

Bezirksgericht Döbling

Obersteingasse 20 - 22  
1190 Wien

**GZ 26 E 2/25y**  
Wien, am 09.07.2025

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung  
B-LNR. 44 Anteil 74/1193stel an EZ 584 der KG 01514 Währing  
Wohnungseigentum an W 3 Abstellraum 13 in

**1180 Wien, Staudgasse 10**



Betreibende Partei: Eigentümergeinschaft des Hauses Staudgasse 10  
vertreten durch: RA Mag. Angelika Prüfling  
Verpflichtete Partei: Viola Schritter  
wegen: € 1.947,52 s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital  
o/e

GA 1180 Staudg. 10

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Döbling, GZ 26 E 2/25y  
 Beschluss vom 23.02.2025  
 Frustrierter Befundungstermin am 20.03.2025  
 Durchgeführte Befundaufnahme am 04.06.2025  
 Kostenwarnung der SV vom 04.06.2025  
 Beschluss zur Fortführung der Gutachtenserstattung vom 08.06.2025.

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01514 Währing  
 BEZIRKSGERICHT Döbling

EINLAGEZAHL 584

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 44 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 387/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
434/27	GST-Fläche	336	
	Bauf.(10)	282	
	Bauf.(20)	54	Staudgasse 10

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

1 a 2127/1973 Erbauung eines Hauses (auf) GSt 434/27

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

44 ANTEIL: 74/1193

Viola Schritter

GEB: 1997-07-16 ADR: Gregor-Mendl-Straße 20/7, Wien 1180

a 3565/2023 Kaufvertrag und Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag  
 2022-10-14, 1. Nachtrag zum Kaufvertrag und Nachtrag zum

Wohnungseigentumsvertrag vom 14.10.2022 2023-04-20 Eigentumsrecht

b 3565/2023 Wohnungseigentum an W 3, Abstellraum 13

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

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

- 1 a Stand 0000  
DIENSTBARKEIT des Röhrendurchzuges der Ferdinands  
Wasserleitung (Satzbuch E. Fol 171)
- 7 a 4436/1977 Vereinbarung über die Aufwendungen gem Par 19 (3)  
WEG 1975 gem Pkt XI Vereinbarung 1977-08-02
- 21 a 5598/2007 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
gem § 32 WEG 2002
- 31 auf Anteil B-LNR 44  
b 2650/2024 IM RANG 3566/2023 Pfandurkunde 2022-08-29  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--  
für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen  
(FN 49470a)
- 34 auf Anteil B-LNR 44  
a 3195/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 351/24d)
- 35 auf Anteil B-LNR 44  
a 4788/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (18 C 719/24y)
- 36 auf Anteil B-LNR 44  
a 105/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.947,62 samt Anhang,  
Antragskosten EUR 343,18 für EG d Hauses (26 E 2/25y)
- 37 auf Anteil B-LNR 44  
a 387/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.109,35 samt Anhang,  
Antragskosten EUR 355,68 für Eigentümergemeinschaft des  
Hauses Staudgasse 10, 1180 Wien (26 E 7/25h bei 26 E 2/25y)

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

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

24.02.2025

---

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 24.02.2025 (eingeschränkt und Gesamtauszug)
- 1. örtliche Befundaufnahme am 20.03.2025 durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 Erschienen war niemand, die Eigentumswohnung war versperrt.
- 2. örtliche Befundaufnahme am 04.06.2025 durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
  - Gerichtsvollzieher
  - Schlosser
  - Zeugen
  - RA Mag. Angelika Prüfling (BV)
 Die Wohnung und das Kellerabteil wurden durch den Schlosser geöffnet.

- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37, auszugsweise Kopien von bezug habenden Plänen
- mündliche Auskunft der MA 37 hinsichtlich offener Bauakte und Aufträge (negativ)
- Erhebung von Urkunden im Landesarchiv (Gasometer), C-LNR. 1a, Stand 0000 (frustriert, da unter dieser Urkunde nicht die gegenständliche Liegenschaft umfasst war)
- Erhebung bei der MA 64 hinsichtlich der Urkunde, Auskunft der MA 8, Übermittlung vom 27.03.2025
- Auskunft der MA 31 hinsichtlich der Aktualität der Dienstbarkeit C-lfd. Nr. 1a, Eingang des Schreibens vom 04.07.2025
- Übermittlung von Unterlagen durch die Gebäudeverwaltung WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand Gesellschaft m.b.H., 1150 Wien:
  - Vorschreibung ab 01.01.2025
  - Wohnungseigentumsvertrag TZ 4436/1977
  - Nutzwertgutachten vom 06.03.2022 des SV Ing. Rainer Remeco Reichel
  - Vereinbarung gemäß § 32 Abs. 2 WEG 2002 (TZ 5598/2007)
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.05.2023
  - Vorausschau 2025
  - Energieausweis vom 06.02.2020
  - Information zu allfälligen Darlehen
  - Information zum aktuellen Rücklagenstand
  - Anlagenbuch für elektronische Anlagen (Prüfbefund für Steigleitung und allgemeine Anlagenteile) vom 12.12.2017
- Übermittlung über Ersuchen der SV des Einheitswertes zum Stichtag 01.01.2025 durch das Finanzamt
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- Erhebungen von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- örtliches Preisniveau für:
  - aktuelle Baukosten
  - Bodenwertanteile
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (mit getätigten Investitionen)
- Marktanalyse des Bezirks ähnlicher Qualifikation
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

## 1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 04.06.2025

## 1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Im A2-Blatt ist die Erbauung eines Hauses aus 1993 ersichtlich gemacht (diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant).

C-Blatt:

C-LNR. 1a, Dienstbarkeit des Röhrendurchzuges der Ferdinands-Wasserleitung (Satzbuch E. Fol. 171). Die Überprüfung der MA 31 (Wiener Wasser) hat ergeben, dass die Eintragung nicht mehr aktuell ist und die Dienstbarkeit somit löschar.

C-LNR. 7a, Vereinbarung über die Aufwendungen gemäß Par. 19 (3) WEG 1975 gem. Punkt XI. Vereinbarung vom 02.08.1977:

### XI.

Die in der Tabelle in Spalte 3 unter laufender Nr. 1, 2 und 4 bis 16 genannten Miteigentümer vereinbaren im Sinne des § 19 (1) WEG., daß die Verrechnung aller Aufwendungen für dieses Bauvorhaben bzw. Wohnhaus, welche bereits bisher aufgelaufen sind oder künftig auflaufen werden, sohin die Baukosten, die Baudarlehensrückzahlungen, Betriebskosten, Beiträge zur Instandsetzungsrücklage und dergleichen, nicht aber das Entgelt für den Liegenschaftsverwalter, welches pro Bestandsobjekt derzeit S 720,-- im Jahr beträgt, im Verhältnis der in der Tabelle in Spalte 5 unter laufender Nr. 1, 2 und 4 bis 16 ersichtlichen Nutzflächen der einzelnen Bestandsobjekte, wobei die Nutzflächen der Kellerabteile, des Balkones und der Terrasse unberücksichtigt bleiben, und die Nutzflächen der Loggien zur Hälfte und der Stellplätze in den Garagen zu einem Drittel berücksichtigt sind, zur Summe der Nutzflächen aller Bestandsobjekte dieses Hauses von 1076,89 m<sup>2</sup> zu erfolgen hat, und verpflichten sich, diese Vereinbarung auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

Aus dem Verhältnis der ersichtlichen Nutzflächen zur Gesamtnutzfläche ergibt sich unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen im Punkte II. der in der Aufstellung im Punkte II. dieser Vereinbarung zitierten Kaufverträge der ebenfalls in der Tabelle in Spalte 5 unter laufender Nr. 1, 2 und 4 bis 16 ersichtliche Verrechnungsschlüssel.

Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

C-LNR. 21a, Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002:

## VEREINBARUNG GEMÄSS § 32 Abs. 2 WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ 2002

abgeschlossen zwischen sämtlichen Wohnungseigentümern der Liegenschaft EZ 584 GB 01514 Währing, Staudgasse 10 wie folgt:

### 1. GRUNDBUCHSTAND:

GRUNDBUCH 01514 Währing EINLAGEZAHL 584  
 BEZIRKSGERICHT Döbling  
 besondere Abschrift \*\*\*\*\*

Wohnungseigentum

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
434/27   GST-Fläche              336
         Baufl.(Gebäude)         282
         Baufl.(befestigt)       54  Staudgasse 10
***** A2 *****
1  a 2127/1973 Erbauung eines Hauses (auf) GST 434/27
***** B *****
5 ANTEIL: 85/1108
  Vala  Petra
  GEB: 1952-11-30 ADR: Staudg. 10/1  1180
    d 4436/1977 Wohnungseigentum an W 1
    e 5936/1985 Einantwortungsurkunde 1980-07-22, Kaufvertrag 1985-11-14
      Eigentumsrecht
    f 6635/1996 Belastungs- und Veräußerungsverbot

6 ANTEIL: 49/1108
  Neunkirchner  Karl
  GEB: 1929-04-07 ADR: Teschnerg. 9/7  1180
    a 4436/1977 Wohnungseigentum an W 2
    b 25/1979 Kaufvertrag 1978-09-01 Eigentumsrecht

7 ANTEIL: 105/1108
  Polzenbauer  Karolina
  GEB: 1914-02-19 ADR: Staudg. 10  1180
    a 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06 Eigentumsrecht
    b 4436/1977 Wohnungseigentum an W Nr 4
    d 6097/1985 Geburtsdatum

EIGENTUMSWECHSEL siehe Einantwortungsurkunde zugunsten
Frau Dr. Ilse Polzenbauer (Beilage)

8 ANTEIL: 74/1108
  Kindler  Georg
  GEB: 1929-06-13 ADR: Staudg. 10  1180
    a 4466/1971 Veräußerungsverbot
    b 4037/1974 Veräußerungsverbot
    c 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06, Übergabsvertrag 1977-07-29,
      Schenkungsvertrag 1977-08-02 Eigentumsrecht
    e 6098/1985 Geburtsdatum
    f 3703/1990 Kaufvertrag 1989-09-29, Urkunde 1990-03-13 Eigentumsrecht
    g 3703/1990 Wohnungseigentum an W 5
```

- 12 ANTEIL: 54/1108  
Stöckner Doris  
GEB: 1952-05-01 ADR: Gemeindebergg. 67 1130  
a 4436/1977 Wohnungseigentum an W 9  
f 1718/1995 IM RANG 497/1995 Kaufvertrag 1995-01-19 Eigentumsrecht
- 15 ANTEIL: 295/11080  
Geraus Walter  
GEB: 1934-01-18 ADR: Staudg. 10 1180  
c 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06, Übergabsvertrag 1977-07-29,  
Schenkungsvertrag 1977-08-02 Eigentumsrecht  
d 4436/1977 Wohnungseigentum an W 11  
e 4436/1977 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
f 6111/1985 Geburtsdatum
- 16 ANTEIL: 295/11080  
Geraus Gertrude  
GEB: 1932-12-01 ADR: Staudg. 10 1180  
c 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06, Übergabsvertrag 1977-07-29,  
Schenkungsvertrag 1977-08-02 Eigentumsrecht  
d 4436/1977 Wohnungseigentum an W 11  
e 4436/1977 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
f 6112/1985 Geburtsdatum \*
- 17 ANTEIL: 49/1108  
Wirth Margaretha  
GEB: 1918-11-27 ADR: Staudg. 10/12 1180  
d 4436/1977 Wohnungseigentum an W 12  
f 1190/1982 IM RANG 4580/1981 Kaufvertrag 1981-09-04 Eigentumsrecht  
g 4909/1990 Adressenänderung
- 18 ANTEIL: 505/11080  
Zwettler Heinz  
GEB: 1943-02-03 ADR: Staudg. 10 1180  
c 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06, Übergabsvertrag 1977-07-29,  
Schenkungsvertrag 1977-08-02 Eigentumsrecht  
d 4436/1977 Wohnungseigentum an W 13  
e 4436/1977 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
f 6113/1985 Geburtsdatum
- 19 ANTEIL: 505/11080  
Zwettler Maria  
GEB: 1943-08-15 ADR: Staudg. 10 1180  
c 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06, Übergabsvertrag 1977-07-29,  
Schenkungsvertrag 1977-08-02 Eigentumsrecht  
d 4436/1977 Wohnungseigentum an W 13  
e 4436/1977 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
f 6114/1985 Geburtsdatum
- 22 ANTEIL: 65/1108  
Grasser Nikolaus Dkfm.  
GEB: 1943-03-07 ADR: Staudg. 10 1180  
a 4466/1971 Veräußerungsverbot  
b 4037/1974 Veräußerungsverbot  
c 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06, Übergabsvertrag 1977-07-29,  
Schenkungsvertrag 1977-08-02 Eigentumsrecht  
d 4436/1977 Wohnungseigentum an W 15  
e 4436/1977 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
f 6134/1985 Geburtsdatum

- 23 ANTEIL: 65/1108  
Grasser Judit  
GEB: 1940-09-03 ADR: Staudg. 10 1180  
a 4466/1971 Veräußerungsverbot  
b 4037/1974 Veräußerungsverbot  
c 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06, Übergabsvertrag 1977-07-29,  
Schenkungsvertrag 1977-08-02 Eigentumsrecht  
d 4436/1977 Wohnungseigentum an W 15  
e 4436/1977 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975  
f 6135/1985 Geburtsdatum
- 25 ANTEIL: 90/1108  
Stickler Ingrid  
GEB: 1937-03-16 ADR: Staudg. 10 1180  
a 4466/1971 Veräußerungsverbot  
b 4037/1974 Veräußerungsverbot  
d 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06, Übergabsvertrag 1977-07-29,  
Schenkungsvertrag 1977-08-02 Eigentumsrecht  
f 2434/1980 Übergabsvertrag 1979-11-27 Eigentumsrecht  
g 2434/1980 Zusammenziehung der Anteile  
h 6137/1985 Geburtsdatum  
i 3703/1990 Wohnungseigentum an W 10
- 26 ANTEIL: 101/2216  
Kopp Günther Mag.  
GEB: 1944-10-17 ADR: Staudg. 10 1180  
a 4436/1977 Kaufvertrag 1976-07-06, Übergabsvertrag 1977-07-29,  
Schenkungsvertrag 1977-08-02 Eigentumsrecht  
b 4436/1977 Wohnungseigentum an W 7  
c 6100/1985 Geburtsdatum  
d 5204/1990 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 27 ANTEIL: 101/2216  
Kopp Brigitte Dr.  
GEB: 1949-03-29 ADR: Staudg. 10/7 1180  
a 4436/1977 Wohnungseigentum an W 7  
b 5204/1990 Schenkungsvertrag 1990-07-27 Eigentumsrecht  
c 5204/1990 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 28 ANTEIL: 590/11080  
Kozelj Liselotte  
GEB: 1926-10-17 ADR: Laurenzg. 12/17 1050  
d 4436/1977 Wohnungseigentum an W 14  
i 4508/1999 Kaufvertrag 1999-08-03 Eigentumsrecht
- 29 ANTEIL: 59/2216  
Kopp Günther Mag.  
GEB: 1944-10-17 ADR: Staudg. 10/7 1180  
a 4436/1977 Wohnungseigentum an W 8  
b 2923/1998 IM RANG 1201/1998 Kaufvertrag 1998-02-26 Eigentumsrecht  
c 2923/1998 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975
- 30 ANTEIL: 59/2216  
Kopp Brigitte Dr.  
GEB: 1949-03-29 ADR: Staudg. 10/7 1180  
a 4436/1977 Wohnungseigentum an W 8  
b 2923/1998 IM RANG 1201/1998 Kaufvertrag 1998-02-26 Eigentumsrecht  
c 2923/1998 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

31 ANTEIL: 20/2216

Kopp Günther Mag.

GEB: 1944-10-17 ADR: Staudg. 10/7 1180

a 4436/1977 Wohnungseigentum an Garage

b 2923/1998 IM RANG 1201/1998 Kaufvertrag 1998-02-26 Eigentumsrecht

c 2923/1998 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

32 ANTEIL: 20/2216

Kopp Brigitte Dr.

GEB: 1949-03-29 ADR: Staudg. 10/7 1180

a 4436/1977 Wohnungseigentum an Garage

b 2923/1998 IM RANG 1201/1998 Kaufvertrag 1998-02-26 Eigentumsrecht

c 2923/1998 Verbindung gem § 12 Abs 1 WEG 1975

35 ANTEIL: 73/1108

Seely Philipp

GEB: 1980-12-25 ADR: Nußdorfer Str. 46-48/1/7/30 1090

a 4436/1977 Wohnungseigentum an W 6

b 3663/2002 Urkunde 2001-12-11 Eigentumsrecht

c 3663/2002 Belastungs- und Veräußerungsverbot

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

2. Abweichend vom bestehenden Aufteilungsschlüssel gemäß Wohnungseigentumsvertrag wird für die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gem. § 32 Abs. 2 WEG vereinbart, dass diese von den Wohnungseigentümern im Verhältnis der Wohnnutzfläche, ohne Berücksichtigung der Loggien, zu tragen sind.
3. Weiteres wird vereinbart, dass sämtliche Aufwendungen - insbesondere die laufende Erhaltung und die gänzliche Erneuerung - für die Wohnungsfenster, die Wohnungseingangstüren samt Zargen sowie für die Garagentore von jedem Wohnungseigentümer selbst zu tragen sind. Wohnungsfenster, Wohnungseingangstüren samt Zargen und Garagentore gelten somit als aus der allgemeinen Instandhaltungspflicht ausgegliedert. Werden notwendige Erhaltungsmaßnahmen vom betroffenen Wohnungseigentümer trotz Aufforderung nicht durchgeführt, so hat die Wohnungseigentümergeinschaft das Recht, auf dessen Kosten eine Ersatzvornahme durchzuführen.
4. Sämtliche Wohnungseigentümer erteilen daher wechselseitig ihre Zustimmung zu Änderungen an den Wohnungsfenstern, den Wohnungseingangstüren sowie den Garagentoren sofern hinsichtlich Ausführung, Form und Farbgebung ein einheitliches Erscheinungsbild eingehalten wird und alle erforderlichen behördlichen Bewilligungen vorliegen.
5. Gemäß § 32 Abs. 7 WEG wird diese Vereinbarung durch den Wechsel eines Wohnungseigentümers nicht berührt.
6. Die Kosten der Errichtung dieser Vereinbarung, die Beglaubigungskosten sowie sämtliche Barauslagen werden von den Miteigentümern im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.
7. Sämtliche Vertragsparteien erklären ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, das aufgrund dieser Urkunde ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen ob der Liegenschaft EZ 584 GB 01514 Währing gemäß § 32 Abs. 8 WEG 2002 der abweichende Aufteilungsschlüssel gem. Punkt 1 und 2 dieser Vereinbarung im Grundbuch angemerkt werden kann.

Wien, am 11. September 2007

Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

Das Pfandrecht verbleibt unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Bestandsfreiheit.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

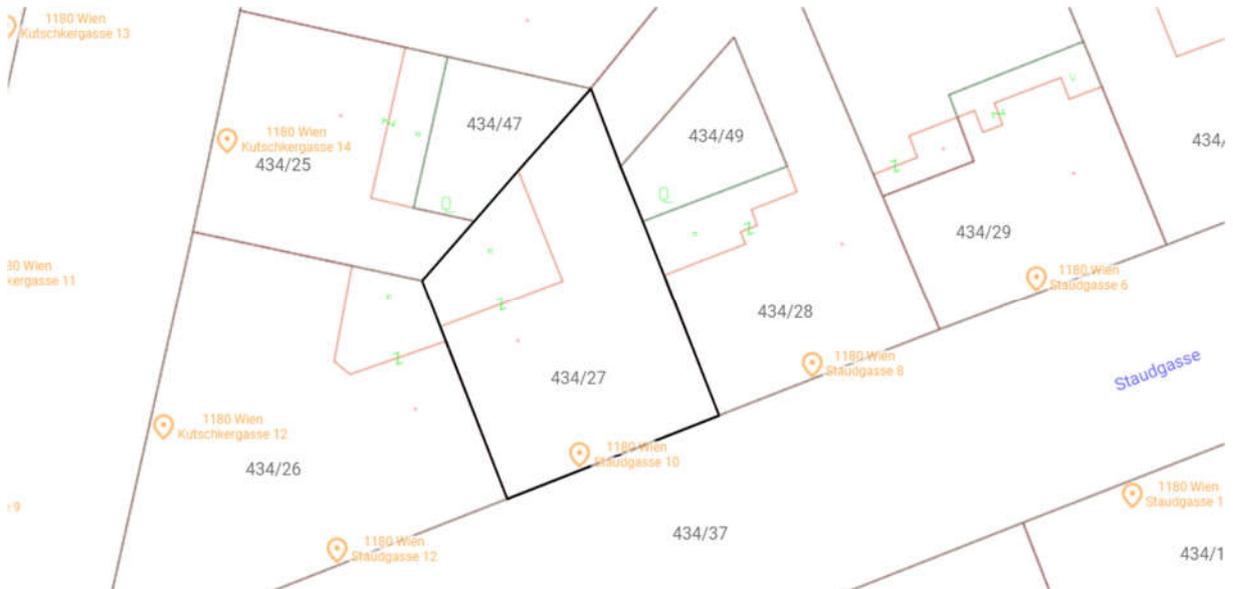
Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 584 der KG 01514 Währing besteht aus  
GST-NR. 434/27 mit einer Gesamtfläche von

336 m<sup>2</sup>



Quelle: <https://kataster.bev.gv.at>

#### Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:  
Staudgasse 10 (1180 Wien)

#### Formation:

Rechteckig, schiefwinklig,  
Straßenfront ca. 16,0 m.

#### Terrainverlauf:

Gegen Westen leicht fallend.

#### Aufschließung:

Alle städtischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in die Liegenschaft  
geführt:

Strom, Wasser, Kanal.

Einfahrt in die hofseitig gelegenen Garagenboxen.



Charakteristik:

Gute Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil.

Anmerkung:

*Die Wohnung ist hofseitig und somit ruhig gelegen.*

Ähnliche mehrgeschoßige Wohnbauten in direkter Umgebung in geschlossener Bauweise mit innenliegenden Hof- und Gartenflächen.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

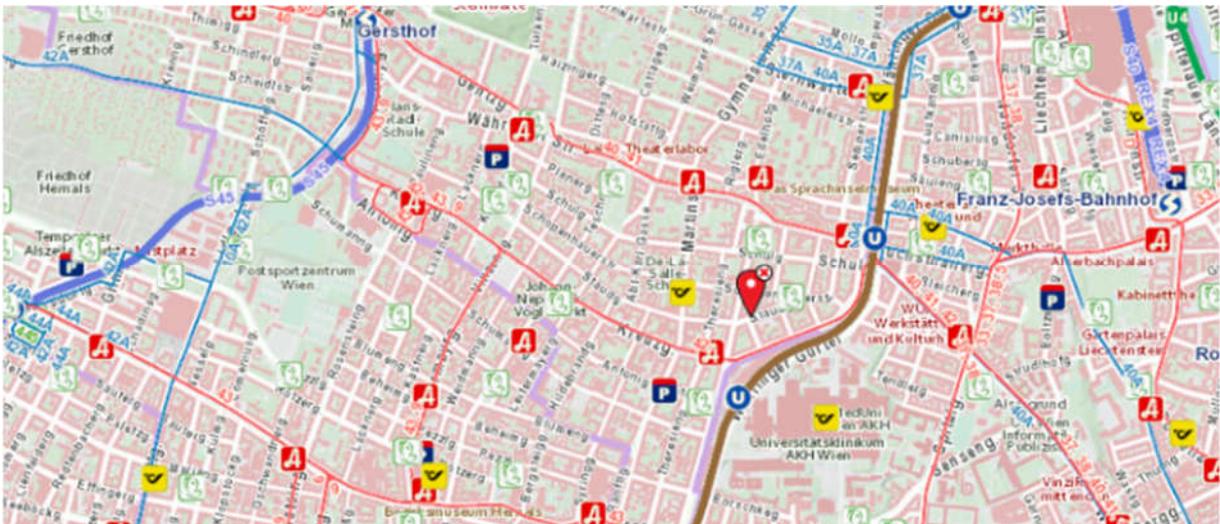
Straßenbahn mit Station Michelbeuern AKH in ca. 190 m Entfernung.

U-Bahn-Station Michelbeuern in ca. 290 m Entfernung.

Naherholungsflächen (z.B. Vilma-Degischer-Park sowie Anton-Baumann-Park in näherer Umgebung.

Nahversorgungsmöglichkeit in näherer Umgebung.

Universitätsklinik AKH Wien in unmittelbarer Nähe.



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

2.2. Bebauung

Bescheid vom 18.02.1966, Baubewilligung für Wohnhaus für 12 Wohnungen (Autoeinstellplätze im Erdgeschoß, ein Lokal, Colonia-Raum und Kinderwagenraum).

Bescheid vom 06.11.1970, 1. Planwechsel.

Bescheid vom 11.07.1972, 2. Planwechsel.

Bescheid vom 21.07.1972, Gehsteigauf- und -überfahrt, Bewilligung

Bescheid vom 29.09.1972, Personenaufzug, Baubewilligung.

Bescheid vom 03.04.1973, Ölfeuerungsanlage, Benützungsbewilligung.

Bescheid vom 03.04.1973, Heizöllagerung, Betriebsbewilligung.

Bescheid vom 09.05.1973, Bauabänderungen (3. Planwechsel).

Bescheid vom 10.05.1973, Benützungsbewilligung des geschaffenen Kleinwohnhauses mit 15 Wohnungen und 3 Garagen

Bescheid vom 12.11.1984, Gehsteigübernahme.

Bescheid vom 18.01.1989, Ölfeuerungsanlage, Kenntnisnahme der Änderung (Brennertausch).

Bescheid vom 20.09.1989, Ölfeuerungsanlage, Kenntnissnahme der Änderung (Kesseltausch).

Gemäß § 6 WEG 2002 bestehen auf der Liegenschaft:  
20 wohnungseigentumstaugliche Objekte.  
Diese gliedern sich in 15 Wohnungen, 5 KFZ-Abstellplätze.

Geschoßgliederung:

Erdgeschoß: Waschküche, Trockenraum, Kinderwagenabstellraum, Abstell- und Lagerräume, KFZ-Abstellplätze.

1. Stock: 2 Wohnungen und Abstellräume (Zubehör).

2. Stock: 3 Wohnungen.

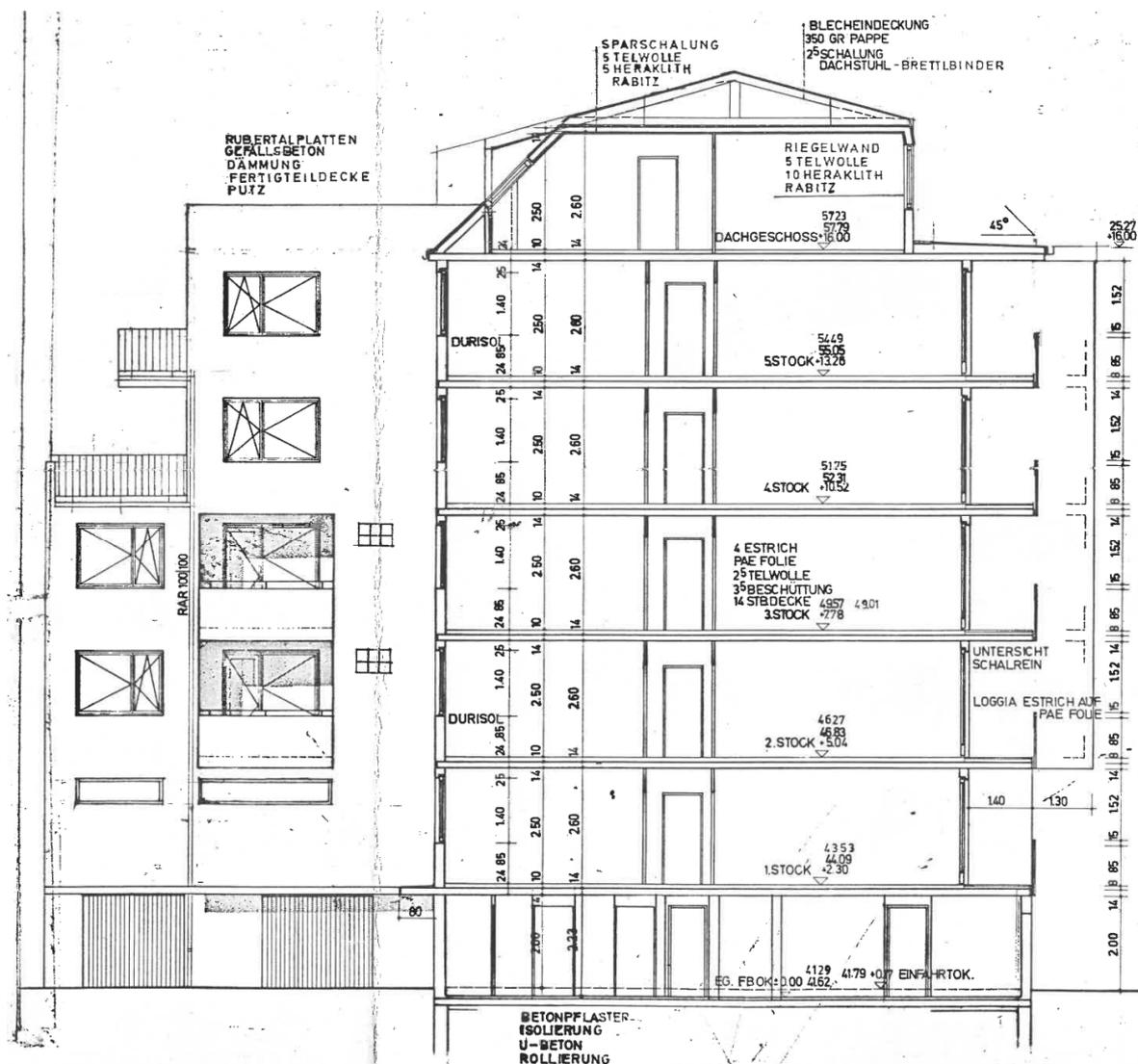
3. Stock: 3 Wohnungen.

4. Stock: 3 Wohnungen.

5. Stock: 3 Wohnungen.

Terrassengeschoß: 1 Wohnung.

Schnitt aus Bestandsplan:



Technische Beschreibung:

Klassische Bauweise aus Mitte der 60er Jahren:

Streifenfundierung,

Betonplatte (lt. Plan U-Beton),

Mauerwerk lt. Plan Durisol (Planmaß 22,0 cm).

Zwischendecken Stahlbeton mit Beschüttung,

Dachgeschoß lt. Plan Rabitz-Decke (Drahtputzsdecke) mit 5,0 cm Heraklith und 5,0 cm Tellwolle.

Dachschräge verblecht.

Flach geneigtes Satteldach über zurück gesetztes Dachgeschoß, Holzdachstuhl, Brettelbinder. Dachflächenfenster.

Schalung, Blecheindeckung.

Flachdachbereiche auch als Terrassen ausgeführt.

Kaminköpfe verblecht.

Hängerinnen, Außenfallrohre.

Fassade glatte Ausführung, Sockel glatt, Anstrich.

Fenster:

Überwiegend Kunststoff, Isolierverglasung, überwiegend einflügelig, tw. Außenbeschattung. Blechsohlbänke.

Loggien tw. verbaut, Metallgeländer, Platten-Füllungen.

Erdgeschoß-Fenster Metall.

Garagenzufahrtstor Metall, Dreh-Beschlag.

Zurück gesetztes Eingangsportal, Stufe aus der Straße, Terrazzo-Plattenbelag.

Zugangstüre einflügelig, Metall mit Glasfüllungen,

Video-Sprechanlage (erneuert).

Innenbereich:

Gang und Stiegenhaus Terrazzo-Plattenbelag, Wandsockel.

Wand- und Deckenflächen rau, Anstrich (erneuert).

Wohnungszugangstüren Stahlzargen, Holztürblätter.

*Anmerkung:*

*Erdgeschoß mit niedriger Raumhöhe.*

Zwischentüre gegen Gang als Vollglastüre.

Brandrauchentlüftung im Dachgeschoß.

Zugangstreppe geradläufig, Terrazzo-Plattenbelag auf Stahlbeton-Laufplatte.

Lift mit Stationen E, 1 - 5, Baujahr 1972, Umbau 2009, 4 Personen, 320 kg, Zugang aus Podest (nicht eben aus Eingang zugänglich).

Allgemeinräumlichkeiten:

Keller Vorraum:

Betonboden, Wandflächen verputzt (erneuert).

Hoch liegende Metallfenster.

Erdgeschoß:

Kinderwagenraum nicht zugänglich.

Müllraum, Betonboden beschichtet.

Waschküche und Trockenraum nicht zugänglich.

Durchfahrt: Asphaltbelag.  
 Garagenboxen aus Hoffläche zufahrbar.  
 Hoffläche befestigt.  
 Nachbarliegenschaften direkt angebaut bzw. hohe Begrenzungsmauern.  
 Garagentore als Rollgliedertore.

#### Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Dem Baualter entsprechend.  
 Durchschnittliche Abnützungen durch laufenden Gebrauch.  
 Angenommen wird, dass das Dach dicht ist.  
 Augenscheinlich keine Schäden bei der Befundaufnahme festgestellt.  
 Auf die geringen schall- und wärmedämmtechnischen Eigenschaften aufgrund der Bauausführung wird hingewiesen. Heizwärmebedarf (HWB), Energieeffizienzklasse E.  
 Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Öl) erforderlich.

### 2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 44, Anteil 74/1193stel an EZ 584 der KG 01514 Währing.  
 Wohnungseigentum an W 3 Abstellraum 13 (ehemalige Hausbesorgerwohnung).

Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten	m <sup>2</sup>
<b>B-lfd. Nr. 44, Wohnungseigentum an W 3, Abstellraum 13</b>	
<b>Wohnung 2. Stock</b>	<b>70,59</b>
<b>Loggia</b>	<b>4,19</b>
<u>Zubehör</u>	
Abstellraum 13	≤ 4,98
<b>Anteil</b>	<b>74 / 1193</b>

Nutzfläche lt. Bestandsplan	ca. m <sup>2</sup>
Vorraum	9,73
Küche	5,80
Zimmer	21,79
Zimmer	28,58
Bad	3,33
WC	1,35
	<b>70,58</b>
Loggia	4,19

Lage der Wohnung im 2. Stock, erreichbar über Stiegenhaus und Lift.  
 Darunterliegend befinden sich die Kellerabteile im 1. Stock, welche nicht beheizt sind.

Zur Grundrissgestaltung:

Einseitige Ausrichtung gegen Hof (etwa Südwesten), jedoch Einschränkung aufgrund der Nachbarbebauung bis zur Grundstücksgrenze.

Blick auf Innenhof bzw. eingeschränkt auf Nachbarliegenschaften.

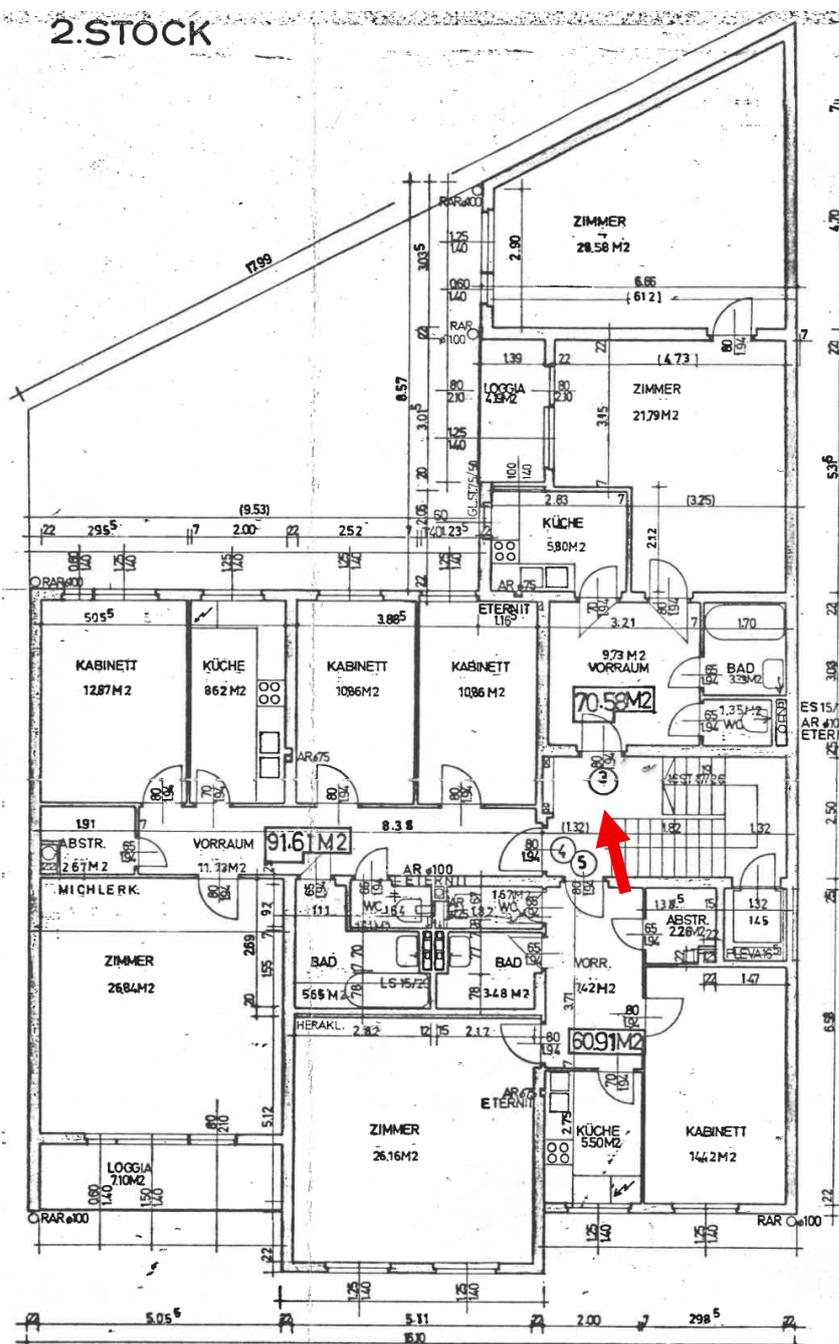
Vom Vorraum aus sind die wesentlichen Räume erschlossen.

Das Wohnzimmer dient als Durchgangszimmer für das Schlafzimmer (Eckzimmer).

Die Loggia ist vom Wohnbereich aus zugänglich.

Bad und WC sind innenliegend, getrennt, unbelichtet, jedoch entlüftet.

Ausschnitt aus Bestandsplan:



Ausstattung:

Installationen:

Zentralheizung (Öl), Radiatoren.

E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern.

Sprechanlage erneuert.

Sanitär- und Badinstallationen. Kücheninstallation.

Räumlichkeiten:

Vorraum:

Laminatboden, Sockel Holz, Wand- und Deckenflächen Raufaser, Anstrich (mehrfärbig).

Zwischentüren, Stahlzargen, glatte Holztürblätter (tw. Glasfüllungen), Metallbeschläge.

E-Verteiler, Sprechanlage.

WC:

Fliesenfußboden, Fliesensockel, Wand- und Deckenflächen rau, Anstrich. Stand-WC, Kunststoff-Spülkasten.

Frei geführte Heizungsleitung.

Mechanische Entlüftung.

Bad:

Fußbodenverfliesung, Wandbereiche bis ca. 2,0 m verflies, darüber glatter Anstrich.

Massiv ummauerte Badewanne, verflies.

Wand-Armatur, Einhebel-Funktion, Handbrause.

Waschbecken, Einhebel-Armatur.

Radiator.

Küche:

Laminatboden, Wandflächen glatter Anstrich.

Einbauküche mit glatten Fronten, Griffen.

Arbeitsplatte beschichtet, Verfliesung im Arbeitsbereich.

2-zeilige Küche mit Ceranfeld, 4-flammig, Backrohr (Ignis), Dunstabsaugung Umluft, Kühlschrank.

Aufsatz-Waschbecken mit Abtropfasse, Einhebel-Armatur.

Geschirrspüler (Exquisit).

Hochschrank 2-teilig.

Frei geführte E-Installation.

Ein hochliegendes Glasbausteinfenster.

Ein Kunststofffenster, Isolierverglasung, Dreh-Kipp-Beschlag, gegen Loggia.

Radiator.

*Anmerkung: Die Küche wird als wertlos eingestuft.*

Wohnraum:

Zugangstüre mit Glasfüllung.

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen Raufaser, Anstrich (2-färbig).  
Loggien-Ausgangstüre einflügelig, Dreh-Beschlag.  
Fenster einflügelig, Dreh/Kipp-Beschlag, Kunststoff, Isolierverglasung.  
Auf-Putz-E-Leitungen.  
Radiator.

Loggia:  
Betonboden, Metall-Hochzüge (Abplatzungen des Anstriches).  
Metallgeländer mit Plattenfüllung.  
Fassaden verputzt, Anstrich.  
Blick gegen Hof (ruhige Lage).

Zimmer:  
Laminatboden, Wand- und Deckenflächen rau, Anstrich.  
Ein 2-flügeliges Fenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Dreh/Kipp-Beschlag.  
Frei geführte Auf-Putz-Elektroinstallation.  
Radiator.

*Anmerkung:*  
*Aufgrund der Größe und Form des Zimmers erscheint die Fensterfläche relativ gering.*

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:  
Abnützungen der Oberflächen, Fußboden mit Fugenbildung bzw. Feuchtigkeitsschäden.  
Sanitärbereiche älteren Standards.  
Die Küche wird als wertlos eingestuft.  
Auf die geringen schall- und wärmedämmtechnischen Eigenschaften aufgrund der Bauausführung wird hingewiesen. Heizwärmebedarf (HWB), Energieeffizienzklasse E.

### Zubehör

Abstellraum 13:  
Lage im 1. Stock.  
Betonboden, Wand- und Deckenflächen glatt,  
hoch liegendes Metallfenster.  
Zugangstüre Holz-Lattentüre.  
Kellerabteile gemauert, verputzt, Anstrich.  
Frei geführte E-Leitungen.

*Anmerkung:*  
*Der im Plan gekennzeichnete Abstellraum Nr. 13 ist in Natur mit Nr. 3 beschriftet. Eine eindeutige Zuordnung dieses Kellerabteiles bzw. deren Nutzung kann nicht festgestellt werden.*



## 2.5. Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilien-treuhand Gesellschaft m.b.H., 1150 Wien, gibt die aktuelle Vor-schreibung bekannt:

Objekt: Staudgasse 10\*1180 Wien  
Im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
80 Rep.Rücklage	82,33	0,00
70 BK Akonto	191,66	10,00
75 HK Akonto	95,42	20,00
77 Warmw.Akonto	63,61	10,00
<b>Netto</b>	<b>433,02</b>	
+ 10,00% USt von 255,27	25,53	
+ 20,00% USt von 95,42	19,08	
<b>Vorschreibung monatlich</b>	<b>477,63</b>	

Weitere Auskünfte:

Aktuell sind keine Darlehen aufgenommen.

Der Rücklagenstand beträgt per 25.02.2025 rd. € 48.000,--.

Ein Elektrobefund der allgemeinen Teile ist unter Punkt 2.12 angeführt.

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung wurde im Jahr 2022 der Warmwasserspeicher getauscht, im Jahr 2023 die Dachkuppel erneuert.

Die ehemalige Hausbesorgerwohnung wurde verkauft, das Wohnungseigentum im Grundbuch dazu angepasst.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.05.2023 sowie die Vorausschau 2025 sind den Beilagen zu entnehmen.

## 2.6. Grundbuch

Im A2-Blatt ist die Erbauung eines Hauses aus 1993 erfasst (diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant).

C-Blatt:

C-LNR. 1a, Dienstbarkeit des Röhrendurchzuges der Ferdinands-Wasserleitung (Satzbuch E. Fol. 171). Die Überprüfung der MA 31 (Wiener Wasser) hat ergeben, dass die Eintragung nicht mehr aktuell ist und die Dienstbarkeit somit löschar.

C-LNR. 7a, Vereinbarung über die Aufwendungen gemäß Par. 19 (3) WEG 1975 gem. Punkt XI. Vereinbarung vom 02.08.1977.

Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

C-LNR. 21a, Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002.

Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

Das Pfandrecht verbleibt unberücksichtigt.

Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

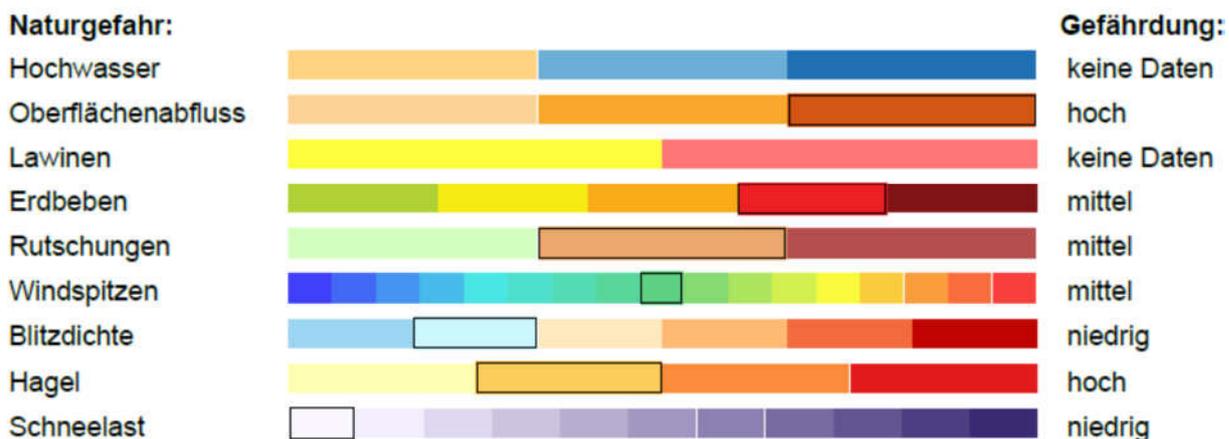
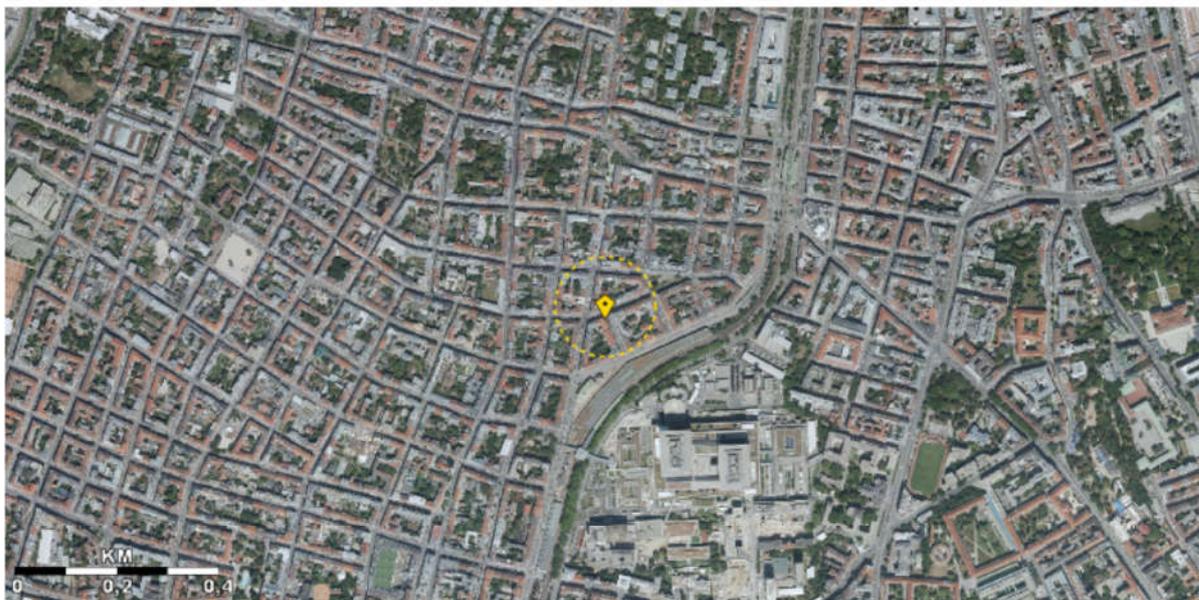
## 2.7. Baumbestand

Augenscheinlich bestehen keine Bäume auf der Liegenschaft, welche dem Wiener Baumschutzgesetz unterliegen dürften.

## 2.8. HORA-Pass

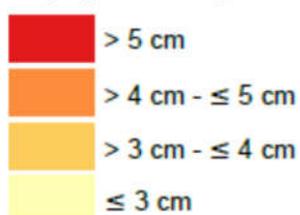
Adresse: Staudgasse 10, 1180 Wien  
 Seehöhe: 198 m  
 Auswerteradius: 100 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,22325° N | 16,34446° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://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.

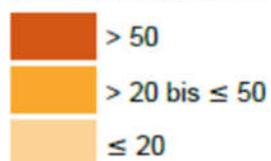


Legende:

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]



Quelle: <https://www.hora.gv.at>

## 2.9. Lärminfokarte

**Lärminfo.at**  
 Lärmschutz für Österreich

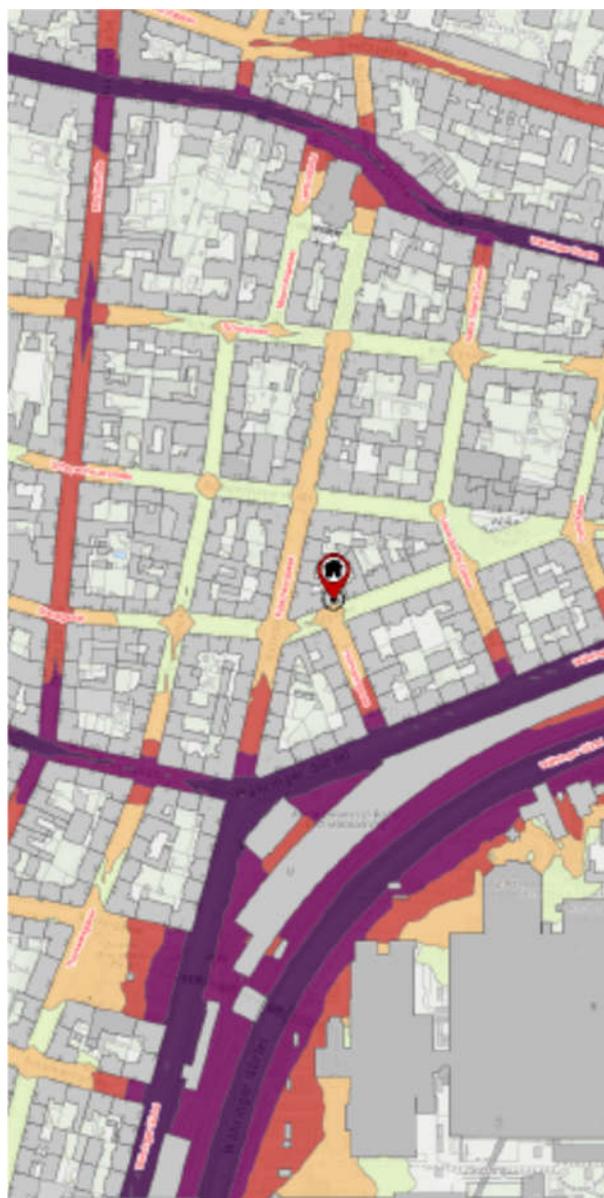
2022 Straßenverkehr:  
 24h-Durchschnitt 4 m

### Überblendung

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.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

## 2.10. Energieausweis

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**  
**Ausgabe: April 2019**

BEZEICHNUNG		Umsetzungsstand	
Wohnhausanlage Staudgasse 10, 1180 Wien			
Gebäude(-teil)		Baujahr	1973
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Staudgasse 10	Katastralgemeinde	Währing
PLZ/Ort	1180 Wien-Währing	KG-Nr.	1514
Grundstücksnr.	434/37	Seehöhe	200 m

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2eq,SK</sub>	f <sub>GEE,SK</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>				
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				
		<b>E</b>		
			<b>G</b>	
			<b>G</b>	<b>G</b>
				<b>G</b>

**HWB<sub>Ref</sub>**: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB**: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB**: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB**: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK**: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB**: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>GEE</sub>**: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB**: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>em</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>nen</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>**: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK**: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

# Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK **OiB-Richtlinie 6**  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.383,6 m <sup>2</sup>	Heiztage	330 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	1.106,9 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.673 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	3.845,5 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.698,5 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-11,5 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,44 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,26 m	mittlerer U-Wert	1,28 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	89,89	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 137,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 137,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 429,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 4,11

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 212.921 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 153,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 212.921 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 153,9 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 14.140 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 607.481 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 439,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 3,80
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 2,60
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 2,68
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 31.512 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 638.994 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 461,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 782.594 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 565,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 760.177 kWh/a	PEB <sub>n,em,SK</sub> = 549,4 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem,SK</sub> = 22.417 kWh/a	PEB <sub>em,SK</sub> = 16,2 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 195.038 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 141,0 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 4,12
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 06.02.2020  
Gültigkeitsdatum 05.02.2030  
Geschäftszahl

ErstellerIn

Architekt DI Michael Hiegetsberger  
Märzstrasse 1, 1150 Wien

Unterschrift

  
ARCHITEKT IMPL. ING. MICHAEL HIEGETSBERGER  
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER  
A-1150 WIEN, MÄRZSTRASSE 1, T 0664/300 52 31  
ARCHITEKT@HIEGETSBERGER.AT, F 01/367 40 57

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

### 2.11. Elektrobefund

An die Behörde	Befundaussteller <b>ELEKTRO GÖNNER</b> UNTERNEHMEN FÜR ELEKTROTECHNIK SEIT 1904																			
<h1 style="margin: 0;">Prüf-Befund</h1> <h2 style="margin: 0;">NR:15429</h2> <p style="margin: 5px 0;">über eine elektrische Anlage basierend auf SNT - Vorschriften</p>																				
Anlagenadresse:	<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">1180</td> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">Wien</td> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">Staudgasse 10</td> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="font-size: small; text-align: center;">PLZ</td> <td style="font-size: small; text-align: center;">Ort</td> <td style="font-size: small; text-align: center;">Strasse</td> <td style="font-size: small; text-align: center;">Telefon-Nr.</td> </tr> </table>	1180	Wien	Staudgasse 10		PLZ	Ort	Strasse	Telefon-Nr.											
1180	Wien	Staudgasse 10																		
PLZ	Ort	Strasse	Telefon-Nr.																	
Anlagenbetreiber:	<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:60%; border-bottom: 1px solid black;">WEG Staudgasse 10</td> <td style="width:40%; border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="font-size: small; text-align: center;">Zuname/Firma</td> <td style="font-size: small; text-align: center;">Vorname/Branche</td> </tr> </table>	WEG Staudgasse 10		Zuname/Firma	Vorname/Branche															
WEG Staudgasse 10																				
Zuname/Firma	Vorname/Branche																			
	<table style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">1180</td> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">Wien</td> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;">Staudgasse 10</td> <td style="width:25%; border-bottom: 1px solid black;"></td> </tr> <tr> <td style="font-size: small; text-align: center;">PLZ</td> <td style="font-size: small; text-align: center;">Ort</td> <td style="font-size: small; text-align: center;">Strasse</td> <td style="font-size: small; text-align: center;">Telefon-Nr.</td> </tr> </table>	1180	Wien	Staudgasse 10		PLZ	Ort	Strasse	Telefon-Nr.											
1180	Wien	Staudgasse 10																		
PLZ	Ort	Strasse	Telefon-Nr.																	
Überprüfte Anlage/Anlagenteile:	Steigleitung und allgemeine Anlagenteile ausgenommen Blitzschutz																			
<p><b>Umfang der Überprüfung</b></p> <p>Legende:                  Geprüft nach: z.B. ÖVE E 8001-1: oK ;Nicht geprüft: N                  Anlagenbuch:                  Technische Unterlagen                    vorhanden: oK ;Nicht vorhanden: N                  Prüfbefund:                    vorhanden: oK ;Nicht vorhanden: N                  Anlagenzustand:                    In Ordnung: oK ;Geringe Mängel: G; Nicht in Ordnung: N</p>																				
Anlagenteil: Steigleitung und allgemiene Anlagenteile																				
Geprüft nach: ÖVE E 8001-1																				
Technische Unterlagen:	ok	ok	ok	ok	ok															
Prüfbefund:	ok	ok	ok	ok	ok															
Anlagenzustand:	ok	ok	ok	ok	ok															
Anlagenteil: _____																				
Geprüft nach: _____																				
Technische Unterlagen:																				
Prüfbefund:																				
Anlagenzustand:																				
Anlagenteil: _____																				
Geprüft nach: _____																				
Technische Unterlagen:																				
Prüfbefund:																				
Anlagenzustand:																				

Zu Befund Nr. <u>15429</u>		
Dieser Befund dient als		
<input type="checkbox"/> Erstprüfung	<input type="checkbox"/> Ausserordentliche Erstprüfung	
<input checked="" type="checkbox"/> Wiederkehrende Prüfung		
Dieser Befund umfasst insgesamt <u>7</u> Seiten mit folgenden Beiblättern:		
<input checked="" type="checkbox"/> Technische Unterlagen	<input checked="" type="checkbox"/> Verteiler	<input type="checkbox"/> Betriebsmittel
<input checked="" type="checkbox"/> Besichtigung	<input checked="" type="checkbox"/> Erprobung und Messung	<input type="checkbox"/> _____
<input checked="" type="checkbox"/> Anlagenbuch vorhanden	Nr.: <u>15429</u>	vom <u>13.12.2017</u>
<input type="checkbox"/> Anlagenbucherweiterung vorhanden	Nr.: _____	vom _____
<input type="checkbox"/> nicht vorhanden		
<input type="checkbox"/> teilweise vorhanden, es fehlt: _____		
<b>Zusammenfassung der Prüfergebnisse:</b>		
Die Anlage		
<input checked="" type="checkbox"/> ist in Ordnung.		
<input type="checkbox"/> ist in Ordnung, hat aber geringfügige Mängel, die innerhalb von _____ Wochen zu beheben sind:	_____	
_____		
<input type="checkbox"/> ist nicht in Ordnung.	<input type="checkbox"/> Es besteht Gefahr für Leben bzw. Sachwerte.	
	<input type="checkbox"/> Im Einvernehmen mit Anlagenbetreiber (dessen Vertreter) wurde die Anlage spannungslos geschaltet.	
	<input type="checkbox"/> Abschaltung nicht möglich bzw. nicht erreichbar.	
	<input type="checkbox"/> Die Meldung an die zuständige Behörde wurde erstattet	
Datum der Überprüfung: <u>12.12.2017</u>		
Name des Prüfers: <u>Christian Peter</u>		Unterschrift: <u><i>C. Peter</i></u>
Datum der <u>nächsten</u> Überprüfung: _____		für Anlagenteil: _____
Datum der <u>nächsten</u> Überprüfung: _____		für Anlagenteil: _____
Datum der <u>nächsten</u> Überprüfung: _____		für Anlagenteil: _____
Datum der <u>nächsten</u> Überprüfung: _____		für Anlagenteil: _____
Dieser Befund wurde von einem befugtem Gewerbetreibenden verfasst und basiert auf den nach dem Elektrotechnikgesetz gültigen Normen und Vorschriften. Der Befund beinhaltet die aus den Beilagen ersichtlichen Ergebnisse der Besichtigung, Messungen und Prüfungen und wurde gem. den geltenden Bestimmungen hinsichtlich der Dokumentation des Anlagenbuches, der Erst- bzw. der Wiederkehrenden Prüfung erstellt.		
Wien, am <u>13.12.2017</u>		
Stampiglie / Rechtsgültige Zeichnung		
Vorliegendes Prüfungsergebnis vom Anlagenverantwortlichen zur Kenntnis genommen:		
Name: _____		Unterschrift: _____

## 2.12. Einheitswertbescheid

Auf Anfrage der SV gibt das Finanzamt den aktuellen Einheitswert bekannt:

### Bekanntgabe des Einheitswertes über Ansuchen

Für den Grundbesitz

in (Lageadresse und Hausnummer)

Kat.-Gem.  EZ

Grdst.-Nr.

beträgt der  maßgebliche Einheitswert/besondere Einheitswert  Bodenwert pro m<sup>2</sup>  Hektarsatz in Euro

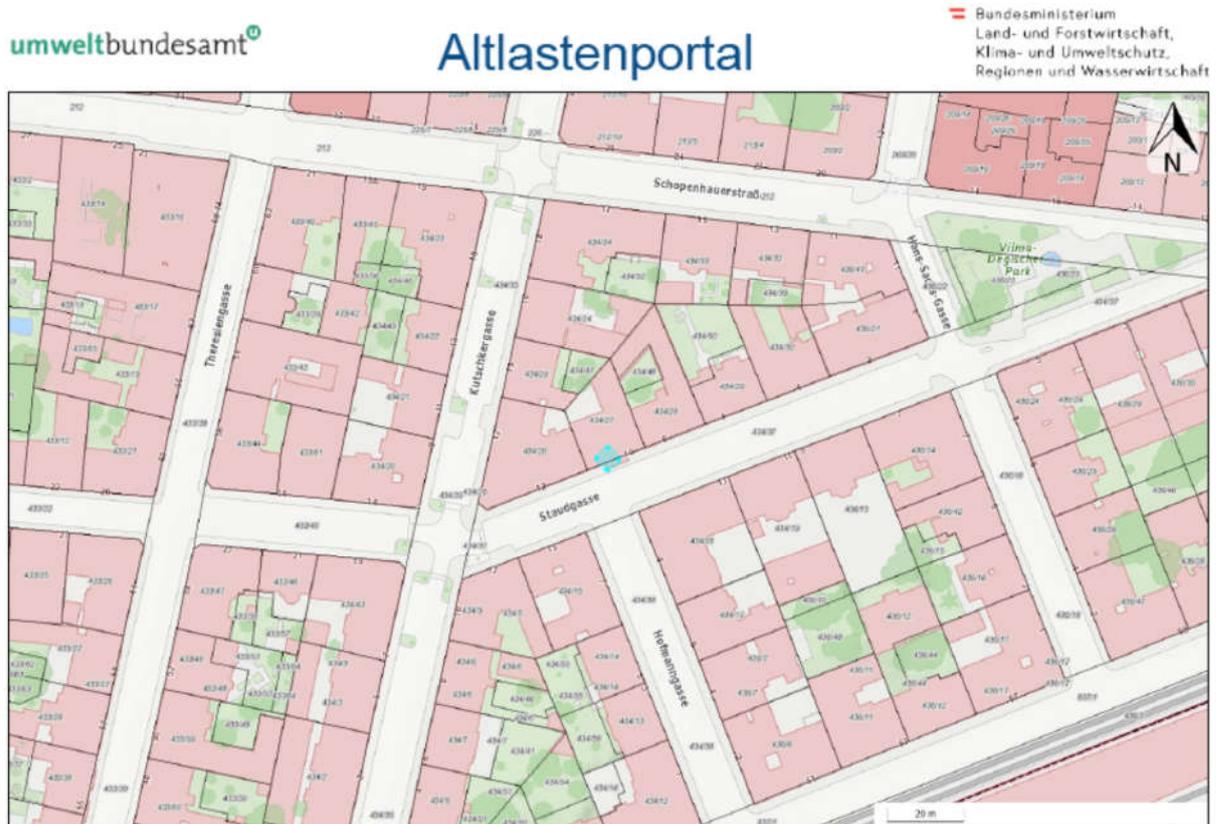
des	Feststellungsstichtag/besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert	Bodenwert pro m <sup>2</sup>	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
land- und forstwirtschaftlichen Vermögens zum					
übersteigenden Wohnungswertes - Sonst. bebautes Grundstück - zum					
Grundvermögens zum	1.1.2025	147.889,22	58,1382		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet:

Viola Schritter	€ 9.173,35	Anteil 74/1193
-----------------	------------	-------------------

## 2.13. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

### Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Wien, Staudgasse 10 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

#### 2.14. Sonstiges

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können.

#### 2.15. Umsatzsteuer

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten. Sollte die Immobilie mit gesondert ausgewiesener Umsatzsteuer (derzeit 20 %) verwertet werden, ist diese Steuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

### 3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

*„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“*

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswerte

Im Sinne des begründeten Wohnungseigentums werden die Flächen der Bestandseinheit und die zugeordneten Flächen direkt bewertet.

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche der Wohnung. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.

Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.

Schätzwert:

Der gerundete Sachwert.

Vergleichswerte:

In der gegenständlichen Wohnanlage erfolgten keine zeitnahen Transaktionen.

Das rechnerische Ergebnis wird auch mit dem aktuellen Marktspiegel verglichen und mit seinen Eigenschaften eingeordnet. Daraus wird erkannt, dass eine weitere Marktanpassung des Schätzwertes nicht erforderlich ist.

### 3.1 **Sachwert**

#### 3.1.1 **Bodenwert**

Bezogen auf die Fläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	70,59	m <sup>2</sup> Wohnung 2. Stock	
		á	2.750 €
			194.123 €
ca.	4,19	m <sup>2</sup> Loggia	
		á	2.750 €
			11.523 €
ca.	4,98	m <sup>2</sup> Abstellraum 13	
		á	500 €
			<u>2.490 €</u>

gebundener Bodenwert (Anteil) **208.135 €**

#### 3.1.2 **Bauwert**

Herstellkosten aus Nutzflächen

ca.	70,59	m <sup>2</sup> Wohnung 2. Stock	
		á	2.800 €
			197.652 €
ca.	4,19	m <sup>2</sup> Loggia	
		á	800 €
			3.352 €
ca.	4,98	m <sup>2</sup> Abstellraum 13	
		á	1.000 €
			<u>4.980 €</u>

gesamte Herstellkosten 205.984 €

-55,0%	techn. Wertminderung	
v 40%	<i>Substanzanteil</i>	-45.316 €
-75,0%	techn. Wertminderung	
v 20%	<i>Technik/Installationen</i>	-30.898 €
-75,0%	techn., wirtschaftl. Wertminderung	
v 40%	<i>Ausstattungsanteil</i>	-61.795 €

entspr. -67,0% Ø Wertminderung  
v 100% *Bauwerk gesamt* -138.009 €

Gebäudezeitwert (Anteil) 67.975 €

zuzügl. Anteil an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen  
und Flächen (z.B. Lift, Waschküche,  
Trockenraum etc. ) Zeitwert

74	./	1193	zugehörige Anteile
	v.	100.000 €	<u>6.203 €</u>

Bauwert -Zeitwert **74.178 €**

#### 3.1.3 **Sachwert**

Bodenwert 208.135 €

Bauwert 74.178 €

**Sachwert** **282.313 €**

### 3.2 **Schätzwert**

**der gerundete, angepasste Sachwert** **282.000 €**

#### **4. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung B-LNR. 44, Anteil 74/1193stel an EZ 584 der KG 01514 Währing, Wohnungseigentum an W 3 Abstellraum 13 in 1180 Wien, Staudgasse 10, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 04.06.2025 geschätzt:

**rd. € 282.000,--**

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte samt Bescheiden
- / Protokoll der Eigentümerversammlung vom 03.05.2023
- / Vorausschau 2025
- / Fotos der Befundaufnahme