 Wien (194 m)
- 10 MAK-Bibliothek, Stubenring 5, 1010 Wien (434 m)
- 20 Bibliothek der Bundesanstalt für Agrarwirtschaft, Marxergasse 2, 1030 Wien (619 m)

Schule

- 3 Montessori-Schule im Heiligenkreuzerhof, Grashofgasse 3/7, 1010 Wien (109 m)
- 6 Religionspädagogische Akademie, Stephansplatz 3, 1010 Wien (276 m)
- 7 GRG1 Stubenbastei, Stubenbastei 6-8, 1010 Wien (273 m)
- 8 Volksschule Stubenbastei (285 m)
- 11 Konservatorium der Erzdiözese Wien (410 m)
- 14 Gastgewerbefachschule der Wiener Gastwirte, Judenplatz 3-4, 1010 Wien (542 m)
- 15 pVS Judenplatz, Judenplatz 6, 1010 Wien (590 m)

Universität / Hochschule

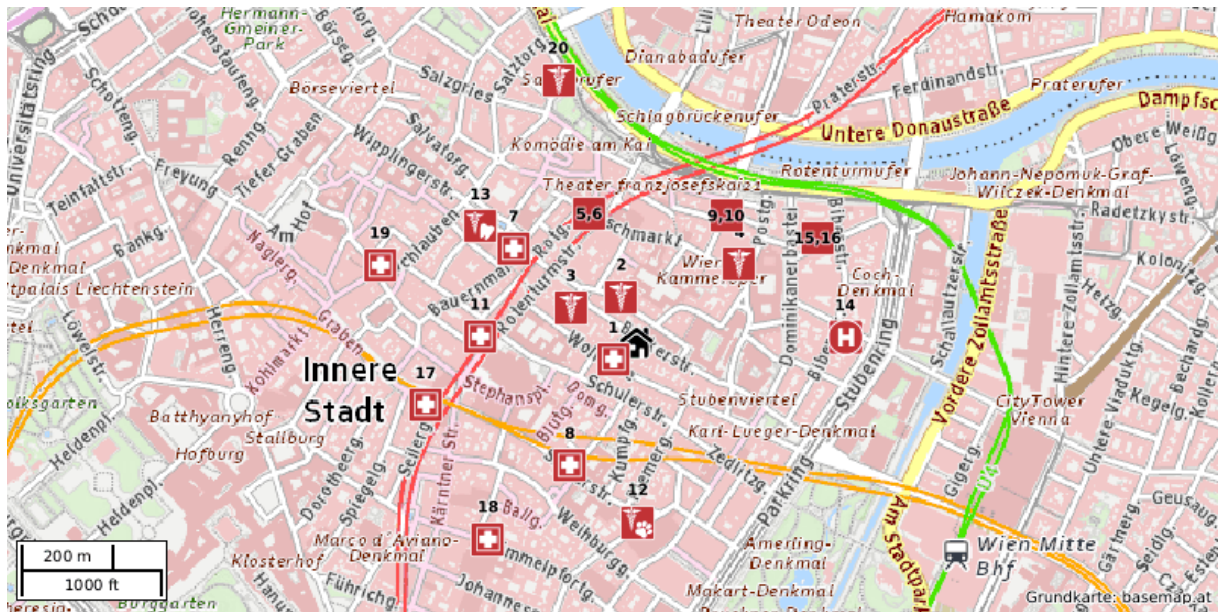
- 4 Österreichische Akademie der Wissenschaften, Bäckerstraße 13, 1010 Wien (142 m)
- 9 Universität für Musik und darstellende Kunst, Singerstraße 26, 1010 Wien (296 m)
- 13 Universität für angewandte Kunst in Wien (481 m)
- 16 Universität für Musik und darstellende Kunst, Johannesgasse 8, 1010 Wien (541 m)
- 17 Konservatorium Wien, Johannesgasse 4a, 1010 Wien (543 m)

Kindergarten

- 12 Kindergarten der Stadt Wien (465 m)
- 18 Kinder in Wien (551 m)
- 19 Kindercompany Gölsdorfgasse, Gölsdorfgasse 4, 1010 Wien (604 m)

Quelle: immounted

Abb. 10: Gesundheit



Apotheke

- 1 Zum Römischen Kaiser, Wollzeile 13, 1010 Wien (52 m)
- 5 Brady-Apotheke, Rotenturmstraße 23, 1010 Wien (252 m)
- 7 Zum Rothen Krebs, Hoher Markt 1, 1010 Wien (279 m)
- 8 Apotheke "Zum goldenen Reichsapfel", Singerstraße 15, 1010 Wien (254 m)
- 9 Schweden Apotheke (295 m)
- 11 Alte Feldapotheke, Stephansplatz 8a, 1010 Wien (283 m)
- 17 Graben-Apotheke "Zum schwarzen Bären", Graben 7, 1010 Wien (399 m)
- 18 Zur goldenen Krone, Himmelfortgasse 7, 1010 Wien (446 m)
- 19 Apotheke zum weissen Storch, Tuchlauben 9, 1010 Wien (485 m)

Arzt

- 2 Univ.Doz. DDr. Raphael Bonelli, Sonnenfelsgasse 5, 1010 Wien (86 m)
- 3 Ordination Doz. Paireder, Wollzeile 3, Top 1.2, 1010 Wien (133 m)
- 4 Imaging Petscan, Fleischmarkt 19, 1010 Wien (235 m)
- 10 Imaging Urania, Laurenzerberg 2, 1010 Wien (270 m)
- 15 Dr. Michael Rauchenwald (380 m)
- 16 Dr. Corinna Geiger (380 m)
- 20 Dr. Powoniak (496 m)

Zahnarzt

- 6 Vollgruber (245 m)
- 13 VidenViden, Hoher Markt 4, 1010 Wien (351 m)

Tierarzt

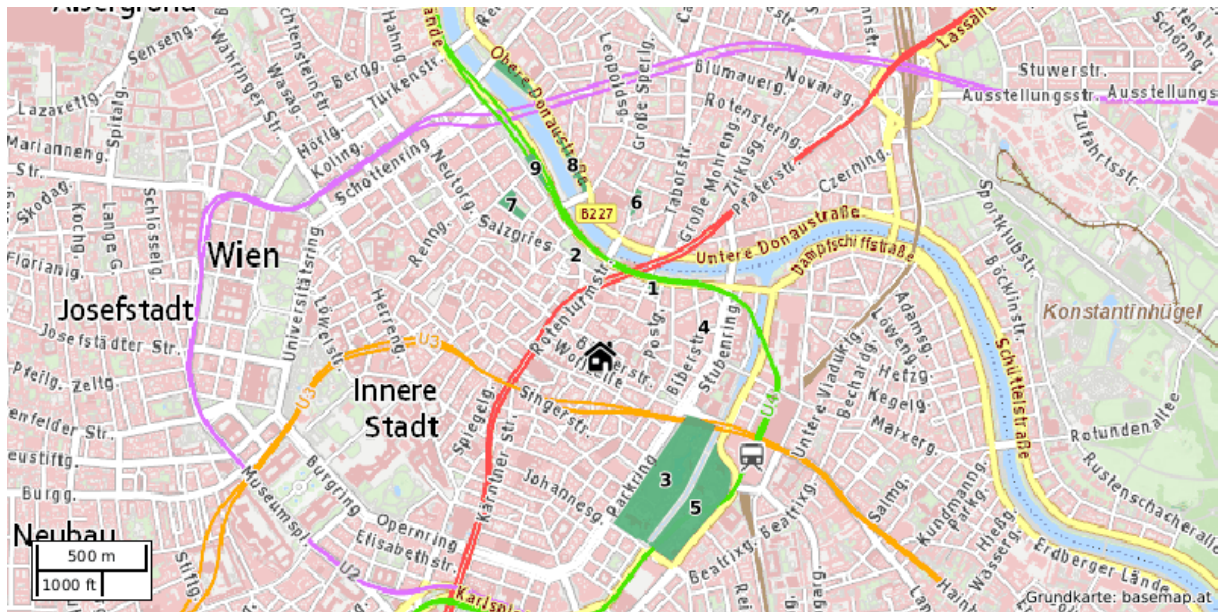
- 12 Tierarztpraxis Seilerstätte, Singerstraße 30, 1010 Wien (326 m)

Klinik

- 14 Praxis am Stubenring (380 m)

Quelle: immounted

Abb. 11: Grünflächen

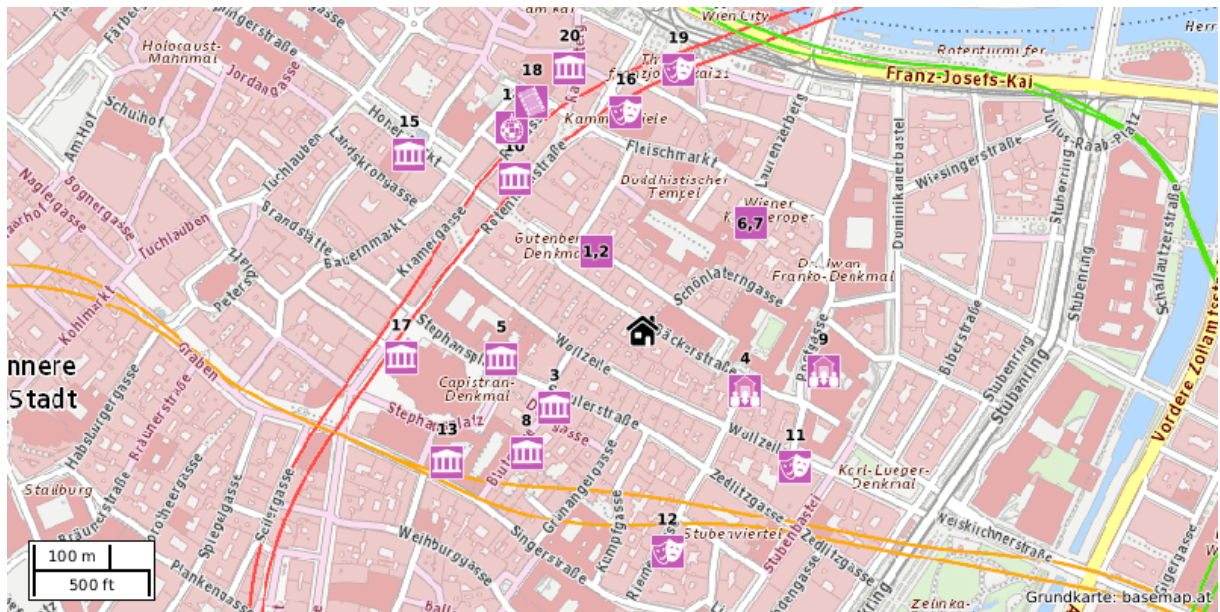


Grünraum

- 1 Keine Namensinformation (317 m)
- 2 Keine Namensinformation (372 m)
- 3 Stadtpark (402 m)
- 4 Keine Namensinformation (400 m)
- 5 Stadtpark-Kinderpark (552 m)
- 6 Manès-Sperber-Park (549 m)
- 7 Rudolfsplatz (599 m)
- 8 Wilhelm-Kienzl-Park (627 m)
- 9 Keine Namensinformation (670 m)
- 10 Keine Namensinformation (684 m)

Quelle: immounted

Abb. 12: Kultur & Unterhaltung



Kulturzentrum

- 1 Theater im ersten, Sonnenfelsgasse 3/0, 1010 Wien (102 m)

Club / Disco

- 2 Bettel-Alm am Lugeck, Sonnenfelsgasse 2, 1010 Wien (98 m)
14 HORST, Rotgasse 9, 1010 Wien (262 m)

Museum

- 3 Mozarthaus Vienna (127 m)
5 Dom Museum Wien (157 m)
8 Peace Museum Vienna, Blutgasse 3, 1010 Wien (184 m)
10 Erlebnis Europa (216 m)
13 Schatzkammer des Deutschen Ordens, Singerstraße 7 Stiege I, 1010 Wien (256 m)
15 Römermuseum, Hoher Markt 3, 1010 Wien (318 m)
17 Domschatz (265 m)
20 Museum Simon Wiesenthal, Rabensteig 3, 1010 Wien (295 m)

Kulturinstitut

- 4 Aula der Wissenschaften (130 m)
9 Thomassaal (203 m)

Theater

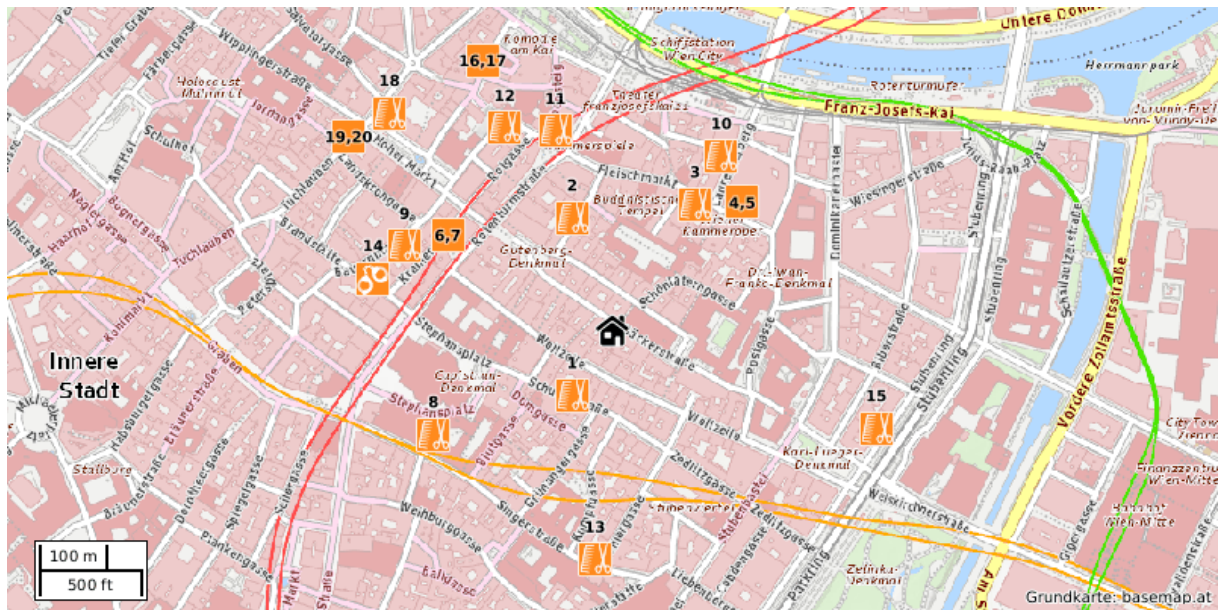
- 6 Kammeroper, Fleischmarkt 24, 1010 Wien (168 m)
7 Theater Drachengasse, Fleischmarkt 22, 1010 Wien (163 m)
11 Kabarett Simpl, Wollzeile 36, 1010 Wien (224 m)
12 Porgy & Bess, Riemergasse 11, 1010 Wien (243 m)
16 Kammerspiele, Rotenturmstraße 20, 1010 Wien (238 m)
19 Theater franzjosefskai21 (285 m)

Kino

- 18 Cine Center, Fleischmarkt 6, 1010 Wien (275 m)

Quelle: immounited

Abb. 13: Sonstiges



Friseur

- 1 Hair@You, Schulerstraße 7, 1010 Wien (96 m)
- 2 Gruppe L'Ultima, Köllnerhofgasse 3, 1010 Wien (149 m)
- 3 Kapl, Fleischmarkt 20, 1010 Wien (188 m)
- 8 OSSIG (259 m)
- 9 Reny, Bauernmarkt 10, 1010 Wien (280 m)
- 10 Katrin Koch (256 m)
- 11 Karisma (258 m)
- 12 Karglmayer (285 m)
- 13 Josef Winkler Hair Couture, Singerstraße 21, 1010 Wien (287 m)
- 15 Haarstudio Erika, Stubenring 22, 1010 Wien (352 m)
- 16 Josef Winkler, Judengasse 11, 1010 Wien (362 m)
- 17 Mina (385 m)
- 18 Ekaterina Edlmayer, Marc-Aurel-Straße 2, 1010 Wien (388 m)
- 20 Hairclub (377 m)

Postamt

- 4 1010 Wien, Fleischmarkt 19, 1010 Wien (230 m)
- 19 Keine Namensinformation (415 m)

Polizeidienststelle

- 5 Polizeiinspektion Laurenzerberg, Laurenzerberg 2, 1010 Wien (227 m)
- 14 Polizeiinspektion Brandstätte, Brandstätte 4, 1010 Wien (306 m)

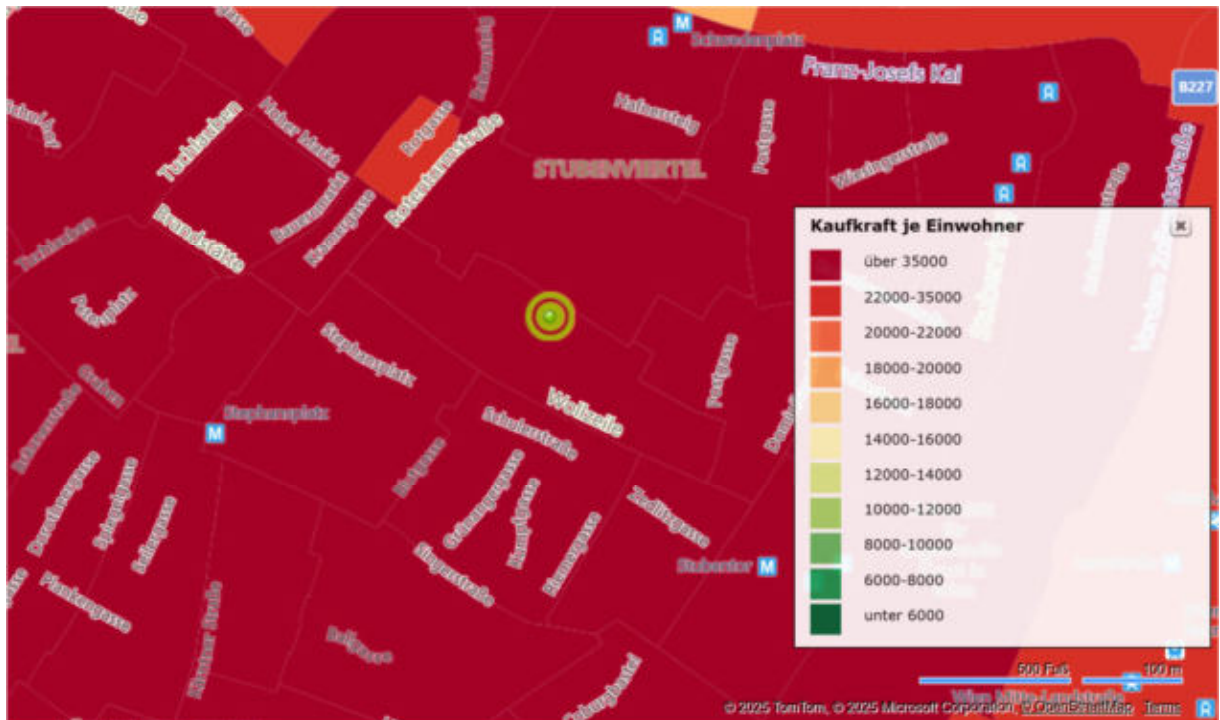
Rechtsanwalt

- 6 Rechtsanwaltskammer Wien, Ertlgasse 2, 1010 Wien (227 m)
- 7 K.B.L Kellermayr Business Law (248 m)

Quelle: immounited

2.2.4. Kaufkraft

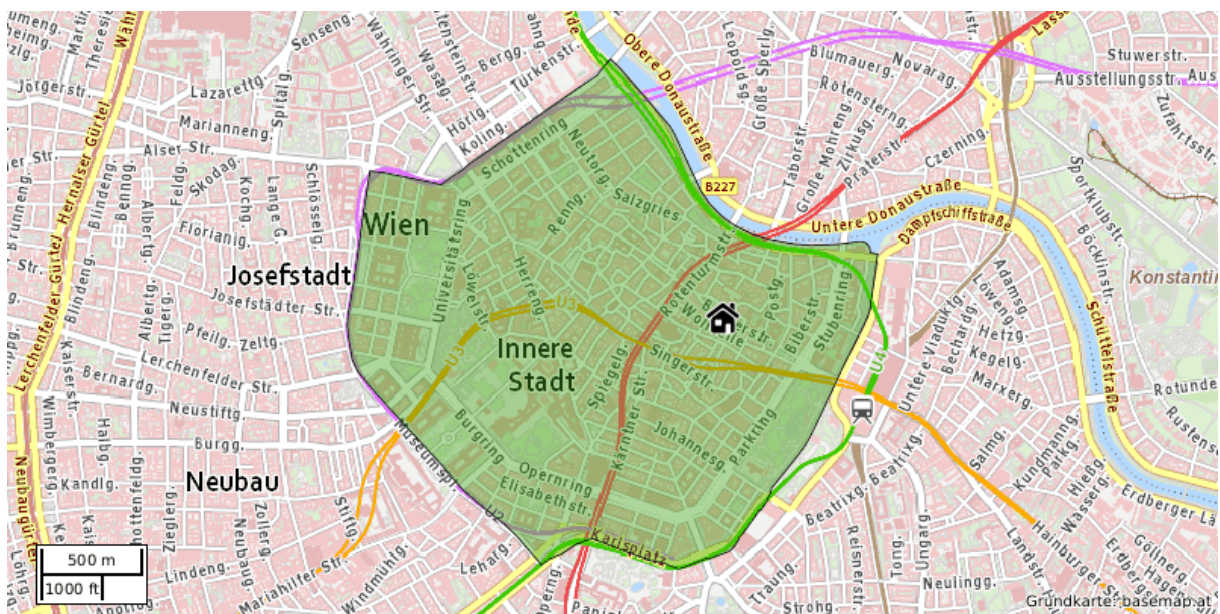
Abb. 14: Kaufkraft je Einwohner



Quelle: immounited

2.2.5. Statistik

Abb. 15: Bezirk Innere Stadt Allgemein



Allgemein	
Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	16 538
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	4 707
Anzahl der Gebäude gesamt	1 673
Anzahl der Wohngebäude	457 (27,32 %)
Anzahl der Wohnungen	11 494

Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 3.127,42
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 44.359.290,00
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	141,64
Promilleanteil Österreich	2,72
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	135,11
Promilleanteil Bundesland	11,84

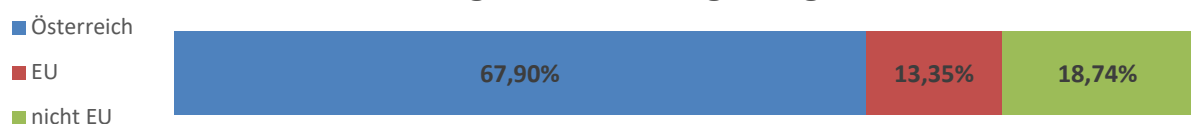
Verteilung nach Geschlecht



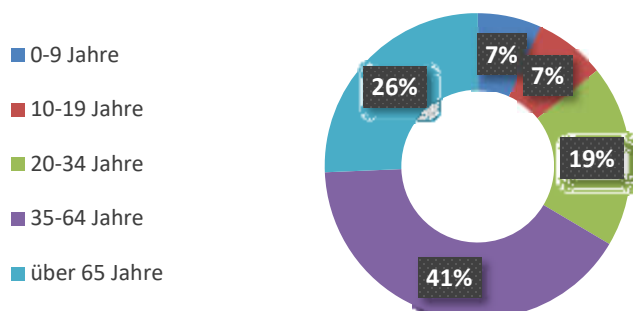
Verteilung nach Geburtsland



Verteilung nach Staatsangehörigkeit



Verteilung nach Alter



2.3 Liegenschaft

2.3.1. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle erforderlichen öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

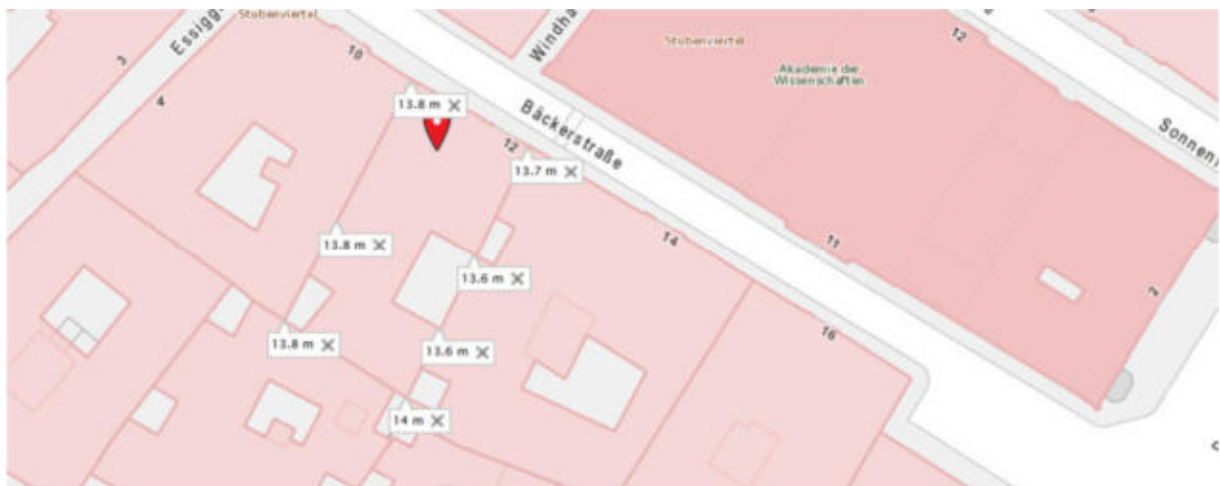
2.3.2. Fläche, Konfiguration und Topographie

Die Liegenschaft, bestehend aus dem GST-Nr. 757 ist annähernd rechteckig figuriert und eben. Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt lt. Grundbuch 404 m². Die Grundstücksgrenze an der Straßenfront Bäckerstraße beträgt rd. 14 m. Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR. 757 noch nicht vollzogen, die Flächenangaben im Grundbuch sind daher nicht verbindlich.

```
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
757      G  GST-Fläche         404
          G  Bauf. (10)         374
          G  Bauf. (20)         30  Bäckerstraße 12

Legende:
Bauf. (10): Baupläne (Gebäude)
Bauf. (20): Baupläne (Gebäudenebenenflächen)
```

Abb. 16: Höhenprofil



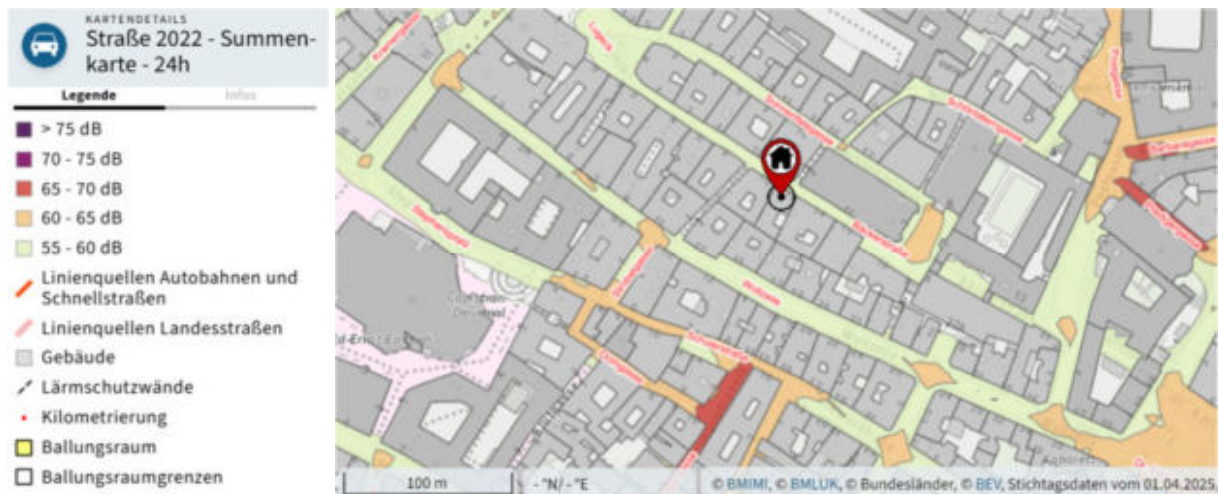
GST-Nr. 757 - Höhenangaben über Wiener Null

Quelle: wien.gv.at



2.3.3. Lärm

Abb. 19: Lärmkataster Straßenverkehr

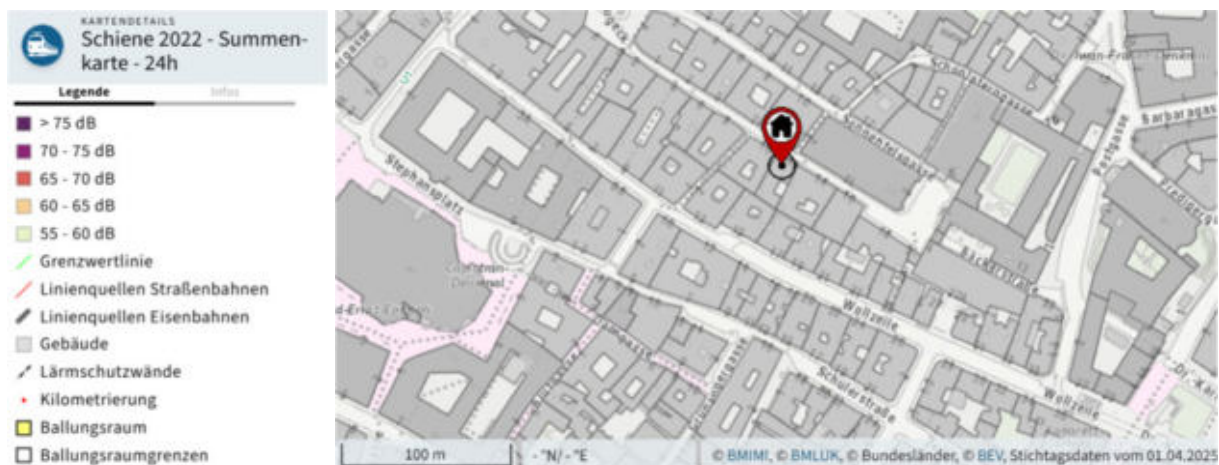


Hinweis:

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

Abb. 20: Lärmkataster Schienenverkehr



Hinweis:

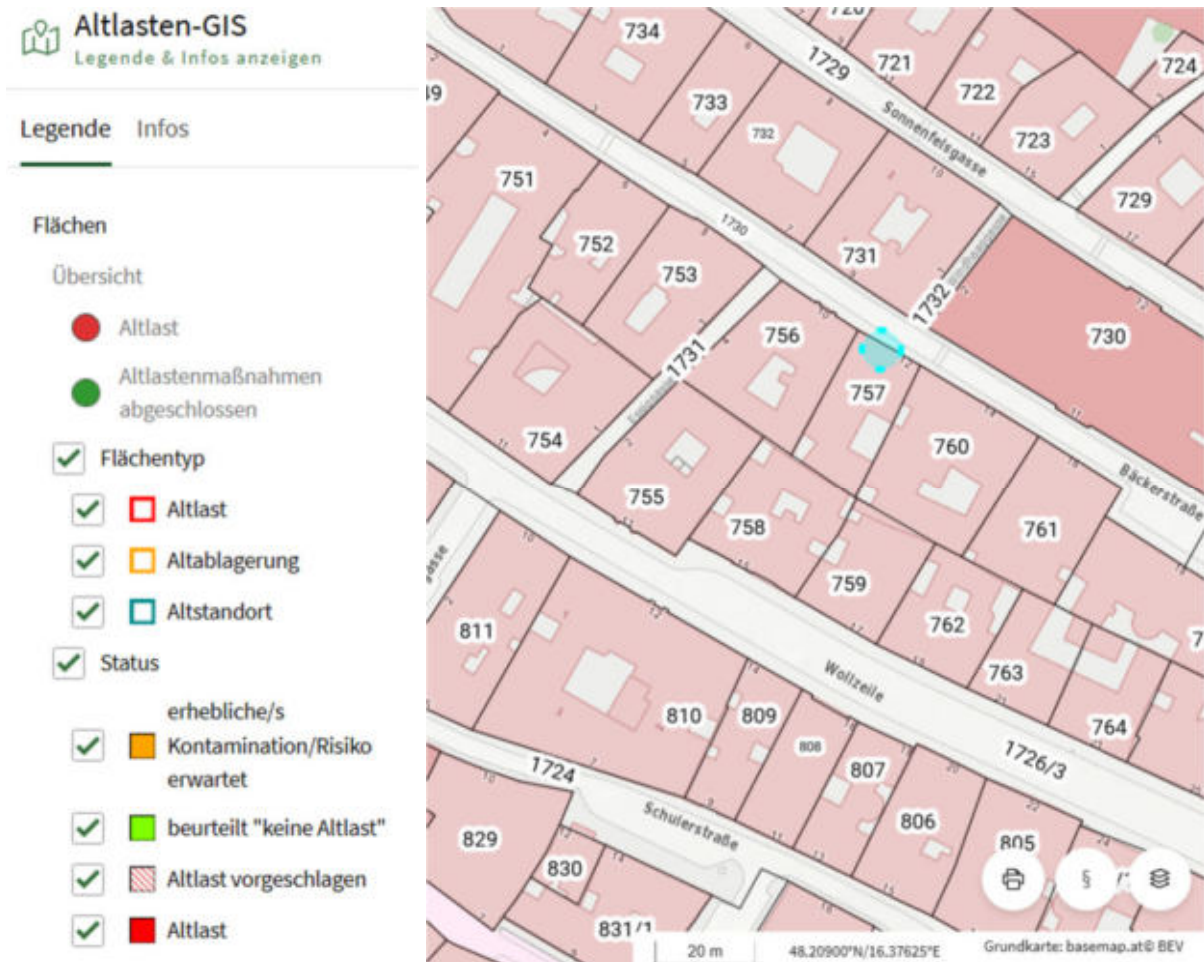
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

Quelle: BMLFUW

2.3.4. Kontamination

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde in das geographische Informationssystem Altlasten (GIS-Altlasten) des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) Einsicht genommen und wie folgt erhoben:



Onlineabfrage 29.09.2025

Das Grundstück Nr. 757 in Innere Stadt (01004) ist derzeit nicht im Altlasten-GIS verzeichnet.

Im Altlasten-GIS ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung nicht verzeichnet. Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

Erläuterungen

Im GIS Altlasten werden folgende Flächen angezeigt:

- *Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,*
- *Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und*
- *Altlasten*

Dementsprechend zeigt die Karte jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



2.3.5. HORA-Pass

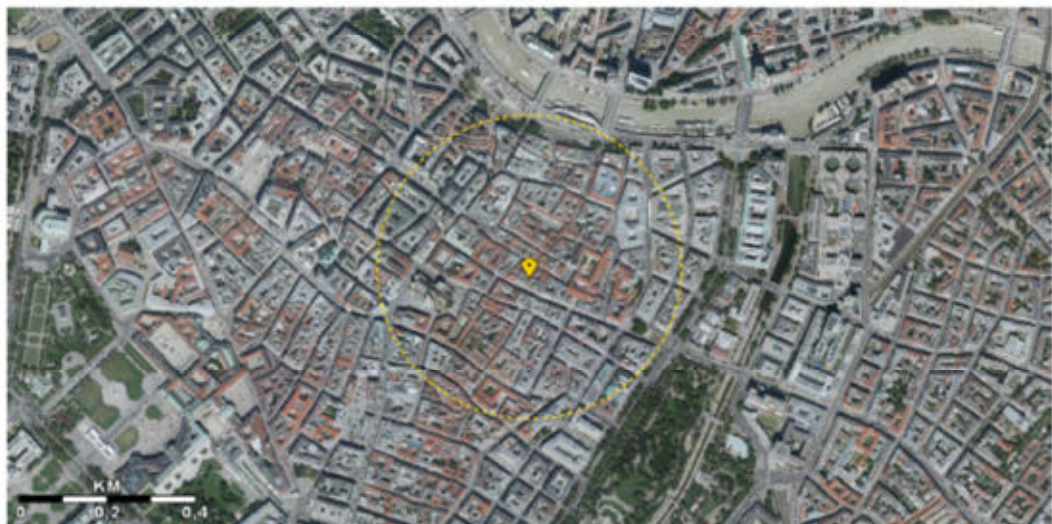
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Bäckerstraße 12, 1010 Wien
 Seehöhe: 170 m
 Auswerteradius: 350 m
 Geogr. Koordinaten: 48,20898° N | 16,37623° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		niedrig
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

Legende und weiterführende Informationen
Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

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

Lawinen

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

Rutschungen

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

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

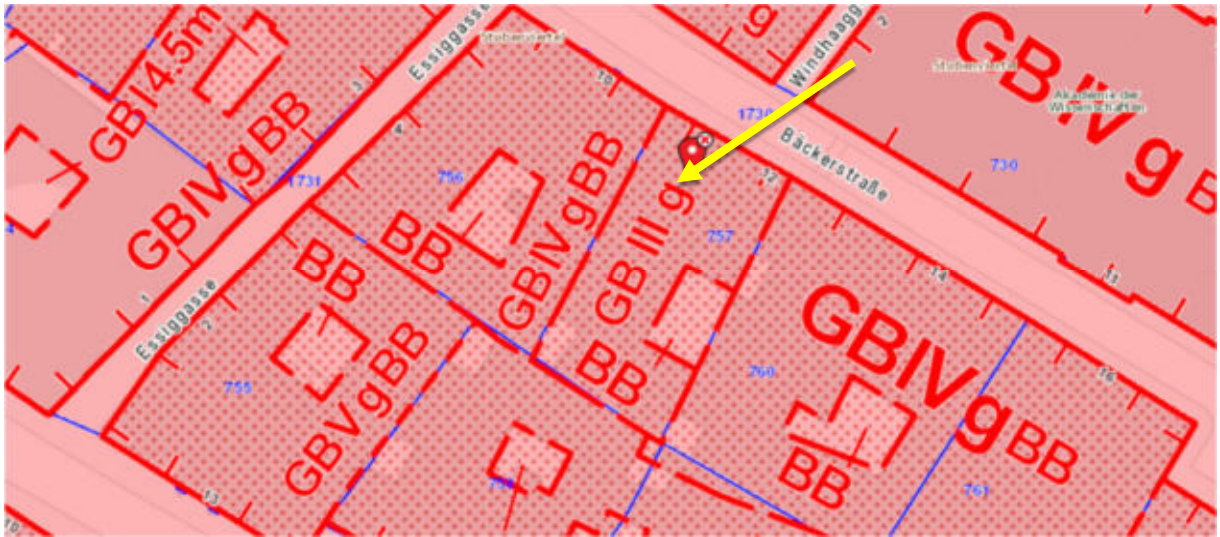
i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.3.6. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen

Abb. 21: Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen



GST-Nr. 757

GB III, geschlossene Bauweise, Schutzzone, Wohnzone

Innenhof: BB2, Schutzzone, Wohnzone

Plandokument 7655 (Kundmachung 14.07.2005)

Die mit BB2 bezeichneten Grundflächen sind Baulandflächen, die von jeglicher oberirdischen Bebauung freizuhalten sind.

Quelle: wien.gv.at



2.4 Rechtsform

An der Liegenschaft wurde im Jahre 2014 unter TZ 2433/2014 Wohnungseigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) begründet.

Laut Gutachten (GZ: 719/1/2013) zur Einverleibung des Wohnungseigentums gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 des Bundesgesetzes vom 26.04.2002, BGBl.Nr. 70 / 2002 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 (WEG 2002) für das Wohn- und Geschäftshaus in 1010 Wien, Bäckerstraße 12, EZ 65, KG 01004 Innere Stadt vom 13.11.2013 befinden sich auf der Liegenschaft 5 wohnungseigentumstaugliche Objekte. Diese gliedern sich in

- 4 Wohnungen
- 1 Gastlokal

Abb. 22: Bestandseinheiten

Geschoss	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Nutzwert
<u>WOHN- und GESCHÄFTSHAUS:</u>			
Erdgeschoss 1., 2., und 3. Kellerschoss	1	Gastlokal Ebene Erdgeschoss Ebene 1. Kellergeschoss Ebene 2. Kellergeschoss Ebene 3. Kellergeschoss	254 / 1.621
1. Stock	2	Wohnung	291 / 1.621
2. Stock	3	Wohnung	319 / 1.621
3. Stock	4	Wohnung	311 / 1.621
4. Stock und Dachgeschoss	5	Wohnung mit 2 Terrassen Ebene 4. Stock Ebene Dachgeschoss	446 / 1.621

Summe aller Liegenschaftsanteile	1.621 / 1.621
----------------------------------	---------------

Quelle: Nutzwertgutachten für das Wohn- und Geschäftshaus in 1010 Wien, Bäckerstraße 12, EZ 65, KG 01004 Innere Stadt, GZ: 719/213, Baumeister Mag. Ing. Alfred Schwarz vom 18.11.2013



2.5 Gegenstand der Bewertung

2.5.1 Gebäudebeschreibung

Auf einer Mittelparzelle errichtetes Wohn- und Geschäftshaus mit frühgotischer Bausubstanz, bestehend aus zwei Kellergeschossen, Erdgeschoss, 3 Stockwerken, Dachgeschoss (im Nutzwertgutachten als 4. Stock bezeichnet) und ausgebautem Spitzboden (im Nutzwertgutachten als DG bezeichnet). Das Bestandsmauerwerk ist aus Vollziegel und Bruchsteinmauerwerk hergestellt, im Keller und über dem Erdgeschoss befinden sich Ziegelgewölbedecken. Der frühgotische Kern mit der Einfahrt stammt aus der 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts, die Fassadenmalereien aus der 1. Hälfte des 16. Jahrhunderts, der Erker und die Ortsteinmalerei aus der 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts. Im 17. Jahrhundert erfolgte die Fassadengestaltung und um 1978/79 legte man die Wandmalereien frei. Das ortsteingegliederte Gebäude verfügt über eine quadergenutete Sockelzone mit Segmentbogenfenster mit Eisenplattenläden. Links weist das Gebäude einen zweiachsigen Flacherker auf Steinkonsolen über einem profiliertem, steinernen Rundbogenportal auf. Rechts daneben befindet sich ein kleines, abgefastes gotisches Spitzbogenportal. Die Fensterachsen sind vertikal durch Parapetrahmenfelder zusammengezogen und haben gerade Verdachungen. An der rechten Fassadenecke ist ein farbiger Ortsteindekor zu sehen, neben dem Erker die Wandmalerei „Wo die Kuh am Brett spielt“.

Der allgemeine Hauseingang befindet sich im befestigten Innenhof, welcher von der Bäckerstraße durch eine tonnengewölbte Einfahrt mit frühgotischen rund- und spitzbogigen Schlitzfenstern erschlossen ist. Abstellplätze für PKW sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden. Die Hoffassade weist eine einheitliche Durchfensterung mit steingerahmten Fenstern und steinernen Sohlbänken auf.

In dem Gebäude befinden sich insgesamt 5 Bestandseinheiten. Diese gliedern sich in 4 Wohnungen und 1 Gastlokal. Die vertikale Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein zentrales, gewendeltes Stiegenhaus und eine Liftanlage (Nennlast 320 kg, 4 Personen, Baujahr 1990, Umbau 2012) mit 6 Stationen (2. KG, EG, 1. – 4. OG). Vom Aufzug gelangt man direkt in die Bestandseinheiten. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden.

2.5.2 Denkmalschutz

Die Liegenschaft ist in der Denkmalliste für Wien (unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz) des Bundesdenkmalamtes unter dem Objektitel „Haus Wo die Kuh am Brett spielt“ angeführt. Die Erhaltung des Hauses liegt im öffentlichen Interesse.



2.5.3 Wohnung W 5 mit 2 Terrassen, Ebene 4. Stock, Ebene Dachgeschoss

Beschreibung:

Die Wohnung W 5 befindet sich im 4. Stock (ehemals Dachgeschoss) und Dachgeschoss (ehemals Spitzboden). Mit den Bescheiden MA 37-1 - Bäckerstraße 12/50367-1/2005, MA 37-1 – Bäckerstraße 12/50367-7/2005 und MA 37/GGO-SE I/ 50367-9/2005 wurden die ehemaligen Wohnungen Top 8 und 9 im 4. Stock zu einer Einheit zusammengelegt, bauliche Änderungen vorgenommen, Fensteröffnungen hergestellt und die Einheit durch einen Dachgeschosszubau in Leichtbauweise erweitert. Die Wohnung wurde seit der Fertigstellungsanzeige (MA 37-1 - Bäckerstraße 12/50367-1/2005 zu MA 37/1-50367-6/05 vom 09.12.2013), sohin seit rd. 12 Jahren mutmaßlich noch nicht bewohnt. Das Raumprogramm der 1. Ebene gliedert sich in Vorraum; Zimmer mit abgehängter Decke und unmittelbar angrenzendem Badezimmer mit Dusche, WC, Waschtisch; Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch; Schrankraum; einem zum Erschließungsgang hin offenen Zimmer; großer Wohnküche mit eingebauter Musterküche; WC und Wirtschaftsraum mit der Haustechnik. Der Vorraum und die Wohnküche sind teilweise mit zweigeschossigen Lufträumen ausgeführt. Die 2. Ebene, ein Galeriegeschoss mit Einschränkungen durch Dachschrägen, ist über einen geradläufigen Stiegenaufgang mit Zwischenpodest hergestellt und gliedert sich in Vorraum; Abstellraum; Bad mit Dusche und WC; Galerie und Terrasse. Von dieser Terrasse führt eine geradläufige Stiege auf eine Dachterrasse.

Ausstattung:

Die Durchfensterung besteht aus Isolierverglasung in Holz- bzw. Kunststoffprofilen. Als Bodenbeläge sind Parkettböden bzw. Feinsteinzeug verlegt. Die Innentüren sind flächenbündig ausgeführt und weiß lackiert. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gaskombitherme mit Warmwasserspeicher. Die Heizwärme wird über Fußbodenheizung verteilt. Die Haupträume sind mit Split-Geräten klimatisiert. Die elektrische Anlage verfügt über eine BUS-Steuerung.

Erhaltungszustand:

Die Wohnung befindet sich (bis auf einen mutmaßlich alten Wasserschaden in der Wohnküche) in einem optisch sehr guten Erhaltungszustand. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass u.a. die Durchfensterung, die Terrassentüren und die haustechnischen Einbauten (Heizung, elektrischer Anlage, Klimageräte, Sanitäranlagen) rd. 12 Jahre alt sind und vom SV anlässlich des Lokalaugenscheines keine technischen Funktionsprüfungen durchgeführt wurden. Die der Wohnung zugeordneten Freiflächen weisen stärkere Verwitterungen bzw. Verschmutzungen auf.



2.5.4 Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag vom 27.02.2014 / 04.03.2014 (TZ 2433/2014) ist den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

2.5.5 Nutzwertermittlung und Nutzfläche

Gemäß Nutzwertgutachten (TZ 2433/2014) für das Wohn- und Geschäftshaus in 1010 Wien, Bäckerstraße 12, EZ 65, KG 01004 Innere Stadt, GZ: 719/213, Baumeister Mag. Ing. Alfred Schwarz vom 18.11.2013 beträgt die Nutzfläche der Wohnung Top Nr. 5 wie folgt:

4. STOCK und DACHGESCHOSS:

Top Nr. 5 Wohnung mit 2 Terrassen:

Ebene 4. Stock:

Vorraum:	=	36,15	
Wirtschaftsraum:	=	8,98	
WC:	=	1,57	
WC/Bidet:	=	4,06	
Bad/Dusche:	=	12,66	
Dusche/WC:	=	5,04	
Wohnküche:	=	88,79	
Zimmer:	=	23,78	
Zimmer:	=	36,26	
Schrankraum:	=	<u>6,91</u>	= 224,20 m ²
Ebene Dachgeschoss:			
Vorraum:	=	30,36	
Abstellraum:	=	39,33	
Dusche/WC:	=	6,40	
Galerie:	=	<u>44,75</u>	= 120,84 m ²
			<u>Σ 345,04 m²</u>
Terrasse (DG)	=	21,51 m ²	
Terrasse (Dach)	=	<u>18,77 m²</u>	
			<u>Σ 40,28 m²</u>

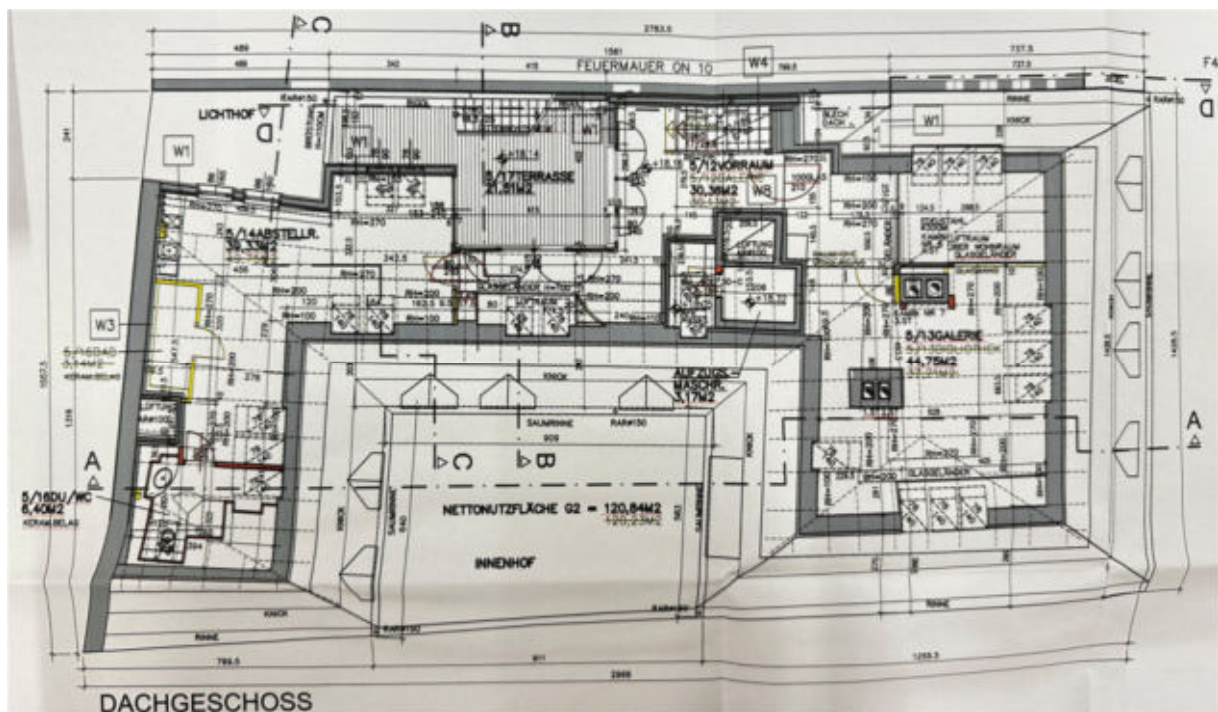
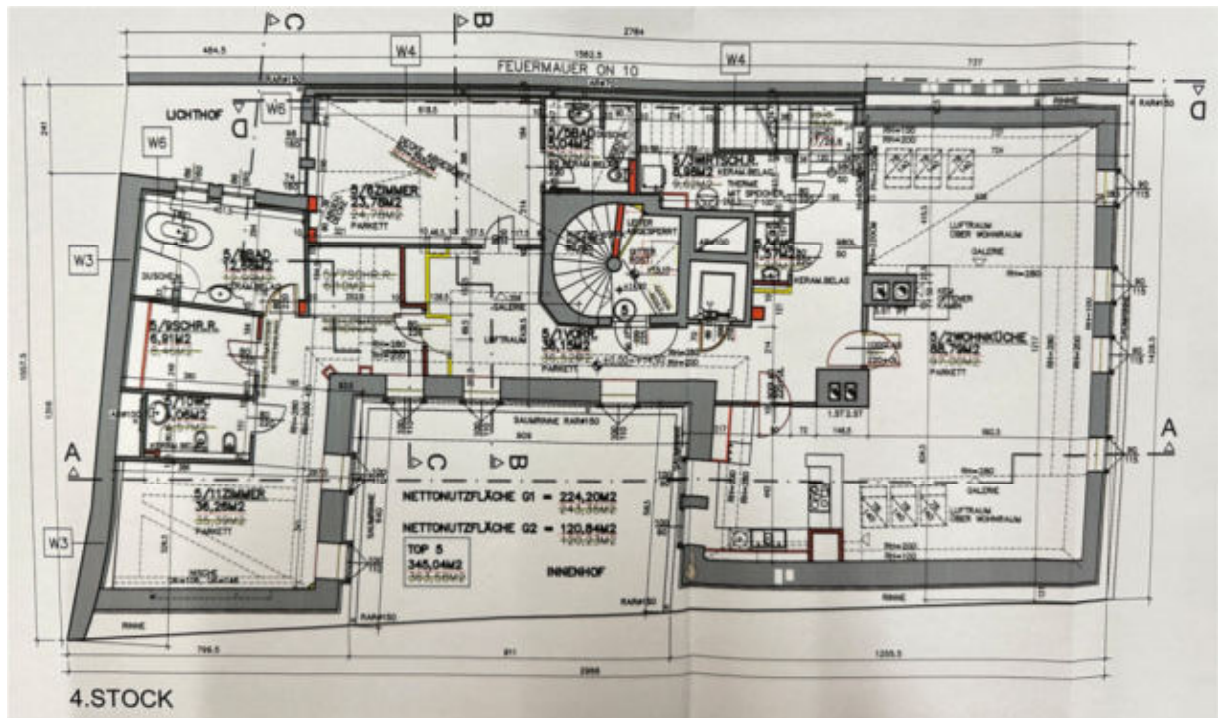
Quelle: Nutzwertgutachten (TZ 2433/2014) vom 18.11.2013

Hingewiesen wird, dass der Bewertungsauftrag des SV keine Naturvermessung der Wohnung umfasst und daher kein Anspruch auf die Richtigkeit der Nutzflächen besteht. Die Nutzflächen wurden vom SV ungeprüft vom vorliegenden Nutzwertgutachten (TZ 2433/2014) entnommen.

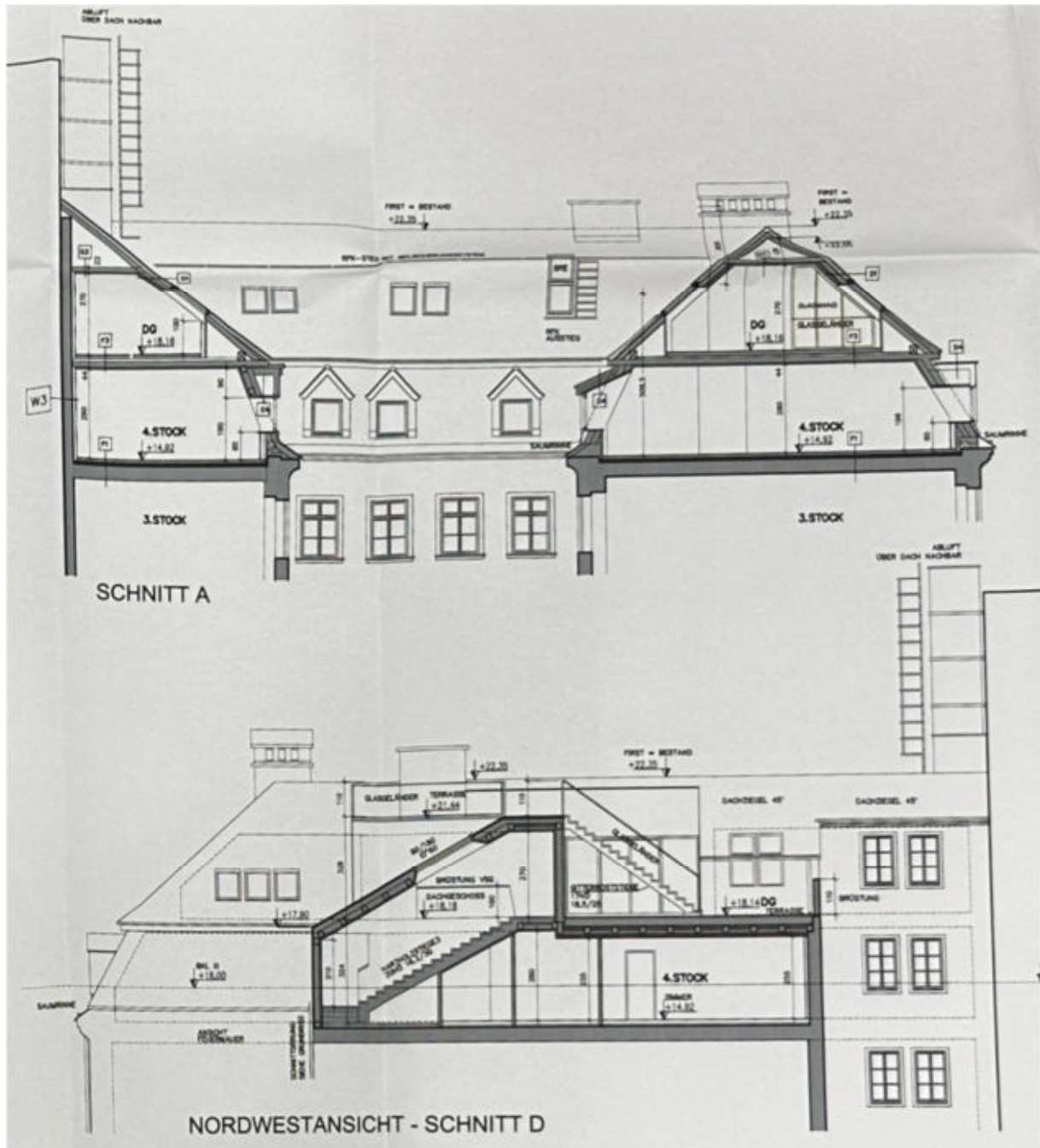


2.5.6 Grundrisse, Ansichten, Schnitte

Abb. 23: Wohnung W 5



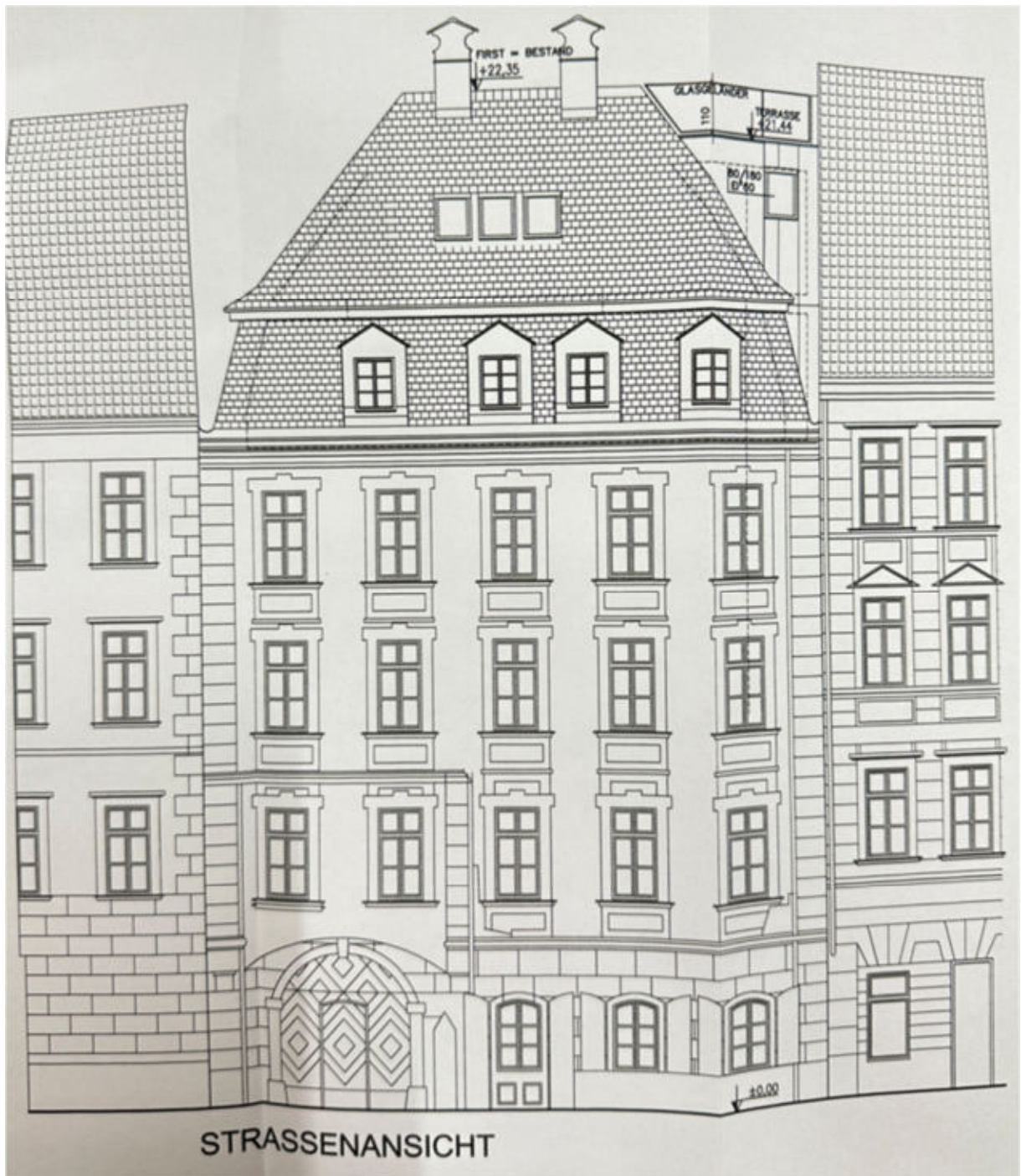
Quelle: Ausführungsplan für den Ausbau in 1010, Wien, Bäckerstraße 12, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Architekt August Steinlesberger vom 07.05.2013



Quelle: Ausführungsplan für den Ausbau in 1010, Wien, Bäckerstraße 12, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Architekt August Steinlesberger vom 07.05.2013



Abb. 25: Ansicht



Quelle: Ausführungsplan für den Ausbau in 1010, Wien, Bäckerstraße 12, Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Architekt August Steinlesberger vom 07.05.2013



MAG. KARL DVORAK



2.5.7 Bestandsverhältnisse

keine

2.5.8 Monatliche Vorschreibung

Firma
 BBB Immo GmbH
 p. A. PMV Immobilien Managemen
 Prinz-Eugen-Straße 8-10
 1040 Wien

Vorschreibung 1/2025
 1010 Wien, Bäckerstraße 12
 Bestand 102/005-1 Top: 5
 Re 2025-00102-000005
 vom 01.01.2025
 Telefon 0699/816-75-965
 Bürozeiten Mo-Do 8.30-17.00 Uhr, Fr 8.30-12.00 Uhr

Vorschreibungsblock 1	Netto	USt	Vorschreibungsblock 2	Netto	USt	Summen
Betriebsk.	561,74	10,0%				876,28
Liftkosten	94,86	10,0%				
Rep.Fonds	176,55	0,0%				
RL-Lift	43,13	0,0%				
						876,28
						65,66
						941,94
						Netto
						USt
						Gesamtbetrag

Die vorliegende Vorschreibung gilt als Dauerrechnung iSd. UStG und ist auch für die kommenden Monate bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung gültig. Bitte beachten Sie, dass Monatsvorschreibungen jeweils zum 5. des Monats im Voraus zur Zahlung fällig sind und schuldbefreiend ausschließlich auf das angegebene Konto geleistet werden können.

Quelle: Auszug auf der Vorschreibung ab 1/2025, 1010 Wien, Bäckerstraße 12, Bestand 102/005-1 Top: 5, Wallisch + Partner Immobilien GmbH vom 01.01.2025

2.5.9 Vorschau gem. WEG

Gemäß Vorausschau für die Abrechnungsperiode 2025, WEG 1010 Wien, Bäckerstrasse 12 der Wallisch + Partner Immobilien GmbH vom November 2024 wurde folgende Kalkulation für die voraussichtlichen Aufwendungen 2025 erstellt:

Grundsteuer	2.100,-
Müll	1.100,- (verbrauchsabhängig, ohne Lokal)
Wasser/Abwasser/Kontrolle	1.100,- (verbrauchsabhängig, ohne Lokal)
Strom Stiegenhaus	1.000,- (verbrauchsabhängig)
Rauchfangkehrer	220,-
Hausreinigung, Liftwart	7.600,-
Schädlingsbekämpfung	90,-
Liftwartung inkl. Notruf	3.300,-
Lift TÜV	300,-
Wartung diverses	400,-
Versicherung	3.700,-
Winterdienst	400,-
Verwaltung	6.538,-
Bankspesen	250,-
Voraussichtlicher Gesamtaufwand 2025 (Schätzung)	ca. 28.098,- (ohne Lokal)
Voraussichtlicher Aufwand Rücklagen (Schätzung)	ca. 1.000,- (Kleinreparaturen nach Bedarf)

Quelle: Vorausschau Abrechnungsperiode 2025, WEG 1010 Wien, Bäckerstrasse 12, Wallisch + Partner Immobilien GmbH vom November 2024



3. GUTACHTEN

3.1 Ermittlung des Verkehrswertes

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 12: Anteil 446/1621 verbunden mit Wohnungseigentum an W 5 mit 2 Terrassen, Ebene 4. Stock, Ebene Dachgeschoss, inneliegend im Grundbuch 01004 Innere Stadt, EZ 65 mit der Adresse 1010 Wien, Bäckerstraße 12 zum Stichtag 11.09.2025 ermittelt werden.

Der Verkehrswert entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

3.2 Bewertungsgrundsatz

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten. Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen.

3.3 Bewertungsverfahren

Die Bewertung von bestandsfreien Eigentumswohnungen erfolgt dem Stand der herrschenden Bewertungslehre entsprechend nach dem Vergleichswertverfahren gem. § 4 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. 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. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

3.4 Vergleichswertverfahren

3.4.1 Immobilien-Preisspiegel WKO 2025

Im Immobilien-Preisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder werden für Eigentumswohnungen im 1. Wiener Gemeindebezirk wie folgt ausgewiesen:

Objektart: Eigentumswohnung, Erstbezug über 100 m²

	<i>Wohnwert:</i>	<i>einfach/ m²</i>	<i>durchschnittlich/ m²</i>	<i>sehr gut/ m²</i>
Wohnlage:				
sehr gut		k.A.	€ 16 157,90	€ 20 124,06

Objektart: Gebrauchte Eigentumswohnung

	<i>Wohnwert:</i>	<i>einfach/ m²</i>	<i>durchschnittlich/ m²</i>	<i>sehr gut/ m²</i>
Wohnlage:				
sehr gut		€ 7 676,55	€ 9 903,58	€ 13 297,13

3.4.2 Eigene Erhebungen

Vom Sachverständigen wurden im öffentlichen Grundbuch für den 1. Wiener Gemeindebezirk die nachstehenden Vergleichswerte erhoben, welche in einem hinreichend nahen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung stehen:

Nr.	KG/ EZ	Adresse	Stockwerk
1	KG 01004 - EZ 65	01., Bäckerstraße 12 Top 3	2. OG
2	KG 01004 - EZ 1753	01., Gartenbaupromenade 2/8 Top 5a	k.A.
3	KG 01004 - EZ 623	01., Kohlmarkt 4 Top 14-15	3. OG
4	KG 01004 - EZ 1604	01., Dominikanerbastei 21 Top 22	2. OG
5	KG 01004 - EZ 1068	01., Schönlaterngasse 11 Top 12	3. OG
6	KG 01004 - EZ 575	01., Mahlerstraße 10/6 Top 2	DG
7	KG 01004 - EZ 382	01., Gonzagagasse 13 Top 19	DG



8	KG 01004 - EZ 1889	01., Hoher Markt 12 Top 24	DG
9	KG 01004 - EZ 1015	01., Passauer Platz 2 Top 14	4. OG
10	KG 01004 - EZ 1837	01., Schulerstraße 16 Top 19	2. OG
11	KG 01004 - EZ 1682	01., Dominikanerbastei 10 Top 14	k.A.
12	KG 01004 - EZ 1214	01., Sonnenfelsgasse 5 Top 13	DG
13	KG 01004 - EZ 1484	01., Gonzagagasse 20 Top 17	5. OG
14	KG 01004 - EZ 626	01., Kohlmarkt 7 Top 3	DG
15	KG 01004 - EZ 1393	01., Schellinggasse 2 Top 3	1. OG
16	KG 01004 - EZ 1393	01., Schellinggasse 2 Top 4	2. OG
17	KG 01004 - EZ 57	01., Bäckerstraße 3 Top 8	k.A.
18	KG 01004 - EZ 1425	01., Wipplingerstraße 20 Top 11+12	2. OG
19	KG 01004 - EZ 65	01., Bäckerstraße 12 Top 4	3. OG
20	KG 01004 - EZ 1832	01., Bräunerstraße 7 Top 14	3. OG
21	KG 01004 - EZ 1214	01., Sonnenfelsgasse 5 Top 12	DG

Nr.	KG/ EZ	KV-Datum	TZ	KP	NFL, m ²	KP/ m ²
1	KG 01004 - EZ 65	29.05.2020	5730/2020	€ 2 000 000,00	249,95	€ 8 001,60
2	KG 01004 - EZ 1753	17.12.2020	11833/2020	€ 3 400 000,00	353,78	€ 9 610,49
3	KG 01004 - EZ 623	15.02.2021	2871/2021	€ 3 075 000,00	222,98	€ 13 790,47
4	KG 01004 - EZ 1604	19.04.2022	4221/2022	€ 2 200 000,00	236,00	€ 9 322,03
5	KG 01004 - EZ 1068	12.05.2022	6558/2022	€ 1 925 000,00	175,68	€ 10 957,42
6	KG 01004 - EZ 575	02.06.2022	5714/2022	€ 2 300 000,00	202,94	€ 11 333,40
7	KG 01004 - EZ 382	31.08.2022	351/2023	€ 2 600 000,00	296,61	€ 8 765,72
8	KG 01004 - EZ 1889	07.09.2022	9627/2022	€ 3 550 000,00	279,07	€ 12 720,82
9	KG 01004 - EZ 1015	16.01.2023	1187/2023	€ 1 520 000,00	135,46	€ 11 221,02
10	KG 01004 - EZ 1837	27.06.2023	5990/2023	€ 1 900 000,00	216,46	€ 8 777,60
11	KG 01004 - EZ 1682	06.07.2023	5869/2023	€ 2 100 000,00	205,91	€ 10 198,63
12	KG 01004 - EZ 1214	15.04.2024	4354/2024	€ 1 075 000,00	153,11	€ 7 021,10
13	KG 01004 - EZ 1484	25.06.2024	5468/2024	€ 2 390 000,00	181,69	€ 13 154,27
14	KG 01004 - EZ 626	16.07.2024	10279/2024	€ 2 400 000,00	220,64	€ 10 877,45
15	KG 01004 - EZ 1393	13.01.2025	879/2025	€ 2 800 000,00	235,86	€ 11 871,45
16	KG 01004 - EZ 1393	28.01.2025	1537/2025	€ 2 640 000,00	211,07	€ 12 507,70
17	KG 01004 - EZ 57	29.01.2025	1954/2025	€ 1 400 000,00	177,86	€ 7 871,36
18	KG 01004 - EZ 1425	25.04.2025	4252/2025	€ 2 550 000,00	328,92	€ 7 752,65
19	KG 01004 - EZ 65	24.06.2025	5525/2025	€ 2 650 000,00	253,77	€ 10 442,53
20	KG 01004 - EZ 1832	29.08.2025	9136/2025	€ 2 000 000,00	146,07	€ 13 692,07
21	KG 01004 - EZ 1214	26.09.2025	9018/2025	€ 790 000,00	104,82	€ 7 536,73

Da es sich bei den oben angeführten Vergleichsobjekten um Liegenschaftstransaktionen vor dem Bewertungsstichtag handelt, sind diese zum Zwecke der unmittelbaren Vergleichbarkeit auf den Stichtag der Bewertung zu valorisieren. Diese Valorisierung (Wertanpassung) erfolgt auf Grundlage der Daten des Wohnimmobilienindex der Österreichischen Nationalbank (OENB) für Wien/ Eigentumswohnungen gesamt mit dem von der OENB zuletzt veröffentlichten Index zum Stichtag = Q 3/25: 307,4.



Nr.	KG/ EZ	KV-Datum	KP/ m ²	Index OENB	KP val./ m ²	
1	KG 01004 - EZ 65	29.05.2020	€ 8 001,60	Q 2/20	259,1	€ 9 493,21
2	KG 01004 - EZ 1753	17.12.2020	€ 9 610,49	Q 4/20	271,6	€ 10 877,27
3	KG 01004 - EZ 623	15.02.2021	€ 13 790,47	Q 1/21	280,9	€ 15 091,46
4	KG 01004 - EZ 1604	19.04.2022	€ 9 322,03	Q 2/22	324,8	€ 8 822,64
5	KG 01004 - EZ 1068	12.05.2022	€ 10 957,42	Q 2/22	324,8	€ 10 370,42
6	KG 01004 - EZ 575	02.06.2022	€ 11 333,40	Q 2/22	324,8	€ 10 726,25
7	KG 01004 - EZ 382	31.08.2022	€ 8 765,72	Q 3/22	324,9	€ 8 293,57
8	KG 01004 - EZ 1889	07.09.2022	€ 12 720,82	Q 3/22	324,9	€ 12 035,64
9	KG 01004 - EZ 1015	16.01.2023	€ 11 221,02	Q 1/23	317,6	€ 10 860,65
10	KG 01004 - EZ 1837	27.06.2023	€ 8 777,60	Q 2/23	314,6	€ 8 576,72
11	KG 01004 - EZ 1682	06.07.2023	€ 10 198,63	Q 3/23	312,6	€ 10 028,98
12	KG 01004 - EZ 1214	15.04.2024	€ 7 021,10	Q 2/24	304,5	€ 7 087,96
13	KG 01004 - EZ 1484	25.06.2024	€ 13 154,27	Q 2/24	304,5	€ 13 279,55
14	KG 01004 - EZ 626	16.07.2024	€ 10 877,45	Q 3/24	301,4	€ 11 093,99
15	KG 01004 - EZ 1393	13.01.2025	€ 11 871,45	Q 1/25	305,1	€ 11 960,94
16	KG 01004 - EZ 1393	28.01.2025	€ 12 507,70	Q 1/25	305,1	€ 12 601,99
17	KG 01004 - EZ 57	29.01.2025	€ 7 871,36	Q 1/25	305,1	€ 7 930,70
18	KG 01004 - EZ 1425	25.04.2025	€ 7 752,65	Q 2/25	304,0	€ 7 839,35
19	KG 01004 - EZ 65	24.06.2025	€ 10 442,53	Q 2/25	304,0	€ 10 559,32
20	KG 01004 - EZ 1832	29.08.2025	€ 13 692,07	Q 3/25	307,4	€ 13 692,07
21	KG 01004 - EZ 1214	26.09.2025	€ 7 536,73	Q 3/25	307,4	€ 7 536,73
Arithmetischer Mittelwert/ m²						€ 10 417,12

3.5 Verkehrswert zum Stichtag

B-LNR 12 (Anteil 446/1621)	Gewichtung	NFL, m ²	€/ m ²
ermittelter Vergleichswert			€ 10 417
W 5: 1. Ebene (4. Stock)	100%	224,20	€ 10 417 € 2 335 491
W 5: 2. Ebene (Dachgeschoss)	75% *)	120,84	€ 7 813 € 944 093
Verkehrswert zum Stichtag 11.09.2025		345,04	€ 3 279 584

*) Galeriegeschoss mit Einschränkungen durch Dachschrägen

geldlastenfrei und gerundet zum Stichtag 11.09.2025

EUR 3 280 000



4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 12: Anteil 446/1621 verbunden mit Wohnungseigentum an W 5 mit 2 Terrassen, Ebene 4. Stock, Ebene Dachgeschoss, inneliegend im Grundbuch 01004 Innere Stadt, EZ 65 mit der Adresse 1010 Wien, Bäckerstraße 12 beträgt zum Stichtag 11.09.2025 geldlastenfrei und gerundet:

EUR 3.280.000

Wien, 05.11.2025

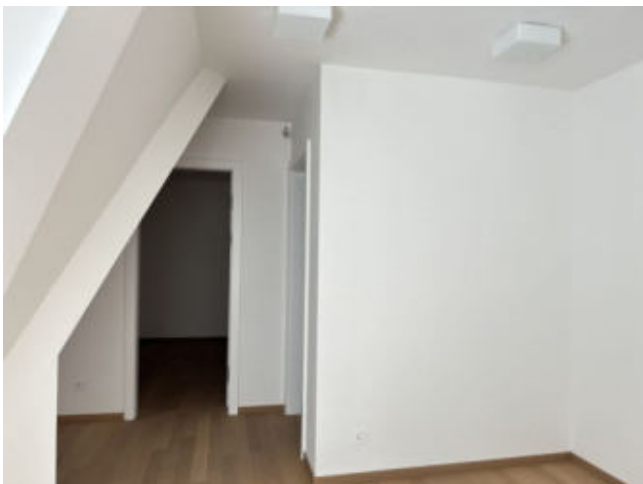


MAG. KARL DVORAK

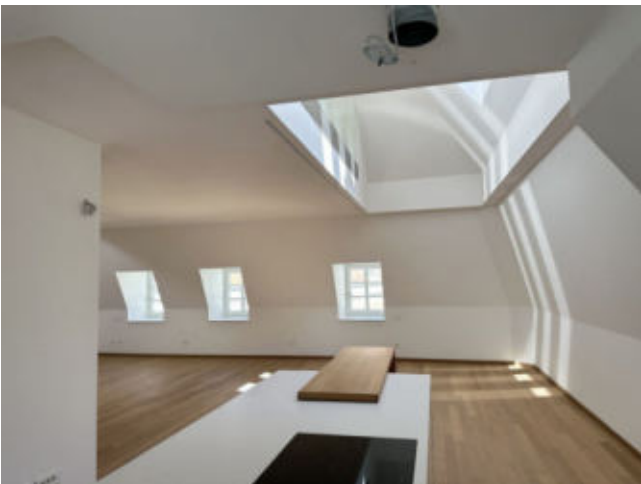


5. FOTODOKUMENTATION



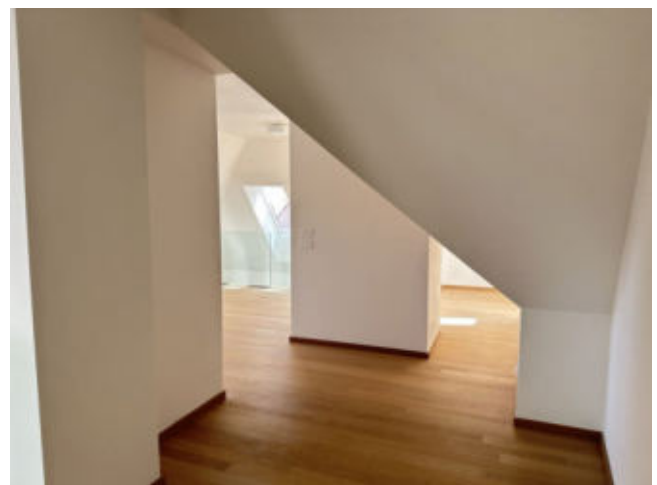
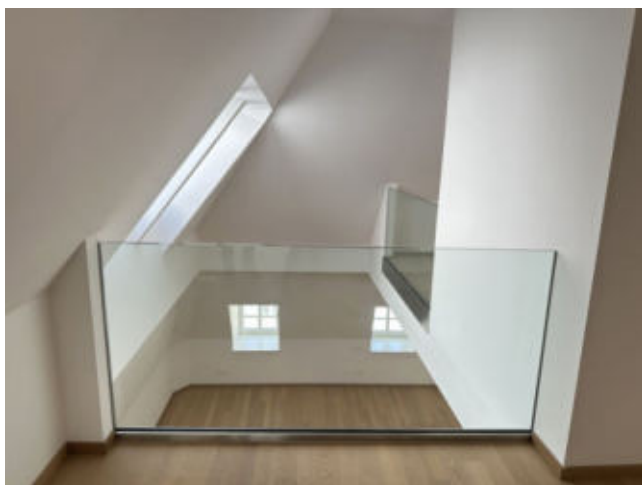
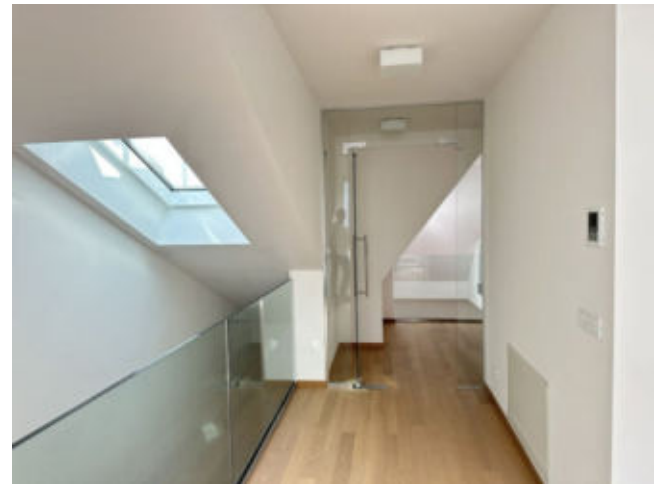
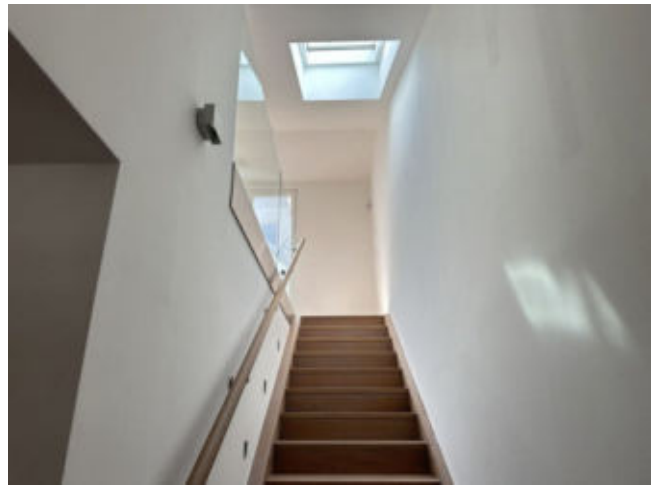


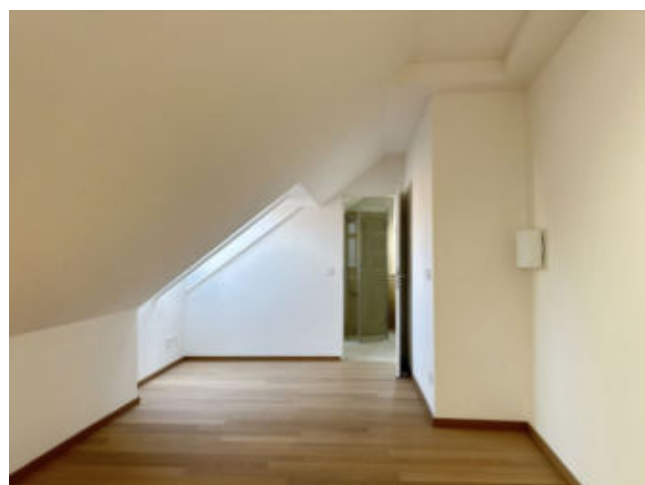
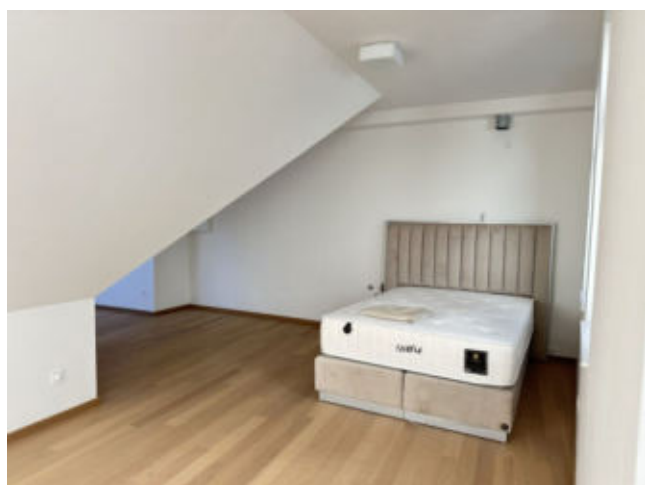
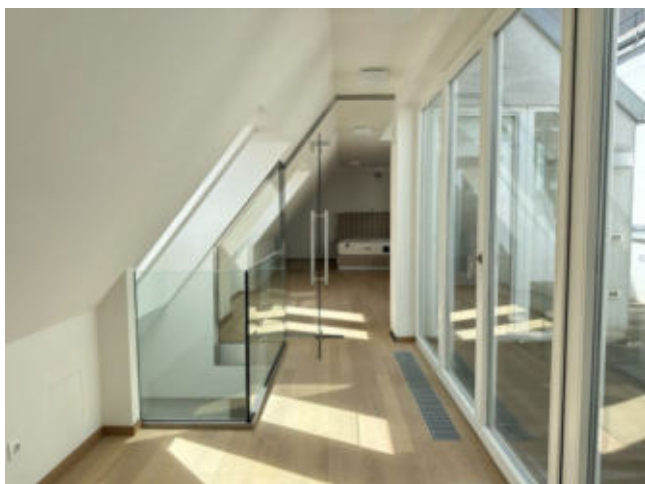
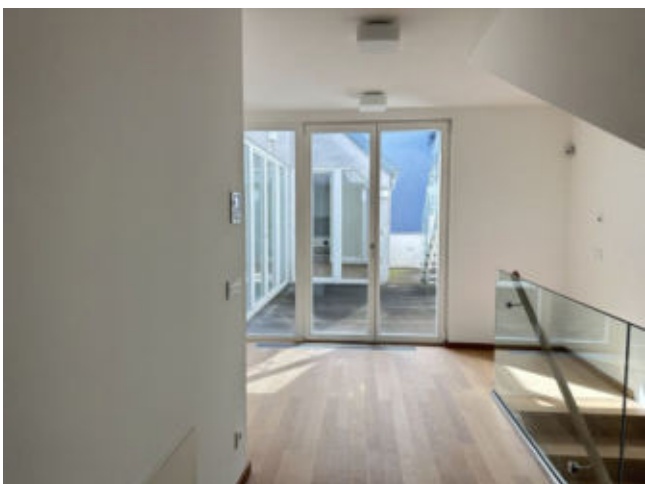
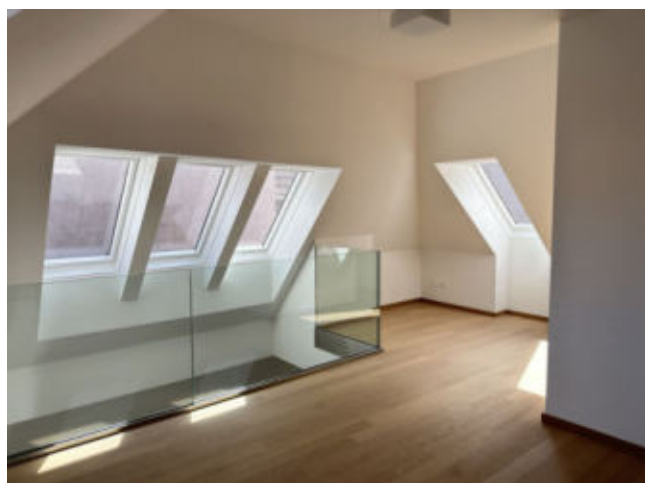




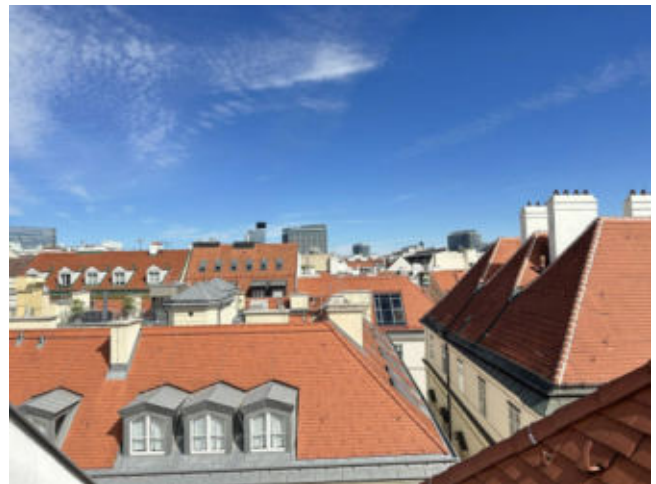
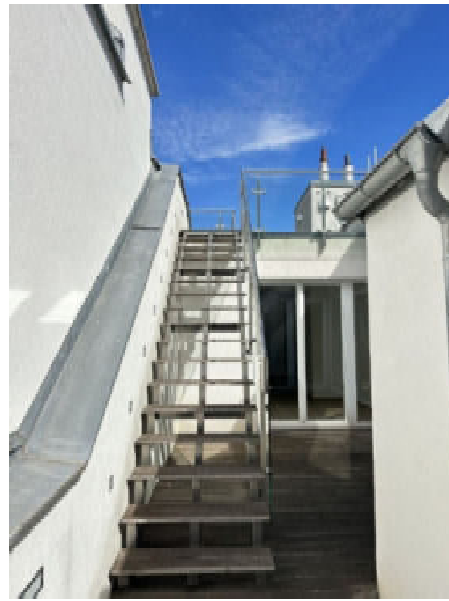


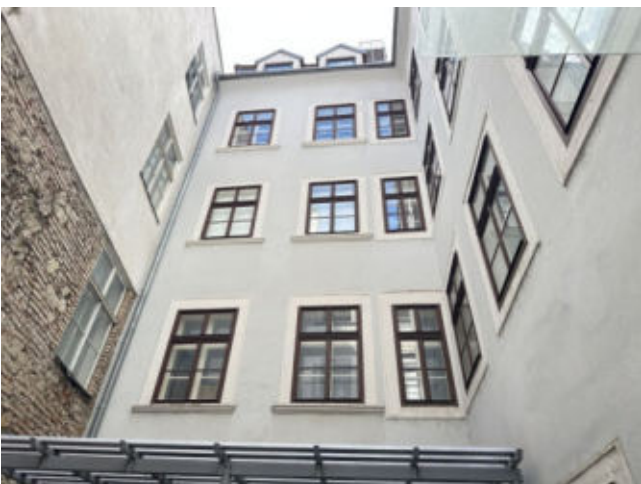














6. BEILAGEN

Urkunden BG 010

TZ 2433/2014 Wohnungseigentumsvertrag vom 27.02.2014 / 04.03.2014

TZ 2433/2014 Nutzwertgutachten (GZ: 719/213) vom 18.11.2013

Plandokument 7655

Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes vom 30.06.2005

Vorschreibung 1/2025

1010 Wien, Bäckerstraße 12, Bestand 102/005-1 Top: 5, Wallisch + Partner Immobilien GmbH vom 01.01.2025

Vorausschau Abrechnungsperiode 2025

Vorausschau für das Kalenderjahr 2025, WEG 1010 Wien, Bäckerstrasse 12, Wallisch + Partner Immobilien GmbH vom November 2024

MA37 - Bauakt

Auszug aus dem Bauakt der MA37 - Einsichtnahme am 23.09.2025

