

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 09.01.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 21/25x

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Korneuburg vom 08.08.2025, eingegangen am 19.08.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **RAIFFEISENBANK REGION WALDVIERTEL MITTE eGen**
Landstraße 23
3910 Zwettl

vertreten durch: Mag. Johann JUSTER
Rechtsanwalt
Landstraße 21
3910 Zwettl

verpflichtete Partei: **VIE PORTFOLIO D 20-09 IMMOBILIEN GmbH**
Ungargasse 53/24
1030 Wien

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2000 Stockerau, Kirchengasse 2, Hauptstraße 16, Bahnhofstraße 1, Parz. Nr. .98/1, EZ 171, GB 11142 Stockerau, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 19.09.2025 in der Zeit von rd 11.30 Uhr bis 14.40 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Herrn KR Mag. Gerhard Preiss und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Stockerau

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz NÖ GmbH

Erhebungen beim Bezirksgericht

Erhebungen beim Bundesdenkmalamt

Erhebungen am Realitätenmarkt

Unterlagen hinsichtlich des Mietverhältnisses TOP 7, welche am 14.11.2025 per e-mail eingingen

Unterlagen von der Hausverwaltung, welche am 17.12.2025 per e-mail übermittelt wurden

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 19.09.2025

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Baubescheid:	14.06.1988	(Umbauarbeiten)
Benützungsbewilligungsbescheid:	21.06.1994	(Umbauarbeiten)
Baubescheid:	21.06.1994	(Umbau Geschäftslokal)
Benützungsbewilligungsbescheid:	27.02.1995	(Umbau Geschäftslokal)
Schreiben Kenntnisnahme:	18.12.1998	(Umwidmung der Wohnflächen in Geschäftsflächen sowie geringfügige Umbaumaßnahmen)
Baubescheid:	25.10.2016	(Abbruch, Neuerrichtung Wohn- und Geschäftshaus, Zu- und Umbau)
Baubescheid:	04.07.2018	(Errichtung eines Personenaufzuges)
Fertigstellung Kenntnisnahme:	02.05.2019	(Personenaufzug)
Baubescheid:	11.12.2020	(Umbau des Geschäftslokales)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung der Bausubstanz ist möglicherweise auf das 16. Jahrhundert zurückzuführen.

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Neubauakt:

Geschosse:

Erdgeschoss	Raumhöhe ca. 2,82 m im Gastlokal 1 und ca. 2,83 m im Gastlokal 2 (Tür 1)
1. Obergeschoss	Raumhöhe ca. 2,65 m in der Wohnküche (Tür 2)
2. Obergeschoss	Raumhöhe ca. 2,66 m und Kniestockhöhe ca. 0,61 m im Zimmer (Tür 4)
1. Dachgeschoss	Raumhöhe ca. 2,62 m und Kniestockhöhe ca. 0,63 m im Zimmer (Tür 6)
2. Dachgeschoss (Dachterrasse)	Raumhöhe ca. 2,56 m in der Galerie (Tür 6)

Fundierung:
Bodenplatte

Kellergeschossaußenmauerwerk: Stahlbeton
Mittelmauern: Stahlbeton
Zwischenwände: Metallprofilkonstruktionen

Erdgeschossaußenmauerwerk: Stahlbeton
Mittelmauern: Stahlbeton
Zwischenwände: Ständerwände

Obergeschossaußenmauerwerk: Stahlbeton
Mittelmauern: Stahlbeton
Zwischenwände: Ständerwände

Dachgeschossaußenmauerwerk: Stahlbeton
Mittelmauern: Stahlbeton
Zwischenwände: Ständerwände

Kaminmauerwerk:
Ev. Keramikinnenrohr bzw. Edelstahlzug

Decke über Kellergeschoss:
Massivdecke

Decke über Erdgeschoss:
Massivdecke

Decke über Obergeschosse:
Massivdecke

Decke über Dachgeschoss:
Massivdecke bzw. Holzkonstruktion

Dachform:
Flachdächer und Steildächer (unterschiedlich geneigt)

Dacheindeckung:
Feuchtigkeitsabdichtung und Blechdeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke sowie in der Dachschräge:
Wurde vermutlich eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Konnte nicht erhoben werden

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden gänzlich identen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- bzw. Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Top 1:
Erdgeschoss:

Vorraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden
Eine Türe führt ins Freie.

WC 1:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden
Ein WC, eine Lüftung und ein Waschbecken sind vorhanden.

Gastlokal 1 inkl. Abstellnische:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden
Die Eingangstüre ist versetzt. Eine Klimaanlage wurde installiert.

Gang inkl. Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

WC 2:

D: Anstrich

W: Anstrich und Tapeten

B: Fertigboden

Ein WC und eine Lüftung sind vorhanden.

Gastlokal 2 inkl. Abstellnische:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Tür 2:

1. Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Der Zugang erfolgt vom Stiegenhaus.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC, eine Lüftung und ein Waschbecken sind angeordnet.

Wohnküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Ein Ausgang auf die Terrasse besteht.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Wanne, ein Waschmaschinenanschluss und eine Lüftung sind vorhanden.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Tür 3:

1. Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Türe führt in das Stiegenhaus.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Wanne, ein Waschmaschinenanschluss und eine Lüftung sind vorhanden.

Wohnküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Ein Ausgang auf die Terrasse ist gegeben.

Tür 4:

2. Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Der Zugang ist vom Stiegenhaus gewährleistet.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC, ein Waschbecken und eine Lüftung sind angeordnet.

Wohnküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Ein Ausgang auf den Balkon ist gegeben.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Wanne und Installationen für eine Lüftung sind vorhanden.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Tür 5:

2. Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Vom Stiegenhaus erfolgt der Zugang.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Wanne, ein Waschmaschinenanschluss und eine Lüftung sind vorhanden.

Wohnküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Ein Ausgang auf den Balkon ist gegeben.

Tür 6:

1. Dachgeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Die Türe führt in das Stiegenhaus.

WC:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Ein WC, ein Waschbecken und eine Lüftung sind angeordnet.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Ein Ausgang auf den Balkon besteht.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Gang:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Über eine Stiege gelangt man auf das Dachterrassengeschoss.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Eine Wanne, ein Waschbecken, ein Waschmaschinenanschluss und eine Lüftung sind vorhanden.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Tür 6:

2. Dachgeschoss (Dachterrasse):

Galerie:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Eine Stiege führt in das 1. Dachgeschoss. Über Differenzstufen ist die Terrasse zu erreichen.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Fenster:

Kunststofffenster mit dreifacher Isolierverglasung

Dachflächenfenster samt Isolierverglasung und Rollläden

Hauseingangstüre und Portal:

Alutüre mit dreifacher Isolierverglasung (teilweise Fixelemente)

Terrassen- und Balkontüren:

Kunststofftüren mit dreifacher Isolierverglasung

Türen:

Vollbautüren in Holzzargen

Offene Durchgänge

Schiebetür

Brandschutztüren

Metallprofilkonstruktionen

Stiege vom Erd- in das Kellergeschoss:
Massivstiege samt Fliesenbelegung

Stiege vom Erd- in die Obergeschosse:
Massivstiege samt Fliesenbelegung

Stiege vom Ober- in das Dachgeschoss:
Massivstiege samt Fliesenbelegung

Stiege vom Dachgeschoss in das Dachterrassengeschoss:
Stahlstiege samt Holzstufenbelegung

Fassadenausbildung:
Wärmedämm-Verbundsystem

Sonstiges:

Die Aufzugsanlage führt vom Keller- bis in das 1. Dachgeschoss.

Es wurden die Balkone bzw. Terrassen mit Betonplatten belegt. Metallgeländer kamen zur Ausführung.

Mit einer Betonplattenbelegung ist ebenso die Dachterrasse versehen.

Im Kellergeschoss sind unter anderem die Haustechnik (inkl. Heizanlage) sowie die Einlagerungsräume positioniert. Der planlich dargestellte Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, der Hausreinigungsraum sowie das Lager TOP 1 (letzteres ist laut nachträglich übermitteltem Vertrag vermietet) konnten mangels Zutrittsmöglichkeit nicht befundet werden. Die Einlagerungsräume sind mittels Metallprofilkonstruktionen abgegrenzt.

Altbautrakt:

Geschosse:

Erdgeschoss

Raumhöhe ca. 3,21 im Lokal 6

1. Obergeschoss

Raumhöhe ca. 2,76 m im Zimmer und ca. 2,32 m im Zimmer (Tür 9), ca. 2,80 m im Zimmer sowie ca. 2,33 m im Zimmer (Tür 11), ca. 2,29 m im Zimmer (Tür 12), ca. 2,31 m in der Wohnküche (Tür 13), ca. 2,21 m im Wohnraum (Tür 8), ca. 2,96 m im Zimmer (Tür 8)

Fundierung:

Steinmauerwerk

Kellergeschossmauerwerk:

Steinmauerwerk

Erdgeschossaußenmauerwerk:

Stein- und Ziegelmauerwerk

Mittelmauern:

Stein- und Ziegelmauerwerk

Zwischenwände:

Ziegelwände sowie Glaswände

Obergeschossaußenmauerwerk:

Stein- und Ziegelmauerwerk

Mittelmauern:

Stein- und Ziegelmauerwerk

Zwischenwände:

Ziegelwände sowie Ständerwände

Kaminmauerwerk:

Ziegelmauerwerk

Decke über Teilunterkellerung:

Gewölbe

Decke über Erdgeschoss:

Holzdecke und Gewölbe

Decke über Obergeschoss:

Holzdecke und Gewölbe

Dachform:
Satteldächer (mit einer Abwalmung)

Dacheindeckung:
Plattendeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke:
Wurde teilweise eingebaut bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet bzw. war keine Einsicht möglich

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden gänzlich identen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- bzw. Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Anzumerken ist, dass mehrfach auch innerhalb der einzelnen Einheiten Niveauunterschiede bestehen und Differenzstufen ausgebildet sind.

Top 7:
Erdgeschoss:

Vorraum 1:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden
Die Eingangstüre ist versetzt.

Abstellraum:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden

Vorraum 2:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden

Lokal 1:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden

Lokal 2:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden

Gang:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden

Lokal 3:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden

Lokal 4:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden

Vorraum 3:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fertigboden

Waschraum:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Fliesen
Ein Waschbecken ist vorhanden.

WC 1:

D: Anstrich
W: Anstrich und Fliesen
B: Fliesen
Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

WC 2:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind installiert.

Lokal 5:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Teeküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Lokal 6:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Top 7a:

Erdgeschoss:

Die als Gastlokal ausgewiesenen Räume befinden sich im (erweiterten) Rohzustand. Für eine entsprechende widmungsgemäße Nutzung sind noch (größere) Fertigstellungsarbeiten notwendig.

Tür 8:

1. Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Erreichbarkeit ist über eine Außenstiege gewährleistet.

Wohnraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Ein Kachelofen (nur als Zierelement dienend) ist gegeben.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Eine Wanne und ein Waschbecken sind vorhanden.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Tür 9:

1. Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Der Zugang erfolgt über eine Außenstiege.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Bad/WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Eine Wanne, ein Waschbecken, ein WC und eine Lüftung sind vorhanden.

Tür 10:

1. Obergeschoss:

Vorraum inkl. Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Erreichbarkeit ist von außen über eine Stiege möglich.

Esszimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Fliesen

Eine Wanne, eine Lüftung und ein Waschbecken sind vorhanden.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Tür 11:

1. Obergeschoss:

Vorräume:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen und Fertigboden

Über eine Außenstiege ist der Zugang gewährleistet.

Bad/WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Brause, ein WC, ein Waschmaschinenanschluss und eine Lüftung sind gegeben.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Tür 12:

Erdgeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Platten

Die Eingangstüre kam zur Versetzung. Eine Stiege führt in das 1. Obergeschoss.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Platten

Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

1. Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Eine Brause, ein Waschbecken und eine Lüftung sind vorhanden.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Tür 13:

1. Obergeschoss:

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Der Zugang erfolgt über die Außenstiege.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Brause, ein WC und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Wohnküche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Zimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fertigboden

Fenster:

Holzfenster mit dreifacher Isolierverglasung

Holzfenster mit zweifacher Isolierverglasung

Holzkastenfenster samt zweifachen Isolierverglasungen und einfachen Verglasungen

Holzkastenfenster samt jeweils einfachen Verglasungen

Hauseingangstüren:

Holztüren (teilweise mit Glaslichte)

Türen:

Vollbau- bzw. Füllungstüren in Holzzargen bzw. Stahlzargen

Offene Durchgänge

Stiege vom Erdgeschoss in die Teilunterkellerung:

Massivstiege

Stiege vom Erd- in das Obergeschoss:

Massivstiegen samt Fliesen- bzw. Holzbelegung (teilweise auch Differenzstufen innerhalb der Wohnung)

Massivstiegen samt Fliesenbelegung (Außenstiegen)

Stiege vom Erdgeschoss in den Dachboden:

Enge Wendeltreppe

Äußerer Einstieg in den Dachboden:
Luke (nicht offenbar)

Fassadenausbildung:
Verputz und geringfügig Holzschalung

Sonstiges:

Balkone bzw. Terrassen bestehen bei den Wohnungen nicht. Eigene Kellerabteile bzw. -räume sind im Altbestandsgebäude nur teilweise ausgebildet.

Die beiden Räumlichkeiten der Teilunterkellerung verfügen über ein Gewölbe. Es ist die Erreichbarkeit über steile Stufen samt Falltürenanordnung gegeben. Ein Erdboden ist vorhanden.

Allgemeines:

Einfriedungen:

Es bestehen keine Begrenzungen (mit Ausnahme eines kurzen Teilstückes zwischen den beiden Gebäuden); die Baukörper sind an bzw. im Bereich der Grenzen situiert.

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Pflasterungen sowie Rieselschüttungen und teilweise Schotterungen sind vorhanden.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Mischwasserkanal

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Erfolgt von der Gaszentralheizungsanlage (laut Bauakt Vaillant eco craft exclusive 21,3 – 121,8 kW Nennleistung), welche sich im Kellergeschoß des Neubaus befindet, über Radiatoren und Fußbodenheizungen.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtungen sind auftragsgemäß als Zubehör zu berücksichtigen.

Sonstiges:

KFZ Stellplätze sowie ein Spielplatz sind auf Eigengrund nicht ausgebildet.

Die Müllräume sowie der Kinderwagen- und Fahrradabstellraum befinden sich im Erdgeschoß des Altbestandes. Weitere Allgemeinräume sind im Keller des Neubaus situiert.

Die Begründung von Wohnungseigentum war laut Angabe vorgesehen, wobei das Nutzwertgutachten noch nicht existieren soll.

Die TOP 7 (Teilbereich vom Erdgeschoss des Altbaus) befindet sich in einem vermieteten Zustand. Ebenso ist das nicht begehbar gewesene Lager TOP 1 (im Kellergeschoß des Neubaus) laut Angabe vermietet. Die nachträglich übermittelten Unterlagen sind beigelegt.

Betreffend der vorliegenden Nutzflächen erfolgte vereinbarungsgemäß keine genaue Naturmaßabnahme. Anhand einzelner stichprobenartiger Prüfungen wurde jedoch festgestellt, dass teilweise Abweichungen von den Bestandsplanunterlagen existieren (ohne kompletter Nachkontrolle meinerseits).

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche und nicht fertig gestellte Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern und Türen, den Befestigungen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, den Kaminen, etc..

Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht (überall bzw. ausreichend) vorhanden.

Das außen angrenzende Gelände ist teilweise etwa ident mit dem Fußbodenniveau bzw. partiell auch darunter.

Maßnahmen gegen Feuchtigkeitseinwirkungen wurden nicht gänzlich geschaffen.

Ob bei den bodennahen Elementen überall Sicherheitsgläser eingebaut sind wurde nicht geprüft.

Bewuchs tritt teilweise auf den Balkonen und Terrassen auf.

Die Außenanlagen sind in Teilbereichen als ungepflegt zu bezeichnen.

Die Stiegen verfügen über kein einheitliches Steigungsverhältnis.

Ausreichende Absturzsicherungen sind nicht gänzlich ausgebildet.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, Schimmelansätze, etc. wahrnehmbar.

Unterschiedliche Bodenniveaus wurden auch innerhalb der einzelnen Einheiten vorgefunden; Differenzstufen sind ausgebildet.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Teilweise bestehen enge Stiegen und steile Steigungsverhältnisse.

Eine starke Deformierung liegt bei der Dachterrassentüre vor.

Fallweise sind eingeschränkte Raumhöhen zu verzeichnen.

Nicht über Dach geführte sowie unverkleidete Rohre wurden wahrgenommen.

Versottungen zeigen sich am Kaminmauerwerk.

Stellenweiser Schädlingsbefall wurde festgehalten.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind vor allem beim Altbestand nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht komplett zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden insbesondere beim Altbau nicht erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt.

Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen bzw. Fertigstellungen wurden nicht gänzlich erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation sowie das relativ hohe Angebot (auch hinsichtlich Neubauwohnungen in unmittelbarer Nähe), etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht; mehrere erhobene Planunterlagen sind beigelegt - auch jene ohne Bewilligungsvermerk seitens der Behörde).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis ist auszugsweise beigelegt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen bzw. wurde von solchen nicht ausgegangen (möglicherweise lagen im Keller bereits Beeinträchtigungen vor; ob diese behoben sind kann nicht angeführt werden).

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde ist zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft teilweise vermietet sein bzw. überwiegend ungenutzt leer stehen (ob Frostschutzmaßnahmen, etc. ergriffen wurden ist nicht bekannt). Auf das Vorliegen von weiteren zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen (mit Ausnahme der beiden erwähnten) wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung der Restflächen von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde. Teilweise wurden somit besondere Annahmen getroffen.

Betreffend der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten sowie der Unterschutzstellung ist auf die diesbezüglichen Unterlagen einzugehen (fallweise sind die erwähnten Vertragspunkte nicht eindeutig nachvollziehbar bzw. konnten keine Angaben getätigt werden). Gemäß Rücksprache mit Frau Oberrätin Ing. Bärbel Urban-Leschig vom Bundesdenkmalamt liegen keine weiteren bezughabenden Unterlagen auf.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt in Anbetracht der weitgehenden Bestandsfreiheit und dem möglichen einheitenweisen Abverkauf nach durchzuführender Wohnungseigentumsbegründung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. Eine interne Plausibilisierung wurde nach den Grundsätzen des Vergleichswertverfahrens vorgenommen.

In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, Terrassen, Balkone, angebaute Abstellräume, Eingangsstiegen, Vordächer, Teilunterkellerung im Altbestand, etc. enthalten.

977 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Kerngebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit rd € 1.100,-- i.M. per m² rd € 1.074.700,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Stadtgemeinde Stockerau € 850,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{977 \text{ m}^2} = 31,2570 \text{ m} \times € 850,-- \times 1,0$ rd € 26.600,--

Verbaute Fläche (laut teilweise Naturmaß sowie mehrere Annahmen bzw. überwiegend laut Plan):

Neubaustrakt:

Kellergeschoss:

11,60 x 17,70 m i.M. – 0,5 x 1,05 x 2,50 m i.M. –
2,35 x 8,80 m i.M. = rd 183 m²

Erdgeschoss:

11,65 x 17,80 m i.M. – 0,5 x 4,05 x 11,15 m i.M. –
0,5 x 1,40 x 4,0 m i.M. –
0,5 x 1,35 x 3,75 m i.M. = rd 179 m²

1. Obergeschoss:

11,65 x 17,80 m i.M. – 2,25 x 5,45 m i.M. –
3,95 x 5,70 m i.M. = rd 173 m²

2. Obergeschoss:

11,65 x 17,80 m i.M. – 2,25 x 5,45 m i.M. –
3,95 x 5,70 m i.M. = rd 173 m²

1. Dachgeschoss:

11,65 x 17,0 m i.M. – 2,25 x 5,45 m i.M. –
3,95 x 5,70 m i.M. = rd 163 m²

2. Dachgeschoss:

5,10 x 5,0 m i.M. = rd 26 m²
rd 714 m²

183 m² verbaute Fläche a € 1.600,-- i.M. exkl. USt. = rd € 292.800,--

714 m² verbaute Fläche a € 2.700,-- i.M. exkl. USt. = rd € 1.927.800,--
€ 2.220.600,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
fiktiv angenommener Pauschalbetrag –
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)

- rd € 25.000,--

Gekürzter Herstellungswert

€ 2.195.600,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.
in der Höhe von

rd 7,5 % von € 2.195.600,-- - rd € 164.700,-- € 2.030.900,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.
Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
sich einen Neubau nach seinen eigenen
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 10 % vom fiktiven Herstellungswert von € 2.220.600,-- - rd € 222.100,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß sowie
mehrere Annahmen bzw. überwiegend laut Plan):

Altbautrakt:

Erdgeschoss (kirchengassenseitiger Bereich inkl. Luftraum über Keller):

3,50 x 6,20 m i.M. + 0,90 x 3,40 m i.M. +
19,20 x 9,85 m i.M. – 4,50 x 0,40 m i.M. +
1,20 x 0,20 m i.M. + 3,55 x 1,30 m i.M. +
12,40 x 6,20 m i.M. + 4,80 x 1,30 m i.M. = rd 300 m²

Erdgeschoss (hauptstraßenseitiger Bereich):

7,70 x 11,80 m i.M. – 0,5 x 3,60 x 6,30 m i.M. +
 1,30 x 6,20 m i.M. + 12,10 x 9,0 m i.M. –
 0,5 x 1,30 x 0,40 m i.M. – 0,5 x 0,30 x 2,25 m i.M. +
 9,0 x 9,80 m i.M. + 2,30 x 3,40 m i.M. = rd 292 m²

1. Obergeschoss:

7,70 x 11,80 m i.M. – 0,5 x 3,60 x 6,30 m i.M. +
 12,10 x 9,0 m i.M. – 0,5 x 1,30 x 0,40 m i.M. –
 0,5 x 0,30 x 2,25 m i.M. + 12,40 x 9,70 m i.M. +
 19,20 x 9,85 m i.M. – 4,50 x 0,40 m i.M. +
 12,40 x 6,20 m i.M. = rd 572 m²
 rd 864 m²

300 m² verbaute Fläche a € 1.200,-- i.M. exkl. USt. = rd € 360.000,--
 864 m² verbaute Fläche a € 2.300,-- i.M. exkl. USt. = rd € 1.987.200,--
 € 2.347.200,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
 Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
 fiktiv angenommener Pauschalbetrag –
 ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 80.000,--
 Gekürzter Herstellungswert € 2.267.200,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
 unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
 der erbrachten Sanierungsarbeiten,
 der üblichen Nutzungsdauer, der
 vorliegenden Bauweise sowie dem
 Verwendungszweck der Substanz, etc.
 in der Höhe von
 rd 50 % von € 2.267.200,-- - rd € 1.133.600,-- € 1.133.600,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.

Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
sich einen Neubau nach seinen eigenen
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 10 % vom fiktiven Herstellungswert von € 2.347.200,-- - rd € 234.700,--

Wert der Außenanlagen, etc. rd € 7.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 47.400,--

Sachwert € 3.863.400,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen) sowie Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten und der Unterschützstellung

rd 10 % von € 3.863.400,--

- rd € 383.400,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 3.480.000,--

Nach erfolgter interner Plausibilisierung anhand der (vorliegenden ungeprüften) Wohnnutzflächen kann angeführt werden, dass sich auch bei dieser Berechnungsmethode ein Wert in der zuvor erwähnten Größenordnung ergibt.

Laut Bekanntgabe der Stadtgemeinde Stockerau vom 04.12.2025 haftet ein Betrag von € 2.398,01 aus. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 3.477.600,--

Bewertung des Zubehörs:

Auftragsgemäß sind die KÜCHENEINRICHTUNGEN zu berücksichtigen. Behandelt werden jene in den Einheiten TOP 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12 und 13.

Die Angabe des Wertes erfolgt mangels genauer vorliegender Unterlagen, einer eingehenden Funktionsprüfung sowie vorbehaltlich einer genauen technischen Begutachtung in pauschalierter Form und ist somit fiktiver Natur (angenommen werden eine grundsätzliche Funktionstüchtigkeit, Einsatzbereitschaft, etc.). Für eine detaillierte Angabe vom technischen Zustand, etc. wäre ein SV aus dem entsprechenden Fachgebiet beizuziehen, wobei dieser anhand einer eingehenden Überprüfung eine detaillierte Beurteilung abgeben könnte (dies wurde jedoch laut Vereinbarung aus Kostengründen nicht beauftragt). Die gegenständliche Ausarbeitung erwirkt somit keine Garantie auf Zustand oder Funktionstüchtigkeit der Objekte.

Diese Gegenstände sind im zuvor erwähnten Verkehrswert noch nicht beinhaltet und stellen somit einen zusätzlichen Posten dar.

W E R T des Zubehörs

(bei Verbleib an Ort und Stelle) _____ rd € 15.000,--

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, weitere Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Der ermittelte Verkehrswert stellt jenen Nettobetrag (also ohne 20 % USt.) dar, welchen der Verkäufer in Rechnung stellen würde, wenn er die Optionsmöglichkeit nützt, den Liegenschaftsumsatz als steuerpflichtig zu behandeln. Der Wert gilt also ausschließlich bei Verkauf an einen Unternehmer und Optierung (dann ist eine eventuelle Vorsteuerberichtigung nicht durchzuführen). Es handelt sich um ein Gebrauchtojekt.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 09.01.2026

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Lärminfoabfrage

Bebauungsplan

Verordnung

Leitungsdarstellung der Netz NÖ

Bescheide vom Bundesdenkmalamt

Energieausweise (ausschnittsweise)

Mietvertrag samt Nachträgen (von der Mieterin übermittelt)

Unterlagen von der Hausverwaltung

Unterlagen vom Grundbuch (auszugsweise)

Buchungsübersicht

Angaben hinsichtlich Förderungen

Einheitswertbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

Planunterlagen von der Baubehörde (ohne Abänderungen, nicht komplett dem Naturstand entsprechend; teilweise ohne Bewilligungsvermerk)