

Gutachten

- Liegenschaft:** 1220 Wien, Eßlinger Hauptstraße 107 Stiege 1 Top 5
mit Einlagerungsraum 1/05
- Grundbuch:** 01654 Eßling, EZ 5446, BLNR 85 und 86
Bezirksgericht Donaustadt
- Stichtag:** 28. August 2025
- Zweck:** Schätzung des Verkehrswertes



Das Gutachten wird in 2-facher Ausfertigung erstellt, wovon 1 Exemplar bei den Sachverständigen verbleibt.



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Bewertungsgegenstand	1
1.2. Auftraggeber und Auftragsbasis	1
1.3. Zweck der Bewertung	1
1.4. Befundaufnahme (Lokalausweis)	1
1.5. Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen	2
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund	4
2.1. Grundbuch	4
2.2. Liegenschaft	6
2.2.1. Grundstücke	6
2.2.2. Flächenwidmung	6
.....	6
2.2.2.1. Bauland	7
2.2.2.2. Bauklassen	7
2.2.2.3. Bauweise	7
2.2.3. Altlasten	8
2.3. Bauakt	9
2.4. Lage	9
2.4.1. Lärmkarte	11
2.4.2. HORA-Pass	12
3. Objektbeschreibung	13
4. Vergleichsobjekte	15
5. Zusammenfassung	18
6. Fotodokumentation	19
7. Marktberichte – Wohnungen	22

1. Allgemeines

1.1. Bewertungsgegenstand

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um die Eigentumswohnung (Wohnungseigentum an Wohnung Stg 1/Top 5 mit Einlagerungsraum 1/05), mit der Grundstücksadresse 1220 Wien, Eßlinger Hauptstraße 107 Stiege 1 Top 5 mit den Grundbuchsdaten 01654 Eßling, EZ 5446 Bezirksgericht Donaustadt

1.2. Auftraggeber und Auftragsbasis

Das Gutachten wurde im Zuge des Verfahrens 68E 33/25a, von Frau Rat, Mag. Stefanie Hoffmann, Richterin am BG Bezirksgericht Donaustadt, beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Im Gutachten wird auftragsgemäß die Frage behandelt, wie hoch der Verkehrswert, der des gegenständlichen Objektes ist am Bewertungsstichtag ist.

1.4. Befundaufnahme (Lokalaugenschein)

Die Befundaufnahme fand am 28.8.2025 von 10.00 bis 10.15 in Anwesenheit von:

- RA Mag. Gerald Gerstacker
- Frau Melek Keske und der
- Mag. Daniela Havlicek SV statt.

Schriftliche objektbezogene Unterlagen

- Einsicht in den Bauakt
- Lagepläne und Luftbild
- Flächenwidmungsplan
- Foto der gefertigten Sachverständigen (25.8.2025)

- Angebote aus dem Internet und Datenbanken betreffend Ankauf

1.5. Rechtsgrundlagen, Literaturhinweise, Informationsquellen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992, idgF.
- ÖNORM B 1802-1 und B 1800
- Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilien Akademie, 3. Aufl. 2014
- H. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017
- Eigene Recherche und Gespräche mit Sachverständigenkollegen
- Verkaufspreissammlung von Eigentumswohnungen in Wien
- Marktberichte von diversen Immobilienunternehmen (CBRE, EHL und Buwog) über Verkaufspreise in Wien von Immobilienobjekten
- Diverse Publikationen des Sachverständigenverbandes

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Das Gutachten wird ohne die Beeinflussung von verbücherten Rechten und Lasten sowie außerbücherlichen Rechten bzw. Lasten erstellt.
- Zweck und Haftung: Das Gutachten dient nur für den angegebenen Zweck. Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten. Die Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist an die Zustimmung der Sachverständigen gebunden.
- Boden-, Tragfähigkeits- und Standfestigkeitsuntersuchungen waren nicht Auftragsgegenstand und wurden nicht durchgeführt. Für die Bewertung werden ungestörte, alllastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, so dass keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
- Baumängel, Bauschäden, Beschaffenheit der verwendeten Baumaterialien usw. wurden nicht untersucht und sind nicht Gegenstand des Gutachtens.
- Die Sachverständigen sind bei der Erstellung dieses Gutachtens von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den gegebenen Informationen ausgegangen. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände, wie z. B. die Vorlage von neuen Informationen und Grundlagen auftreten, die für eine Gutachtenserstellung relevant sind, so behalten sich die Sachverständigen eine Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.
- Das Ergebnis der Bewertung kann aufgrund der Unsicherheit einzelner in der Bewertung eingeflossener Faktoren (u. a. Einbindung von Erfahrungswerten) keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Das Gutachten wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen bzw. beschriebenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften und nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Das Gutachten wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt. Die Sachverständigen übernehmen gegenüber Dritten keine Haftung.
- Dem Gutachten 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.
- Die fertigenden Sachverständigen weisen darauf hin, dass Haftungen ausschließlich im Zuge ihrer Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

2. Befund

2.1. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01654 Eßling
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

EINLAGEZAHL 5446

```
*****
Letzte TZ 3459/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
105/2   G GST-Fläche              *      1538
        Bauf.(10)                861
        Gärten(10)               677  Eßlinger Hauptstraße 107
105/4   G GST-Fläche              *      1815
        Bauf.(10)                713
        Gärten(10)               1102 Cortigasse 8
GESAMTFLÄCHE                      3353

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
5 a 3504/2005 Bauplatz (auf) Gst 105/2 105/4
7 a 4626/2018 Vereinbarung über Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG
2002
***** B *****
```

AUSZUG AUS DEM B-BLATT

```
85 ANTEIL: 71/7248
Tarkan Keske
GEB: 1983-11-19 ADR: Esslinger Hauptstraße 107/1/5, Wien 1220
a 3030/2018 4626/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Stg 1/Top 5 mit
Einlagerungsraum 1/05
b 6335/2022 IM RANG 4406/2022 Kaufvertrag 2021-12-14 Eigentumsrecht
c 6335/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 6335/2022 Vorkaufsrecht
e 4039/2024 Teilungsklage (LGZ Wien - 69 Cg 141/24y)
86 ANTEIL: 71/7248
Melek Keske
GEB: 1985-01-10 ADR: Esslinger Hauptstraße 107/1/5, Wien 1220
a 3030/2018 4626/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Stg 1/Top 5 mit
Einlagerungsraum 1/05
b 6335/2022 IM RANG 4406/2022 Kaufvertrag 2021-12-14 Eigentumsrecht
c 6335/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
d 6335/2022 Vorkaufsrecht
e 4039/2024 Teilungsklage (LGZ Wien - 69 Cg 141/24y)
```

AUSZUG AUS DEM C-BLATT

- 25 auf Anteil B-LNR 85 86
a 6335/2022
VORKAUFSRECHT
gem § 15g WGG und Pkt 11 Kaufvertrag 2021-12-14
für Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft
SIEDLUNGSUNION registrierte Genossenschaft mit beschränkter
Haftung (FN 93407p)
- 26 auf Anteil B-LNR 85 86
a 6335/2022 Pfandurkunde 2021-12-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 170.000,--
für Sparkasse Baden (FN 110121v)
b 1460/2025 Hypothekarklage (LGZ Wien - 12 Cg 38/25h)
c 3459/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 27
- 27 auf Anteil B-LNR 85 86
a 3459/2025 IM RANG 6335/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
134.535,60 samt 4,375 % Z seit 15.3.2025, Kosten EUR
6.291,82 samt 4 % Z seit 30.4.2025,
Antragskosten EUR 1.885,74
für Sparkasse Baden, FN 110121v (68 E 33/25a)
b 3459/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 26

Der Bewertungsgegenstand, (Wohnungseigentum an Wohnung Stg 1/Top 5 mit Einlagerungsraum 1/05) befindet sich (lt. Grundbuchsauszug vom 7.8.2025) aufgrund des Kaufvertrages vom 20.3.2023 im Eigentum von Tarkan Keske (BLNR 85) und Melek Keske (BLNR 86).

Im C-Blatt der Liegenschaft befinden sich betreffend der Anteile BLNR 85 und 86 folgernde Belastungen:

CLNR 25: Vorkaufsrecht für die Gemeinnützige Wohnungs- und

Siedlungsgenossenschaft Siedlungsunion reg. Gen mit beschränkter Haftung

CLNR 26: Pfandrecht im Höchstbetrag von EUR 170.000,00 für die Sparkasse Baden

CLNR 27: Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens

2.2. Liegenschaft

2.2.1. Grundstücke

Die Grundstücksfläche beträgt in Summe 3.353m². Die Grundstück Nr. 105/2 und 105/4 sind im Grenzkataster* eingetragen. Die Grundstücksgrenzen des Grundstückes können daher als gesichert angesehen werden.

** Der Grenzkataster ist zum verbindlichen Nachweis der Grenzen des Grundstückes bestimmt. Die Grenzpunkte sind im System der Landesvermessung unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld vermessen und koordiniert und können jederzeit in der Natur wiederhergestellt werden.*

Die Zustimmung der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke zum Verlauf der Grenzen ist jeweils Voraussetzung für die Eintragung in den Grenzkataster und wird im Technischen Operat des Vermessungsamtes archiviert.

2.2.2. Flächenwidmung

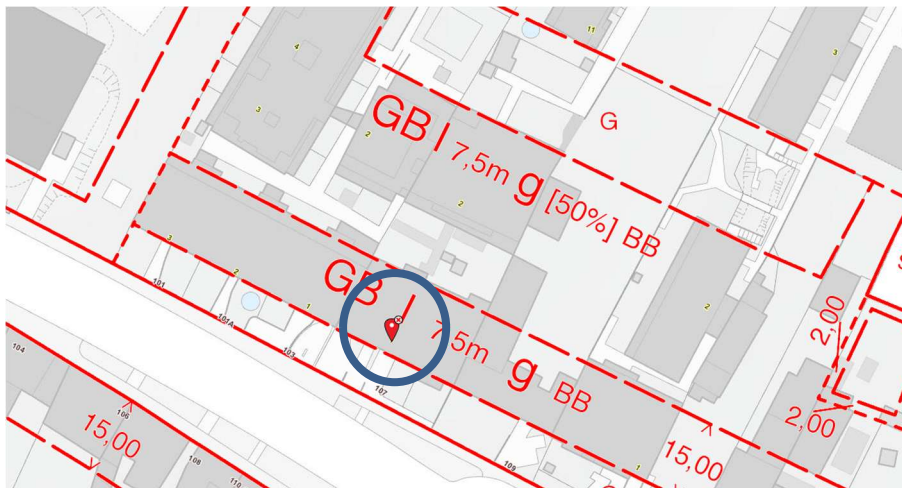


Abbildung 1: Flächenwidmungsplan (Quelle: wien.gv.at)

Das Grundstück weist folgende Widmungen auf:

- **GB I 7,5 g BB** (Gemischtes Wohngebiet, Bauklasse I [max. zulässige Gebäudehöhe von 9m wurde auf 7,5m eingeschränkt] geschlossene Bauweise)
- **GB I 7,5 g 50%** (Gemischtes Wohngebiet, Bauklasse I [max. zulässige Gebäudehöhe 7,5m] geschlossene Bauweise, Bebaubare Fläche auf 20% der Fläche eingeschränkt)

2.2.2.1. Bauland

Es handelt sich um Gemischtes Wohngebiet.

2.2.2.2. Bauklassen

Die Bauklassen geben den Rahmen vor, in dem sich die zulässige Gebäudehöhe im Wohngebiet und im gemischten Baugebiet bewegen darf. Die Gebäudehöhe wird zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachoberfläche und dem angrenzenden Gelände gemessen (Quelle: wien.gv.at).

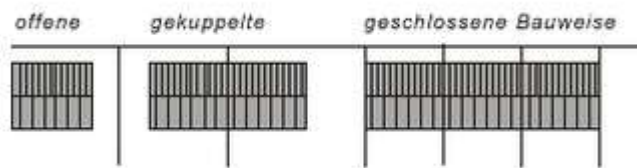


2.2.2.3. Bauweise

Die Bauweisen regeln in Zusammenhang mit den Fluchtlinien, wie die Gebäude auf den Grundstücken angeordnet werden müssen. Im Bebauungsplan können unter anderem folgende Bauweisen festgesetzt werden (Quelle: wien.gv.at):

Zeichen Erklärung

- o** offene Bauweise
- gk** gekuppelte Bauweise
- g** geschlossene Bauweise



2.2.3. Altlasten

Die Grundstücke wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen fällt. Im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) befindet sich keine Markierung.

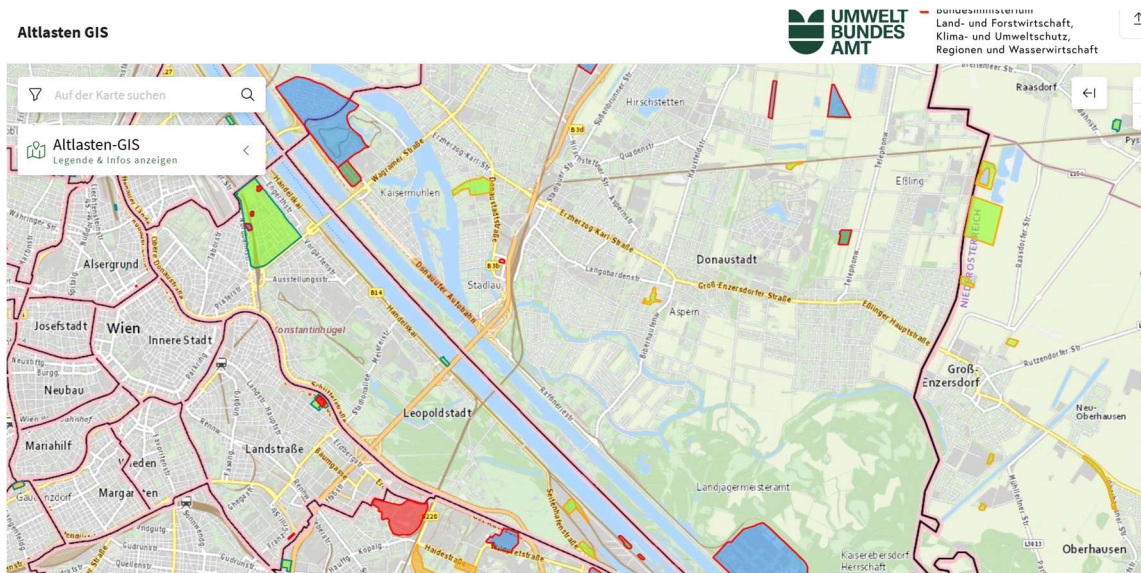


Abbildung 2: Auszug aus GIS Altlasten

2.3. Bauakt

In den Bauakt wurde nicht Einsicht genommen. Die Fertigstellungsanzeige ist mit 15.1.2008 datiert. Es wird von konsensmäßiger Errichtung ausgegangen. Aufgefallen ist, dass die Wand zwischen dem Wohn- und Küchenbereich teilweise entfernt worden ist. Diesbezüglich konnte im Akt nichts gefunden werden. Da es sich um eine minimale Veränderung handelt, wird diese wertmäßig nicht weiter berücksichtigt.

2.4. Lage



Abbildung 3: Stadtplan von Wien (Quelle: bing.com/maps)

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 22. Wiener Gemeindebezirk (Bezirksgericht Donaustadt), nordöstlich des Wiener Stadtzentrums. Wien hat rund 1,88 Mio. Einwohner und ist mit weitem Abstand die größte Landeshauptstadt Österreichs. Der Bezirk Donaustadt ist mit einer Fläche von rund 102,29 km² der größte Wiener Gemeindebezirk und hat etwa 228.000 Einwohner.

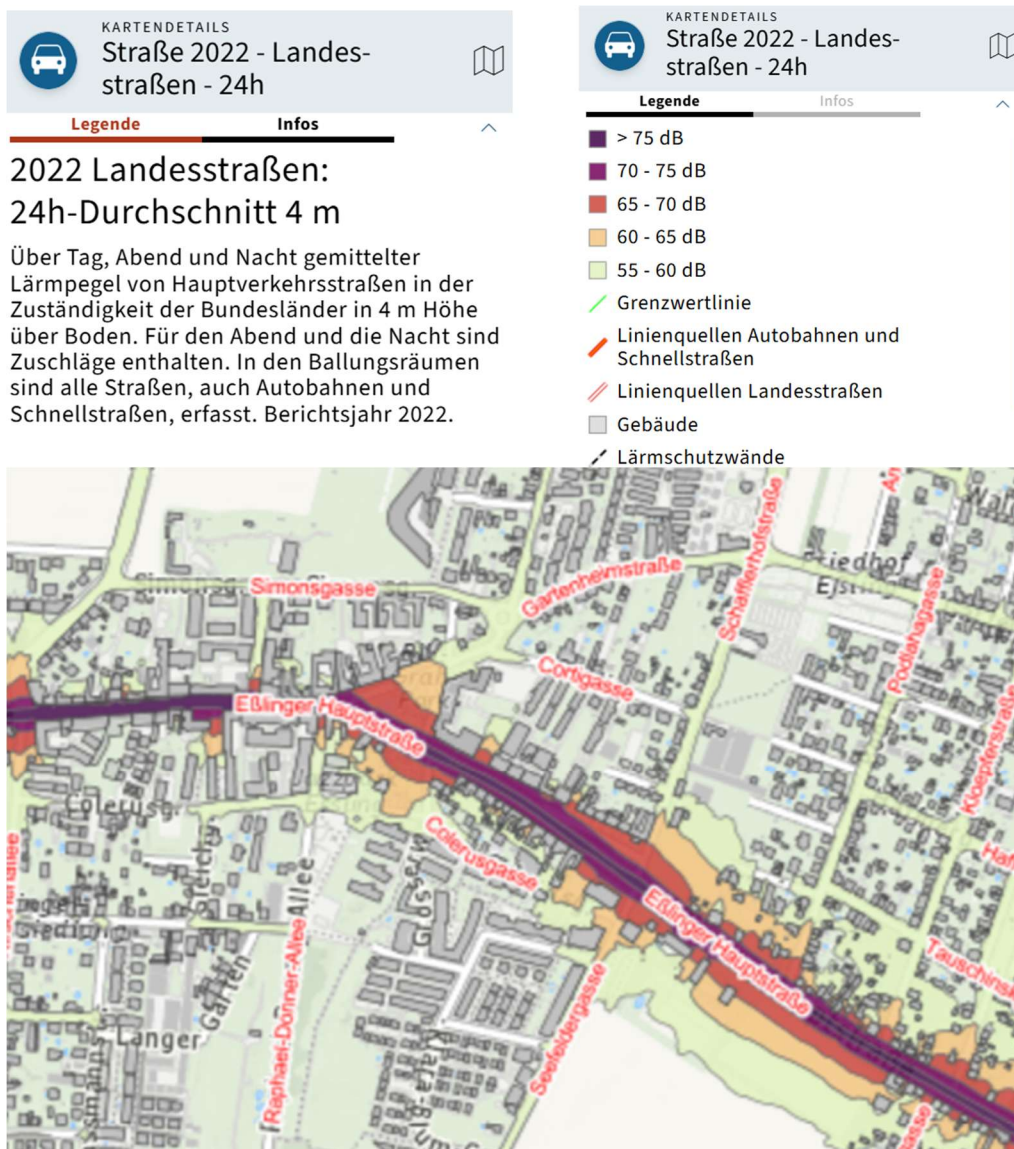
Der 22. Wiener Gemeindebezirk teilt sich in neun Bezirksteile (Kaisermühlen, Kagran, Süßenbrunn, Breitenlee, Hirschstellten, Stadlau, Aspern, Eßling und Lobau.) auf. Die bewertungsrelevante Liegenschaft befindet sich in der Katastralgemeinde Eßling. Im 22. Wiener Gemeindebezirk finden sich diverse Bebauungsarten. Von den Kleingärten bis zu Hochhäusern ist alles zu finden. Von der Reichsbrücke führt die Wagramer Straße quer durch den Bezirk. Gleich bei der Reichsbrücke befindet sich die Donauinsel und das Erholungsgebiet „Alte Donau“. Im Bezirk, befindet sich auch das Donauzentrum, dass

mit seinen zahlreichen Geschäften das beliebteste Shopping Center Wien ist. Ebenfalls im 22. Wiener Gemeindebezirk ist das Gewerbegebiet Stadtlau zu finden mit seinen zahlreichen Geschäften und einer Filiale des Ikea Einrichtungshauses. In diesem Bezirk findet man viele Gemeindebauten, geförderten Wohnbau, Einfamilienhäuser, und Wohnhochhäuser. Eine sehr beliebte Wohngegend befindet sich zwischen der Donauinsel und dem angrenzenden Gebiet der „Alten Donau“, da dort ein weitläufiges Freizeit- und Badeareal zu finden ist. Der gegenständliche Bewertungsgegenstand befindet sich in peripherer Lage.

Trotzdem erreicht man nach wenigen Gehminuten einen Supermarkt, eine Schule und einen Kindergarten, mehrere Restaurants, die Station der Buslinien 26A, 88A, 88B und N20.

2.4.1. Lärmkarte

Die Lärmkarte, herausgegeben vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft weist eine Lärmbeeinträchtigung über 75dB durch den Straßenverkehr (gemessen im 24h-Durchschnitt, in 4m Höhe) auf.



2.4.2. HORA-Pass

Die Kartendarstellungen dienen der Erstinformation über mögliche Gefährdungen durch verschiedene Naturgefahren wie Hochwasser, Erdbeben, Sturm, Hagel und Schnee.

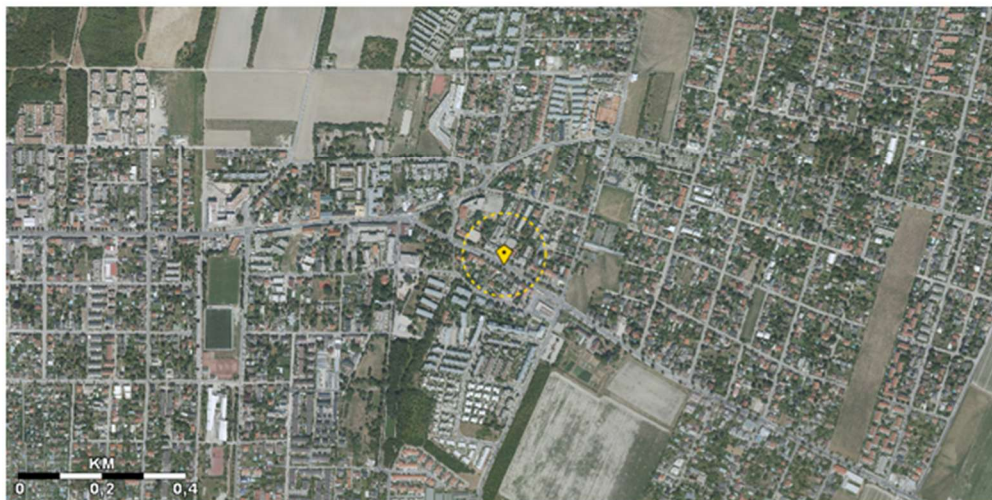
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse: Eßlinger Hauptstraße 107, 1220 Wien
Seehöhe: 157 m
Auswerteradius: 100 m
Geogr. Koordinaten: 48,21375° N | 16,52791° 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

4. Vergleichsobjekte

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

Festzuhalten ist, dass nicht sämtliche Merkmale exakt miteinander verglichen werden können. Beispielsweise hat eine Wohnung mit zwei Ebenen für einen Käuferkreis den Vorteil, dass durch die zwei Ebenen eine gewisse Trennung gegeben ist. Auf der anderen Seite ist diese Eigenschaft wiederum für einen Käuferkreis ein Nachteil, weil innerhalb der Wohnung Stufen sind. Eine Wertung was besser ist, ist daher nicht möglich. Ebenso kann eine Terrasse mit 20m², trotz ihrer Größe weniger gut nutzbar sein als eine quadratische Terrasse mit nur 12m².

Insgesamt wurden 6 Vergleichsobjekte erhoben. Aufgrund verschiedener Umstände (Baujahr, Kaufvertragsdatum, Lage usw) konnten die folgenden sechs Vergleichstransaktionen wurden für die Bewertung herangezogen:

	KV Datum	Anschrift	Nutzfl	B,T,L,	EUR/m ²	Anpassung	€/m ²
1	18.03.2024	Colerusgasse 55 Top 5	96,65	9,41	4.293,84 €	Abzügl. EUR 15.000,00 für KFZplatz	4.138,64
2	12.10.2022	Colerusgasse 55 Top 18	63,60	8,60	5.110,06 €	Aus-geschieden Inventar im KP	
3	04.03.2022	Colerusgasse 55 Top 21	35,40	7,00	4.943,50 €		
4	15.12.2022	Cortigasse 12A W Top 6	75,42	11,10	4.627,42 €		
5	01.12.2022	Cortigasse 12A W Top 7	73,92	7,19	4.721,32 €		
6	05.06.2024	Eßlinger Hauptst. 120 Top 7	78,85	15,38	3.804,69		

*B = Balkon, T = Terrasse, L = Loggia, K = Keller

Anpassung:

Nr.	KV Datum	EUR/m ²	Anpassungen	%-Satz	KP angep
1	18.03.2024	4.138,64 €	2,2 % Wertsteigerung* 5% Abschlag für Ruhelage	- 2,8 %	4.022,76
3	04.03.2022	4.943,50 €	6,6 % Wertsteigerung* 5% Abschlag für Ruhelage	+ 1,6 %	5.022,60
4	15.12.2022	4.627,42 €	6,6 % Wertsteigerung* 5% Abschlag für Ruhelage	+ 1,6 %	4.701,46
5	01.12.2022	4.721,32 €	6,6 % Wertsteigerung* 5% Abschlag für Ruhelage	+ 1,6 %	4.796,86
6	05.06.2024	3.804,69	2,2% Wertsteigerung*	+ 2,2 %	3.865,57

5. Zusammenfassung

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung aller im Befund und Gutachten dargestellten Umstände der gerundete

VERKEHRSWERT

der Top 5 der

Liegenschaft EZ 5446, KG 01654 Eßling, BG Bezirksgericht Donaustadt,

in 1220 Wien, Eßlinger Hauptstraße 107 Stiege 1 Top 5

bestands- und geldlastenfrei zu Stichtag, gerundet

EUR 382.000,00

(in Worten: Euro dreihundertzweiundachtzigtausend) beträgt.

Wien, 15.10.2025

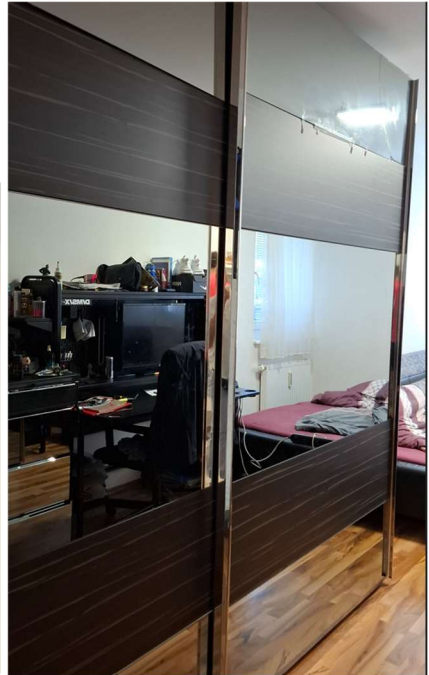
Die allgemein beeideten und ~~gerichtlich~~ zertifizierten Sachverständige

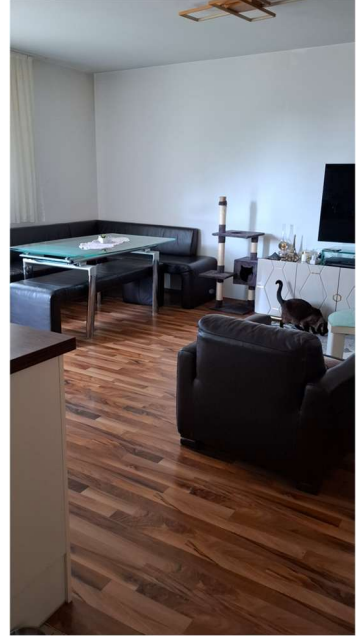


Mag. Daniela Havlicek M.B.L. MA.

6. Fotodokumentation







7. Marktberichte – Wohnungen

Marktbericht EHL

1220 wien – donaustadt

61



FACTS

Demografie

Wohnbevölkerung	220.794
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	94.771
Personen/Haushalt	2,23
Zuzüge	+ 21.448
Wegzüge	- 13.580
Wanderungsbilanz	+ 7.868

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

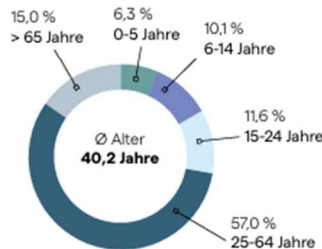
Wien	35,4 %
Donaustadt	27,9 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Donaustadt	€ 29.786

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Donaustadt	40,2



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.150,- / m ²
Sonstige	€ 3.650,- / m ²

Miete	
Erstbezug	€ 13,00 / m ²
Sonstige	€ 11,90 / m ²

Zinshaus	
€ 1.600,- bis € 2.200,- / m ²	






Im Jahr 2024 fanden 872 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 317,67 Mio. statt.

Marktbericht ÖRAG

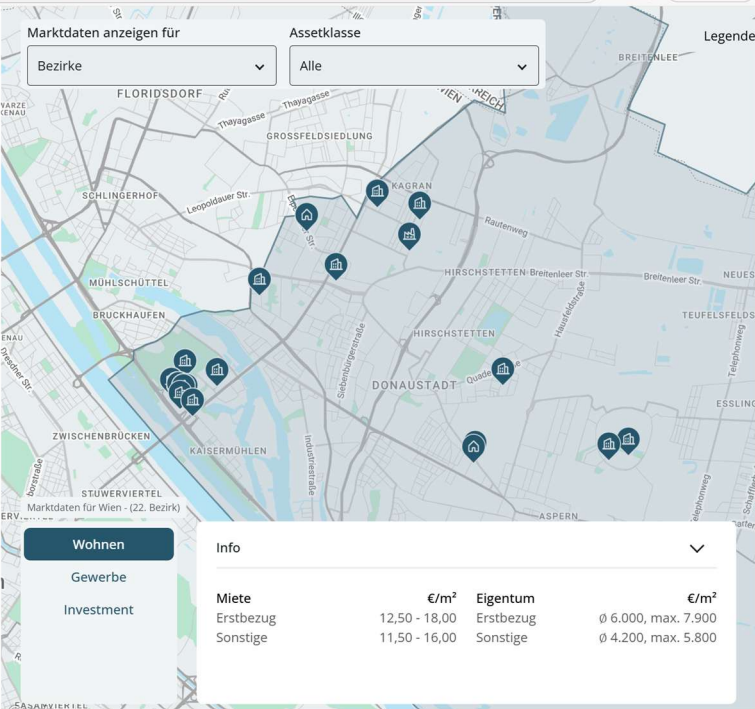
https://www.oerag.at/digitaler-markt-bericht/

Digitaler Marktbericht

Wien > 22. Bezirk > Objekte

-  Smarte 1 Zimmer-Wohnung - E-...
32,32 m² | 1 Zimmer
949,99 €
-  Smarte 1,5 Zimmer-Wohnung -...
45,53 m² | 1,5 Zimmer
1.095,00 €
-  Hochwertige Büroflächen in 12...
338,90 m²
-  Hochwertige Büroflächen in 12...
206,21 m²
-  5 IN 22 - Zwei-Zimmer-Wohnun...
55,76 m² | 2 Zimmer
1.049,00 €

Marktdaten anzeigen für: Bezirke (Wien) | Assetklasse: Alle



Marktdaten für Wien - (22. Bezirk)

Wohnen

Gewerbe

Investment

Info

	€/m ²	Eigentum	€/m ²
Miete			
Erstbezug	12,50 - 18,00	Erstbezug	Ø 6.000, max. 7.900
Sonstige	11,50 - 16,00	Sonstige	Ø 4.200, max. 5.800

Marktbericht Otto Immobilien

22. Donaustadt

Wohnungen

111.565 Wohnungen | 12.043 davon Eigentum

Fläche: 102,3 km²
Spielplätze: 208
Radwege: 337 km
Grünfläche: 46 %
Einwohner:innen: 228.158*

Angebotspreise vs. Verkaufspreise

Durchschnittliche Angebotspreise, wie man sie auf den Portalen findet, verglichen mit tatsächlich erzielten Preisen laut Grundbuch.

Eigentum Bauträger/Erstbezug

Angebotspreis	€ 7.024 /m ²
Verkaufspreis	€ 6.588 /m ²

Eigentum Bestand

Angebotspreis	€ 6.046 /m ²
Verkaufspreis	€ 4.690 /m ²

Miete* Erstbezug/Neubau

Jahr	1. Halbjahr	2. Halbjahr	Stichtag 1. Halbjahr
2021	13,95 pro m ²	15,35 pro m ²	13,95
2022	15,35 pro m ²	14,08 pro m ²	15,35
2023	14,08 pro m ²	14,00 pro m ²	14,08
2024	14,00 pro m ²	14,78 pro m ²	14,00
2025	14,78 pro m ²	-	14,78

Marktwachstum

Neuerreichte Wohnungen und zukünftige Fertigstellungen.

Jahr	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen
2021	723	1.031
2022	1.581	750
2023	903	1.233
2024	565	643
2025	753	1.540
2026	527	520
2027	57	705

Wohnungsverkäufe

Anzahl und Volumen der getätigten Transaktionen, gruppiert nach Preisklassen.

Jahr	1. Halbjahr	2. Halbjahr	Stichtag 1. Halbjahr
2021	308	306	308
2022	308	306	308
2023	170	172	170
2024	172	170	172
2025	170	172	170

Transaktionsvolumen in Millionen
 ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr --- Stichtag 1. Halbjahr

2021: 1. Halbjahr 209, 2. Halbjahr 209, Stichtag 209
 2022: 1. Halbjahr 209, 2. Halbjahr 209, Stichtag 209
 2023: 1. Halbjahr 403, 2. Halbjahr 403, Stichtag 403
 2024: 1. Halbjahr 438, 2. Halbjahr 438, Stichtag 438
 2025: 1. Halbjahr 446, 2. Halbjahr 446, Stichtag 446

Anzahl der Transaktionen

* Marktwachstum im derzeitigen Angebot, bis die Marktsättigung gem. ZIL-Max. > MFC nach gelbes, Rotwiesens- oder Rotwiesens- und Umwandlung.