

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 01002 Alsergrund, EZ 939, BG Josefstadt
1090 Wien, Alserbachstraße 27/ Simon-Denk-Gasse 1-3

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentumsobjektes
B-LNR 94: Anteil 89/1963
verbunden mit Wohnungseigentum an W top 14/15
unbefristet vermietet

Stichtag: 04.03.2025 (Tag des Lokalausweises)

Erstellt am: 18.03.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	5
1.1. AUFTRAGGEBER	5
1.2. AUFTRAG / ZWECK	5
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG / 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.....	7
1.5. ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN	7
1.6. UMSATZSTEUER	8
2. BEFUND	9
2.1 GRUNDBUCHSTAND	9
2.2 LAGE	16
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	17
2.2.2. Individualverkehr.....	18
2.2.3. Infrastruktur	19
2.2.4. Kaufkraft	26
2.2.5. Statistik	26
2.3 LIEGENSCHAFT	29
2.3.1. Anschlüsse	29
2.3.2. Fläche, Konfiguration und Topographie	29
2.3.3. Lärm	31
2.3.4. Kontamination	32
2.3.5. HORA-Pass	34
2.3.6. Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	36
2.4 RECHTSFORM	40
2.5 GEGENSTAND DER BEWERTUNG	41
2.5.1 Gebäudebeschreibung.....	41
2.5.2 Wohnung Top 14/15.....	43
2.5.3 Fotodokumentation der Wohnung.....	43
2.5.4 Wohnungseigentumsvertrag.....	43
2.5.5 Nutzwertermittlung und Nutzfläche	43
2.5.6 Grundriss Wohnung Top 14/15	44
2.5.7 Bestandsverhältnisse.....	45
2.5.8 Monatliche Vorschreibung	45
2.5.9 Reparaturrücklage, Vorschau gem. WEG	45



3. GUTACHTEN	46
3.1 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	46
3.2 BEWERTUNGSGRUNDSATZ.....	46
3.3 BEWERTUNGSVERFAHREN	46
3.4 ERLÄUTERUNG DES ERTRAGSWERTVERFAHRENS.....	47
3.4.1 Rohertrag.....	47
3.4.2 Reinertrag.....	47
3.4.3 Mietausfallswagnis	47
3.4.4 Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten.....	48
3.4.5 Nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwendungen	48
3.4.6 Kapitalisierungszinssatz	48
3.4.7 Restnutzungsdauer des Gebäudes	49
3.4.8 Bodenwert.....	49
3.5 ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES – WOHNUNG TOP 14/15	50
3.6 VERKEHRSWERT ZUM STICHTAG - WOHNUNG TOP 14/15	50
4. ZUSAMMENFASSUNG	51
5. FOTODOKUMENTATION	52
6. BEILAGEN	55



ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Makrolage	16
Abb. 2: Mikrolage	17
Abb. 3: Anbindung an ÖPNV	17
Abb. 4: Verbindung mittels Individualverkehrs	18
Abb. 5: Straßen-/ Autobahnnetz	18
Abb. 6: Radverkehrsnetz	19
Abb. 7: Nahversorgung	20
Abb. 8: Aus- und Weiterbildung	21
Abb. 9: Gesundheit	22
Abb. 10: Grünflächen	23
Abb. 11: Kultur & Unterhaltung	24
Abb. 12: Sonstiges	25
Abb. 13: Kaufkraft je Einwohner	26
Abb. 14: Bezirk Alsergrund Allgemein	26
Abb. 15: Mikroraster 250 m	28
Abb. 16: Höhenprofil	29
Abb. 17: DKM – digitale Katastermappe	30
Abb. 18: Luftbild	30
Abb. 19: Lärmkataster Straßenverkehr	31
Abb. 20: Lärmkataster Schienenverkehr	31
Abb. 21: Flächenwidmung- und Bebauungsbestimmungen	36
Abb. 22: Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes	37
Abb. 23: Auszug Energieausweis vom 01.01.2020	42
Abb. 24: Wohnung Top 14/15	44



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 94: Anteil 89/1963 verbunden mit Wohnungseigentum an W top 14/15, inliegend im Grundbuch 01002 Alsergrund, EZ 939 mit der Adresse 1090 Wien, Alserbachstraße 27/ Simon-Denk-Gasse 1-3 zum Stichtag 04.03.2025 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 erfolgt am 04.03.2025, 10.00 - 11.00 Uhr und wurde vom Sachverständigen durchgeführt.

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
- Bezirksgericht Josefstadt, Urkunde BG 028 TZ 479/2010
Gutachten gem. § 6 (WEG 2002), Dipl. Ing. Manfred Bohn vom 23.07.2003



- Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 12.02.2004
- Nachtrag zur Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 05.07.2005
- Nachtrag zur Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 12.02.2004 und zum Nachtrag vom 05.07.2005 vom 26.11.2008
- Bauakt, Einsichtnahme am 08.01.2025
 - u.a. Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gem. §6 Abs. 1 Ziff 2 des WEG 2002 idF des BGBl.I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft 1090 Wien, Simon-Denk-Gasse 1-3 ident mit Alserbachstrasse 27, EZ 939, KG 01002 Alsergrund, Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka vom 12.07.2012
 - Bescheid MA37/9-Simon-Denk-Gasse 1-3/3076/97, Bauliche Änderungen u.a. Wohnung Nr. 14 und Nr. 15 vom 31.03.1998
 - Einreichplan, Plan für die Adaptierung der Wohnungen Top 19, 32, 33, 36, 45, 14/15, 24/25, Simon-Denk-Gasse 1-3, 1090 Wien, Dr. Müller Bau Ges.m.b.H.
 - Bescheid GZ: BV 9 – BA 14/93, Abweichungen von Bebauungsvorschriften dem. § 69 BO für Wien vom 25.06.1993
 - Bescheid MA37/9-Simon-Denk-Gasse 1-3/1013/91, Baubewilligung, bauliche Änderungen, Umbau, Zubau vom 21.09.1993
 - Bescheid MA37/9-Simon-Denk-Gasse 1-3/2330/95, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 17.10.1996
 - Bescheid MA37/9-Simon-Denk-Gasse 1-3/3075/97, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel) vom 31.03.1998
 - Bescheid MA37/9-Simon-Denk-Gasse 1-3/3077/97, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (3. Planwechsel) vom 09.07.1998
 - Bescheid MA35-A/9-125/95, 9., Simon-Denk-Gasse 1-3, Baubewilligung Personenaufzug Nr. 1/17580 vom 08.05.1998
 - Bescheid MA35-A/9-242/98, 9., Simon-Denk-Gasse 1-3, Benützungsbewilligung Personenaufzug Nr. 1/17580 vom 11.09.1998
 - Abfrage Altlastenkataster
 - Lokalaugenschein
 - kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen
 - Bewertungsliteratur



1.4.2. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3759/93) vom 22.12.1993
- Mietvertrag 1090 Wien, Simon-Denk-Gasse 1-3, Tür 14, 15 vom 21.02.1990 inkl. 2 handschriftlicher Vereinbarungen vom 20.10.1994
- Energieausweis für Wohngebäude, 1090 Wien-Alsergrund, Simon-Denk-Gasse 1-3, Bmstr. DI Dr. Mario Sofic vom 01.01.2020
- Bestandsnehmerabrechnung 2023, BBB Immo GmbH, WEG 9, Simon-Denk-Gasse 1-3,, Top 14-15, Immobilienverwaltung Willibald Preissl vom 19.03.2024
- Rücklagenabrechnung 2023, 0901 - WEG 9, Simon-Denk-Gasse 1-3, Simon-Denk-Gasse 1-3, 1090 Wien, Immobilienverwaltung Willibald Preissl, Abrechnung 2301 vom 31.12.2023
- Monatliche Vorschreibung an den Mieter ab 3/2025, Objekt 59011, Simon-Denk-Gasse 1-3, 1090 Wien, PMV Immobilien Management GmbH vom 01.03.2025

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.

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 01002 Alsergrund EINLAGEZAHL 939
 BEZIRKSGERICHT Josefstadt

 Letzte TZ 3041/2024
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1079	GST-Fläche	391	
	Bauf. (10)	309	
	Bauf. (20)	82	
1080	GST-Fläche	332	
	Bauf. (10)	288	
	Bauf. (20)	44	Alserbachstraße 27 Simon-Denk-Gasse 1-3
GESAMTFLÄCHE		723	

Legende:
 Baufl. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Baufl. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 ***** A2 *****
 6 a 10198/1992 Urkunde 1992-11-05 Zuschreibung Gst 1079 aus EZ 941
 7 a 2161/1998 Abtretung der Hauptmietzinse (hins. CLNR 27)
 ***** B *****
 5 ANTEIL: 36/1963
 Klaus Schuster
 GEB: 1964-02-24 ADR: Röggerg. 22/15, Wien 1090
 b 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an W top 19
 n 1868/2007 IM RANG 1346/2007 Kaufvertrag 2007-04-11 Eigentumsrecht
 o 1868/2007 Löschung der Rangordnung B-LNR 5 m TZ 1453/2007 gem § 57 GBG
 p 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 6 ANTEIL: 296/1963
 Dr. Christian Wurnig
 GEB: 1957-02-06 ADR: Wasnergasse 27 /33, Wien 1200
 e 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an Geschäftslokal top 1-5
 x 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 ac 2412/2014 IM RANG 4040/2013 Kaufvertrag 2014-07-04 Eigentumsrecht
 20 ANTEIL: 35/1963
 Thomas Pascal Werzer
 GEB: 1986-01-31 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/22, Wien 1090
 e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 22
 ab 653/2009 IM RANG 4065/2008 Kaufvertrag 2009-02-04 Eigentumsrecht
 ac 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 21 ANTEIL: 34/1963
 Rupert Weinstabl
 GEB: 1951-03-26 ADR: Reingers 7 3863
 d 3759/1993 Teilung des Anteils
 e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 23
 h 306/1995 Kaufvertrag 1994-12-14 Eigentumsrecht vorgemerkt
 j 2754/1995 Rechtfertigung
 k 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
 25 ANTEIL: 26/1963
 Ing. Markus Kaspar, BSc (WU)
 GEB: 1978-06-03 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/27, Wien 1090
 e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 27
 q 3328/2002 IM RANG 2315/2002 Kaufvertrag 2002-08-19 Eigentumsrecht

- r 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
s 3037/2018 akademischer Grad
t 3038/2018 Adressenänderung
- 26 ANTEIL: 33/1963
Dr. Ekaterina Pataraiia
GEB: 1969-05-11 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/28-29, Wien 1090
e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 28
aa 1337/2008 IM RANG 3988/2007 Kaufvertrag 2008-03-11 Eigentumsrecht
ab 3736/2008 Adressenänderung
ac 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 27 ANTEIL: 19/1963
Dr. Ekaterina Pataraiia
GEB: 1969-05-11 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/28-29, Wien 1090
e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 29
aa 1337/2008 IM RANG 3988/2007 Kaufvertrag 2008-03-11 Eigentumsrecht
ab 3736/2008 Adressenänderung
ac 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 28 ANTEIL: 33/1963
Dipl.-Ing. Karim Ahrari
GEB: 1975-05-14 ADR: Rilkeplatz 7/5, Wien 1040
e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 30
x 827/2007 IM RANG 2060/2006 Kaufvertrag 2007-01-09 Eigentumsrecht
ab 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
ac gelöscht
- 30 ANTEIL: 43/1963
Dr. Josef Nagler
GEB: 1945-08-02 ADR: Babenbergerstr. 9/14, Wien 1010
e 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an W top 32
l 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
m 1651/2011 Kaufvertrag 2011-04-18 Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 40/1963
Dipl.-Ing. Ernst Malits
GEB: 1943-09-11 ADR: Jenö Takacs-Str. 4, Siegendorf 7011
e 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an W top 33
j 3794/1996 IM RANG 3743/1995 Kaufvertrag 1996-05-08 Eigentumsrecht
k 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 33 ANTEIL: 47/1963
Dipl.-Ing. Karim Ahrari
GEB: 1975-05-14 ADR: Rilkeplatz 7/5, Wien 1040
e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 35
x 827/2007 IM RANG 2060/2006 Kaufvertrag 2007-01-09 Eigentumsrecht
ab 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
ad gelöscht
- 37 ANTEIL: 34/1963
Dipl.-Ing. Karim Ahrari
GEB: 1975-05-14 ADR: Rilkeplatz 7/5, Wien 1040
e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 39
x 827/2007 IM RANG 2060/2006 Kaufvertrag 2007-01-09 Eigentumsrecht
ab 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
ac gelöscht
- 40 ANTEIL: 32/1963
Dipl.-Vw. Norbert Jochum
GEB: 1940-02-25 ADR: Dopschweg 14, Linz 4040
d 3759/1993 Teilung des Anteils
e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 42
m 3764/1997 IM RANG 3395/1997 Kaufvertrag 1997-09-02 Eigentumsrecht
n 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 41 ANTEIL: 31/1963
Dipl.-Ing. Karim Ahrari
GEB: 1975-05-14 ADR: Rilkeplatz 7/5, Wien 1040
e 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 43
x 827/2007 IM RANG 2060/2006 Kaufvertrag 2007-01-09 Eigentumsrecht
ab 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
ac gelöscht

- 42 ANTEIL: 48/1963
Dipl.-Ing. Karim Ahrari
GEB: 1975-05-14 ADR: Rilkeplatz 7/5, Wien 1040
e 3759/1993 Wohnungseigentum an W top 44
x 827/2007 IM RANG 2060/2006 Kaufvertrag 2007-01-09 Eigentumsrecht
ab 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
ac gelöscht
- 44 ANTEIL: 64/1963
Dr. Anna-Maria Platzner
GEB: 1981-06-29 ADR: Simon-Denk-G. 1-3/46, Wien 1090
e 3759/1993 Wohnungseigentum an W top 46
n 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
o 3803/2010 Schenkungsvertrag 2010-09-06 Eigentumsrecht
- 45 ANTEIL: 65/1963
Dr. Bernhard Eigner
GEB: 1966-10-26 ADR: Wipplingerstraße 13/1/5, Wien 1010
e 3759/1993 Wohnungseigentum an W top 47
q 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
r 4263/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-12 Eigentumsrecht
s 4263/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 48 ANTEIL: 73/1963
Mag. Theresa Uranitsch
GEB: 1975-03-01 ADR: Simon-Denk-G. 3, Wien 1090
e 3759/1993 Wohnungseigentum an W top 50
p 535/2004 IM RANG 4383/2003 Schenkungsvertrag 2003-12-18 Eigentumsrecht
r 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 53 ANTEIL: 24/3926
Erich Dröscher
GEB: 1945-07-05 ADR: Bachgasse 243, Scheifling 8811
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 34
b 4797/2000 IM RANG 4982/1999 Kaufvertrag 2000-05-17, Urkunde 2000-11-30
Eigentumsrecht
c 4797/2000 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
d 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 54 ANTEIL: 24/3926
Dorothea Dröscher
GEB: 1951-12-11 ADR: Bachgasse 243, Scheifling 8811
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 34
b 4797/2000 IM RANG 4982/1999 Kaufvertrag 2000-05-17, Urkunde 2000-11-30
Eigentumsrecht
c 4797/2000 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
d 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 55 ANTEIL: 35/1963
Siri Repe
GEB: 1975-02-20 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/4/41, Wien 1090
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 41
b 992/2001 Schenkungsvertrag 2000-11-16 Eigentumsrecht
c 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 58 ANTEIL: 36/3926
Dr. Christoph Pfaffenwimmer
GEB: 1954-06-16 ADR: Schlüßlmayrstr. 70, Steyr 4400
a 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an W top 36
b 2091/2007 IM RANG 1453/2007 Kaufvertrag 2007-04-13 Eigentumsrecht
c 2091/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2091/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
e 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 59 ANTEIL: 36/3926
Dr. Hedwig Pfaffenwimmer
GEB: 1949-12-15 ADR: Schlüßlmayrstr. 70, Steyr 4400
a 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an W top 36
b 2091/2007 IM RANG 1453/2007 Kaufvertrag 2007-04-13 Eigentumsrecht
c 2091/2007 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 2091/2007 Belastungs- und Veräußerungsverbot
e 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

- 68 ANTEIL: 41/3926
Josef Blösl
GEB: 1949-06-19 ADR: Hausbergstr. 38, Walchsee 6344
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 20
b 4093/2009 IM RANG 2896/2009 Kaufvertrag 2009-07-09 Eigentumsrecht
c 4093/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 69 ANTEIL: 41/3926
Dipl.-Ing. Cornelia Blösl
GEB: 1953-06-08 ADR: Hausbergstr. 38, Walchsee 6344
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 20
b 4093/2009 IM RANG 2896/2009 Kaufvertrag 2009-07-09 Eigentumsrecht
c 4093/2009 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
- 70 ANTEIL: 78/1963
Dr. Monika Einzinger
GEB: 1960-04-10 ADR: Liechtensteinstraße 17/21, Wien 1090
a 3759/1993 Wohnungseigentum an W top 24/25
c 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
e 421/2014 Kaufvertrag 2014-01-10 Eigentumsrecht
- 71 ANTEIL: 85/1963
Diana Jestl
GEB: 2002-08-03 ADR: Friedrich Manhart Straße 20, Wien 1220
a 3759/1993 Wohnungseigentum an W top 49
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 123/2013 Einantwortungsbeschluss 2012-10-08 Eigentumsrecht
- 72 ANTEIL: 47/1963
Dr. Bernhard Eigner
GEB: 1966-10-26 ADR: Wipplingerstraße 13/1/5, Wien 1010
a 3759/1993 Wohnungseigentum an W top 48
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 4263/2015 Schenkungsvertrag 2015-11-12 Eigentumsrecht
e 4263/2015 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 73 ANTEIL: 31/1963
MMag. Günther Schwarz
GEB: 1981-07-25 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/9, Wien 1090
a 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an Geschäftslokal top 8
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 3432/2013 Schenkungsvertrag 2013-09-16 Eigentumsrecht
- 74 ANTEIL: 37/1963
MMag. Günther Schwarz
GEB: 1981-07-25 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/9, Wien 1090
a 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an Geschäftslokal top 9
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 3432/2013 Schenkungsvertrag 2013-09-16 Eigentumsrecht
- 75 ANTEIL: 36/1963
Lukas Wedrich
GEB: 1992-07-29 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/Top 40, Wien 1090
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 40
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 1566/2015 Schenkungsvertrag 2015-04-13 Eigentumsrecht
- 76 ANTEIL: 39/3926
Dr. Kurt Stastka
GEB: 1968-02-14 ADR: Porzellangasse 60/1/18, Wien 1090
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 21
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 3843/2015 IM RANG 3572/2015 Kaufvertrag 2015-09-28 Eigentumsrecht
d 3843/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 77 ANTEIL: 39/3926
Dr. Henriette Löffler-Stastka
GEB: 1971-03-11 ADR: Porzellangasse 60/1/18, Wien 1090
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 21
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 3843/2015 IM RANG 3572/2015 Kaufvertrag 2015-09-28 Eigentumsrecht
d 3843/2015 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 78 ANTEIL: 9/3926
MMag. Günther Schwarz
GEB: 1981-07-25 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/9, Wien 1090
a 3759/1993 Wohnungseigentum an Kammer top 10/11
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 934/2017 IM RANG 4925/2016 Kaufvertrag 2016-12-27, Zusatz zum Kaufvertrag 2017-03-07 Eigentumsrecht
e 934/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 79 ANTEIL: 9/3926
Dr. Christiane Schwarz
GEB: 1982-01-21 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/9, Wien 1090
a 3759/1993 Wohnungseigentum an Kammer top 10/11
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 934/2017 IM RANG 4925/2016 Kaufvertrag 2016-12-27, Zusatz zum Kaufvertrag 2017-03-07 Eigentumsrecht
e 934/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 80 ANTEIL: 19/1963
Dr. Max-Ludwig Wohlgemuth
GEB: 1970-07-28 ADR: Kreindlgasse 10, Wien 1190
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 38
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 2137/2017 Kaufvertrag 2017-02-24, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-07-05 Eigentumsrecht
- 81 ANTEIL: 36/1963
Mag. Mag. Martin Hammerschmid, M.A. MSc MAS MBA
GEB: 1969-05-08 ADR: Pramergasse 12/32, Wien 1090
a 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an W top 45
b 4183/2017 IM RANG 3880/2017 Kaufvertrag 2017-11-23 Eigentumsrecht
c 240/2024 akademischer Grad
- 83 ANTEIL: 15/1963
Gabor Princz
GEB: 1994-06-04 ADR: Louise-Martini Weg 1/31, Wien 1030
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 17
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 3254/2019 Kaufvertrag 2019-08-21 Eigentumsrecht
d 3254/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 84 ANTEIL: 15/1963
Peter Princz
GEB: 1998-08-17 ADR: Louise-Martini Weg 1/31, Wien 1030
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 17
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 3254/2019 Kaufvertrag 2019-08-21 Eigentumsrecht
d 3254/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 85 ANTEIL: 31/1963
Dr. Khosrow Mohammadi
GEB: 1952-12-26 ADR: Jägerstraße 69/1/17, Wien 1200
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 16
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 3974/2019 Schenkungsvertrag 2019-08-22 Eigentumsrecht
- 88 ANTEIL: 39/3926
Doris Stigel
GEB: 1962-08-12 ADR: Dreihackengasse 10/15, Wien 1090
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 18
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 2876/2021 Kaufvertrag 2021-06-16 Eigentumsrecht
d 2876/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 89 ANTEIL: 39/3926
Michael Brockmann
GEB: 1966-01-17 ADR: Simon-Denk-Gasse 1-3/18, Wien 1090
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 18
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 2876/2021 Kaufvertrag 2021-06-16 Eigentumsrecht
d 2876/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

- 92 ANTEIL: 39/3926
Christiane Eberstaller
GEB: 1967-10-27 ADR: Fabriksgasse 11, Obergrafendorf 3200
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 26
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 1728/2022 Kaufvertrag 2022-03-18 Eigentumsrecht
d 1728/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 93 ANTEIL: 39/3926
Roman Eberstaller
GEB: 1969-03-24 ADR: Fabriksgasse 11, Obergrafendorf 3200
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 26
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 1728/2022 Kaufvertrag 2022-03-18 Eigentumsrecht
d 1728/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 94 ANTEIL: 89/1963**
BBB Immo GmbH (FN 456177z)
ADR: Stephansplatz 3, Wien 1010
a 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an W top 14/15
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 2464/2022 IM RANG 1713/2022 Kaufvertrag 2022-05-16 Eigentumsrecht
e 1533/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 27.05.2024
(Handelsgericht Wien, 5 S 110/24x)
- 95 ANTEIL: 33/1963
Dr. Nina Aringer
GEB: 1971-09-14 ADR: Deutschwaldstraße 25/4, Purkersdorf 3002
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 37
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 3323/2022 Kaufvertrag 2022-10-05 Eigentumsrecht
- 96 ANTEIL: 32/1963
Dagmar Bauer
GEB: 1972-04-14 ADR: spitalmühlgasse 15/1, Mödling 2340
a 3759/1993 479/2010 Wohnungseigentum an Geschäftslokal top 7
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 284/2023 Kaufvertrag 2022-12-14 Eigentumsrecht
- 97 ANTEIL: 41/1963
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (GnR 657 Amtsgericht Regensburg)
ADR: Luitpoldstraße 20, 93047 Regensburg, Deutschland
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 12
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 2020/2023 IM RANG 1802/2023 Kaufvertrag 2023-06-20 Eigentumsrecht
- 98 ANTEIL: 39/1963
VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (GnR 657 Amtsgericht Regensburg)
ADR: Luitpoldstraße 20, 93047 Regensburg, Deutschland
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 13
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 2020/2023 IM RANG 1802/2023 Kaufvertrag 2023-06-20 Eigentumsrecht
- 99 ANTEIL: 13/1963
AK Projektentwicklung GmbH (FN 346345g)
ADR: Weihburggasse 22/5, Wien 1010
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 6
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 3152/2023 Verschmelzungsvertrag 2023-09-29 Eigentumsrecht
d gelöscht
- 100 ANTEIL: 35/3926
Dr. Stefan Mertl
GEB: 1963-03-16 ADR: Teichweg 24, Eidenberg 4201
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 31
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
d 3499/2023 IM RANG 3233/2023 Kaufvertrag 2023-09-21 Eigentumsrecht
e 3499/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 101 ANTEIL: 35/3926
Dr. Bettina Mertl-Sterlini
GEB: 1965-09-21 ADR: Teichweg 24, Eidenberg 4201
a 3759/1993 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genützte Einheit top 31
b 479/2010 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

- d 3499/2023 IM RANG 3233/2023 Kaufvertrag 2023-09-21 Eigentumsrecht
e 3499/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
***** C *****
- 8 a 3759/1993 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
- 71 auf Anteil B-LNR 58
a 2091/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
Dr. Hedwig Pfaffenwimmer, geb 1949-12-15
- 72 auf Anteil B-LNR 59
a 2091/2007
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT zugunsten
Dr. Christoph Pfaffenwimmer, geb 1954-06-16
- 94 auf Anteil B-LNR 45 72
a 4263/2015
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Stefanie Eigner geb 1938-10-28
- 97 auf Anteil B-LNR 80
a 2137/2017 Pfandurkunde 2017-03-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
für Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG
(FN 203160s)
- b gelöscht
- 98 auf Anteil B-LNR 81
a 4183/2017 Pfandurkunde 2017-11-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--
für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)
- b gelöscht
- 101 auf Anteil B-LNR 28 33 37 41 42
a 4517/2019 Pfandurkunde 2019-12-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Sparkasse Scheibbs AG (FN 226067b)
- b gelöscht
- 104 auf Anteil B-LNR 97 98
b 3962/2021 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 2822/2021) IM
RANG 3185/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-09-06,
Vollmacht 2020-07-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.215.000,--
für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (GnR 657 Amtsgericht
Regensburg)
- c 3962/2021 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 2822/2021)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 206 KG 01215 Unter St. Veit C-LNR 10
EZ 1258 KG 01010 Neubau C-LNR 46
EZ 939 KG 01002 Alsergrund C-LNR 104
- 105 auf Anteil B-LNR 97 98
a 4152/2021 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 2949/2021)
Pfandbestellungsurkunde 2021-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 136.800,--
für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG GnR 657 (Amtsgericht
Regensburg)
- b 4152/2021 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 2949/2021)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 206 KG 01215 Unter St. Veit C-LNR 11
EZ 939 KG 01002 Alsergrund C-LNR 105
EZ 1258 KG 01010 Neubau C-LNR 47
- 107 auf Anteil B-LNR 94**
a 2464/2022 Pfandurkunde 2022-06-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 259.000,--
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)
- 109 auf Anteil B-LNR 96
a 284/2023 Pfandurkunde 2022-11-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 101.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)

- 114 auf Anteil B-LNR 94
 a 3246/2023 Zwangsverwaltung zur Hereinbringung von vollstr EUR
 620.000,--, Antragskosten EUR 11.424,22 für Obkirchergasse
 42 Immobilien GmbH (BG Innere Stadt Wien, 74 E 63/23b)
- 116 auf Anteil B-LNR 94
 a 2020/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 326/24d)

117 gelöscht

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

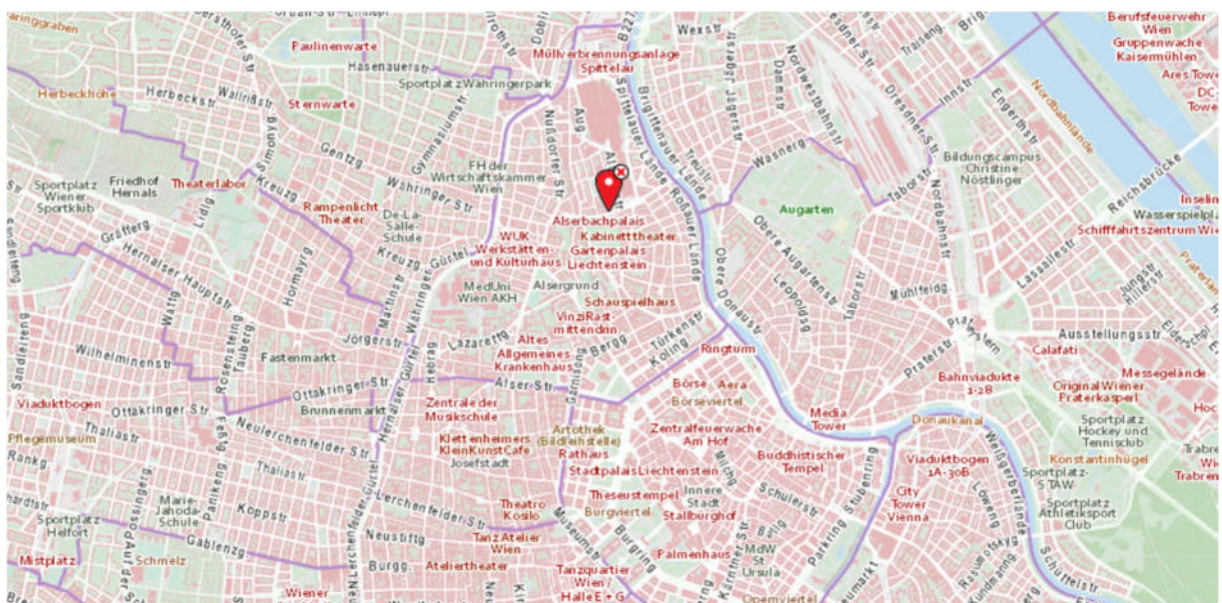
 Grundbuch 10.03.2025 12:00:06

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem SV nicht bekanntgegeben.

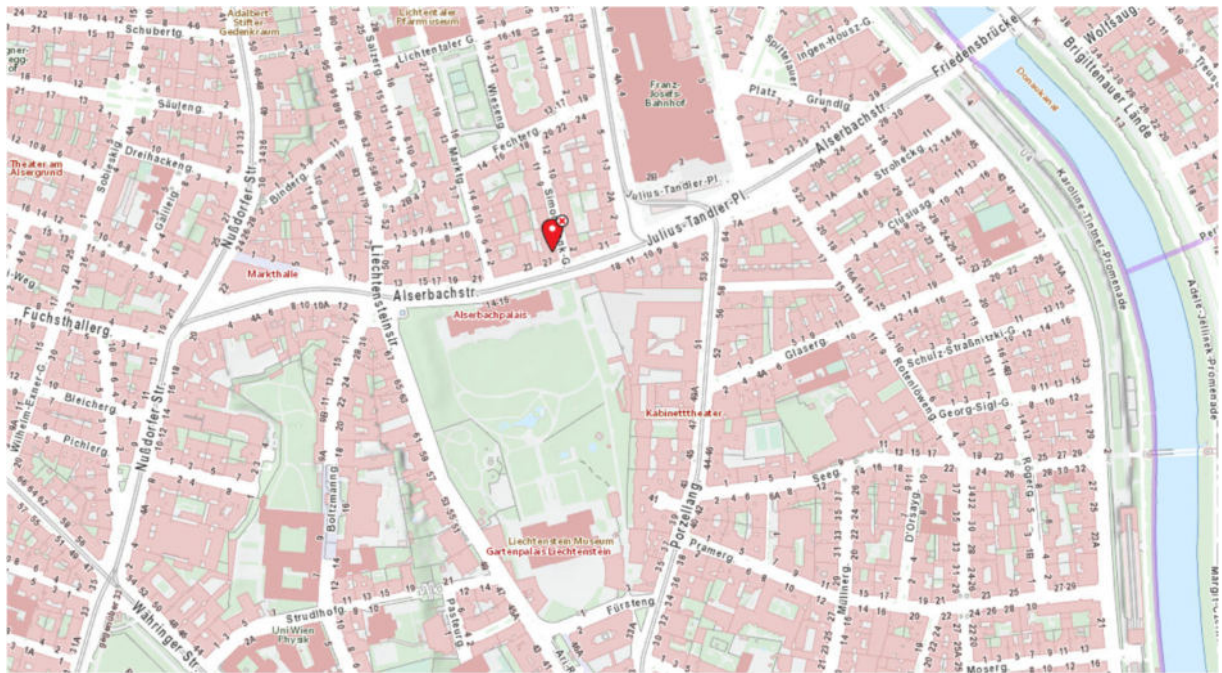
2.2 Lage

Die Liegenschaft befindet sich im 9. Wiener Gemeindebezirk im Kreuzungsbereich Alserbachstraße und Simon-Denk-Gasse, welche die Fechtergasse mit der Alserbachstraße verbindet und als verkehrsberuhigte Einbahn (Tempo 30 km/h Zone) geführt ist. Die Alserbachstraße ist ein stärker frequentierter Straßenzug mit Schienenverkehr und markierten Radverkehrsanlagen auf beiden Straßenseiten und führt als solcher über den Julius-Tandler-Platz zur Friedensbrücke bzw. zur Nußdorfer Straße. Das Umfeld der Liegenschaft ist dicht verbaut und durch mehrgeschossige Wohnbauten aus der Gründerzeit und der Neuzeit gekennzeichnet. Gegenüber der Liegenschaft befindet sich zudem das Alserbachpalais und der Liechtensteinpark. Es handelt sich um eine für den Bezirk zentrale und sehr gute Wohnlage.

Abb. 1: Makrolage

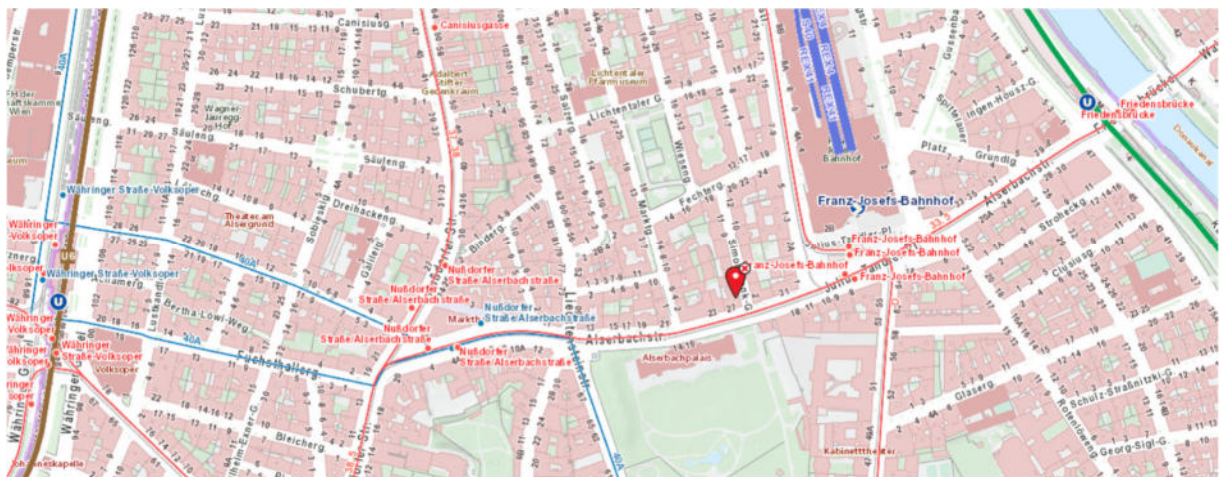


Quelle: wien.gv.at

Abb. 2: Mikrolage

Quelle: wien.gv.at

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Abb. 3: Anbindung an ÖPNV

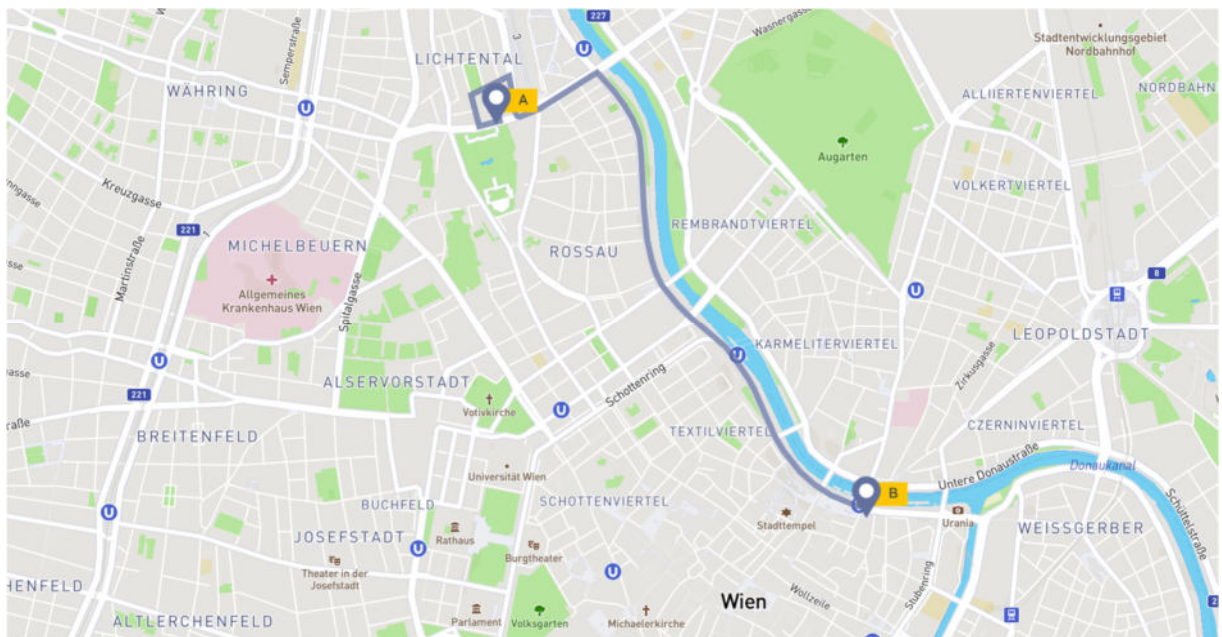
Quelle: wien.gv.at

Es besteht eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, die Haltestellen der Straßenbahnlinien D, 33 und 5 sowie der Autobuslinie 40A befinden sich fußläufig der Liegenschaft. Zudem ist der Franz-Josefs-Bahnhof mit diversen Bahnlinien (u.a. R40, REX4, REX41, S40) in 2 Gehminuten zu erreichen. Die U-Bahnlinie U4 (Friedensbrücke) ist rd. 450 m, die U6 (Währinger Straße – Volkstheater) rd. 800 m entfernt.

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft wie folgt angebunden. Über die Althanstraße, den Julius-Tandler-Platz und die Rossauer Lände (B227) ist die Wiener Innenstadt (Schwedenplatz) in rd. 3 km zu erreichen. Die A22 (Nordbrücke) und damit das übergeordnete Straßennetz ist über die Alserbachstraße, Liechtensteinstraße und die B227 in nördlicher Richtung rd. 4 km entfernt.

Abb. 4: Verbindung mittels Individualverkehrs

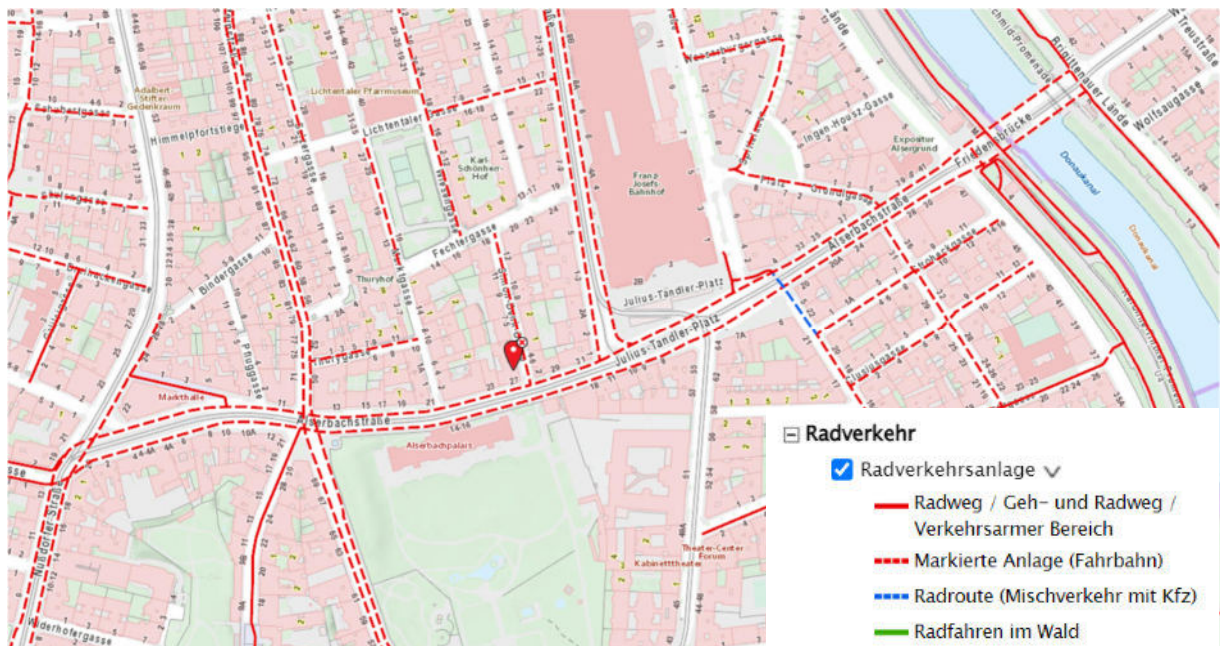


Quelle: herold.at

Abb. 5: Straßen-/ Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT

Abb. 6: Radverkehrsnetz

Quelle: wien.gv.at

2.2.3. Infrastruktur

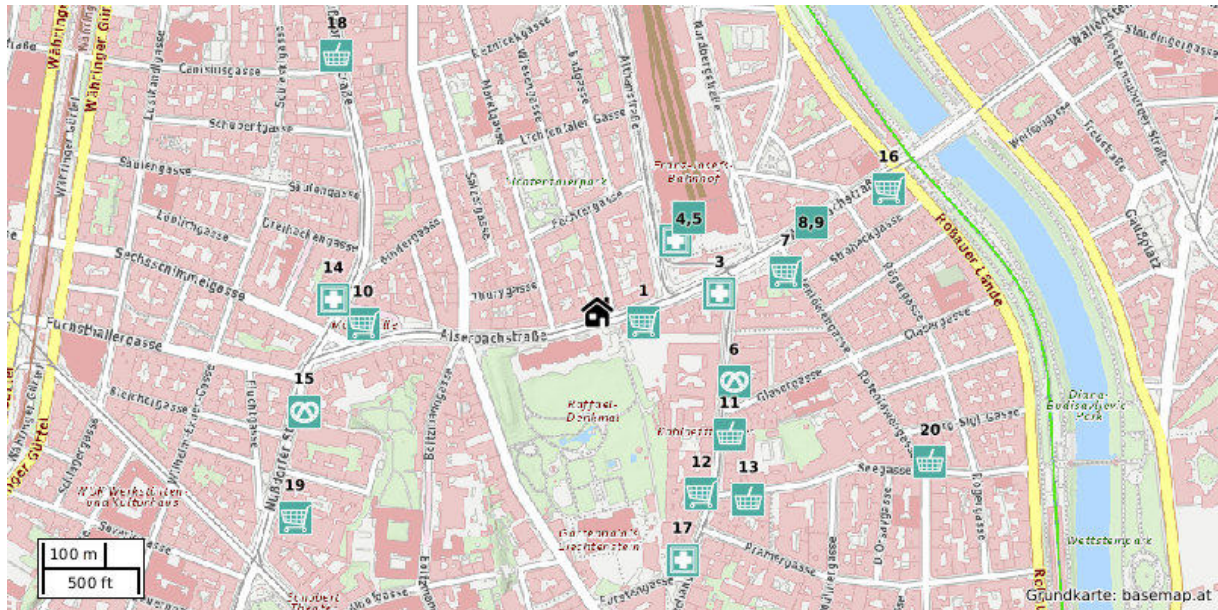
Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter sind in fußläufiger Umgebung vorhanden (u.a. Julius-Tandler-Platz, Alserbachstraße, Porzellangasse).

Bildung: Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Hochschulen, Universitäts-fakultäten sowie eine Bibliothek befinden sich in fußläufiger Distanz.

Kultur: Die kulturellen Einrichtungen der Wiener Innenstadt sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen. In fußläufiger Distanz befinden sich Theater, Museen und Kulturzentren.

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

Abb. 7: Nahversorgung



Supermarkt

- 1 Hofer (64 m)
- 4 Billa, Julius-Tandler-Platz 3, 1090 Wien (151 m)
- 7 denn's Biomarkt, Julius-Tandler-Platz 6, 1090 Wien (254 m)
- 10 Spar Gourmet (309 m)
- 12 Spar Gourmet, Porzellangasse 43, 1090 Wien (278 m)
- 16 Spar, Rossauer Lände 47, 1090 Wien (418 m)
- 19 Hofer, Nussdorfer Straße 4-4a, 1090 Wien (483 m)

Drogerie

- 2 Bipa (140 m)
- 3 dm, Julius-Tandler-Platz 8, 1090 Wien (164 m)
- 14 Bipa, Nussdorfer Straße 25, 1090 Wien (349 m)
- 17 Bipa (347 m)

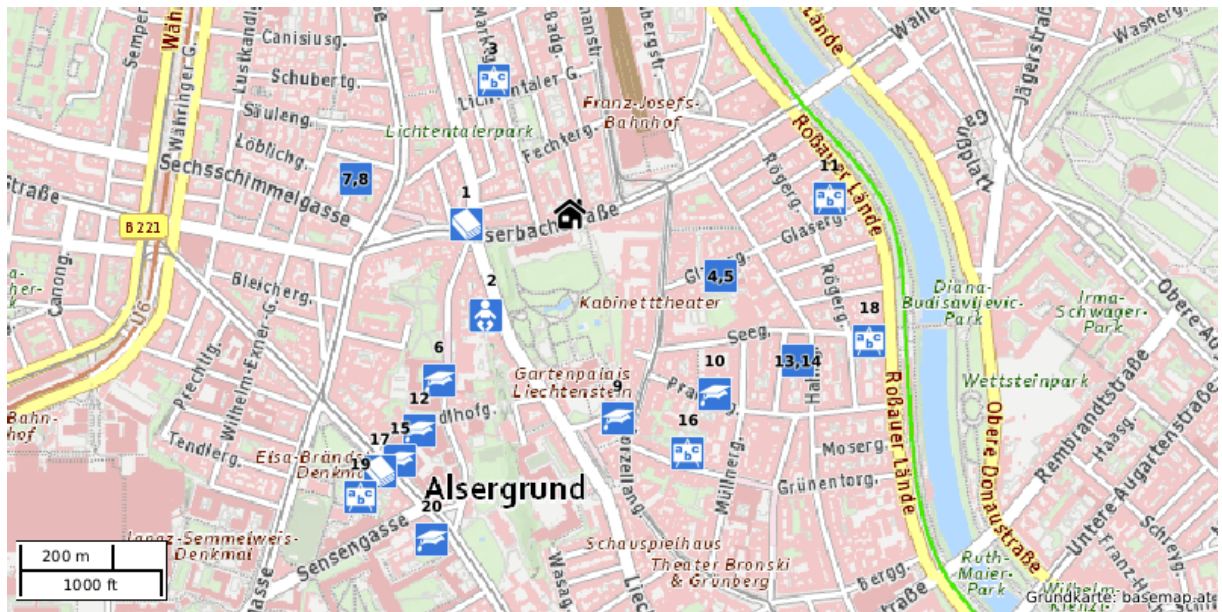
Bäckerei

- 5 Anker (195 m)
- 6 Anker (204 m)
- 9 Al Sharq, Alserbachstraße 35, 1090 Wien (302 m)
- 15 MINIT bakery, Nussdorfer Straße 16, 1090 Wien (408 m)

Gemischtwaren

- 8 Buratino Markt, Alserbachstraße 22, 1090 Wien (312 m)
- 11 Lebensmittel, Porzellangasse 47, 1090 Wien (239 m)
- 13 Obst Feinkost Gemüse, Seegasse 6, 1090 Wien (319 m)
- 18 Adamec (481 m)
- 20 Milch Feinkost, Rotenlöwengasse 2, 1090 Wien (483 m)

Quelle: immounited

Abb. 8: Aus- und Weiterbildung

Bibliothek

- 1 Städtische Bücherei Alserbachstraße, Alserbachstraße 11, 1090 Wien (189 m)
- 17 Keine Namensinformation (576 m)

Kindergarten

- 2 Keine Namensinformation (227 m)
- 4 Keine Namensinformation (281 m)

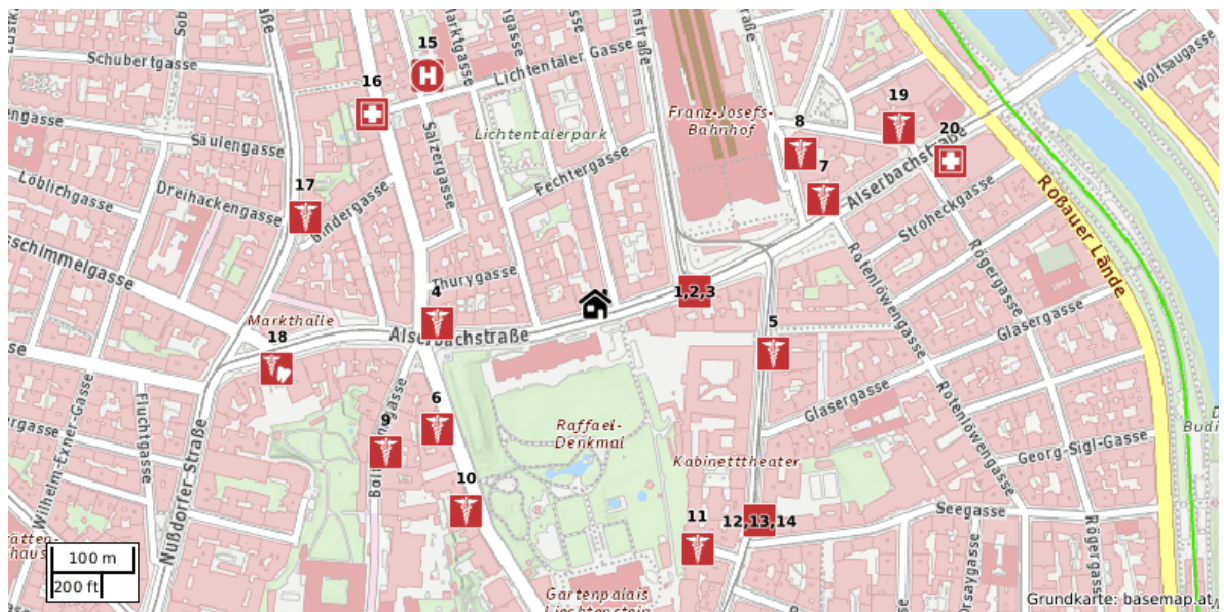
Schule

- 3 Volksschule Marktgasse (277 m)
- 5 NMS Glasergasse (305 m)
- 7 VHS Alsergrund (373 m)
- 8 Volksschule Galileigasse (414 m)
- 11 Erich Fried Realgymnasium (468 m)
- 13 Fachschule für wirtschaftliche Berufe, Hahngasse 35, 1090 Wien (498 m)
- 14 Musikschule Alsergrund, D'Orsaygasse 8, 1090 Wien (475 m)
- 16 Volksschule Grünentorgasse (477 m)
- 18 Caritas Ausbildungszentrum für Sozialberufe (584 m)
- 19 VS Währinger Straße (633 m)

Universität / Hochschule

- 6 Erwin-Schrödinger-Institut für Mathematische Physik, Boltzmannngasse 9, 1090 Wien (380 m)
- 9 UNI Wien- Center for Teaching and Learning (376 m)
- 10 Institut für Staatswissenschaft (413 m)
- 12 Fakultät für Physik, Boltzmannngasse 5, 1090 Wien (475 m)
- 15 Fakultät für Chemie der Universität Wien (538 m)
- 20 Fakultät für Informatik / Institut für Publizistik- und Kommunikationswissenschaft der Universität Wien (634 m)

Quelle: immounited

Abb. 9: Gesundheit

Apotheke

- 1 Bahnhof-Apotheke, Julius-Tandler-Platz 10, 1090 Wien (103 m)
- 16 Apotheke zum goldenen Elefanten, Liechtensteinstraße 93, 1090 Wien (295 m)
- 20 Hubertus-Apotheke, Alserbachstraße 28, 1090 Wien (386 m)

Zahnarzt

- 2 Keine Namensinformation (71 m)
- 3 Keine Namensinformation (132 m)
- 18 Keine Namensinformation (327 m)

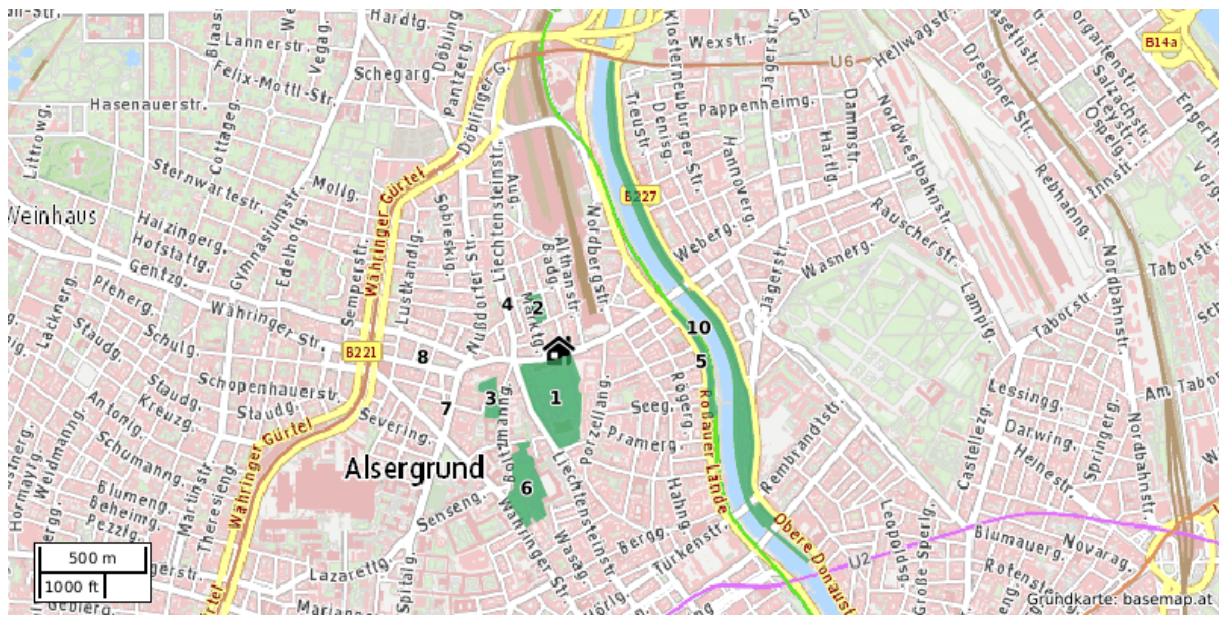
Arzt

- 4 Keine Namensinformation, Alserbachstraße 13, 1090 Wien (161 m)
- 5 Praxisgemeinschaft (188 m)
- 6 Keine Namensinformation (204 m)
- 7 Dr. Bernhard Kunauer, Julius-Tandler-Platz 4, 1090 Wien (254 m)
- 8 Antje Schebesta (256 m)
- 9 Dr. Nikolaus Pongracz, Boltzmanngasse 22/3, 1090 Wien (258 m)
- 10 Keine Namensinformation (245 m)
- 11 Fernöstliches Medizinzentrum (268 m)
- 12 Institut für Psychotrauma (280 m)
- 13 Wiener Schule für Kunsttherapie (270 m)
- 14 Vidasana Wirbelsäulentherapie (275 m)
- 17 Dr. Alexander Rheinberger-Holohlavsky, Nussdorfer Straße 30, 1090 Wien (305 m)
- 19 Schludermann (355 m)

Klinik

- 15 Jugendzahnambulatorium (285 m)

Quelle: immounited

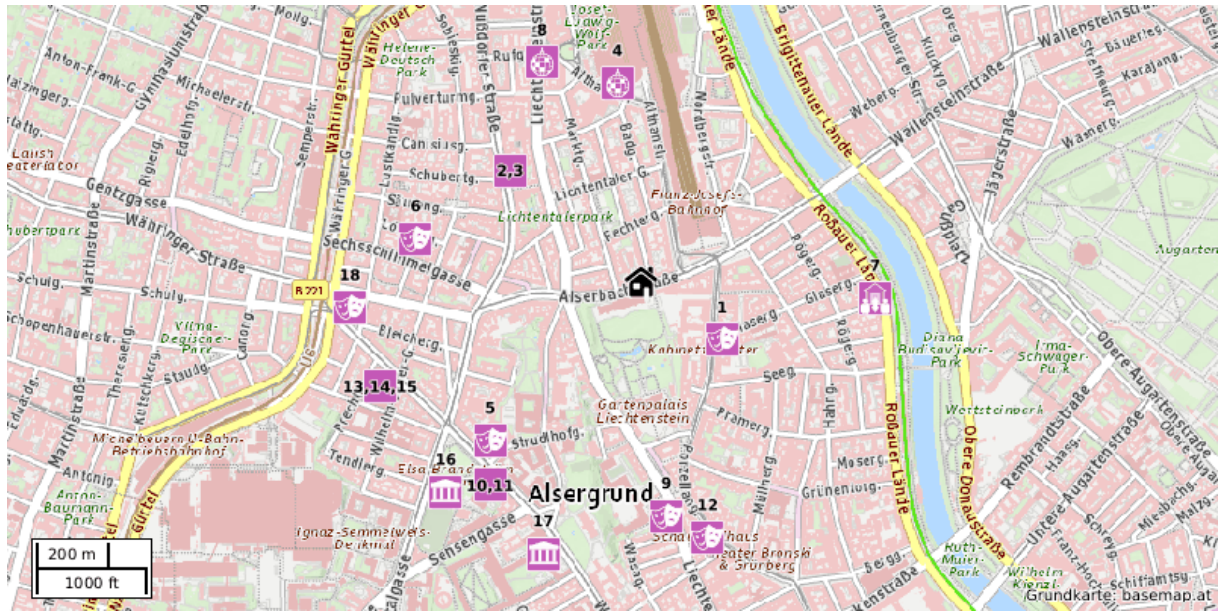
Abb. 10: Grünflächen

Grünraum

- 1 Liechtensteinpark (25 m)
- 2 Lichtentalerpark (135 m)
- 3 Keine Namensinformation (261 m)
- 4 Keine Namensinformation (263 m)
- 5 Diana-Budisavljevi-Park (460 m)
- 6 Keine Namensinformation (366 m)
- 7 Keine Namensinformation (480 m)
- 8 Keine Namensinformation (506 m)
- 9 Keine Namensinformation (508 m)
- 10 Wettsteinpark (522 m)

Quelle: immounted

Abb. 11: Kultur & Unterhaltung

**Theater**

- 1 Theater Forum (232 m)
- 5 Schuberttheater, Währinger Straße 46, 1090 Wien (509 m)
- 6 Theater am Alsergrund, Löblichgasse 5-7, 1090 Wien (534 m)
- 9 Studio Molière (546 m)
- 12 Schauspielhaus Wien, Porzellangasse 19, 1090 Wien (613 m)
- 18 Volksoper (680 m)

**Museum**

- 2 Schubert-Geburtshaus, Nussdorfer Straße 54, 1090 Wien (399 m)
- 3 Stifter-Gedenkräume, Nussdorfer Straße 54, 1090 Wien (398 m)
- 10 Sparefroh-Haus (601 m)
- 11 Alseum (578 m)
- 16 Befreiungsmuseum Wien (667 m)
- 17 Sammlungen der Medizinischen Universität Wien, Währinger Straße 25, 1090 Wien (671 m)

**Club / Disco**

- 4 1019 Jazzclub, Althanstraße 12, 1090 Wien (462 m)
- 8 Stadl, Liechtensteinstraße 104-106, 1090 Wien (556 m)

**Kulturinstitut**

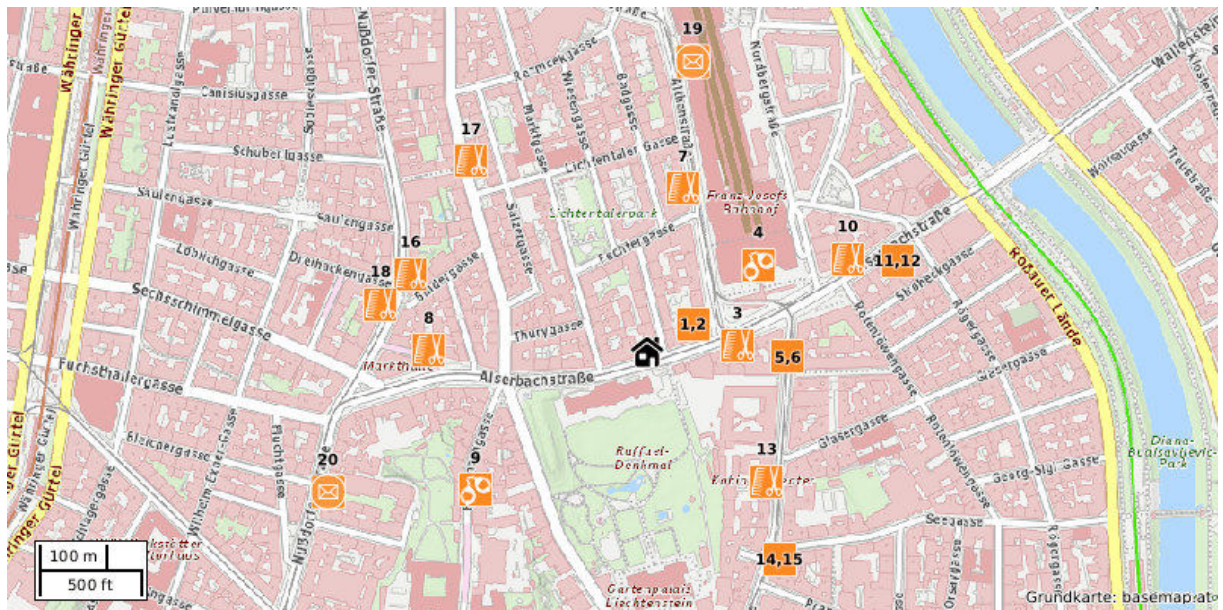
- 7 Juvivo (545 m)

**Kulturzentrum**

- 13 Fotogalerie Wien im WUK (666 m)
- 14 Kunsthalle Exnergasse (636 m)
- 15 WUK (662 m)

Quelle: immounited

Abb. 12: Sonstiges



Friseur

- 1 Keine Namensinformation (50 m)
- 2 Hair Vogue, Julius-Tandler-Platz 2a, 1090 Wien (85 m)
- 3 HairDreams, Julius-Tandler-Platz 10, 1090 Wien (112 m)
- 5 Fortunato & Co (189 m)
- 6 Salon Jutta, Porzellangasse 53, 1090 Wien (161 m)
- 7 Keine Namensinformation (205 m)
- 8 Frisör Susanne, Alserbachstraße 5, 1090 Wien (269 m)
- 10 Figaro, Alserbachstraße 33, 1090 Wien (273 m)
- 11 Friseur 2000, Alserbachstraße 24, 1090 Wien (329 m)
- 12 Horst Herrmann, Alserbachstraße 24, 1090 Wien (329 m)
- 13 Le Figaro (218 m)
- 14 Hair Architecture (301 m)
- 15 Haarstudio Andrea (305 m)
- 16 Hair Atelier - Vienna (307 m)
- 17 Friseursalon Gedikali, Lichtensteingasse 78, 1090 Wien (319 m)
- 18 Gruppe L'Ultima, Nussdorfer Straße 29, 1090 Wien (334 m)

Polizeidienststelle

- 4 Polizeiinspektion Julius-Tandler-Platz, Julius-Tandler-Platz 3, 1090 Wien (174 m)
- 9 Polizeiinspektion Boltzmannngasse, Boltzmannngasse 20, 1090 Wien (272 m)

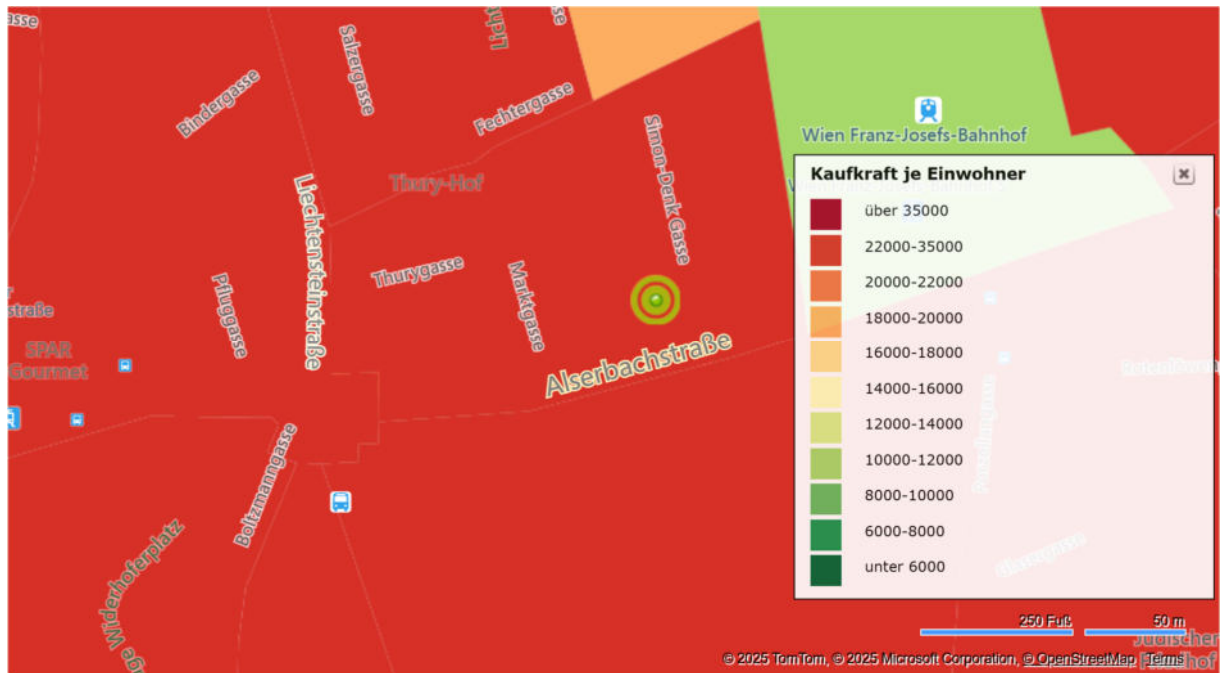
Postamt

- 19 Postamt 1090, Althanstraße 10, 1090 Wien (362 m)
- 20 1094 Wien, Nussdorfer Straße 10-12, 1094 Wien (441 m)

Quelle: immounited

2.2.4. Kaufkraft

Abb. 13: Kaufkraft je Einwohner



Quelle: immounted

2.2.5. Statistik

Abb. 14: Bezirk Alsergrund Allgemein



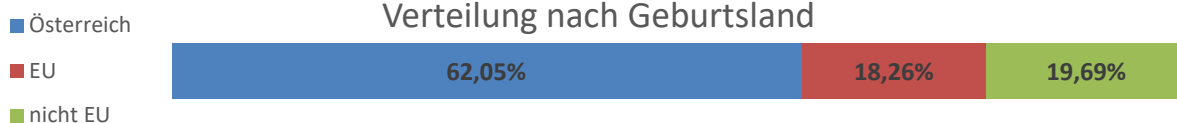
Allgemein	
Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	42 709
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	9 843
Anzahl der Gebäude gesamt	1 965
Anzahl der Wohngebäude	1 537 (78,22 %)
Anzahl der Wohnungen	25 497

Kaufkraft	
Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.812,26
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 65.616.432,30
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	110,02
Promilleanteil Österreich	5,65
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	104,95
Promilleanteil Bundesland	25,20

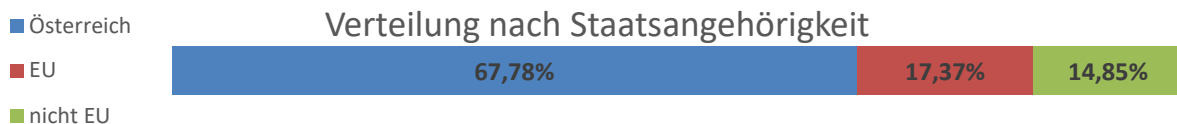
Verteilung nach Geschlecht



Verteilung nach Geburtsland



Verteilung nach Staatsangehörigkeit



Verteilung nach Alter

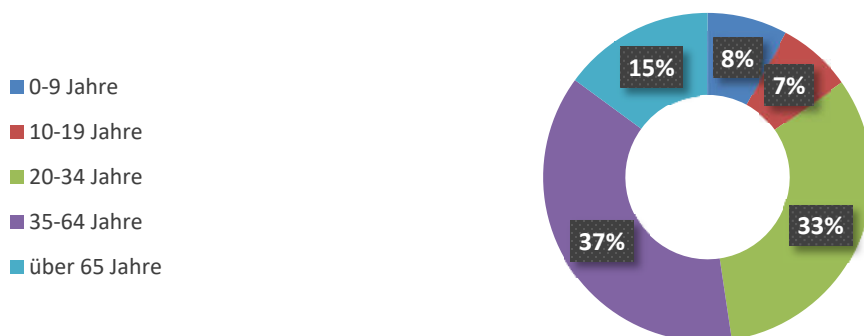
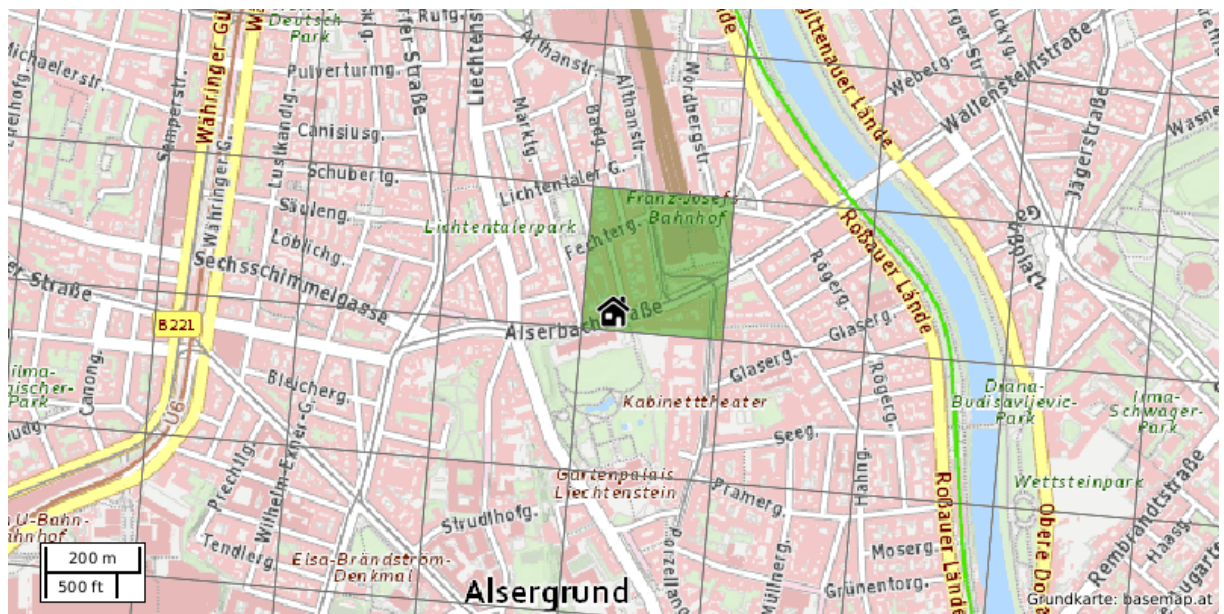


Abb. 15: Mikroraster 250 m



Allgemein

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	1 093
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	213
Anzahl der Gebäude gesamt	44
Anzahl der Wohngebäude	37 (84,09 %)
Anzahl der Wohnungen	657

Kaufkraft

Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.796,90
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 1.608.224,01
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	109,08
Promilleanteil Österreich	0,14
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	104,06
Promilleanteil Bundesland	0,62

Quelle: immounited

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 mit den GST-Nr. 1079 und 1080 ist annähernd rechteckig figuriert und eben. Die Gesamtfläche der Liegenschaft beträgt lt. Grundbuch 723 m². Die Grundstücksgrenze an der Straßenfront Alserbachstraße beträgt rd. 19 m, jene an der Straßenfront Simon-Denk-Gasse rd. 36 m. Die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster ist hinsichtlich der GST-NR. 1079 und 1080 nicht vollzogen, die Flächenangaben im Grundbuch sind daher nicht verbindlich.

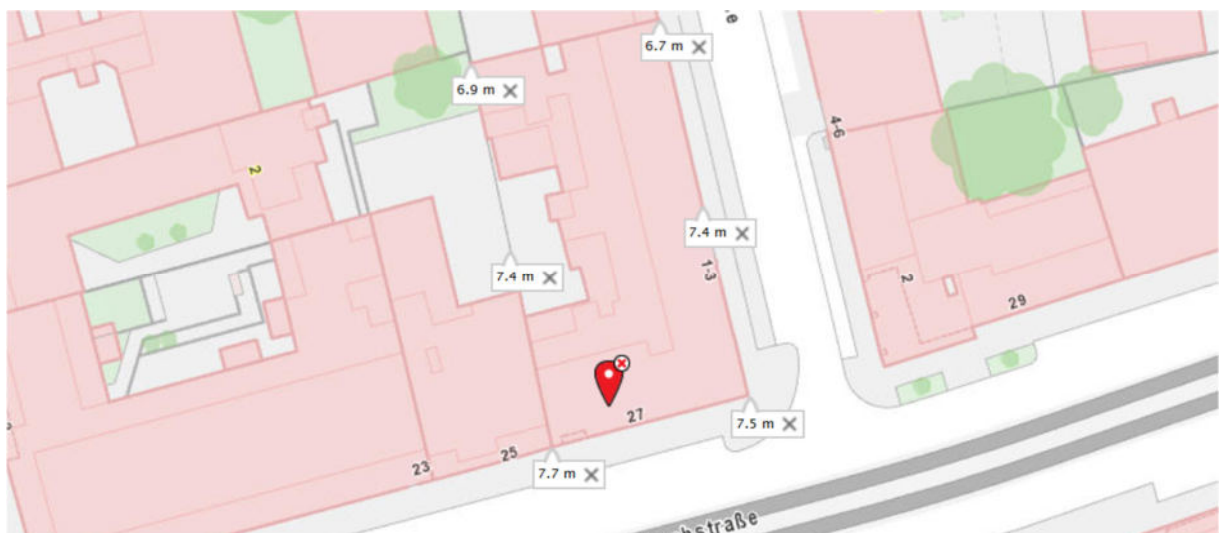
```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
1079    GST-Fläche          391
        Bauf. (10)          309
        Bauf. (20)          82
1080    GST-Fläche          332
        Bauf. (10)          288
        Bauf. (20)          44  Alserbachstraße 27
                                           Simon-Denk-Gasse 1-3

GESAMTFLÄCHE          723
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

```

Abb. 16: Höhenprofil



GST-Nr. 1079 und 1080 - Höhenangaben über Wiener Null

Quelle: wien.gv.at



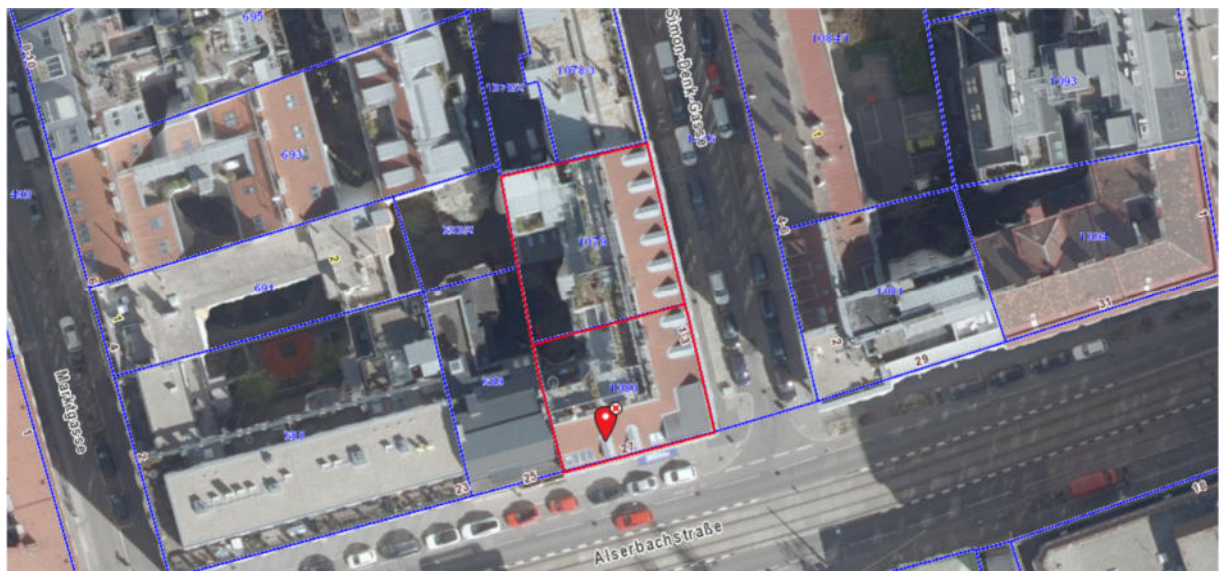
Abb. 17: DKM – digitale Katastermappe



GST-Nr. 1079 und 1080

Quelle: wien.gv.at

Abb. 18: Luftbild



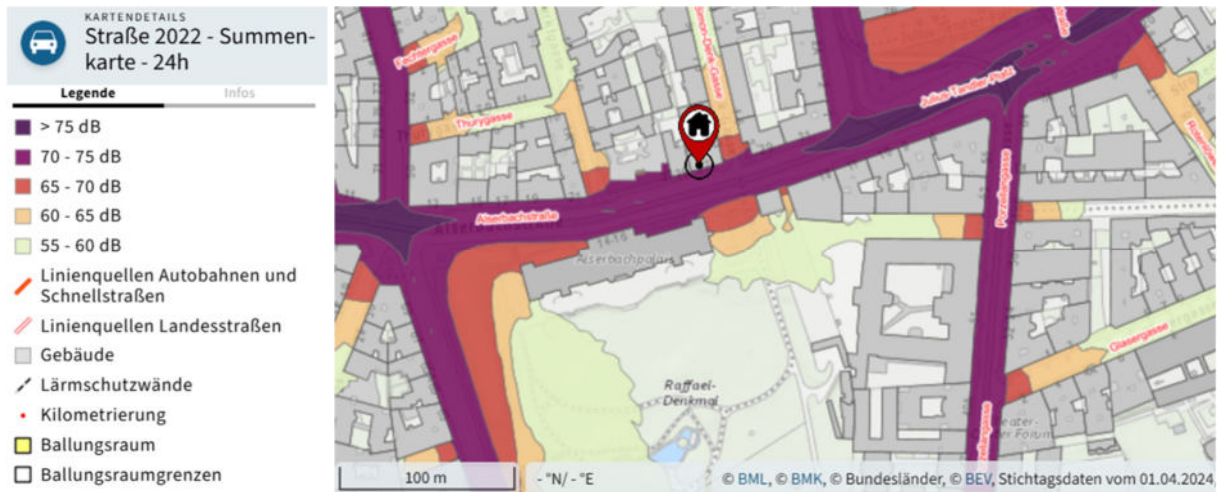
GST-Nr. 1079 und 1080

Quelle: wien.gv.at



2.3.3. Lärm

Abb. 19: Lärmkataster Straßenverkehr

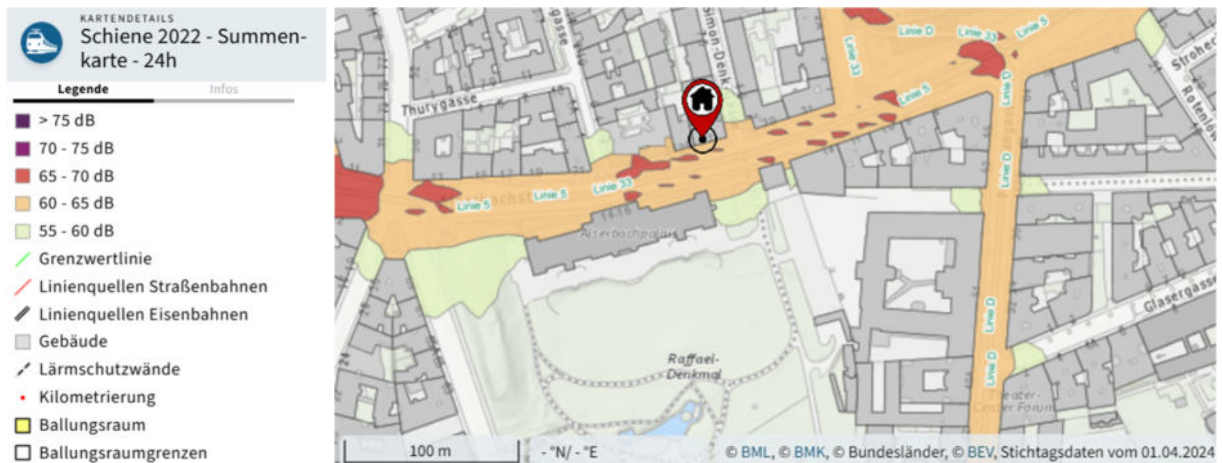


Hinweis:

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:

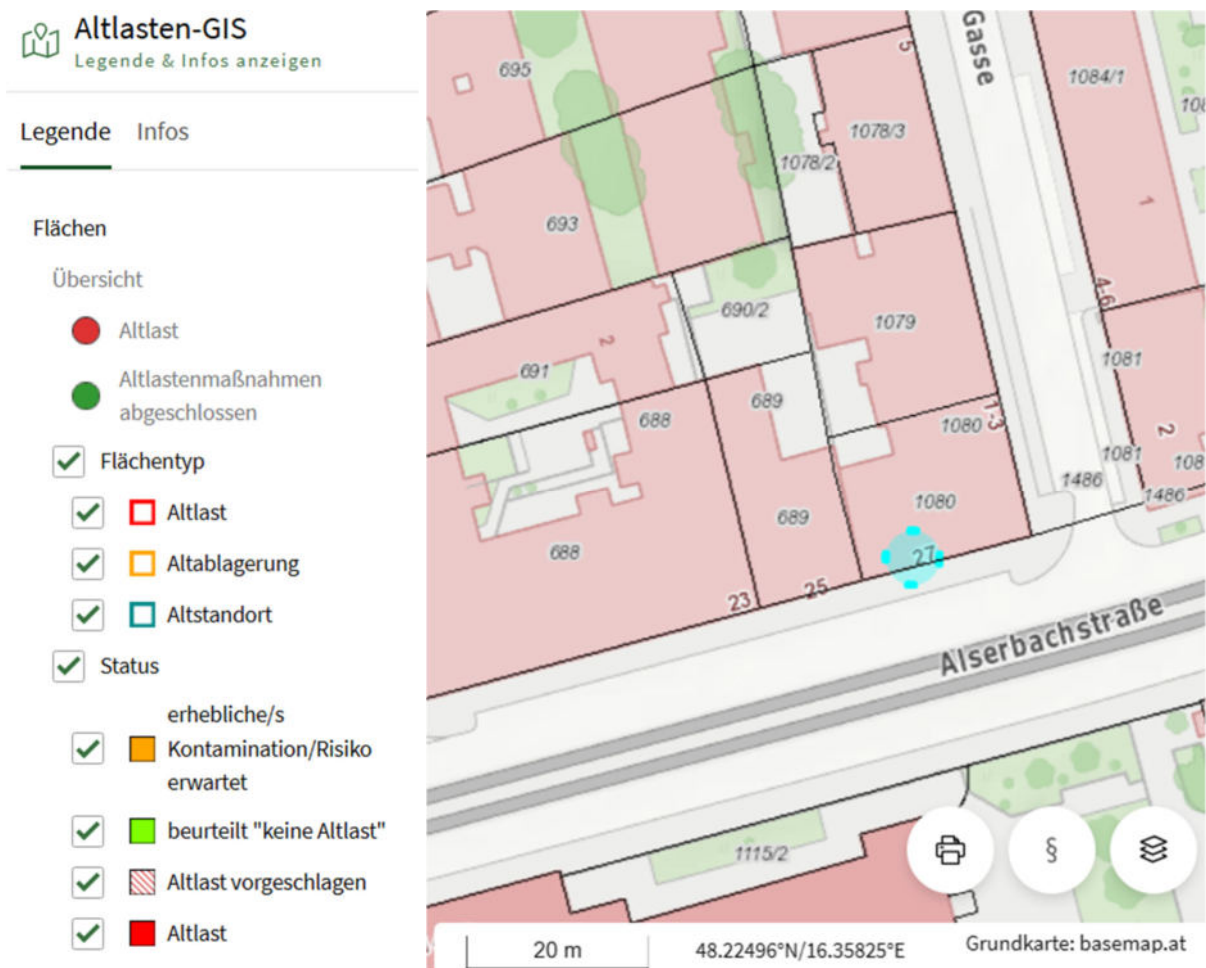
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

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 12.03.2025

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,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Simon-Denk-Gasse 1-3, 1090 Wien
 Seehöhe: 164 m
 Auswerteradius: 350 m
 Geogr. Koordinaten: 48,22548° N | 16,35941° 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 BML 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.

Abb. 22: Festsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

Unverkäufliches Dienstexemplar!

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7517

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **23. Mai 2003, Pr. Zl. 1890/2003-GSV**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7517 mit der rot strichpunktierten Linie und der in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

Nußdorfer Straße, Heiligenstädter Straße,
Liechtenwerder Platz, Augasse, Josef-
Ludwig-Wolf Park, Althanstraße, Julius-
Tandler-Platz und Alserbachstraße im
9. Bezirk, Kat. G. Alsergrund sowie in
Festsetzung einer Schutzzone gemäß § 7
Abs. 1 der BO für Wien und einer Wohnzone
gemäß § 7a Abs. 1 der BO für Wien für Teile
dieses Gebietes

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

I.

Soweit bisher gültige Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne bestehen, verlieren sie ihre weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass bei einer Straßenbreite unter 10,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 0,8 m Breite, bei einer Straßenbreite von 10,0 m bis unter 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 1,5 m Breite und bei einer Straßenbreite ab 16,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.



- 2 -

Im Bereich des Josef-Ludwig-Wolf Parkes und in den Straßenräumen der Viriotgasse, Liechtensteinstraße im Bereich ONr. 108-112, Newaldgasse, Marktgasse, Salzergasse, sowie Fechtergasse ist Vorsorge zur Erhaltung des Baumbestandes zu treffen.

3. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien für das gesamte Plangebiet, ohne Plandarstellung:
 - 3.1. Entlang der Baulinien dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden. Ebenso ist an allen Baulinien die Errichtung von Erkern, Balkonen und vorragenden Loggien untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauseiten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 - 3.2. Der höchste Punkt der im Bauland zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
 - 3.3. Die Dächer der auf den mit der Festsetzung $W_{GV} I 4,5 m g$, $W I 5,5 m g$, $W I 7,5 m g$ bzw. $GB I 7,5 m g$ bezeichneten Grundflächen zur Errichtung gelangenden Gebäude sind entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Glasdachkonstruktionen handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.4. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit Glasdachkonstruktion handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.5. Nicht bebaute, jedoch bebaubare Baulandflächen sind mit Ausnahme der Geschäftsviertel gärtnerisch auszugestalten.
 - 3.6. Einfriedungen auf gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen dürfen ab einer Höhe von 0,5 m den freien Durchblick nicht hindern.
 - 3.7. An den zu den Verkehrsflächen der Nußdorfer Straße, Heiligenstädter Straße und Liechtensteinstraße orientierten Gebäudefronten sind Hauptfenster von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig.
4. Bestimmungen gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien mit Plandarstellung:
 - 4.1. Auf den mit **G BB1** bezeichneten Grundflächen dürfen keine unterirdischen Bauten errichtet werden.
 - 4.2. Auf den mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind die zur Errichtung gelangenden Dächer als Flachdächer auszubilden, wobei die Errichtung von Staffelgeschoßen nicht zulässig ist.
 - 4.3. Auf der mit **BB3** bezeichneten und als $GB_{GV} I g$ gewidmeten Grundfläche ist die Errichtung von Wohnungen untersagt.
 - 4.4. Auf den mit **BB4** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 40 v.H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.
 - 4.5. Auf den mit **BB5** bezeichneten und als Bauland/Wohngebiet gewidmeten Grundflächen ist im Niveau der anschließenden Verkehrsflächen ein Durchgang mit einer lichten Breite von 3 m und einer lichten Höhe von 2,5 m anzuordnen.



- 3 -

- 4.6. Auf der mit Ak öDg bezeichneten Grundfläche ist im Niveau der anschließenden Verkehrsfläche eine öffentlich durchgängige Arkade mit einer lichten Breite und einer lichten Höhe von 3 m freizuhalten und zu dulden.
- 4.7. Innerhalb der als Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien gekennzeichneten Teile des Plangebietes ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes, Wohnzwecken vorbehalten sind.
5. Bestimmung gemäß § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 7 der BO für Wien:
Für die mit Epk **BB6** bezeichnete Grundfläche wird festgesetzt, dass der Raum bis zu einer Höhe von + 4,0 m über Wiener Null dem Bauland/Wohngebiet für eine Anlage zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vorbehalten und der Raum darüber dem Grünland/Erholungsgebiet/Parkanlage zuzuordnen ist. Oberhalb der Garagendecke ist die Aufbringung eines Erdkörpers mit einer Mächtigkeit von mindestens 1,7 m zu gewährleisten.

Der Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Klaus Vatter
Senatsrat

Quelle: wien.gv.at



MAG. KARL DVORAK



2.4 Rechtsform

An der gegenständlichen Liegenschaft wurde im Jahre 1993 Wohnungseigentum begründet. Die Nutzwerte wurden mit der Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle, MA 50 – Schli 1/93 vom 22. Dezember 1993 festgesetzt. Mit der Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 12.02.2004 und den Nachträgen vom 05.07.2005 und 26.11.2008 (TZ 479/2010) wurden die Anteile berichtigt.

Gemäß dem Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte gem. §6 Abs. 1 Ziff 2 des WEG 2002 idF des BGBl.I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft 1090 Wien, Simon-Denk-Gasse 1-3 ident mit Alserbachstrasse 27, EZ 939, KG 01002 Alsergrund, Architekt Dipl.-Ing. Adolf Wohanka vom 12.07.2012 befinden sich auf der gegenständlichen Liegenschaft 42 wohnungseigentumstaugliche Objekte. Diese gliedern sich in:

38 Wohnungen

3 Geschäftslokale

1 Kammer



2.5 Gegenstand der Bewertung

2.5.1 Gebäudebeschreibung

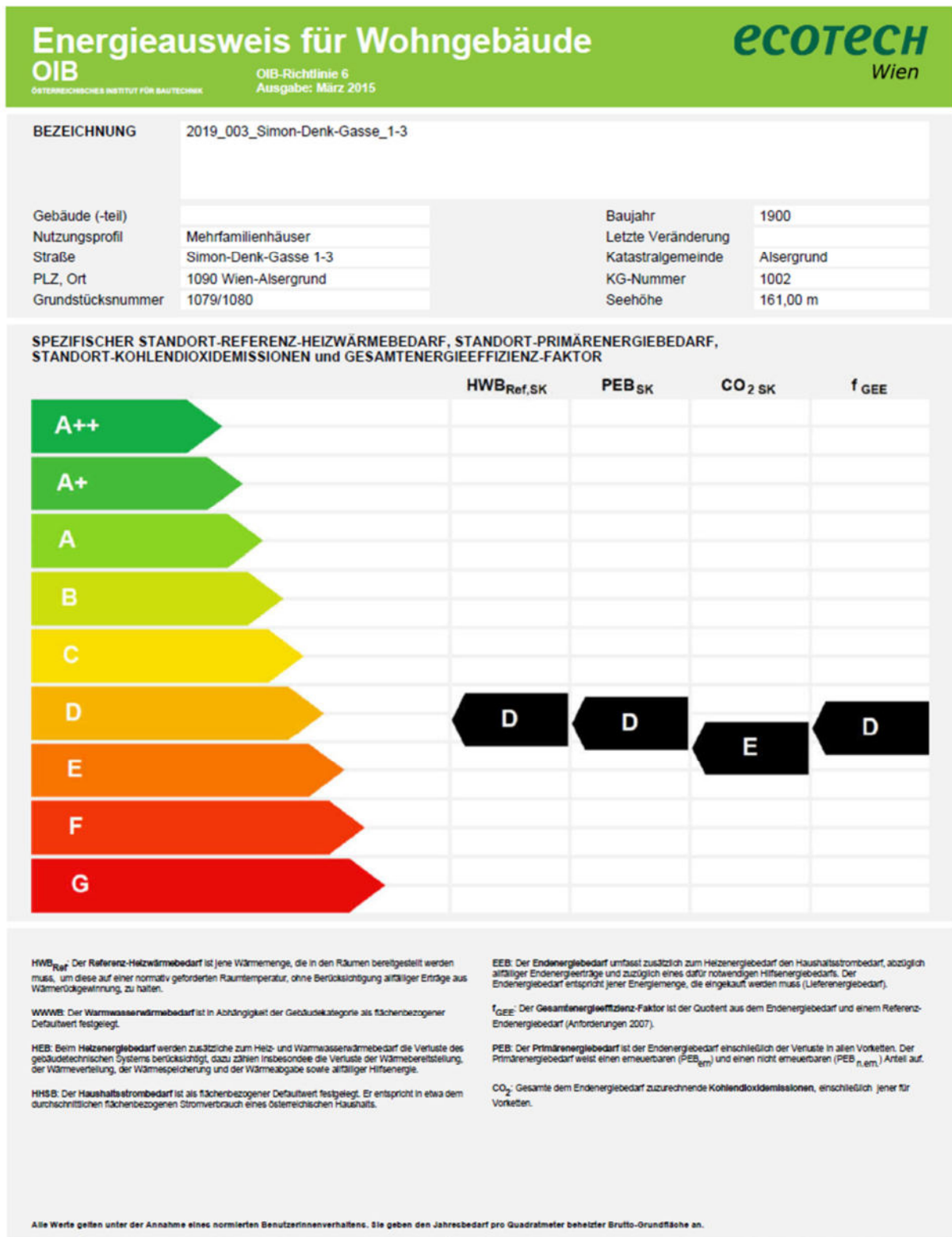
Auf einer Eckparzelle um 1875 errichtetes Wohn- und Geschäftshaus aus der Gründerzeit, bestehend aus einem L-förmigen Straßentrakt mit Keller, Parterre, vier Obergeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss (Baujahr 1996/1998). Der allgemeine Hauseingang befindet sich in der Simon-Denk-Gasse. Der Innenhof ist mit Betonfeldern befestigt, diese sind teilweise schadhaft. Im Innenhof befinden sich die Müllcontainer, Fahrräder sowie ein Wintergarten mit einem vorgelagerten Terrassenbereich. Abstellplätze für PKW sind auf der Liegenschaft nicht vorhanden. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 42 Bestandseinheiten. Diese gliedern sich in 38 Wohnungen, 3 Geschäftslokale und 1 Kammer.

Das Gebäude ist in der damals üblichen Ziegelbauweise errichtet. Die Gebäudehülle ist thermisch unsaniert (keine Wärmeschutzfassaden usw.). Die beiden Straßenfassaden sind gegliedert hergestellt, die beiden Hoffassaden sind glatt verputzt. Die Straßenfassaden sind optisch insgesamt noch gut erhalten. Die Hoffassaden sind abgenutzt. Im Sockelbereich des Gebäudes ist aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar. Die straßen- und hofseitige Durchfensterung ist gemischt, es sind Isolierglasfenster sowie alte Holzkastenfenster verbaut. Der allgemeine Hauseingang ist stuckverziert. Die Stockwerke sind über ein zentrales Stiegenhaus mit gewendelten Stiegen und einer Liftanlage erschlossen. Die Wand- und Bodenbeläge sowie die Treppen im Stiegenhaus sind gut erhalten, die Wohnungseingangstüren sind in Bauart und Farbe teilweise unterschiedlich. Eine Gegensprechanlage ist vorhanden.

Folgend findet sich ein Auszug aus dem Energieausweis für Wohngebäude für die gegenständliche Liegenschaft vom 01.01.2020. Der vollständige Energieausweis ist den Beilagen zu entnehmen.



Abb. 23: Auszug Energieausweis vom 01.01.2020



Quelle: Energieausweis für Wohngebäude, 1090 Wien-Alsergrund, Simon-Denk-Gasse 1-3, Bmstr. DI Dr. Mario Sofic vom 01.01.2020

2.5.2 Wohnung Top 14/15

Die Wohnung W top 14/15 befindet sich im 1. Obergeschoss, die Durchfensterung ist zur Simon-Denk-Gasse orientiert. Mit Bescheid der MA 37 vom 31.03.1998 wurden die Wohnungen Nr. 14 und Nr. 15 zu einer Einheit zusammengelegt und ein Bad und ein WC eingebaut. Die Wohnung ist lt. dem vorliegenden Mietvertrag seit 01.03.1990 unbefristet vermietet. Gemäß Festsetzung der Nutzwerte (TZ 3759/93) vom 22.12.1993 beträgt die Nutzfläche der Wohnung Top 14/15 86,62 m².

Das Raumprogramm gliedert sich in Vorraum, WC, Küche, Badezimmer mit Dusche und Waschtisch, zwei Zimmer und zwei Kabinette. Warmwasser und Heizwasser werden über eine Gastherme aufbereitet, die Wärmeabgabe erfolgt über Wandradiatoren. Als Bodenbeläge sind Parkett, Kunststoffböden und Fliesen verlegt. Die Durchfensterung besteht aus Holzkastenfenstern. Die Wohnung befindet sich zum Stichtag in einem guten und zeitgemäßen Erhaltungszustand.

2.5.3 Fotodokumentation der Wohnung

Der Mieter hat der Erstellung einer Fotodokumentation vom Inneren der Wohnung anlässlich der Befundaufnahme durch den SV nicht zugestimmt.

2.5.4 Wohnungseigentumsvertrag

Der Wohnungseigentumsvertrag vom 22.12.1993 (TZ 3759/93), die Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 12.02.2004, der Nachtrag zur Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 05.07.2005 (TZ 502/2006) sowie der Nachtrag zur Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 26.11.2008 (TZ 479/2010) sind den Beilagen zum Gutachten zu entnehmen.

2.5.5 Nutzwertermittlung und Nutzfläche

Gemäß Einreichplan zum Bescheid MA37/9-Simon-Denk-Gasse 1-3/3076/97 vom 31.03.1998 beträgt die Nutzfläche der Wohnung Top 14/15 90,43 m². Lt. Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3759/93) vom 22.12.1993 beträgt die Nutzfläche der Top 14/15 86,62 m². In der Bewertung wird die Nutzfläche gem. Wohnungseigentumsvertrag angesetzt.

top.Nr.	Name der Wohnungseigentümer	Eigentumseinheit	Nutzfläche m ²	Nutzwert	Miteigentumsanteil in 1829stel
1	2	3	4	5	6
14/15	ASG Althausanierungs- und Stadterneuerungs-Gesellschaft m.b.H.	für Wohnzwecke genützte Einheit	86,62	69	69

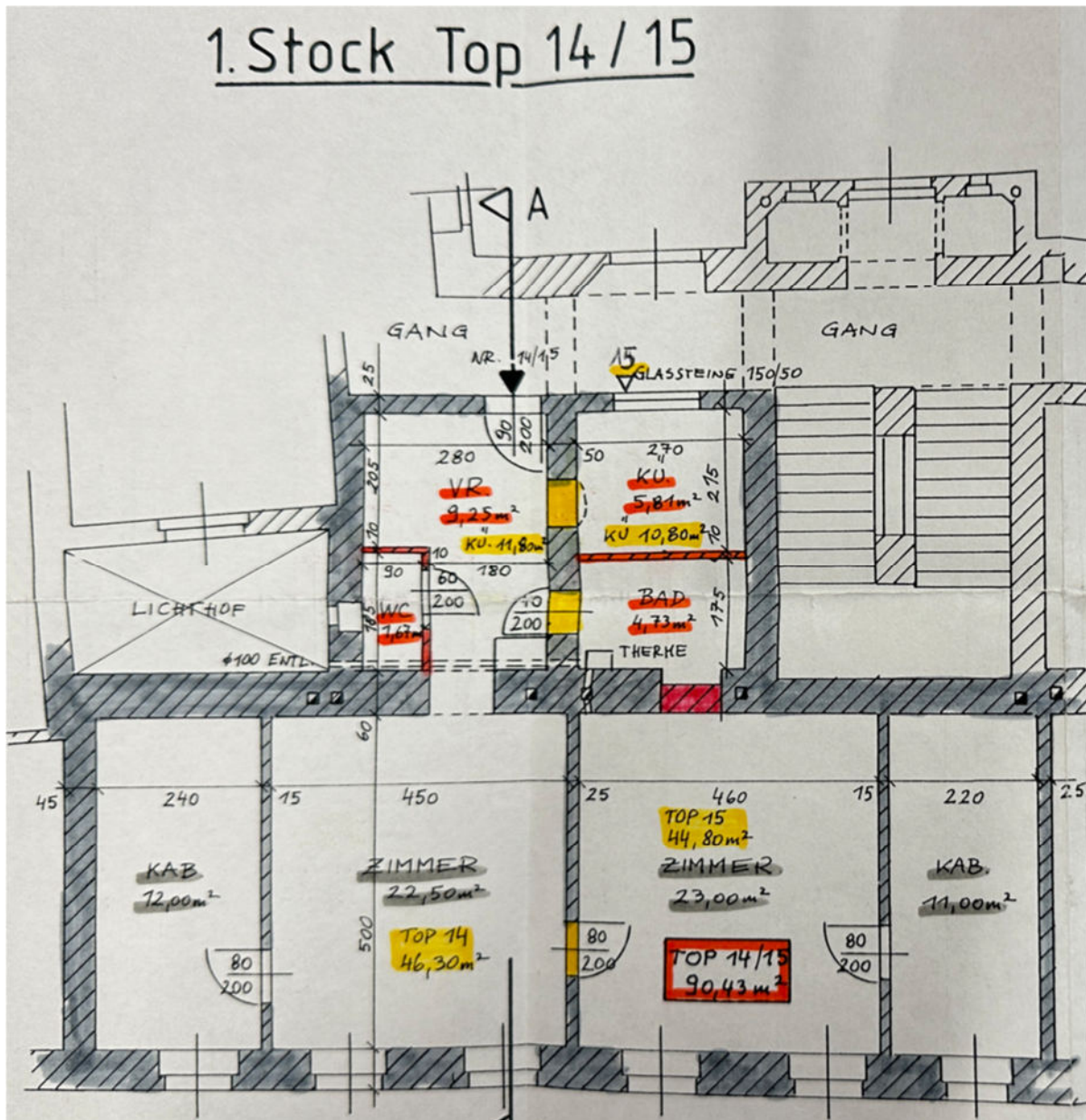
Quelle: Wohnungseigentumsvertrag (TZ 3759/93) vom 22.12.1993



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 von der zur Verfügung gestellten Zinsliste entnommen.

2.5.6 Grundriss Wohnung Top 14/15

Abb. 24: Wohnung Top 14/15



Quelle: Einreichplan, Plan für die Adaptierung der Wohnungen Top 19, 32, 33, 36, 45, 14/15, 24/25, Simon-Denk-Gasse 1-3, 1090 Wien

2.5.7 Bestandsverhältnisse

Die Wohnung Top 14/15 ist seit 01.03.1990 unbefristet vermietet. Das Mietverhältnis unterliegt dem Vollarwendungsbereich des MRG. Der Hauptmietzins beträgt lt. der übermittelten Vorschreibung der Hausverwaltung PMV Immobilien Management GmbH, Stand 03/2025: netto EUR 189,55/ Monat. Dies entspricht netto EUR 2,19/ m²/ Monat.

Mietvertrag: siehe Beilage zu diesem Gutachten

2.5.8 Monatliche Vorschreibung

Dauerrechnung Nr. 2025/4		(Kopie) 01.03.2025	
Im Namen des Eigentümers			
BBB Immo GmbH zH. Masseverwalter Dr. Steger			
Rabensteig 1, 1010 Wien			
UID: ATU71400012			
KUNDENNUMMER	20024803	OBJEKT	59011, Simon-Denk-Gasse 1-3 1090 Wien
BESTANDNEHMER	Johann Weinstock Simon-Denk-Gasse 1-3 1090 Wien		
ZAHLUNGSART	Dauerrechnung	TOP	14-15
IHRE BANKVERBINDUNG		OBJEKT BANK	Masseverwalterin Dr Angela Steger AT425800020656285398 / HYPVAT2B



Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Vorschreibung ab inkl. 3/2025, Rechnungsnummer 2025/4 für Ihre Einheit(en) in 1090 Wien, Simon-Denk-Gasse 1-3 .

Position	Anz	Netto EUR	Ust %	Ust EUR	Brutto EUR
Hauptmietzins Wohnung	1	189,55	10	18,96	208,51
Betriebskosten Akonto	1	240,52	10	24,05	264,57
Aufzugskosten Akonto	1	50,00	10	5,00	55,00
Gesamt		480,07		48,01	528,08

Quelle: Auszug auf der monatlichen Vorschreibung an den Mieter ab 3/2025, Objekt 59011, Simon-Denk-Gasse 1-3, 1090 Wien, Top 14-15, PMV Immobilien Management GmbH vom 01.03.2025

2.5.9 Reparaturrücklage, Vorschau gem. WEG

Trotz Urgenz bei der Hausverwaltung W. Preissl wurde dem SV kein aktueller Stand der Reparaturrücklage übermittelt. Ebenso wurde dem SV keine Vorschau gem. WEG 2002 betreffend geplante Reparaturarbeiten und etwaige Verbesserungsmaßnahmen übermittelt.

Die Rücklagenabrechnung 2023 und die Bestandsnehmerabrechnung 2023 der Immobilienverwaltung Willibald Preissl sind den Beilagen des Gutachtens zu entnehmen.



3. GUTACHTEN

3.1 Ermittlung des Verkehrswertes

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 94: Anteil 89/1963 verbunden mit Wohnungseigentum an W top 14/15, inliegend im Grundbuch 01002 Alsergrund, EZ 939 mit der Adresse 1090 Wien, Alserbachstraße 27/ Simon-Denk-Gasse 1-3 zum Stichtag 04.03.2025 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 unbefristet vermieteten Eigentumswohnungen erfolgt dem Stand der herrschenden Bewertungslehre entsprechend nach dem Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG 1992. Im Ertragswertverfahren wird die nachhaltig erzielbare Nettomiete als Rohertrag angesetzt. Von diesem Rohertrag werden die auf den Bestandnehmer nicht umlagefähigen Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sowie das Risiko für Mietausfallswagnis in Abzug gebracht. Im Ergebnis verbleibt der Reinertrag, welcher auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert wird. Der Bodenwert des Objektes wird auf die Dauer des Bestandsverhältnisses abgezinst (diskontiert) und fließt in die Berechnung als diskontierte Restgröße ein.



Der Bodenwert ergibt sich im dicht verbauten innerstädtischen Bereich aus jenem Wertansatz, welcher ein Bauträger bereit ist, als wirtschaftlich tragfähigen Grundkostenanteil je m² erzielbarer Nutzfläche zu bezahlen. Der ermittelte Grundkostenanteil multipliziert mit der Nutzfläche des Objektes ergibt den Bodenwert.

3.4 Erläuterung des Ertragswertverfahrens

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeit, verstanden. Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der Ertragswertformel:

$$EW = RE \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW....Ertragswert	RE.....Reinertrag
V.....Vervielfältiger	BW.....Bodenwert
q.....1+i	i.....p / 100
p.....Zinssatz	n.....Jahre Restnutzungsdauer

3.4.1 Rohertrag

Unter dem nachhaltigen Rohertrag versteht sich im gegenständlichen Bewertungsfall der aktuell vereinnahmte Hauptmietzins.

3.4.2 Reinertrag

Der Reinertrag berechnet sich wie folgt:

$$RE = RO - (M_{\text{ietausfall}} + B_{\text{ewirtschaftung}} + I_{\text{nstan dhaltung}})$$

RE.....Reinertrag
V.....Vervielfältiger
RO.....Rohertrag

3.4.3 Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, dass auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Im gegenständlichen Bewertungsfall wird auf Grundlage der Fachliteratur sowie den Erfahrungswerten der SV ein Mietausfallswagnis von 1 % des Rohertrages angesetzt.



3.4.4 Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum an der Liegenschaft bzw. durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwältzt werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind. Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21 -24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet. Im gegenständlichen Bewertungsfall werden auf Grundlage der Fachliteratur sowie den Erfahrungswerten der SV für die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten 1 % des Rohertrages angesetzt.

3.4.5 Nicht umlagefähige Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen. Im gegenständlichen Bewertungsfall werden auf Grundlage der Fachliteratur sowie den Erfahrungswerten der SV für die Instandhaltungsaufwendungen € 1,00.-/ m² Nutzfläche p.m. angesetzt.

3.4.6 Kapitalisierungszinssatz

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers berechnet sich wie folgt:

$$RE \times V$$

Wobei V sich wie folgt darstellt:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

V.....Vervielfältiger

q.....1+i i.....p / 100

p..... Kapitalisierungszins n.....Jahre Restnutzungsdauer



Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat im Jahre 2024 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

Liegenchaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenchaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %

Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Q: Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 2/2024, Seite 91

Die Zinssätze der o.a. Empfehlungen beziehen sich auf Liegenchaften, die zu marktüblichen Konditionen vermietet sind. Im gegenständlichen Bewertungsfall liegt der aktuell vereinnahmte Hauptmietzins jedoch erheblich unter dem Marktniveau. Der objektspezifische Kapitalisierungszinssatz wird daher vom SV retrograd von einem Ertragswert abgeleitet, der eine Bruttorendite (Rohertrag/ Ertragswert) evoziert, die die aktuell angespannte wirtschaftliche Situation auf dem Immobilienmarkt (hohe Finanzierungskosten und erschwerte Kreditvergabe) hinreichend berücksichtigt.

3.4.7 Restnutzungsdauer des Gebäudes

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 100 bis 120 Jahren aus. Da die gewöhnliche GND bei dem gegenständlichen Gebäude bereits erreicht bzw. überschritten wurde, ist gem. dem Stand der herrschenden Bewertungslehre vom SV unter Berücksichtigung des tatsächlichen Gebäudezustandes ein fiktives Gebäudealter festzusetzen. In der Bewertung erscheint daher ein Gebäudealter von rd. 60 Jahren als angemessen. Die Restnutzungsdauer (RND) ergibt sich sodann aus der Differenz von der gewöhnlichen GND und dem fiktiven Gebäudealter, wodurch sich bei einer gewöhnlichen GND von 120 Jahren eine RND von 60 Jahren ergibt.

3.4.8 Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich im innerstädtischen Bereich aus jenem Wertansatz, den ein Käufer bereit wäre, als Grundkostenanteil/ m² Nutzfläche zu bezahlen. Der Bodenwert fließt in die Kalkulation als diskontierter Bodenwert ein.

$$BW_{\text{diskontiert}} = \frac{BW}{q^n}$$

BW...Bodenwert q...1+i i...p / 100 p...Zinssatz n.....Jahre Restnutzungsdauer



Hingewiesen wird darauf, dass unvermeidbare Unschärfen bei der Ermittlung des Bodenwertes das Bewertungsergebnis im Ertragswertverfahren nur unwesentlich beeinflussen, da der Bodenwert lediglich als diskontierte Restgröße in die Bewertung einfließt. Der von der Stadt Wien MA 25 - Technische Stadterneuerung evaluierte und veröffentlichte Grundkostenanteil beträgt für die gegenständliche Liegenschaft zum Stichtag: EUR 1.950.-/ m² Nutzfläche.

3.5 Ermittlung des Ertragswertes – Wohnung Top 14/15

W 14-15	NFL, m ²	HMZ/ M.	HMZ/ Monat
Status: unbefristet vermietet	86,62	€ 2,19	€ 189,55
MV-Beginn: 01.03.1990			
			HMZ/ Jahr
aktueller Jahresrohertrag			€ 2 274,60
abzgl. Bewirtschaftungskosten		1,00 %	-€ 22,75
abzgl. Mietausfallswagnis		1,00 %	-€ 22,75
abzgl. Instandhaltung	86,62	€ 1,00	-€ 1 039,44
Jahresreinertrag			€ 1 189,67
Restnutzungsdauer/ Jahre		60	
Kapitalisierungszinssatz		0,75 %	
Vervielfältiger		48,17	
Ertragswert/ Gebäudeanteil			€ 57 310
Bodenwert	NFL, m ²	€/ m ²	
Grundkostenanteil/ m ²	86,62	€ 1 950	€ 168 909
Diskontierungszeitraum / Jahre		60	
Kapitalisierungszinssatz		0,75 %	
zzgl. diskontierter Bodenwert			€ 107 882
Ertragswert W 14-15			€ 165 192

3.6 Verkehrswert zum Stichtag - Wohnung Top 14/15

Der ermittelte Ertragswert entspricht dem Verkehrswert und beträgt geldlastenfrei und gerundet:

Verkehrswert W top 14/15 zum Stichtag 04.03.2025	€ 165.200
---	------------------



4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjektes B-LNR 94: Anteil 89/1963 verbunden mit Wohnungseigentum an W top 14/15, inneliegend im Grundbuch 01002 Alsergrund, EZ 939 mit der Adresse 1090 Wien, Alserbachstraße 27/ Simon-Denk-Gasse 1-3 beträgt zum Stichtag 04.03.2025 geldlastenfrei und gerundet:

EUR 165.200

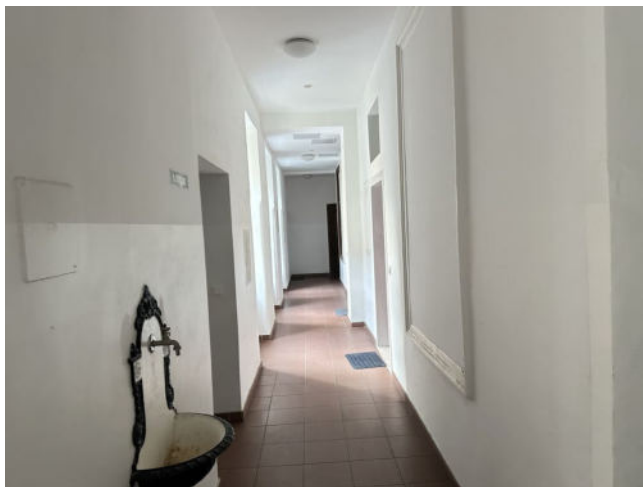
Wien, 18.03.2025



5. FOTODOKUMENTATION







6. BEILAGEN

Mietvertrag

1090 Wien, Simon-Denk-Gasse 1-3, Tür 14, 15 anonymisiert vom 21.02.1990 inkl. 2 handschriftlicher Vereinbarungen vom 20.10.1994

Monatliche Vorschreibung

Monatliche Vorschreibung an den Mieter ab 3/2025, Objekt 59011, Simon-Denk-Gasse 1-3, 1090 Wien, Top 14-15, PMV Immobilien Management GmbH vom 01.03.2025

Bestandsnehmerabrechnung 2023

WEG 9, Simon-Denk-Gasse 1-3, Top 14-15, Immobilienverwaltung Willibald Preissl, Abrechnung 2301 vom 19.03.2024

Rücklagenabrechnung 2023

Objekt 0901 - WEG 9, Simon-Denk-Gasse 1-3, 1090 Wien, Immobilienverwaltung Willibald Preissl, Abrechnung 2301 vom 31.12.2023

Energieausweis für Wohngebäude

1090 Wien-Alsergrund, Simon-Denk-Gasse 1-3, Bmstr. DI Dr. Mario Sofic vom 01.01.2020

Urkunden BG 010

TZ 3759/93 Wohnungseigentumsvertrag vom 22.12.1993

TZ 502/2006 Nachtrag zur Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 05.07.2005 mit Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 12.02.2004

TZ 479/2010 Nachtrag zur Vereinbarung zur Anteilsberichtigung vom 12.02.2004 und zum Nachtrag vom 05.07.2005 vom 26.11.2008

TZ 479/2010 Gutachten gem. § 6 (WEG 2002), Dipl. Ing. Manfred Bohn vom 23.07.2003

MA37 - Bauakt

Auszug aus dem Bauakt der MA37 - Einsichtnahme am 08.01.2025

