

74 E 123/25d
BG Innere Stadt Wien

GUTACHTEN

über den Verkehrswert von 101/1581 Anteilen verbunden mit
Wohnungseigentum an W 2 der Liegenschaft



EZ 1236 KG 01009

Theobaldgasse 5, 1060 Wien

zum Stichtag 5.11.2025

I. Wichtige Vorbemerkungen und Bewertungsbedingungen

- Der Auftraggeber stimmt den folgenden Auftragsbedingungen durch widerspruchslöse Empfangnahme und Verwendung des Gutachtens für die vereinbarten Zwecke zu.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Das Ergebnis liegt innerhalb einer mehr oder weniger weiten Bandbreite.
- Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Kaufpreis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Im aktuellen Marktumfeld sind jedenfalls mit unter Umständen auch deutlich längeren Verwertungszeiträumen zu rechnen.
- Der Sachverständige geht davon aus, dass die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen gegeben ist, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen ordnungsgemäß funktionieren, wenn im Einzelnen nicht abweichende Angaben gemacht werden. Eine bautechnische Untersuchung erfolgte nicht. Die Beurteilung des Bau- und Erhaltungszustands des Gebäudes und der zu bewertenden Objekte erfolgte nur durch die vorhandenen Unterlagen und – bei durchgeführter Besichtigung – durch äußeren Augenschein. Bei einer Besichtigung werden nur leicht zugängliche Bereiche besichtigt.
- Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Es wird empfohlen, vor einer allfälligen Kaufentscheidung eine genaue Vermessung durch einen befugten Ziviltechniker oder Geometer durchführen zu lassen.
- Die Angabe von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten erfolgt vom Sachverständigen unter anderem entsprechend seinen Erfahrungen.
- Der Auftraggeber hat bestätigt, dass er dem SV sämtliche bewertungsrelevanten bekannten Informationen und Unterlagen übergeben bzw. bekanntgegeben hat. Die dem SV zur Verfügung stehenden Informationen und Unterlagen sind im Gutachten dargestellt. Darüber hinaus gehende Unterlagen oder Informationen wurden nicht berücksichtigt.
- Sofern nicht anders angegeben, ist das Ergebnis jedenfalls geldlastenfrei zu verstehen, selbst dann wenn zB im Grundbuch Pfandrechte eingetragen sind. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen schriftlich bekannt gegeben wurden.
- Es wird weiters davon ausgegangen, dass alle baubehördlichen Genehmigungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind und die Bauausführung entsprechend den Bewilligungen erfolgt ist (aufrechter Konsens) und auch laufend sämtlichen behördlichen Aufträgen nachgekommen wird.
- Der Bewertung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes vor allem und überwiegend

und aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Dieses Gutachten ist ausschließlich für den genannten Auftraggeber und Zweck erstellt worden. Eine Weitergabe an Dritte und allfällige Haftung gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.
- Die Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen mit Ausnahme der Ediktsdatei im Falle von Gutachten für Gerichte und Behörden vorgenommen werden.
- Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Es besteht aber die Möglichkeit, diese Lieferungen gem § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Die Bewertung erfolgte ohne Umsatzsteuer. Hingewiesen wird auf eine eventuelle notwendige Vorsteuerberichtigung bei Verkauf ohne Umsatzsteuer. Es wird empfohlen, steuerlichen Fragen mit einem Steuerberater zu erörtern.
- Wenn im Gutachten von Annahmen gesprochen wird, sind damit besondere Annahmen im Sinne der ÖNORM B 1802 gemeint: *Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme muss sich auf den Bewertungsgegenstand beziehen (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u. a.), jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit den zu ermittelnden Werten hinzuweisen.*
- Bei Darstellungen mehrerer Varianten sind die dafür zugrunde gelegten Parameter auftragsgemäß als besondere Annahme zu verstehen. Sollten diese Annahmen nicht eintreten oder (doch) nicht vorliegen, hat das Ergebnis keine Gültigkeit.
- Bei Mietzinsgutachten: Die Frage der Mietzinsbildung ist regelmäßig eine Rechtsfrage. Das hier dargestellte Ergebnis kann daher nur als Grundlage für die Lösung der Rechtsfrage dienen. Eine Haftung für die rechtliche Feststellung eines bestimmten Mietzinses kann daher nicht übernommen werden.
- Eine allfällige Haftung ist auf den unmittelbaren Auftraggeber beschränkt, jedwede Haftung Dritten gegenüber ist jedenfalls ausgeschlossen. Der Auftragnehmer haftet für Schäden im Zusammenhang mit dem Auftragsverhältnis (einschließlich dessen Beendigung) nur bei Vorsatz und krass grober Fahrlässigkeit, ansonsten wird jede Gewährleistung und Haftung unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder um eine gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausgeschlossen. Die Anwendbarkeit des § 1298 Satz 2 ABGB ist ausgeschlossen
- Mängelrügen sind binnen 4 Wochen schriftlich geltend zu machen. Jeder Schadenersatzanspruch kann nur innerhalb von sechs Monaten nachdem der oder die Anspruchsberechtigten von dem Schaden Kenntnis erlangt haben, geltend gemacht werden. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit insgesamt € 400.000,00 begrenzt.

- Sollten sich neue Informationen oder Umstände ergeben, die dem Sachverständigen im Zeitpunkt der Gutachtenserstellung nicht bekannt waren, kann es zu einer Änderung des ermittelten Wertes kommen.
- Aufgrund der derzeit herrschenden wirtschaftlichen Lage ist das Ergebnis mit einer gewissen Unsicherheit behaftet („wesentliche Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standard), da die Auswirkungen der aktuellen Situation auf den Immobilienmarkt noch nicht gänzlich abschätzbar sind. Der Sachverständige empfiehlt gegebenenfalls Neubewertungen in dichteren Intervallen oder unmittelbar vor geplanten Dispositionen, bei denen der ermittelte Wert relevant ist.

II. Allgemeines

Auftrag und Zweck	Ermittlung des Verkehrswerts von 101/1581 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 2 der Liegenschaft EZ 1236 KG 01009 (Theobaldgasse 5 1060 Wien) im Zwangsversteigerungsverfahren 74 E 123/25d.
Auftraggeber	BG Innere Stadt Wien
Stichtag	5.11.2025
Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Befundaufnahme • Informationen der Hausverwaltung • Aktuelle gesetzliche Bestimmungen • Immoservice Austria • Photodokumentation • Internetrecherchen • Grundbuchabfrage • WKO, Immobilienpreisspiegel • Vergleichswerte
Befundaufnahme	Eine Besichtigung erfolgte am 5.11.2025. Anwesend waren Herr Noukiani Soheyl Almassi sowie der gefertigte SV.
Literatur (Auszug)	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Austrian Standards Institute (Hrsg)</i>, Normensammlung Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit (ÖNORM B-1802 ua). • <i>Bienert/Funk (Hrsg)</i>, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) • <i>Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien²</i> (2018) • <i>Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen</i>, Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht⁴ (2017) • <i>Dirnbacher/Heindl/Rustler</i>, Der Richtwertmietzins (1994) • <i>Hauswirth ua</i>, Liegenschaftsbewertung in der Praxis (Weka-Verlag), laufend, • Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006) • <i>Hauswurz/ Prader</i>, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des

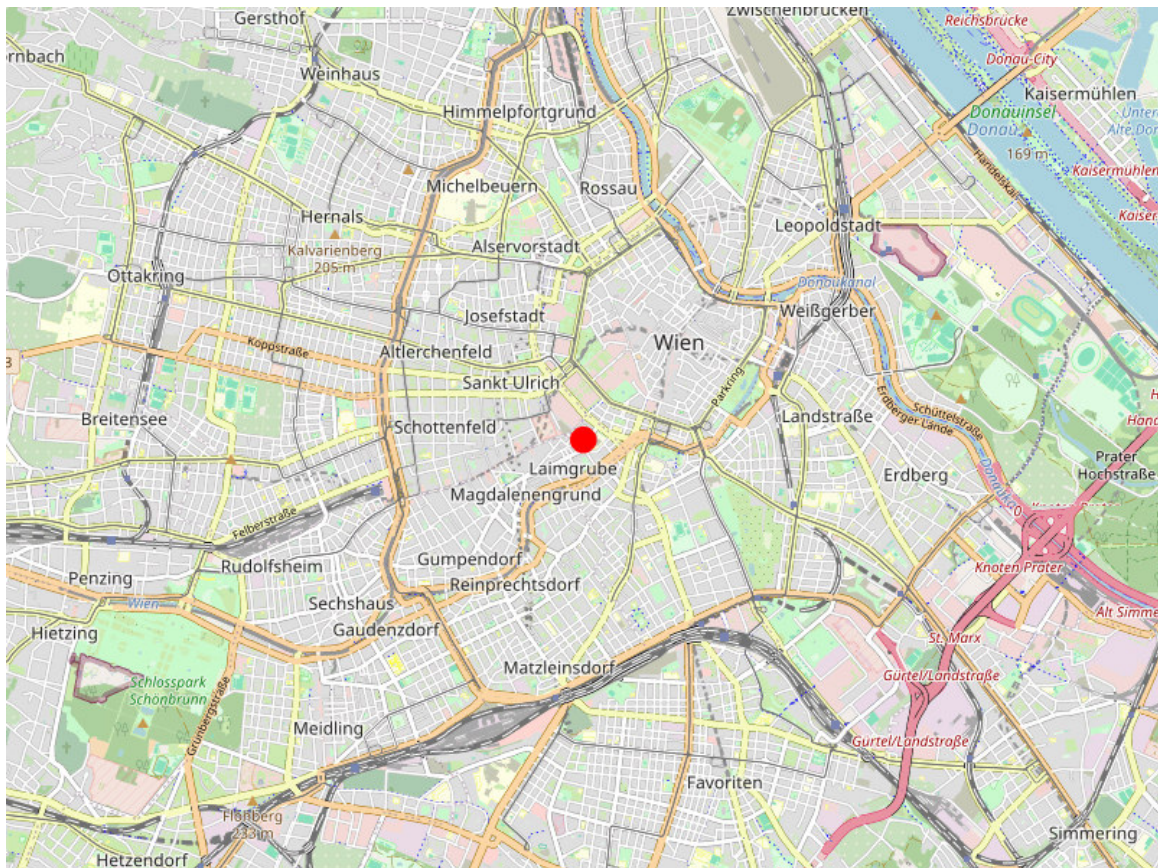
Ertragswertverfahrens (2014)

- *Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder, Immobilienpreisspiegel (laufend)*
- *Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)*
- *Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos, Sachverständige und ihre Gutachten³ (2020)*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien (2011)*
- *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)*
- *Popp, Empfehlungen für Herstellkosten – laufend*
- *Reithofer/Stocker, Residualwertverfahren (2016)*
- *Seiser, Die Nutzungsdauer von Gebäuden (2020)*
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile (2006)*
- *Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg), Stand der Technik (2024)*
- *Hauswurz/ Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten – Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens (2014)*
- *Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz – Praxiskommentar (2013)*

III. Befund

1. Lagebeschreibung

1.1 Makrolage



Die Theobaldgasse befindet sich im 6. Wiener Gemeindebezirk Mariahilf. Dieser Stadtteil ist urban geprägt und weist eine gemischte Bebauungsstruktur auf, die Wohn- und Geschäftsnutzung kombiniert. Die Umgebung ist durch eine dichte innerstädtische Bebauung gekennzeichnet.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte, Supermärkte und Dienstleister in unmittelbarer Umgebung gewährleistet. Bildungseinrichtungen, medizinische Versorgung und Freizeitmöglichkeiten sind im Bezirk vorhanden. Naturräumliche Gegebenheiten sind in Form von innerstädtischen Grünflächen und Parks typischerweise nur kleinflächig gegeben. Die Lage im innerstädtischen Bereich Wiens bietet Zugang zu den zentralen wirtschaftlichen und kulturellen Zentren der Stadt.

1.2 Mikrolage

Adresse

Theobaldgasse 5, 1060 Wien

Grundbuchstand



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 1236
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 26 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 8436/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
194/4 GST-Fläche 416
Bauf. (10) 347
Bauf. (20) 69 Theobaldgasse 5

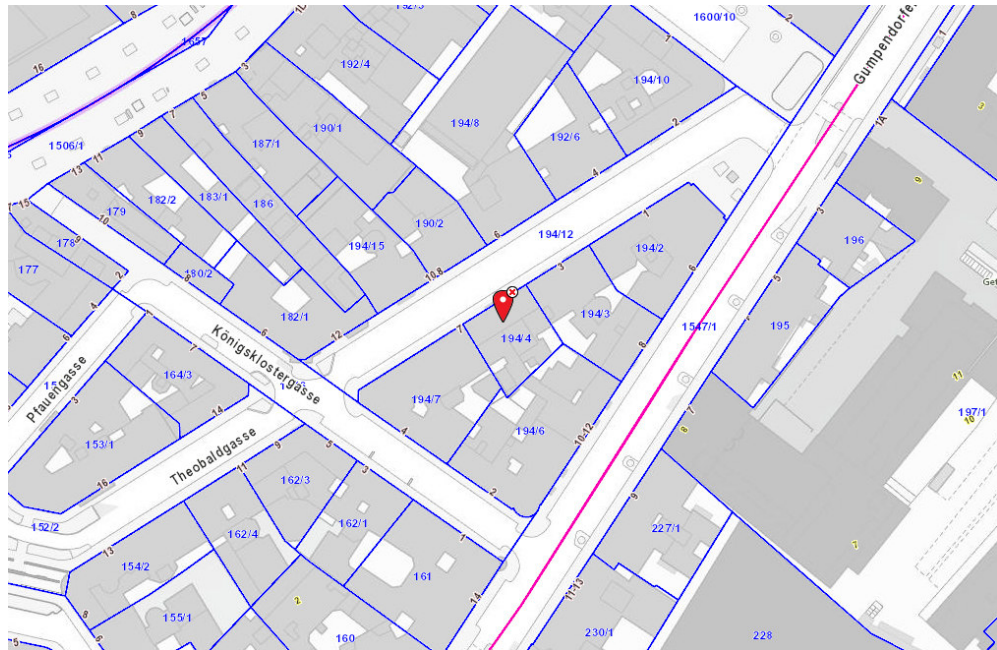
Legende:
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
***** A2 *****
4 a gelöscht
***** B *****
26 ANTEIL: 101/1581
ImmoCleanUp Consulting GmbH (FN 512264f)
ADR: Theobaldgasse 5/2, Wien 1060
a 10443/2011 Wohnungseigentum an W 2
b 6822/2019 IM RANG 4992/2019 Kaufvertrag 2019-05-23 Eigentumsrecht
***** C *****
15 a 10443/2011 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt XI., XVI.
Wohnungseigentumsvertrag 2011-07-22
26 auf Anteil B-LNR 26
a 6822/2019 Pfandkunde 2019-06-25 Höchstbetrag EUR 700.000,--
PFANDRECHT für Raiffeisenregionalkbank Wiener Neustadt eGen
(FN 107016b)
c 9857/2024 Hypothekarklage (LG ZRS Wien, 53 Cg 189/24 i)
d 8043/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
33
33 auf Anteil B-LNR 26
a 8043/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 726.141,17 samt 12% Zinsen
aus EUR 726.141,17,- seit 01.10.2024, Kosten von EUR
21.851,72,- samt 4% Zinsen seit 24.06.2025, Antragskosten
EUR 4.312,12 für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland
eGen (FN 107016b) (74 E 123/25d)
b 8043/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 26

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

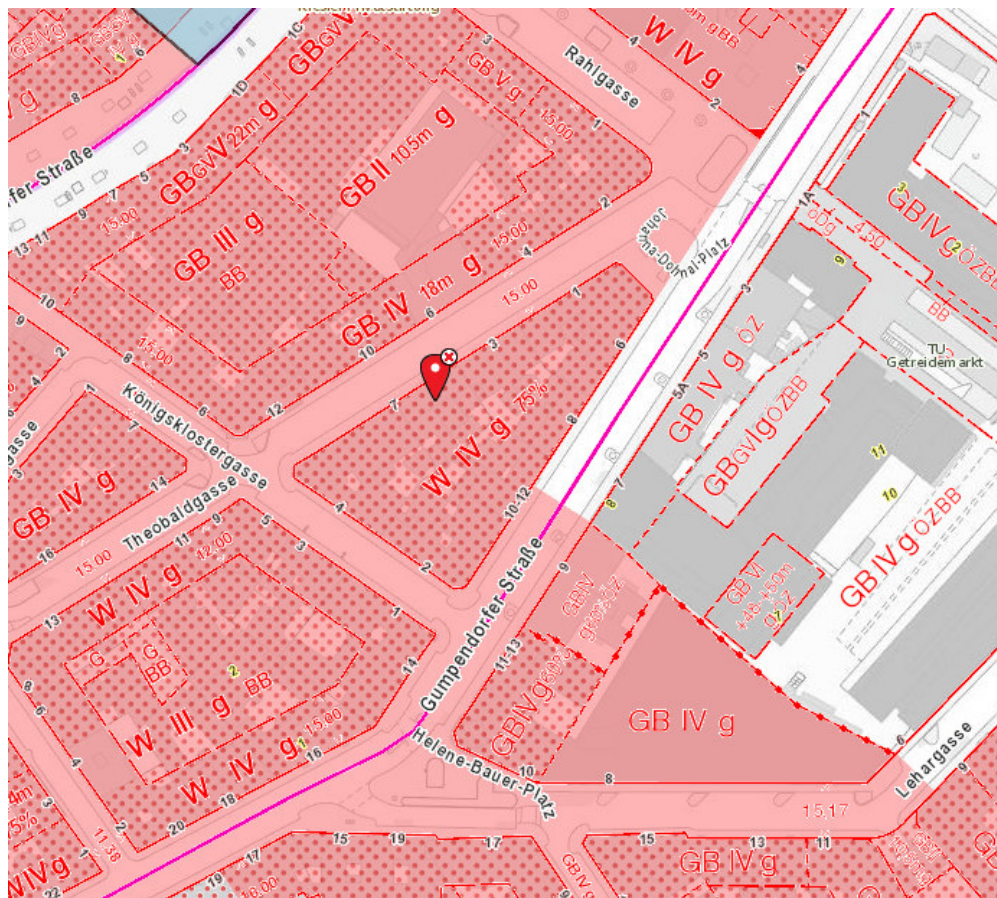
Lasten

Die Bewertung erfolgt lastenfrei, dh ohne Berücksichtigung bücherlicher und außerbücherlicher Lasten.

Katasterplan¹



Flächenwidmung²



¹ Quelle: Stadt Wien

² Quelle: ebenda

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt im Wohngebiet (W), Bauklasse IV, mit geschlossener Bauweise und befindet sich sowohl in einer Schutzzone als auch in einer Wohnzone.

Gemäß § 75 Abs. 2 Bauordnung für Wien ergeben sich folgende Gebäudehöhen in folgenden Bauklassen:

Bauklasse I	mindestens 2,5m	höchstens 9m
Bauklasse II	mindestens 2,5m	höchstens 12m
Bauklasse III	mindestens 9m	höchstens 16m
Bauklasse IV	mindestens 12m	höchstens 21m
Bauklasse V	mindestens 16m	höchstens 26m

In § 76 Bauordnung für Wien sind die Bauweisen wie folgt geregelt:

Offene Bauweise: Gebäude müssen freistehend in den festgesetzten Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet werden.

Gekuppelte Bauweise: Gebäude müssen auf zwei benachbarten Bauplätzen an der gemeinsamen Bauplatzgrenze aneinandergesetzt und nach allen anderen Seiten freistehend errichtet werden.

Gruppenbauweise: Gebäude müssen auf mehreren benachbarten Bauplätzen an den gemeinsamen Bauplatzgrenzen aneinandergesetzt werden.

Geschlossene Bauweise: Gebäude müssen an Baulinien oder Verkehrsfluchtlinien oder dort, wo gegen die Verkehrsflächen Baufuchtlinien festgesetzt sind, an diesen errichtet werden.

Eine Vermessung der tatsächlich ausgeführten Gebäudedimensionen erfolgte durch den Sachverständigen nicht. Es haben sich keine offensichtlichen Hinweise ergeben, dass die baubewilligte und/oder ausgeführte Bauführung nicht den zum Zeitpunkt der Bauführung geltenden Bebauungsbestimmungen entspricht.

Lageplan



Satellitenbild



Altlasten³

Am 17. April 2024 wurde eine umfassende Altlastensanierungsgesetz-Novelle im Bundesgesetzblatt kundgemacht (BGBl. I Nr. 30/2024). Die Bestimmungen dieser Novelle sind mit 1. Jänner 2025 in Kraft getreten.

³ Quelle: Umweltbundesamt

Entsprechend den Bestimmungen dieser Novelle gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Es gibt daher auch keinen Verdachtsflächenkataster mehr, es ist seit 1. Jänner 2025 nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

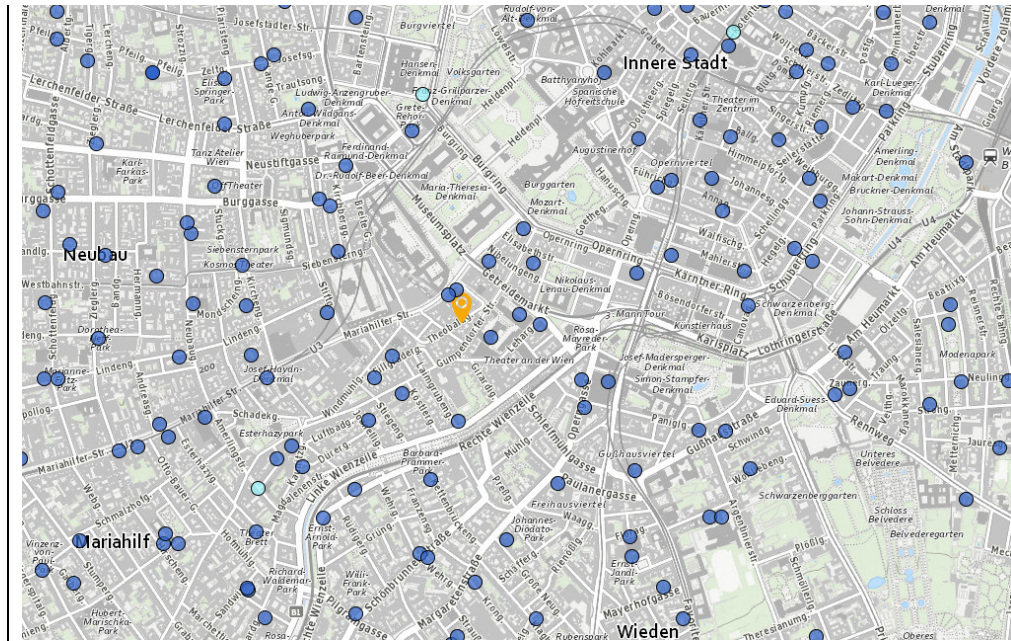
Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

Die Abfrage des Altlastenportals hat keine derartigen Eintragungen ergeben.

Für den Sachverständigen haben sich durch die elektronischen Recherchen keine Hinweise auf Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse ergeben. Gesicherte Erkenntnisse darüber können jedoch nur Bodenuntersuchungen bringen. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch den fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden

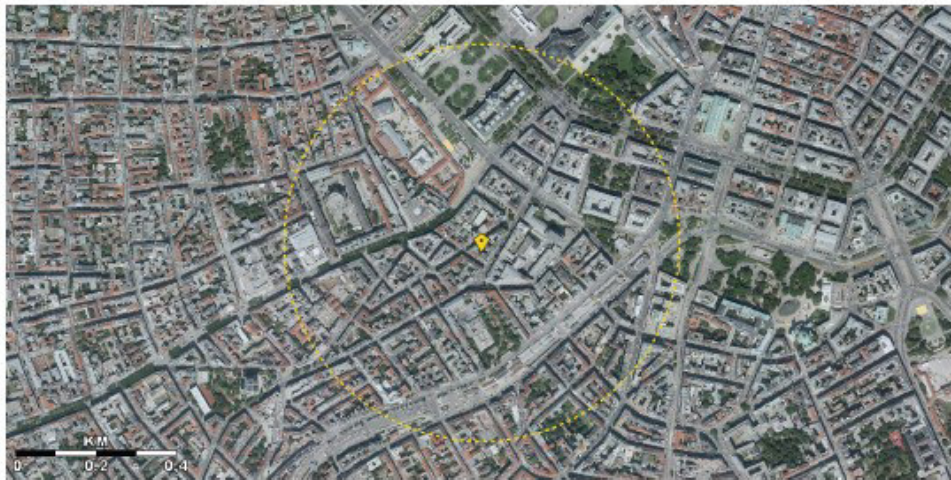
**Mobilfunk-
kataster**



HORA

Adresse: Theobaldgasse 5, 1060 Wien
 Seehöhe: 180 m
 Auswerteradius: 500 m
 Geogr. Koordinaten: 48,20067° N | 16,36102° 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	hoch
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	hoch
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	hoch

Legende und weiterführende Informationen

<p>Hochwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich 	<p>Windspitzen [km/h]</p> <ul style="list-style-type: none"> > 190 > 180 - ≤ 190 > 170 - ≤ 180 > 160 - ≤ 170 > 150 - ≤ 160 > 140 - ≤ 150 > 130 - ≤ 140 > 120 - ≤ 130 > 110 - ≤ 120 > 100 - ≤ 110 > 90 - ≤ 100 > 80 - ≤ 90 > 70 - ≤ 80 > 60 - ≤ 70 > 50 - ≤ 60 > 40 - ≤ 50 ≤ 40 	<p>Schneelast² [kN/m²]</p> <ul style="list-style-type: none"> > 10,0 > 8,0 - ≤ 10,0 > 6,0 - ≤ 8,0 > 5,0 - ≤ 6,0 > 4,0 - ≤ 5,0 > 3,0 - ≤ 4,0 > 2,5 - ≤ 3,0 > 2,0 - ≤ 2,5 > 1,5 - ≤ 2,0 > 1,0 - ≤ 1,5 ≤ 1,0
<p>Oberflächenabfluss Wassertiefe [cm]</p> <ul style="list-style-type: none"> > 50 > 20 bis ≤ 50 ≤ 20 	<p>Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥ 5,0 ≥ 4,0 - 5,0 ≥ 3,0 - 4,0 ≥ 2,0 - 3,0 ≥ 1,0 - 2,0 < 1,0 	<p>Hitzeepisoden Kysely Tage</p> <ul style="list-style-type: none"> ≥ 24 ≥ 20 - < 24 ≥ 16 - < 20 ≥ 12 - < 16 ≥ 8 - < 12 ≥ 4 - < 8 ≥ 0 - < 4 0
<p>Lawinen</p> <ul style="list-style-type: none"> Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich 	<p>Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich</p> <ul style="list-style-type: none"> > 5 cm > 4 cm - ≤ 5 cm > 3 cm - ≤ 4 cm ≤ 3 cm 	
<p>Erdbeben¹</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden 		
<p>Rutschungen</p> <ul style="list-style-type: none"> mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen 		

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

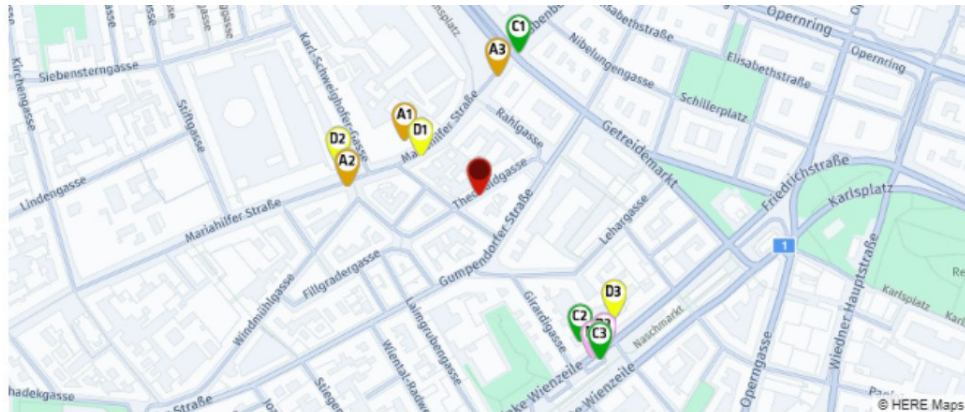
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Übersicht Erreichbarkeiten

Einrichtung	Name	Entfernung (Luftlinie/Fußweg)
Apotheke	Babenberger-Apotheke Mariahilfer Straße 8, 1070 Wien	0,13 km/0,22 km
Arzt für Allgemeinmedizin	Dr. Leo Auerbach Rahlgasse 1/12, 1060 Wien	0,08 km/0,13 km
Bahnhof	Wien Westbahnhof	1,89 km/2,01 km
Bank	VOLKSBANK WIEN AG Fil.Mariahilfer S... Mariahilfer Straße 27, 1060 Wien	0,23 km/0,26 km
Bar/Lokal	Mon Ami Theobaldgasse 9/1a, 1060 Wien	0,07 km/0,07 km
Bibliothek	Zentrale Schulbibliothek Bundes- Gy... Rahlgasse 2-4, 1060 Wien	0,10 km/0,13 km
Bus	Getreidemarkt 57A, Wien	0,11 km/0,12 km
Bäckerei	Franz Felber & Co. Gesellschaft m.b.H. Mariahilfer Straße 10, 1070 Wien	0,13 km/0,21 km
Café/Eis	Cafe Inspection Theobaldgasse 10	0,03 km/0,02 km
Drogerie	Bipa Mariahilfer Straße 7, 1060 Wien	0,10 km/0,22 km
Erholungsraum	PA Secession	0,31 km/0,41 km
Facharzt	Dr. Wolf Harald Rahlgasse 1, 1060 Wien	0,08 km/0,13 km
Fitnessstudio	John Harris Gesellschaft m.b.H. Nibelungengasse 7, 1010 Wien	0,26 km/0,32 km
Freizeitanlage	Bodystyle Fitnessstudio Breite Gasse 7, 1070 Wien	0,44 km/0,51 km
Hochschule	Campus Getreidemarkt Getreidemarkt 9, 1060 Wien	0,14 km/0,21 km
Kinderarzt	Dr Eckhart Gerhard Gumpendorfer Straße 59-61, 1060 Wien	0,60 km/0,65 km
Kinderbetreuung	Pfarre St. Josef Windmühlgasse 3, 1060 Wien	0,23 km/0,28 km
Kino	Top Kino Rahlgasse 1, 1060 Wien	0,08 km/0,08 km
Kirche/Kulturgut	Königreichssaal	0,12 km/0,12 km
Lokalbahnhof	Resselgasse WLB, Wien	0,55 km/0,73 km
Metzgerei	AYSAN Handels GmbH Naschmarkt 492-499, 1040 Wien	0,29 km/0,47 km
Museum	ZOOM Kindermuseum Museumsquartier, Museumsplatz 1, 1070 Wien	0,21 km/0,29 km

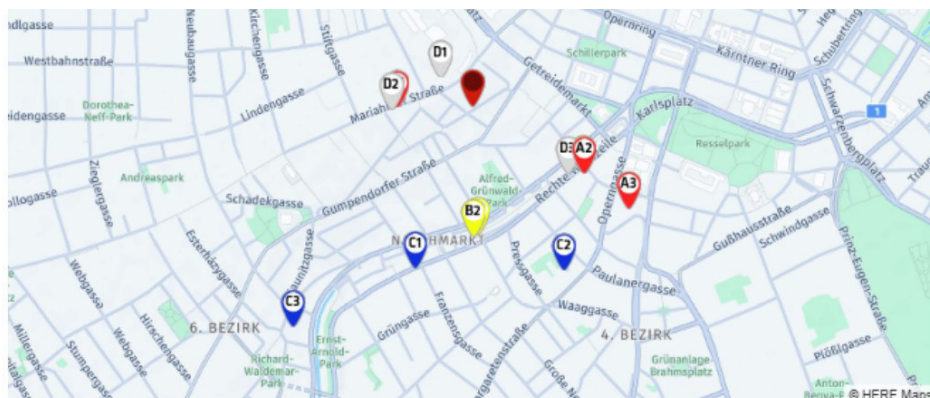
Physiotherapeut	Frau Michaela Binder-Weneberger, MAS Rahlgasse 1, 1060 Wien	0,08 km/0,13 km
Pizza/Snack	McDonald's Mariahilfer Straße 22-24, 1070 Wien	0,26 km/0,29 km
Post	Post Filiale 1043 Faulmannngasse 44049, 1043 Wien	0,38 km/0,50 km
Psychotherapeut	REITER Helga Theobaldgasse 20/23, 1060 Wien	0,17 km/0,19 km
Restaurant	Felixx	0,07 km/0,14 km
Schule	GRg 6 Rahlgasse 4 Rahlgasse 4, 1060 Wien	0,12 km/0,14 km
Schwimmbad/Therme	Hermannbad Hermannngasse 28, 1070 Wien	1,04 km/1,42 km
Seniorenheim	Haus Mariahilf Loquaipplatz 5, 1060 Wien	1,14 km/1,34 km
Sportanlage	Turnsaal 271,50m ² Gymnastikraum1 98... 6., Rahlgasse 4, 1060 Wien	0,12 km/0,13 km
Straßenbahn	Burgring 1, 2, 71, D, Wien	0,41 km/0,46 km
Supermarkt	Spar Babenbergerstraße 9, 1010 Wien	0,21 km/0,32 km
Tankstelle	Spritinn Rechte Wienzeile 43, 1050 Wien	0,51 km/0,78 km
Theater/Oper	Sommernachtskomödie Rosenberg Mariahilfer Straße 88/1/8, 1070 Wien	0,13 km/0,22 km
Tierarzt	VetR Dr. Geres Tamara Mariahilfer Straße 13/8, 1060 Wien	0,11 km/0,13 km
Trafik	Trafik Julien-Ravelson Fabien Mariahilfer Straße 8, 1070 Wien	0,13 km/0,22 km
U-Bahn	Museumsquartier U2, Wien	0,21 km/0,31 km
Volksschule	PVS Karlsplatz 14 Karlsplatz 14, 1040 Wien	0,60 km/0,80 km
Weinlokal	Lab 13 Wein- und Obstbau GmbH Capistrangasse 5, 1060 Wien	0,30 km/0,36 km
Zahnarzt	Dr. Glaser Christoph Rahlgasse 1, 1060 Wien	0,08 km/0,13 km
sonstige Bildung	The Tomorrow Academy KG Gumpendorfer Straße 16, 1060 Wien	0,10 km/0,19 km
Ärztzentrum/Krankenhaus	Med 6 - Ärztezentrum Rahlgasse OG Rahlgasse 1, 1060 Wien	0,08 km/0,13 km

Nahversorger Bäcker etc



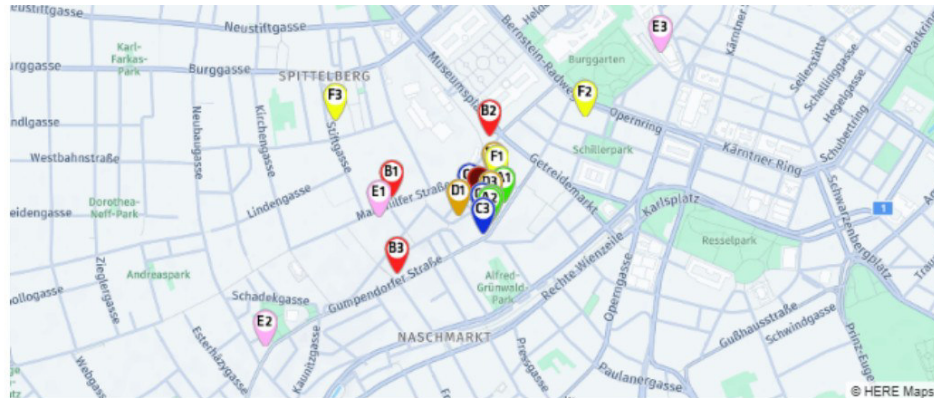
Bäckerei	Metzgerei	Supermarkt	Drogerie
<p>A1 Franz Felber & Co. Gesellschaft m.b.H. Mariahilfer Straße 10 1070 Wien (0,13 km / 0,21 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>A2 Bio - Vollwertbäckerei Gradwohl GmbH. Mariahilfer Straße 23 1060 Wien (0,19 km / 0,24 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>A3 BALKAN BÄCKEREI KG Mariahilfer Straße 183/3 1150 Wien (0,17 km / 0,28 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>B1 AYSAN Handels GmbH Naschmarkt 492-499 1040 Wien (0,29 km / 0,47 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>B2 YASAR VURAL KG (Aycan Supermarkt) Naschmarkt 492-499 1040 Wien (0,29 km / 0,47 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>B3 Azm KG Naschmarkt 242-253 1060 Wien (0,29 km / 0,50 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>C1 Spar Babenbergerstraße 9 1010 Wien (0,21 km / 0,32 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>C2 Billa Linke Wienzeile 18 1060 Wien (0,26 km / 0,46 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>C3 Schoko Company Naschmarkt B9 1060 Wien (0,30 km / 0,52 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>D1 Bipa Mariahilfer Straße 7 1060 Wien (0,10 km / 0,22 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>D2 dm (0,21 km / 0,23 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>D3 Bipa Linke Wienzeile 12 1060 Wien (0,26 km / 0,50 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>

Banken und Post



Bank	Post	Tankstelle	Trafik
<p>A1 VOLKSBANK WIEN AG Fil. Mariahilfer S... Mariahilfer Straße 27 1060 Wien (0,23 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>A2 bank99 AG Faulmannngasse 6 Faulmannngasse 6 1040 Wien (0,39 km / 0,51 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>A3 Oberbank AG Zws. Wien-Wieden Rilkeplatz 8 1040 Wien (0,56 km / 0,84 km)</p>	<p>B1 Post Filiale 1043 Faulmannngasse 44049 1043 Wien (0,38 km / 0,50 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>B2 Post Freihausviertel Wieden 1040 Freihausviertel (0,39 km / 0,56 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>B3 Rosy's Rechte Wienzeile Freihausviertel 1040 Freihausviertel (0,38 km / 0,57 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>C1 Spretinn Rechte Wienzeile 43 1050 Wien (0,51 km / 0,78 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>C2 Turmöl Margaretenstraße 28 1040 Wien (0,56 km / 0,86 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>C3 BP Linke Wienzeile 90-92 1060 Wien (0,85 km / 1,06 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>	<p>D1 Trafik Julien-Ravelson Fabien Mariahilfer Straße 8 1070 Wien (0,13 km / 0,22 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>D2 Trafik J. Prokopp G. e. s. m. b. H. Mariahilfer Straße 29 1060 Wien (0,24 km / 0,28 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p> <p>D3 Trafik Helfried Bruno Adametz Rechte Wienzeile 9 1040 Wien (0,35 km / 0,49 km) (Luftlinie / Zu Fuß)</p>

Restaurants und Bars



Restaurant

- A1** Felixx
(0,07 km / 0,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** ShanghaiTan
Gumpendorfer Straße 9
1060 Wien
(0,07 km / 0,15 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Ra'Mien
Gumpendorfer Straße 9
1060 Wien
(0,06 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Pizza/Snack

- B1** McDonald's
Mariahilfer Straße 22-24
1070 Wien
(0,26 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Natsu
(0,21 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Schnitzel King
(0,32 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Café/Eis

- C1** Cafe Inspection
Theobaldgasse 10
(0,03 km / 0,02 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** phil
Gumpendorfer Straße 44175
1060
(0,05 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Cafe Sperl
Gumpendorfer Straße 11
1060
(0,09 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bar/Lokal

- D1** Mon Ami
Theobaldgasse 9/1a
1060 Wien
(0,07 km / 0,07 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Top Kino Bar
Rahlgasse 1
1060 Wien
(0,09 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** if dogs run free
Gumpendorfer Straße 44175
1060 Wien
(0,03 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Weinlokal

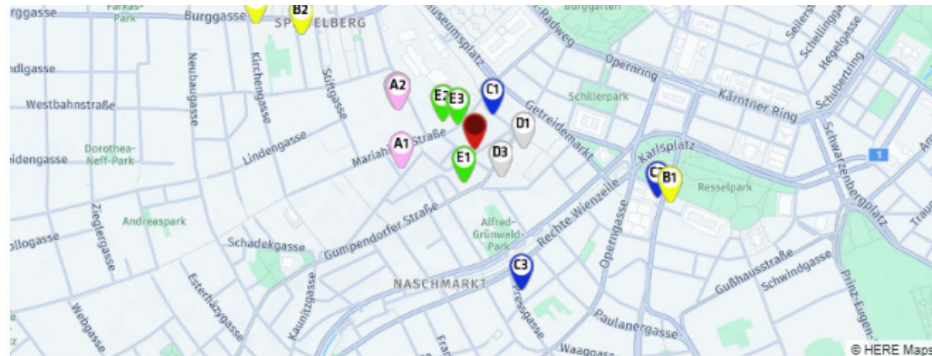
- E1** Lab 13 Wein- und Obstbau GmbH
Capistrangasse 5
1060 Wien
(0,30 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** GABÉ e.U.
Gumpendorfer Straße 63 C
1060 Wien
(0,77 km / 0,82 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Augustinerkeller Bitzinger
Augustinerstraße 1
1010 Wien
(0,71 km / 0,98 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- F1** Top Kino
Rahlgasse 1
1060 Wien
(0,08 km / 0,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Burg Kino
1010 Wien
(0,41 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** Filmhaus Kino am Spittelberg
Spittelberggasse 3
1070 Wien
(0,50 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Source: Business Data 20

Schulen



Kinderbetreuung

- A1** Pfarre St. Josef
Windmühlgasse 3
1060 Wien
(0,23 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Kakadu
Karl-Schweighofer-Gasse 3
1070 Wien
(0,26 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Kindergarten LULU
Karl-Schweighofer-Gasse 3
1070 Wien
(0,26 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

- B1** PVS Karlsplatz 14
Karlsplatz 14
1040 Wien
(0,60 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** VS Stiftgasse 35
Stiftgasse 35
1070 Wien
(0,62 km / 0,81 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** PVS Burggasse 37
Burggasse 37
1070 Wien
(0,76 km / 0,96 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

- C1** GRg 6 Rahlgasse 4
Rahlgasse 4
1060 Wien
(0,12 km / 0,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** PWMS Karlsplatz 14
Karlsplatz 14
1040 Wien
(0,57 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Prayner Konservatorium
des Herrn Ma...
Mühlgasse 28-30
1040 Wien
(0,44 km / 0,81 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

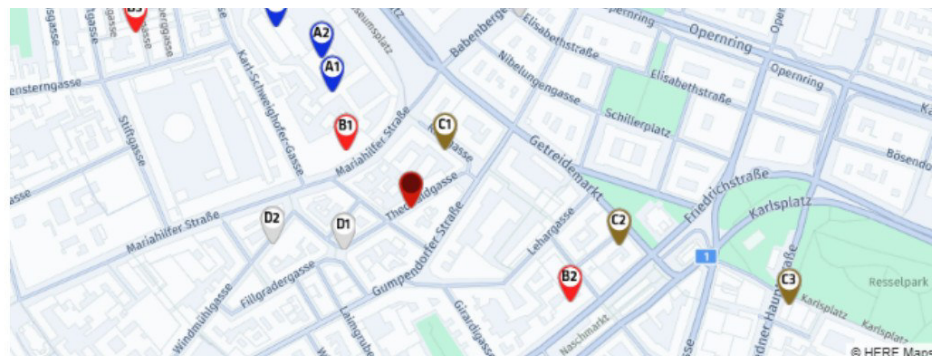
Hochschule

- D1** Campus Getreidemarkt
Getreidemarkt 9
1060 Wien
(0,14 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Institutsgebäude der
Akademie der b...
Karl-Schweighofer-Gasse 3
1070 Wien
(0,27 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Sempederdepot, Atelierhaus
der Akadem...
Lehargasse 8
1060 Wien
(0,11 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

sonstige Bildung

- E1** The Tomorrow Academy KG
Gumpendorfer Straße 16
1060 Wien
(0,10 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** BEST Institut f
berufsbezogene Weit...
Mariahilfer Straße 8
1070 Wien
(0,13 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Lighthouse Organizational
Developme...
Mariahilfer Straße 10

Kultur



Museum

- A1** ZOOM Kindermuseum
Museumsquartier,
Museumsplatz 1
1070 Wien
(0,21 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Leopold Museum
Museumsplatz 1
1070 Wien
(0,26 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Kunsthalle Wien
Museumsquartier
Museumsplatz 1
1070 Wien
(0,34 km / 0,43 km)

Theater/Oper

- B1** Sommernachtskomödie
Rosenburg
Mariahilfer Straße 88/1/8
1070 Wien
(0,13 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Theater an der Wien
Linke Wienzeile 6
1060 Wien
(0,28 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Theater Am Spittelberg -
Musikbühne
Spittelberggasse 10
1070 Wien
(0,49 km / 0,63 km)

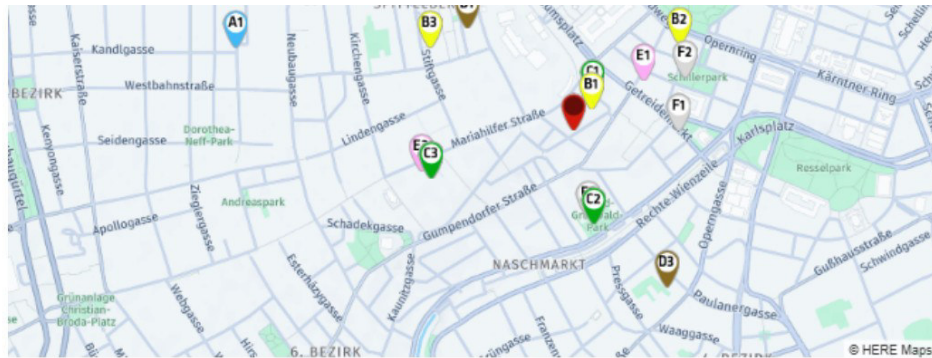
Bibliothek

- C1** Zentrale Schulbibliothek
Bundes- Cy...
Rahlgasse 2-4
1060 Wien
(0,10 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Bibliothek des Verbandes
Österr. Ph...
Getreidemarkt 1
1060 Wien
(0,32 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Schulbibliothek
Evangelische Wiener...
Karlsplatz 14
1040 Wien

Kirche/Kulturgut

- D1** Königreichssaal
(0,12 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Pfarrkirche St. Josef ob der
Laimgrube
(0,21 km / 0,27 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Center St. Elisabeth
(0,33 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeit



Schwimmbad/Therme

- A1** Hermannbad
Hermannsgasse 28
1070 Wien
(1,04 km / 1,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Dianabad
Lilienbrunnengasse 7-9
1020 Wien
(1,93 km / 2,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Einsiedlerbad
Einsiedlerplatz 18
1050 Wien
(1,88 km / 2,26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- B1** Top Kino
Rahlgasse 1
1060 Wien
(0,08 km / 0,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Burg Kino
1010 Wien
(0,41 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Filmhaus Kino am Spittelberg
Spittelberggasse 3
1070 Wien
(0,50 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

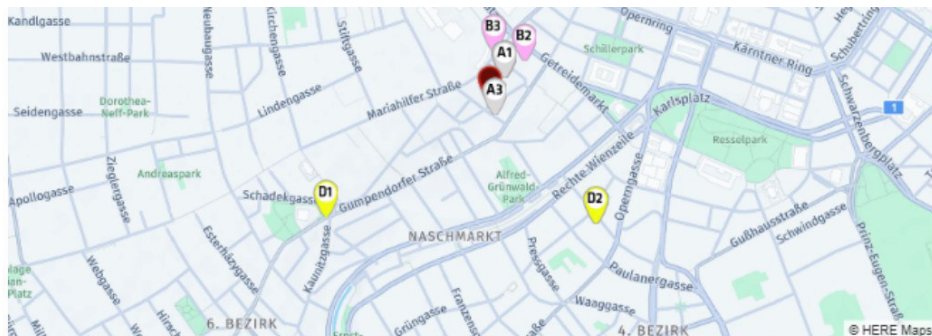
Sportanlage

- C1** Turnsaal 271,50m²
Gymnastikraum1 98...
6., Rahlgasse 4
1060 Wien
(0,12 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** polysportive Hartplätze
6., Linke Wienzeile, Alfred-Grünwald-Park 26
1060 Wien
(0,28 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** SC
Mariahilfer Straße Untere Windmühle
1060 KG Mariahilf

Freizeitanlage

- D1** Bodystyle Fitnessstudio
Breite Gasse 7
1070 Wien
(0,44 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** SC
Mariahilfer Straße Untere Windmühle
1060 KG Mariahilf
(0,45 km / 0,59 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Indoorspielplatz Jump Around
Schikanedergasse
1040 Wien
(0,54 km / 0,82 km)

Ärzte



Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Leo Auerbach
Rahlgasse 1/12
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Michael Kissner
Rahlgasse 1/12
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Brigitte Obermayer
Gumpendorfer Straße 10-12/Top 14
1060 Wien
(0,04 km / 0,16 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Zahnarzt

- B1** Dr. Glaser Christoph
Rahlgasse 1
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Dr. dr. dent. Angerer Michael
Getreidemarkt 11
1010 Wien
(0,16 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Dr. Gross Peter
Mariahilfer Straße 1 A
1060 Wien
(0,15 km / 0,25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

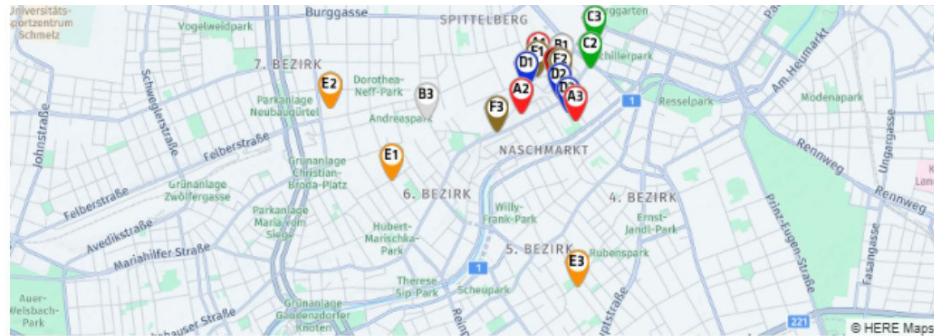
Facharzt

- C1** Dr. Wolf Harald
Rahlgasse 1
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** OA Dr. Kissner Michael
Rahlgasse 1
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Priv. Doz. Dr Kovar Florian
Rahlgasse 1
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kinderarzt

- D1** Dr Eckhart Gerhard
Gumpendorfer Straße 59-61
1060 Wien
(0,60 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** ärzte4kids.at - Dr. Herbert Kurz - ...
Schleifmühlgasse 12-14
1040 Wien
(0,48 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** ärzte4kids.at - Dr. Sigrid Brantner...
Schleifmühlgasse 12-14
1040 Wien
(0,48 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Apotheken



Apothek

- A1** Babenberger-Apothek
Mariahilfer Straße 8
1070 Wien
(0,13 km / 0,22 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** St. Charles Apotheke
Gumpendorfer Straße 30
1060 Wien
(0,27 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Apotheke "Am Naschmarkt"
Linke Wienzeile 20
1060 Wien
(0,26 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** Med 6 - Ärztezentrum
Rahlgasse 0G
Rahlgasse 1
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Med-1 Ärztezentrum
Volksgarten
Volksgartenstraße 3
1010 Wien
(0,62 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** in-form - training - therapie
- med...
Mariahilfer Straße 64
1070 Wien

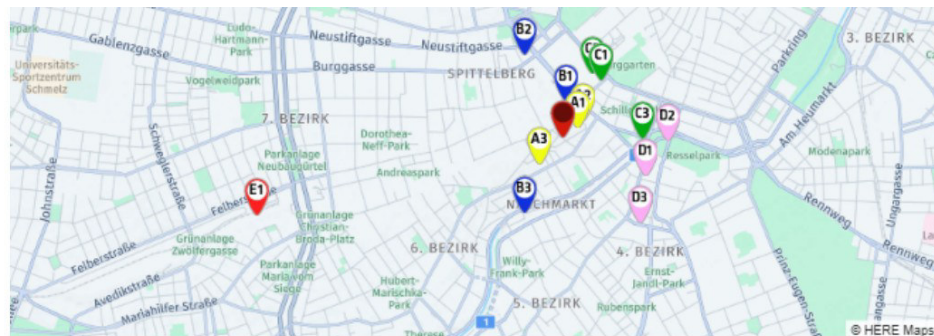
Physiotherapeut

- C1** Frau Michaela Binder-
Weneberger, MAS
Rahlgasse 1
1060 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Herr Hannes Stelzer
Getreidemarkt 8
1010 Wien
(0,23 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Frau Lisanne Schneider,
B.Sc.
Elisabethstraße 22
1010 Wien
(0,34 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Psychotherapeut

- D1** REITER Helga
Theobaldgasse 20/23
1060 Wien
(0,17 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** KOFLER-KERNMAYER Edda
Maria
Lehargasse 10
1060 Wien
(0,10 km / 0,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Mag. HOKE Christina
Girardigasse 1/39
1060 Wien
(0,20 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Öffentl. Verkehr



Bus

- A1** Getreidemarkt
57A
Wien
(0,11 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Getreidemarkt
57A
Wien
(0,16 km / 0,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Laimgrubengasse
57A
Wien
(0,22 km / 0,30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

U-Bahn

- B1** Museumsquartier
U2
Wien
(0,21 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Volkstheater
U2
Wien
(0,55 km / 0,66 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Kettenbrückengasse
U4
Wien
(0,50 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Straßenbahn

- C1** Burgring
1, 2, 71, D
Wien
(0,41 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Burgring
1, 2, 71, D
Wien
(0,42 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Karlsplatz
G1
Wien
(0,48 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Lokalbahnhof

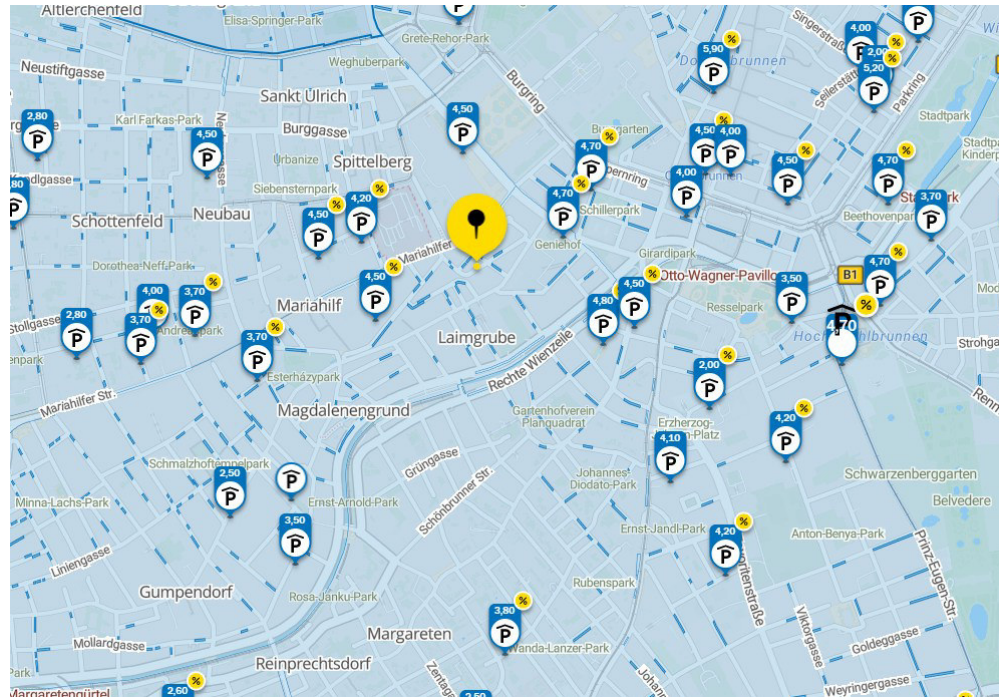
- D1** Resselgasse
WLB
Wien
(0,55 km / 0,73 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Karlsplatz
WLB
Wien
(0,63 km / 0,85 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Paulanergasse
WLB
Wien
(0,69 km / 0,94 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bahnhof

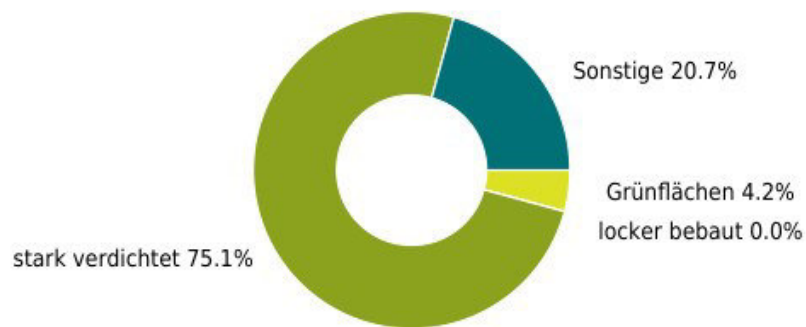
- E1** Wien Westbahnhof
(1,89 km / 2,01 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Hauptbahnhof
1155, 1158, 120, 169, 200, 227, 261,
7860, 7940, 7941
Wien
(1,99 km / 2,30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Herold Business Data ©

**Individual-
verkehr (Parken)⁴**



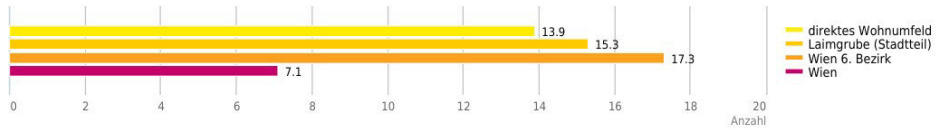
Grünflächen



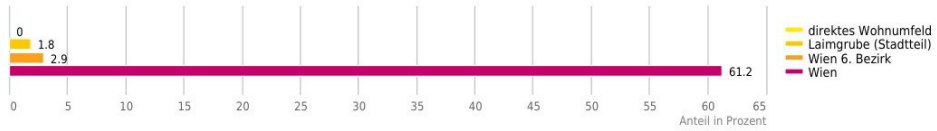
⁴ Oeamtc

Bebauungsdichte

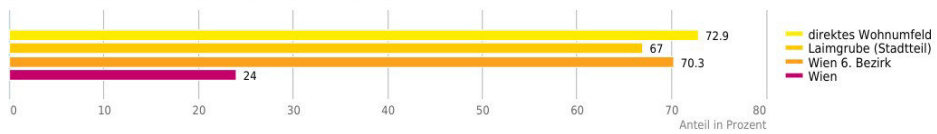
Wohnungen je Wohngebäude



Ein- und Zweifamilienhäuser

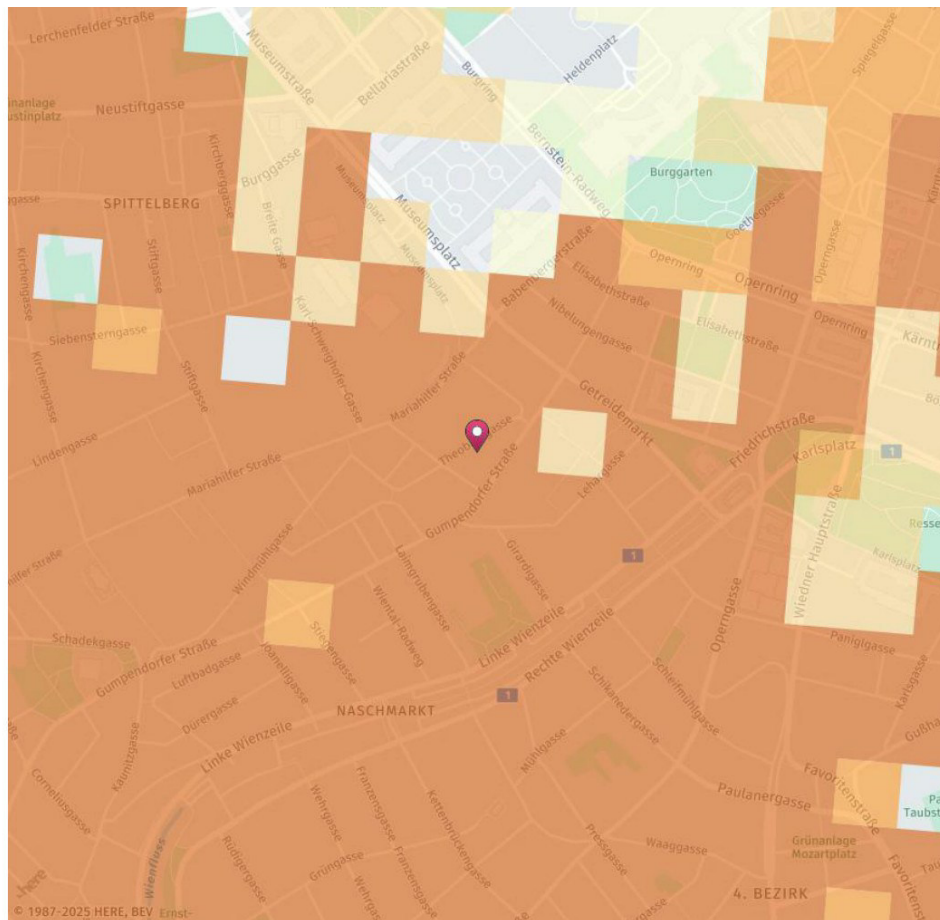


Mehrfamilienhäuser mit 11 und mehr Wohnungen



© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Versorgung Festnetz

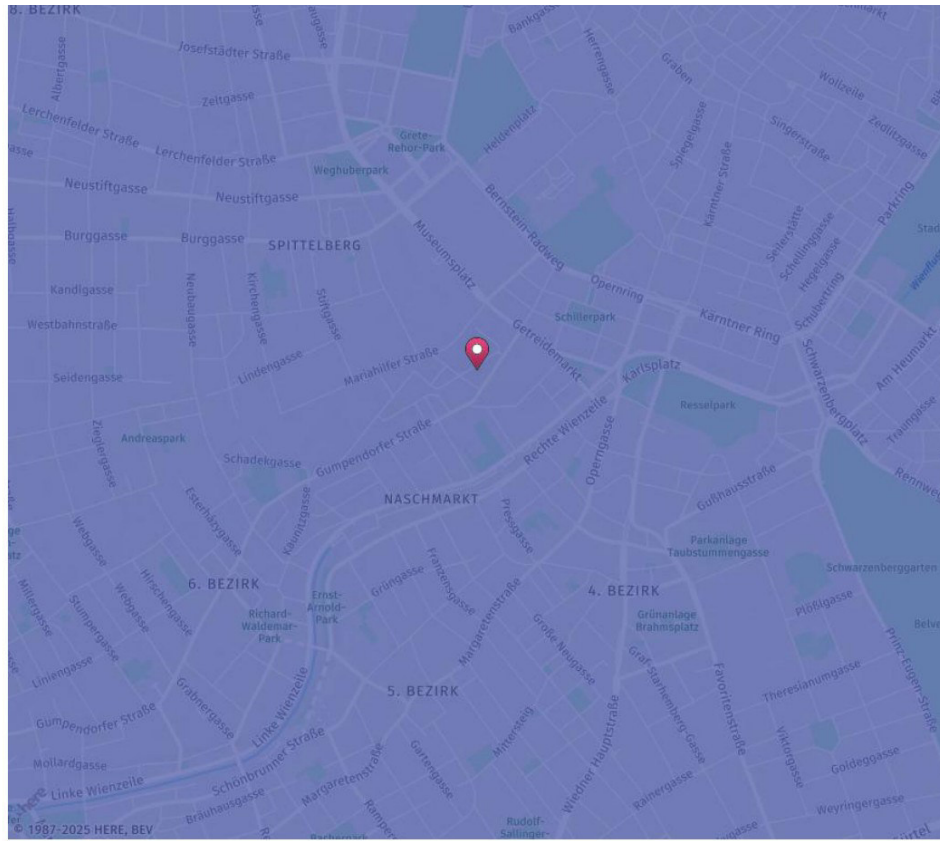


- Legende**
- unter 1 Mbit/s
 - 10 bis 30 Mbit/s
 - 30 bis 100 Mbit/s
 - 100 bis 1000 Mbit/s
 - über 1000 Mbit/s

© BMVIT

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

**Versorgung
Mobilnetz**



Legende

■ unter 2 Mbit/s
■ über 100 Mbit/s

■ 2 bis 30 Mbit/s

■ 30 bis 100 Mbit/s

© BMVIT

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Lärm Schiene



Legende

■ sehr leise (ab 55 db)	■ leise (ab 60 db) = normalem Gespräch	■ mittel (ab 65 db)	■ laut (ab 70 db) = Staubsauger	■ sehr laut (ab 75 db) = Laubbläser
---	---	--	--	--

(Wenn der gesuchte Bereich nicht in einer Lärmzone liegt, so bedeutet das noch nicht, dass keine Lärmbelastung vorliegt!)

Die Lärmdaten wurden von laerinfo.at zur Verfügung gestellt.

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

2. Beschreibung der Liegenschaft

2.1 Rechtlicher Befund

2.1.1 Wohnungseigentum

Auf der Liegenschaft ist Wohnungseigentum begründet. Grundlage ist der Wohnungseigentumsvertrag vom 25.08.2011 (**Beilage 1**) samt Nutzwertgutachten des DI Hans Wistawel vom 21.05.2011 (**Beilage 2**).

2.1.2 Baurecht

Das auf der Liegenschaft errichtete Gebäude stammt etwa aus dem Jahr 1902. Für die bewertungsgegenständliche Wohnung Top 2 gibt es eine Bauanzeige aus dem Jahr 2019, auf deren Grundlage die Wohnung baulich umgestaltet wurde.

Auszüge aus dem Bauakt befinden sich in **Beilage 3**.

3. Beschreibung des Wohnungseigentumsobjekts

3.1 Allgemeines

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hochparterre eines repräsentativen, mehrgeschossigen Zinshaus der Gründerzeit. Die Fassade des Gebäudes ist typisch gegliedert und weist plastischen Dekor in Form von Gesimsen und Fensterfaschen auf. Das Entrée ist großzügig dimensioniert und durch originale Stilelemente wie Stuckkassetten an den Decken, Rundbogenarkaden und eine repräsentative Marmorstiege mit bauzeitlichem Metallhandlauf geprägt.

3.2 Bau- und Ausstattungszustand

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wird über eine zweiflügelige Holzkasten-Eingangstüre erschlossen, welche zur Erhöhung des Sicherheitsstandards mit einer mechanischen Querbalkenverriegelung sowie einer Video-Gegensprechanlage ausgestattet wurde.

Im Innenbereich wurden die Wohn- und Schlafräume sowie die großzügige Diele mit einem Eichen-Hartholzboden im Fischgrät-Muster ausgestattet. Die Wandflächen sind glatt gespachtelt und neutral weiß gemalt. Die Deckenhöhen entsprechen dem für die Bauepoche typischen, großzügigen Altbaumaß. Bei den Innentüren handelt es sich um weiße Holz-Füllungstüren in Holzzargen mit zeitlosen Metallbeschlägen.

Die Sanitärbereiche (Badezimmer und separates WC) wurden offenbar im Zuge des Umbaus 2019 modernisiert. Als Bodenbelag dient hier ein großformatiges Feinsteinzeug in dunkelgrauer Betonoptik. Die Nassbereiche sind mit großformatigen, weißen Keramikfliesen versehen. Das Badezimmer verfügt über eine bodenebene Dusche mit Glastrennwand, eine Badewanne sowie einen Waschtisch mit Unterschrank. Das separate WC ist mit einem wandhängenden Tiefspül-Becken und einem Handwaschbecken ausgestattet.

Die Fenster der Wohnung sind als moderne Isolierglasfenster (Kunststoff- oder Holz-Alu-Konstruktion) ausgeführt, teilweise mit innenliegendem Sonnenschutz (Plissees). Die Beleuchtung erfolgt in den Nebenräumen vorwiegend über in die Decke integrierte Spotlichter.

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung. Zusätzlich gibt es insbesondere zur Kühlung ein Luft-Luft-Wärmepumpen System (Klimaanlage) mit Innengeräten im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer und dem Außengerät hofseitig an der Fassade. Das Außengerät dürfte weder baurechtlich noch wohnungseigentumsrechtlich genehmigt sein.

Zugehörig zum Objekt ist ein Kellerabteil, welches in der bauüblichen Form als Holzlattenverschlag mit bauseitigem Erdboden bzw. Estrich ausgeführt ist.

Insgesamt weist das Objekt augenscheinlich einen sehr gepflegten Erhaltungszustand und hochwertigen Ausstattungszustand auf, wobei aber bautechnische Untersuchungen nicht erfolgten.

3.3 Hausverwaltung / Aktuelle Geschehnisse

Die Hausverwaltung wird von der Hausverwaltung Obermeier GmbH besorgt. Die Vorausschau und das Protokoll der letzten Hausversammlung befinden sich in **Beilage 4**.

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Rücklagenstand per Ende November 2025 EUR 15.321,61.

3.4 Bewirtschaftungskosten

Vorschreibung der Hausverwaltung:

Rechnung 25/0603/VS00002 1.07.2025

(Duplikat)

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschriftung bzw bis zum Ende des Vertragsverhältnisses

Monatsvorschriftung ab 1/2025

Reparaturrückl	118,71	0%	111,99 m ²	von	1651,09
Betriebskosten	263,18	10%	111,99 m ²	von	1651,09
Aufzug (Bk)	50,40	10%	111,99 m ²	von	1651,09
Netto gesamt	432,29				
10% USt	31,36				

Summe	EUR	463,65			
=====					

3.5 Nutzflächenaufstellung

Auszug aus dem Nutzwertgutachten:

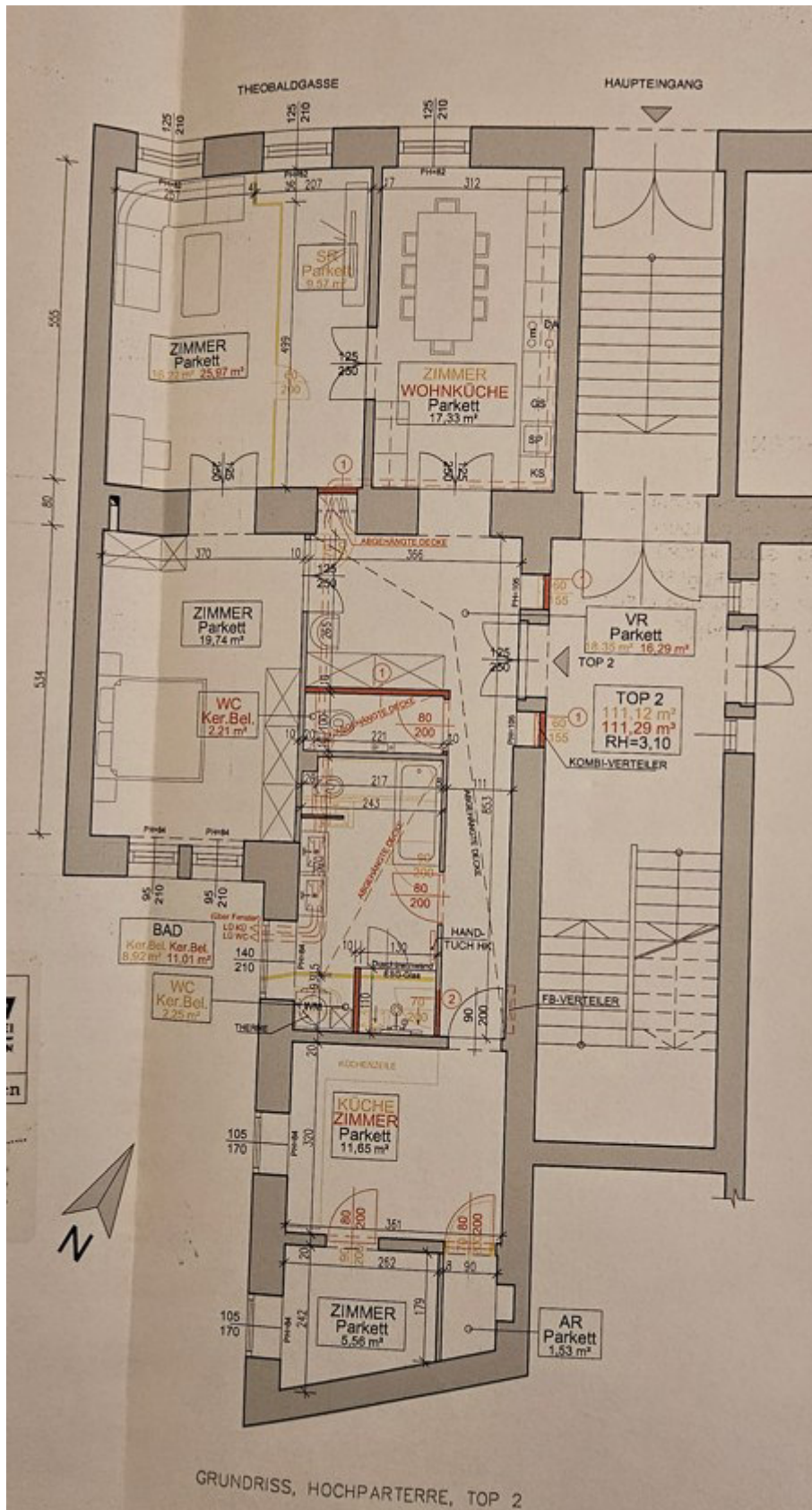
Geschoß	Top	Einheit	NF [m ²]	NW/m ²	NF * NW/m ²	ENW	GNW
Keller	0	Wohnung	39,87	0,700	27,91	28	28
Keller	1	Magazin	112,74	0,500	56,37	56	56
Hochparterre	2	Wohnung	111,99	0,900	100,79	101	101
Hochparterre	3	Wohnung	106,40	0,900	95,76	96	96
1.Stock	4	Wohnung	134,01	1,000	134,01	134	134

Insgesamt weist das Objekt laut Nutzwertgutachten eine Nutzfläche von 111,99 m² auf. Nachvermessungen durch den Sachverständigen erfolgten nicht. Für gegenständliche Bewertungszwecke wird von den Angaben im Nutzwertgutachten ausgegangen. Zu beachten ist, dass sich durch den Umbau 2019, der auch eine Versetzung von Wänden etc beinhaltete, die Nutzfläche geändert haben dürfte. Laut Einreichplan/Bauanzeige beträgt die Nutzfläche neu 111,29 m².

3.6 Bestandverhältnisse/Nutzung

Das Objekt wird durch den Geschäftsführer der Eigentümergesellschaft zu eigenen Wohnzwecken genutzt.

3.7 Grundrissplan



3.8 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	Theobaldgasse 5, 1060 Wien	Umsetzungsstand	
Gebäude(-teil)	Wohnhaus	Baujahr	1900
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit zehn und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Theobaldgasse 5	Katastralgemeinde	Mariahilf
PLZ/Ort	1060 Wien-Mariahilf	KG-Nr.	1009
Grundstücksnr.	194/4	Seehöhe	180 m

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

	HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{OEE,SK}
A++				
A+				
A				
B	B			
C		C	C	C
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref,SK}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung anfälliger 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 anfälliger 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 anfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{OEE,SK}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich anfälliger 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_{re}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{ne}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

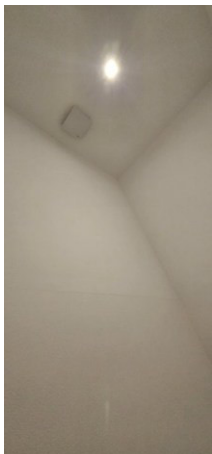
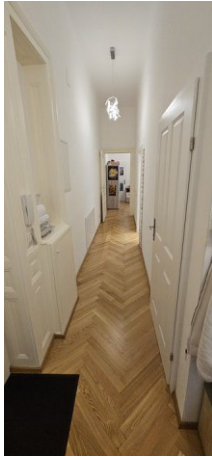
SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

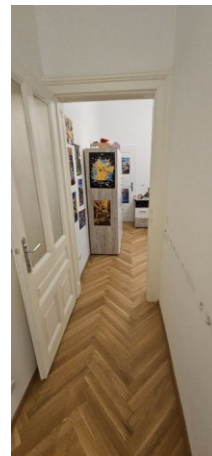
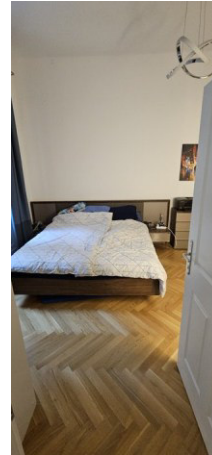
Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

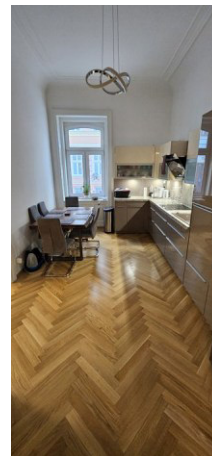
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes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

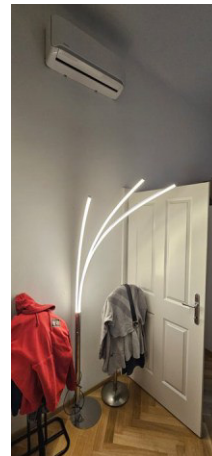
3.9 Fotodokumentation

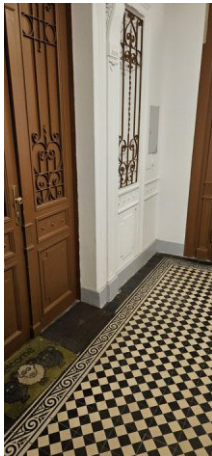
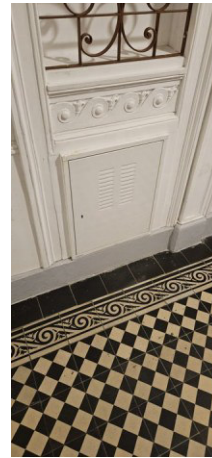












IV. Gutachten

1. Bewertungsmethode

Ziel der Wertermittlung ist es, den Wert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaftsanteile im Sinne des Bewertungsauftrags zu ermitteln.

Die gegenständliche Bewertung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen insbesondere:

- alle Informationen, die der Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher oder mündlicher Form erhalten hat;
- die Ergebnisse der Befundaufnahme;
- den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes;
- die allgemeine Lage am Immobilienmarkt.

Allfällige Wertminderungen durch Altlasten, Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft beeinflussende Bodenverhältnisse wurden dem Sachverständigen nicht zur Kenntnis gebracht. Eine diesbezügliche Recherche war auch nicht Gegenstand des Auftrages und wurde daher auch nicht durchgeführt. Derartige Wertminderungen können konkret nur in umfangreichen Bodenuntersuchungen durch geeignete Fachleute festgestellt werden. Aufgrund eines derartigen Bodenanalysegutachtens könnte ein entsprechender Wertminderungsbetrag für die gegenständlichen Liegenschaftsanteile berechnet werden.

Eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse ist gemäß § 7 LBG vorzunehmen, was bedeutet, dass vom Ergebnis des Sachwertverfahrens aufgrund der jeweiligen Situation am Immobilienmarkt Zu- oder Abschläge erfolgen können.

2. Sachwertverfahren

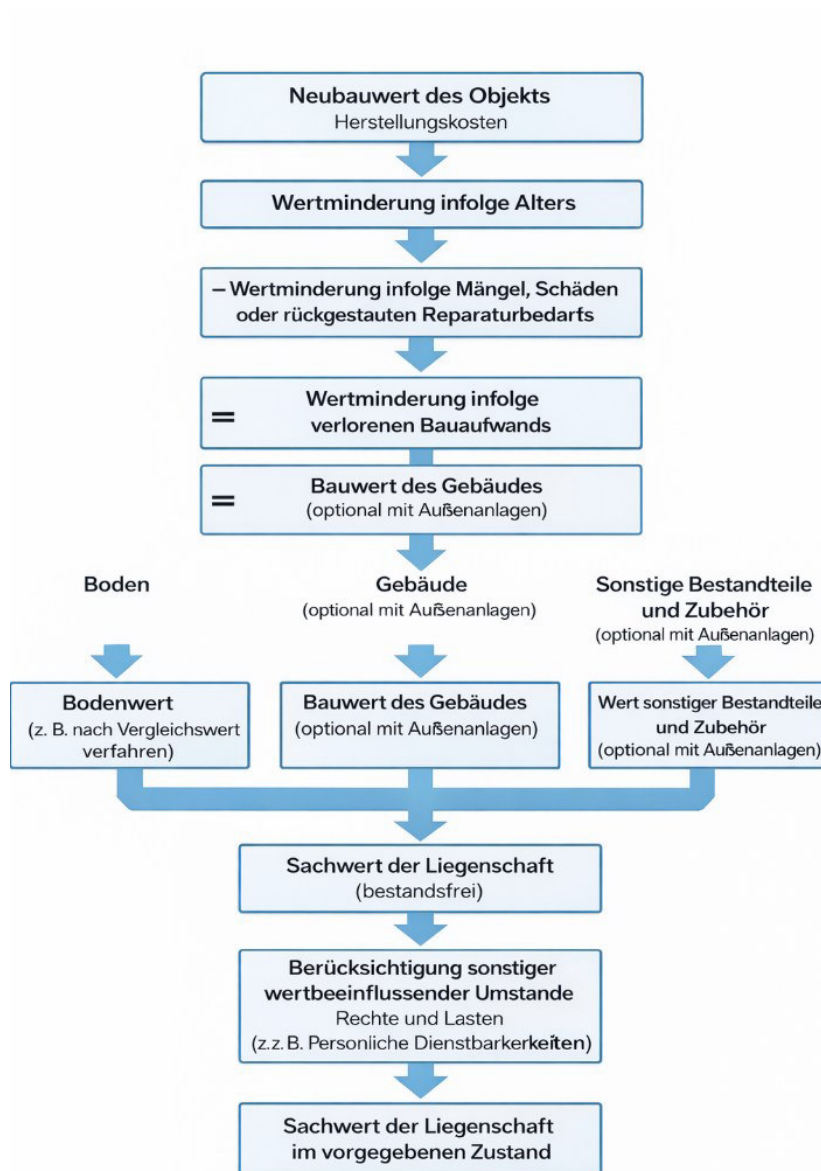
Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäße Bedürfnisse nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie zB Grundrissgestaltung, Geschosse) Wertminderung gekürzt.

Der Sachwert ergibt sich grundsätzlich aus nachfolgenden Komponenten:

- Bodenwert
- + Herstellungskosten der baulichen Anlagen
- Korrektur wegen des Gebäudealters
- Korrektur wegen sonstiger Umstände
- = Sachwert

Das Ablaufschema für das Sachwertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



2.1 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren.

2.1.1 Bebauungsabschlag

Eine von der zulässigen Bebauung abweichende bauliche Nutzung einer Liegenschaft kann den Bodenwert unter bestimmten Voraussetzungen beeinflussen. Dies kann durch entsprechende Zu- und oder Abschläge berücksichtigt werden.

2.2 Gebäudewert

2.2.1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder Quadratmeterpreise ermittelt. Dazu kann ein pauschaler Betrag für allfällige Außenanlagen addiert werden.

Ausgangsbasis sind die vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs veröffentlichten Richtwerte für Herstellungskosten abgeleitet aus dem mehrgeschoßigen Wohnbau. Die Werte verstehen sich pro Quadratmeter Nutzfläche inklusive Umsatzsteuer und Nebenkosten je nach Ausstattungsqualität. Die Ausstattungsqualität wurde in drei Standards geteilt und mit den Qualitätsstufen „normal (1)“, „gehoben (2)“, „hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

- a) Ausstattungsqualität normal (1)
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher)
- b) Ausstattungsqualität gehoben (2)
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf
- c) Ausstattungsqualität hochwertig (3)
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten

Ausstattungsqualitäten konkreter meist älterer Bewertungsgegenstände, die an sich aufgrund der Gegebenheiten nicht einmal in die Qualitätsstufe (1) einzustufen sind, werden nicht bei den Herstellkosten, sondern bei der Alterswertminderung und Zustandswertminderung berücksichtigt.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ interpolieren ↔ 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.400 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔ 3.900 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.200 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔ 3.100 €	↔ interpolieren ↔ 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔ 4.000 €	↔ interpolieren ↔ 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔ 4.100 €	↔ interpolieren ↔ 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €
In diesen Herstellungskosten sind enthalten:			
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4)		aus Erhebung in der Regel	
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:			
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)		ca. 2 % – 10 %	
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8)		ca. 7 % – 20 %	
* Umsatzsteuer		20 %	
In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:			
* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)		ca. 5 % – 15 %	
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)		nach Bedarf	
* Erschwernisse		nach Bedarf	
* Einrichtung (Kostenbereich 5)		nach Bedarf	
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)		nach Bedarf	
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)		nach Bedarf	
* Reserven (Kostenbereich 9)		nach Bedarf	
Ergänzende Angaben:			
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern		bis zu 30 %	
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern		bis zu –10 %	
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei		ca. 40 % bis 70 %	
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei		ca. 20 % bis 50 %	

Ausgehend von den Empfehlungen für Herstellkosten des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs kann für gegenständliches Objekt, dessen Ausstattung als „normal“ einzustufen ist, und ausgehend von einer Errichtung im städtischen Raum in Wien von Herstellkosten iHv EUR 4.200,00 pro m² Wohnnutzfläche für die Hauptgeschoße ausgegangen werden. Aufgrund der höherwertigen Ausstattung (Fußbodenheizung, Klimaanlage) erfolgt ein Qualitätszuschlag von 5 %.

2.2.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse im Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlage berücksichtigt werden. Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

2.2.3 Zustandswertminderung

Mittels Zustandsbenotung können zusätzlich zur Alterswertminderung Besonderheiten des aktuellen Zustands abgebildet werden und mittels zusätzlichen Abschlags berücksichtigt werden.

Zustandswertminderung nach Heideck		
Zustand	Zustandsnote	Abschlag %
Neuwertig, mängelfrei	1,00	0,00%
	1,25	0,04%
geringfügige Instandhaltungen erforderlich	1,50	0,32%
	1,75	1,07%
Normal erhalten, übliche Instandhaltungen	2,00	2,40%
	2,25	4,78%
etwas Instandhaltungsrückstau	2,50	8,09%
	2,75	12,53%
Deutlicher Instandhaltungsrückstau	3,00	18,17%
	3,25	25,03%
Teilweise Erneuerungen erforderlich	3,50	33,09%
	3,75	42,28%
Umfangreiche Erneuerungen erforderlich	4,00	52,49%
	4,25	63,57%
Massive Erneuerungen erforderlich	4,50	75,32%
	4,75	87,54%
Abbruchreif	5,00	100,00%

2.2.4 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Mängel an Gebäuden, die auf fehlerhafte Bauweisen oder Bauplanungen zurückgeführt werden können. Bauschäden sind Schäden als Folge von Baumängeln oder mangelhafter Instandhaltung.

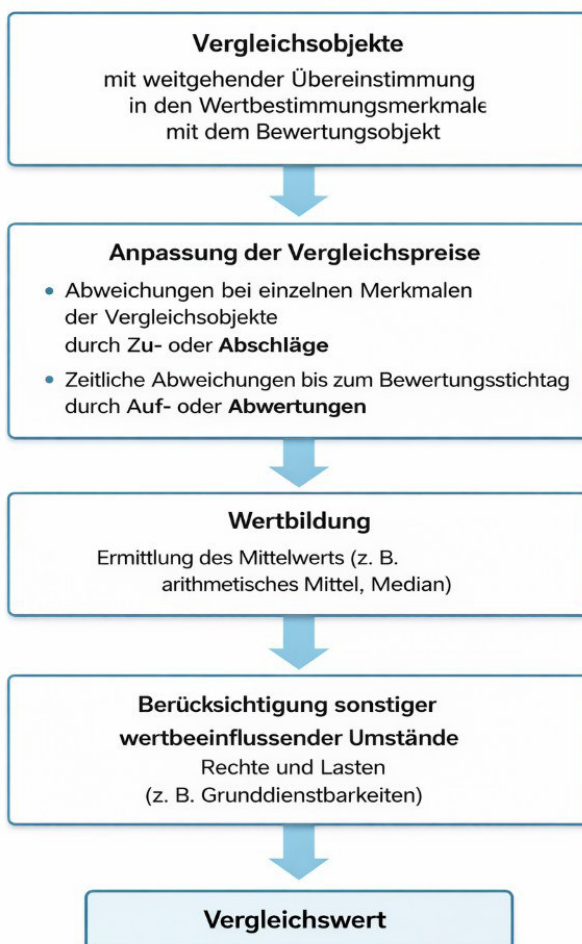
2.2.5 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Sollten diese Umstände nicht bereits bei der Ermittlung des Bodenwerts und des Bauwerts der baulichen Anlagen sowie der Wertminderung wegen Alters und der wegen Baumängel und -schäden Berücksichtigung gefunden haben, können Kriterien wie ungünstige Lageverhältnisse, unwirtschaftlicher Aufbau, Reparaturanstau und Investitionsbedarf, Denkmalschutz einen weiteren Abschlag rechtfertigen.

3. Vergleichswertverfahren

Gem § 4 Abs 1 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.

Das Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren kann wie folgt dargestellt werden:



4. Berechnungen

Gegenständlich erfolgt die Berechnung mittels Sachwertverfahren und Plausibilisierung durch das Vergleichswertverfahren.

4.1 Sachwertverfahren

4.1.1 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung erfolgt grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren.

Bodenwertermittlung						
Adresse	Jahr	Nutzfläche	KP/m ²	Korr Stichtag	Korr	GKA
1060 Wien, Apollgasse	2019	5 652,00	2 786,62		+10,00%	3 065,29
1090 Wien, Augasse	2022	3 999,00	3 450,86		-5,00%	3 278,32
1060 Wien, Mollardgasse	2019	3 282,00	2 658,44		+/- 0,00%	2 658,44
1090 Wien Alserbachstraße	2017	1 109,22	1 694,88		+30,00%	2 203,35
1080 Wien Piaristengasse	2017	3 117,00	2 057,11		+5,00%	2 159,96
1070 Wien Ziglergasse	2016	1 604,00	1 629,24		+30,00%	2 118,01
Mittelwert						2 580,56
Bodenwert gerundet						2 580,00

4.2 Sachwertberechnung

Sachwertermittlung			
Bodenwert			
Bodenwert	Fläche m ²	EUR/m ²	EUR
Wohnung Top 2	111,99	2 580,00	288 934,20
Bodenwert anteilig			288 934,20

Gebäudewert			
Neuherstellung	Kategorie		
Ausgangswert pro m ² Nfl gemäß SV-Empf	1	4 000,00	
Index	0%		
Anpassung	Qualität	5%	
	Sonstige	0%	
Angepasster Wert	5%	4 200,00	

Nutzfläche	m ²	Faktor	NHK	
Wohnflächen (oberirdisch)	111,99	100%	4 200,00	470 358,00
Sonstige	0,00	0%	0,00	0,00
Außenanlagen pauschal				0,00

Herstellkosten gesamt	470 358,00
-----------------------	------------

abzüglich Alterswertminderung (nach Ross)		
Baujahr tatsächlich	1900	
Baujahr fiktiv	2010	
Bewertungsjahr	2025	
rechnerisches Baualter	A	15
Gesamtnutzungsdauer	GND	70
Restnutzungsdauer	RND	55
Alterswertminderung %	13,01	-61 194,54
Zwischenwert		409 163,46

abzüglich Zustandswertminderung (Heideck)		
Zustandsnote	2	
Zustandswertminderung %	2,40%	-9 819,92
Gebäudewert		399 343,54

abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände		
N/A	0,00%	0,00
Zwischensumme		0,00

Sachwert	
Gebäudewert	399 343,54
Bodenwert	288 934,20
Sachwert	688 277,74

5. Plausibilisierung

Zur Plausibilisierung wurden Vergleichstransaktionen von Wohnungen in örtlicher Nähe erhoben.

5.1 Vergleichswerte

Folgende Vergleichswerte wurden erhoben und nach Anpassung für Stichtag, Größe, Konfiguration und Lage der weiteren Berechnung zugrunde gelegt:

Vergleichswerte							
Liegenschaft	KP EUR	Jahr	Wfl	Freifl	Garten	pro m ² Wfl	pro m ² gew Fläche
1 Theobaldgasse	650 000,00	2025	100,24	0,00	0,00	6 484,44	6 484,44
2 Lehargasse	271 000,00	2023	54,00	0,00	0,00	5 018,52	5 018,52
3 Karl-Schweighofer	960 000,00	2024	134,69	0,00	0,00	7 127,48	7 127,48
4 Karl-Schweighofer	590 000,00	2025	89,73	0,00	0,00	6 575,28	6 575,28
5 Windmühlgasse	560 000,00	2025	76,63	0,00	0,00	7 307,84	7 307,84
6 Theobaldgasse	900 000,00	2020	127,74	0,00	0,00	7 045,56	7 045,56

Anpassung der Vergleichswerte							
Liegenschaft	Ausgang EUR/m ²	Korrekturfaktor					Angepasster Vglwert pro m ²
		A	B	C	D	Summe	
1 Theobaldgasse	6 484,44	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-2,50%	+/- 0,00%	-2,50%	6 322,33
2 Lehargasse	5 018,52	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	0,00%	5 018,52
3 Karl-Schweighofer	7 127,48	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-5,00%	-5,00%	6 771,10
4 Karl-Schweighofer	6 575,28	+/- 0,00%	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-5,00%	-5,00%	6 246,52
5 Windmühlgasse	7 307,84	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-10,00%	+/- 0,00%	-10,00%	6 577,06
6 Theobaldgasse	7 045,56	+/- 0,00%	+/- 0,00%	-5,00%	+/- 0,00%	-5,00%	6 693,28
Arithmetischer Mittelwert							6 271,47
Vergleichswert gerundet							6 270,00

Korrekturfaktoren	
A	Stichtag Zeitlicher Abstand zum Bewertungstag
B	Objektmerkmale Baujahr/Alter/Restnutzungsdauer Nutzeinheiten/Nutzfläche

C	Grundstückseigenschaften Größe/Konfiguration Bebaubarkeit Bodenbeschaffenheit Stockwerkslage Hangneigung AufschlieBungszustand
D	Lageverhältnisse Ortslage Verkehrslage

Raumorganisation
 Ausstattung/Gebäudetechnik
 Art der zulässigen Nutzung
 Bau- und Ausstattungszustand

 Wohn- bzw Geschäftslage
 Nahversorgung/Dienstleistungen
 Umfeld
 Immissionslage

5.1.1 Vergleichswertberechnung

Vergleichswertberechnung				
Vergleichsverfahren	m ²	Faktor	EUR/m ²	EUR
Vergleichswert				
Ermittelter Vergleichswert			6 270,00	
Anpassung		+/- 0,00%	0,00	
Angepasster Vergleichswert			6 270,00	
Nutzfläche Objekt	111,99		6 270,00	702 177,30
Nutzfläche Terrasse/Balkon	0,00	50%	3 135,00	0,00
Nutzfläche Garten	0,00	10%	627,00	0,00
Zwischensumme				702 177,30
zuzüglich				
PKW Abstellplatz			0,00	0,00
Inventar			0,00	0,00
Sonstiges			0,00	0,00
Zwischensumme				702 177,30
abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände				
N/A			0,00%	0,00
Zwischensumme				702 177,30

Die Kontrolle im Vergleichsverfahren hat eine Bestätigung des Ergebnisses des primär angewandten Sachwertverfahrens ergeben.

6. Ergebnis Verkehrswert

Der oben ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung entspricht dem Verkehrswert. Gegenständlich ist eine geringfügige Marktanpassung erforderlich, da das Klimaaußengerät offenbar weder baurechtlich noch wohnungseigentumsrechtlich genehmigt ist und eine nachträgliche Genehmigung zwar grundsätzlich denkbar ist, derartige Genehmigungsverfahren aber jedenfalls aufwendig sind.

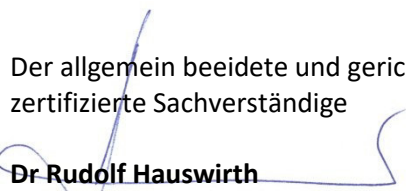
Ergebnis		
Sachwert		688 277,74
Marktanpassung	-1,00%	-6 882,78
Angepasster Wert		681 394,96
Verkehrswert gerundet		681 000,00

Aufgrund obiger Überlegungen beträgt der Verkehrswert von 101/1581 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 2 der Liegenschaft EZ 1236 KG 01009 (Theobaldgasse 5 1060 Wien) per 5.11.2025 geldlastenfrei und gerundet

EUR 681.000,00

Wien, am 31.12.2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige


Dr Rudolf Hauswirth
LLM (UNSW) MAS MRICS
Sachverständiger für Immobilien

V. Beilagen

Beilage 1 - Wohnungseigentumsvertrag

Beilage 2 - Nutzwertgutachten

Beilage 3 – Bauakt

Beilage 4 – Informationen HV

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

I.

Vertragspartner/Vertragsgegenstand

Die in der angeschlossenen – einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden – Tabelle 1, Spalte 1, genannten Miteigentümer schließen den nachstehenden Wohnungseigentumsvertrag zur Änderung des bestehenden Wohnungseigentums an der Liegenschaft EZ 1236 Grundbuch 01009 Mariahilf, mit den Grundstücken 194/4 und der Grundstücksadresse Theobaldgasse 5.

II. Beschreibung des Wohnungseigentumsobjektes und Nutzwertfeststellung

Auf der in Punkt I genannten Liegenschaft befinden sich nach dem Nutzwertgutachten von DI Hans D. Wistawel, Zivilingenieur für Bauwesen, vom 21.3.2011, die in der Tabelle 1 im Anhang beschriebenen Wohnungseigentumsobjekte samt den dort genannten Zubehörräumlichkeiten bzw. Zubehörf Flächen.

Das genannte Nutzwertgutachten ist integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

Die Vertragsparteien stellen die Richtigkeit der im Nutzwertgutachten ermittelten und in der Tabelle, Spalte 1, im Anhang angeführten Nutzwerte fest. Sämtliche Vertragsparteien erklären sich mit dem Nutzwertgutachten einverstanden. Somit erteilen sämtliche Miteigentümer der in Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft ihre ausdrückliche Zustimmung dazu, dass ihr bisherigen Miteigentumsanteile, welche in Spalte 2B der angeschlossenen Tabelle 1 angeführt sind, nunmehr in die sich aus diesem Nutzwertgutachten von 21.3.2011 ergebenden Nutzwerte, welche in Spalte 2A der Tabelle 1 angeführt sind, abgeändert werden.

Soweit zwei natürliche Personen als Wohnungseigentumswerber eines Wohnungseigentumsobjektes aufscheinen, begründen sie gemeinsam eine Eigentümerpartnerschaft gemäß den §§ 5 Abs.3, 13 Abs.3 WEG 2002. Die Partner als Wohnungseigentumsbewerber nehmen zur Kenntnis, dass durch das gemeinsame Wohnungseigentum ihre Anteile am Mindestanteil so verbunden sind, dass sie, solange das gemeinsame Wohnungseigentum besteht, nicht getrennt und nur gemeinsam beschränkt belastet, veräußert oder der Zwangsversteigerung unterworfen werden würden. Sie haften für alle Verbindlichkeiten aus diesem gemeinsamen Wohnungseigentum zur ungeteilten Hand und dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum nur gemeinsam verfügen.

III.

Wohnungseigentumsbegründung

Die Vertragsteile kommen überein, dass an der Liegenschaft EZ 1236 Grundbuch 01009 Mariahilf, mit den Grundstücken 194/4 und der Grundstücksadresse Theobaldgasse 5 das bereits bestehende Wohnungseigentum im Sinne dieser Vereinbarung abgeändert wird. Die Vertragsteile räumen einander daher wechselseitig und unentgeltlich das Recht der

ausschließlichen Nutzung und alleinigen Verfügung, somit das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 in der derzeit geltenden Fassung, an dem in der Tabelle 1 im Anhang bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten samt jeweiligem Zubehör (Spalten 3) zu den dort bezeichneten Anteilen (Spalte 2A) für die dort genannten Personen (Spalte 1) ein. Die Miteigentümer, zu deren Gunsten das Wohnungseigentum eingetragen wird, erklären die Annahme dieses Rechtes.

Die Vertragspartner stellen fest, dass die mit den jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten verbundenen Mindestanteile, wie sie in der Tabelle 1, Spalte 2A, im Anhang aufscheinen, dem Verhältnis der Nutzwerte der jeweiligen im Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjekte zur Gesamtsumme der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft entsprechen.

Die Vertragspartner vereinbaren schon jetzt im Sinne der Bestimmung des § 9 Abs. 2 WEG 2002, dass bei einer allenfalls erforderlich werdenden Berichtigung der Miteigentumsanteile infolge Neufestsetzung die Übertragung der Miteigentumsanteile unentgeltlich zu erfolgen hat.

Die Vertragsteile halten fest, dass die Mindestanteile zur Begründung von Wohnungseigentum gemäß den Nutzwertgutachten vom 21.03.2011 von Herrn DI Hans D. Wistawel und gemäß Spalte 2.A. und B. dieses Wohnungseigentumsvertrages aliquot übergeben wurden, damit in Differenz auf die alten Anteile Wohnungseigentum an den neuen Anteilen begründet werden kann. Diese Übergabe erfolgte unentgeltlich. Die Vertragsteile haben einander wechselseitig sämtliche Anteile gemäß Spalte 2.A. der Tabelle übergeben und diese voneinander übernommen; die Übernahme erfolgte bereits vor Vertragsunterfertigung.

IV. Umfang des Wohnungseigentums

Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile des auf der Liegenschaft errichteten Gebäudes umfasst:

- a.) die Gesamtfläche der Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der Innenfläche der dazugehörigen Balkone samt Wand- und Deckenputz;
- b.) die Innenseiten der Fenster sowie die Fensterbänke der Wohnungseigentumsobjekte,
- c.) die Außenfenster und Eingangstüren der Wohnungseigentumsobjekte,
- d.) die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen nicht tragenden Zwischenwände,
- e.) die Portale und die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen;
- f.) die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen;
- g.) die Zu- und Ableitungen aller Art sowie Zähl- und Messeinrichtungen, insbesondere für Strom, Zu- und Abluft-, Wasser- und Abwasserleitungen, Telefon, Fernsehempfang soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und ausschließlich für dieses bestimmt sind, die Stromanlagen ab dem Wohnungseigentumsobjekt,
- h.) Beschaffungseinrichtungen auf Balkonen und Terrassen (Markisen) sowie Jalousien an den Außenseiten der Fensterflächen;

- i.) Zähl- und Messeinrichtungen für Wärme- und Wassermenge für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich dieses außerhalb der Wohnung (z.B. im Stiegenhaus) befinden.

Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Dichtheit sämtlicher Dächer (Dachterrassen) von der Eigentümergemeinschaft zu erhalten sind, obwohl Dachterrassen vom Umfang des Wohnungseigentums erfasst sind.

Darüber hinaus wird vereinbart, dass durch optische oder bautechnische Maßnahmen das Gesamtbild des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden darf, beispielsweise müssen die Außenfenster und die Eingangstüren dem Gesamtensemble des Gebäudes entsprechen und dürfen davon nicht abweichen.

V.

Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

Jeder Vertragsteil ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumsobjekte und jene Gebäudeteile, die ihm zur alleinigen Nutzung und Verfügung zugewiesen sind, so zu erhalten und zu benützen, dass die Nutzung anderer Einheiten oder allgemeiner Flächen nicht beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet sind. Dies gilt insbesondere für Um- und Zubauten. Jeder Vertragspartner hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjektes für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz des Wohnhauses zu gestatten.

Dem einzelnen Wohnungseigentümer stehen grundsätzlich die in § 16 WEG genannten Verfügungsrechte an seinem Wohnungseigentumsobjekt zu.

Darüber hinaus bzw. abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbaren die Vertragspartner, dass bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte auch ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer (bzw. Ersetzung der Zustimmung durch den Außerstreitrichter) vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden.

Jeder Vertragspartner ist also zum Umbau der in seiner ausschließlichen Nutzung und Verfügung stehenden Räumlichkeiten gemäß § 16 WEG 2002 berechtigt. Werden bauliche Maßnahmen vorgenommen, die einer baubehördlichen Bewilligung oder der Befassung der Baubehörde bedürfen, so verpflichtet sich der jeweilige Miteigentümer, die erforderlichen Maßnahmen unter Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften vorzunehmen, sowie alle damit zusammenhängenden Kosten, insbesondere Kosten einer allenfalls erforderlichen Neuberechnung der Nutzwerte, vertraglichen Änderungen und bücherlichen Durchführungen zu tragen.

Weiters erklären die Vertragspartner unwiderruflich ihr Einverständnis, dass die in der Tabelle 1 im Anhang dieses Vertrages angeführten Einheiten, an denen aufgrund dieses Vertrages Wohnungseigentum begründet wird, durch den Wohnungseigentumsorganisator künftig zusammengelegt oder derart unterteilt werden können, das aus einer Einheit zwei oder mehr selbständige Einheiten zu einer Einheit zusammengelegt werden und auch den diesen neu geschaffenen Einheiten Wohnungseigentum begründet wird, sowie dass die in der Tabelle

angeführten Einheiten in ihrer Widmung geändert werden können. Die Einbeziehung der Allgemeinfläche ist zulässig, sofern hierdurch keine unbillige Beeinträchtigung in der Benutzbarkeit eines (anderen) Wohnungseigentumsobjektes eines Vertragspartners erfolgt. Alle damit zusammenhängen Kosten, insbesondere die einer allenfalls erforderlichen Neufestsetzung der Nutzwerte, der vertraglichen Änderung und die Kosten der bürgerlichen Durchführung trägt der jeweilige Verursacher. Die Miteigentümer verpflichten sich, Zustimmungserklärungen oder andere rechtserhebliche Erklären, die für Baueinrichtungen, Umwidmungen etc. erforderlich oder für einen Miteigentümer zweckmäßig sind, abzugeben, wobei jeweils der Miteigentümer, in dessen Interesse die Mitwirkung gelegen ist, die auflaufenden Kosten zu tragen hat. Bei Umbauten größeren Ausmaßes, insbesondere die Entfernung von Zwischenwänden, tragenden Wänden und dergleichen ist der Miteigentümer verpflichtet, eine entsprechende Haftpflichtversicherung zugunsten der Miteigentümergeinschaft abzuschließen.

Jeder Vertragspartner unterwirft sich der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung, wenn eine solche besteht oder von der Eigentümergemeinschaft beschlossen wird. Dies gilt nur insoweit, als in der Hausordnung Standardbestimmungen enthalten sind, die den Regelgrundsätzen des WEG 2002 entsprechen und die Benützung des Wohnungseigentumsobjektes nicht beeinträchtigen.

Die Vertragspartner haften einander dafür, dass jene Personen, die von einem oder mehreren von ihnen ein Nutzungsrecht an den jeweils in ihrem Wohnungseigentum stehenden Teilen der Liegenschaft ableiten, ebenfalls die sich aus diesem Vertrag ergebende Rücksichtnahmevorschriften befolgen.

Die Vertragspartner verpflichten sich, den mit der Reinigung und Wartung der Rauchfanganlage beauftragten Unternehmen, nach vorheriger Ankündigung, den ungehinderten Zugang zur Durchführung der genannten Arbeiten zu gewähren.

Die Vertragspartner, zu deren Wohnungseigentumsobjekt eine Gartenfläche oder eine begrünte Terrasse, ein begrüntes, begehbare Flachdach als Zubehör zugeordnet wurde, nehmen zur Kenntnis, dass der Eigengarten gärtnerisch zu gestalten und stets in ausgezeichneten Zustand zu halten ist. Dies betrifft auch allfällige „Sichtschutzmaßnahmen“, Gartenzäune u.a. Die Pflanzung von Zwergbäumen, welche nicht höher als 2,5 m wachsen ist gestattet, sofern nicht dadurch die Aussicht oder das Erscheinungsbild des Wohnhauses nachteilig beeinträchtigt wird.

Die Vertragspartner stimmen bereits jetzt - sofern keine Gemeinschaftsantenne vorhanden ist und vorbehaltlich allfälliger behördlicher Auflagen bzw. Beschränkungen - der Anbringung von höchstens einer Satellitenempfangsanlage (Parabolspiegel) je Objekt zu, jedoch nur im Bereich der hofseitigen Fassade sowie auf Gefahr und Kosten des jeweiligen Wohnungseigentümers.

Die Vertragspartner räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten).

Weiters wird im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich in ortsüblichem Ausmaß gestattet.

VI Nutzung der allgemeinen Teile des Hauses

Alle allgemeinen Teil des Wohnhauses – vorbehaltlich der Bestimmungen des Punktes V - das sind solche, die nicht zu einem Wohnungseigentumsobjekt gehören oder in das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht eines Mit/Wohnungseigentümers zugewiesne sind, stehen den Mit/Wohnungseigentümern als gemeinschaftliches Eigentum zur Verfügung.

Die Vertragsteile halten fest, dass die Eigengärten, Balkone, Dachterrassen und Terrassen nicht zu den allgemeinen Teilen der Liegenschaft gehören. Diese werden als Zubehör zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugewiesen. Sollte eine Wohnungseigentumsbegründung an diesen Einheiten oder eine Zuordnung als Zubehör zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten nicht möglich sein oder nicht erfolgen, so erkennen die Mit/Wohnungseigentümer für den Fall der Nichtbegründung von Wohnungseigentum an diesen Balkonen, Dachterrassen und Terrassen das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht desjenigen Miteigentümers an, dem diese zuletzt zugeordnet waren.

Die Vertragsteile halten fest, dass die Gartenflächen überwiegend einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zugeordnet und von der allgemeinen Nutzung ausgeschlossen sind. Mit diesem ausschließlichen Nutzungs- und Verfügungsrecht über die Gartenfläche ist auch die Pflicht zur Schaffung und Erhaltung eines gepflegten Gartenbildes (gepflegter Rasen, Pflanzung mit entsprechenden Zierpflanzen, Bäumen etc.) verbunden. Diesbezügliche Kosten gehen zu Lasten des nutzungs- und verfügungsberechtigten Wohnungseigentümers.

VII Aufwendungen für die Liegenschaft

Bezüglich der Betriebs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten treffen die Vertragsschließenden folgende Vereinbarungen:

- a.) Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben sowie Auslagen für die Verwaltung des Hauses sind von den Wohnungseigentümern nach den jeweiligen diesbezüglichen mietrechtlichen Vorschriften zu tragen, und zwar im Verhältnis der Nutzflächen der Wohnungseigentumsobjekte. Alle Rechte nach dem MRG stehen den Miteigentümern in Bezug auf die Betriebskosten analog zu.
- b.) An den Beiträgen zur Rücklage des Hauses haben sich die Wohnungseigentümer im Verhältnis der Nutzflächen ihrer Wohnungseigentumsobjekte zu beteiligen.
- c.) Die Vereinbarung über den Aufteilungsschlüssel ist gemäß § 32 WEG 2002 gleichzeitig mit der Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch anmerken zu lassen.

Zu den Aufwendungen für die Liegenschaft gehören insbesondere:

- a.) die Betriebskosten,
- b.) sämtliche öffentliche Abgaben für die Liegenschaft,
- c.) die Kosten für die Versorgung des Hauses mit Wasser,
- d.) die Kosten der Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Hauses;
- e.) die Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses (bzw. Feuer-, Haftpflicht-, Sturmschaden-, Glasbruch- und Leitungswasserversicherung);

- f.) die Kosten für die Betreuung und Instandsetzung des gesamten Wohnhauses mitsamt allen allgemeinen Außenanlagen,
- g.) das Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer;
- h.) alle Mahnspesen und Barauslagen,
- i.) die Kosten der Erhaltung des Wohnhauses;
- j.) die Kosten von Gemeinschaftsanlagen, insbesondere des Lifts;
- k.) der Betrag zur Rücklage im Sinne von § 31 WEG (zuzüglich allfälliger Umsatzsteuer); eine Erhöhung dieser monatlichen Beträge zur Rücklage erfolgt durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümer. Vereinbart wird, dass ab dem auf die Grundbücherliche Einverleibung von Wohnungseigentum zweitfolgenden Monatsersten die Beiträge zur Rücklage eingehoben werden.

Der Hausverwaltung wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form einer Akontozahlung pro Kalenderjahr in monatlichen Raten den Mit/Wohnungseigentümern vorschreiben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich anfallenden Aufwendungen mit den Mit/Wohnungseigentümern bis spätestens zum 30.6. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.

Der Hausverwalter ist gemäß § 20 WEG 2002 und diesem Vertrag unter anderem verpflichtet

- a.) bis spätestens 30.6. eines jeden Jahres jeden Vertragspartner eine ordentliche Rechnung der Aufwendungen des vorausgegangenen Kalenderjahres zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren;
- b.) spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahres jedem Vertragspartner eine Vorschau auf das nächste Kalenderjahr zuzuteilen und allenfalls sonst vorhersehbare Aufwendungen, vor allem die Bewirtschaftungskosten, bekannt zu geben.

Ein allfälliges Guthaben anlässlich der Jahresrechnung ist dem Wohnungseigentümer innerhalb eines Monats ab Rechnungslegung gutschreiben. Einen allfälligen Fehlbetrag verpflichtet sich der Mit/Wohnungseigentümer innerhalb derselben Frist dem Verwalter zu bezahlen. Der Hausverwalter hat hinsichtlich der Rücklage nach § 31 WEG 2002 im Rahmen der Bewirtschaftungskosten Rechenschaft abzulegen. Diesbezüglich vorhandene Überschüsse werden jeweils auf die neue Rechnung vorgetragen.

Zwischen den Vertragsteilen wird festgehalten, dass die derzeit bestehenden Wohnungen im Dachboden von Wohnungseigentumsorganisator unter Einbeziehung von Gangflächen umgebaut und nochmals aufgestockt werden. Zur Verrechnung der Aufwendungen für die Liegenschaft vereinbaren die Vertragsparteien, dass die durch den Umbau/Aufstockung der bestehenden Dachbodenwohnungen vergrößerten Nutzflächen erst mit dem auf die Fertigstellungsanzeige bzw. früherer Bewohnung der jeweiligen Wohnung folgenden Monatsersten in die Verwaltungsrechnung aufgenommen werden, und erst ab diesem Zeitpunkt der Eigentümer dieser Flächen die, durch die Vergrößerung der Flächen vermehrten Aufwendungen im Sinne des Vertragspunktes VII – 1. Absatz zu tragen hat.

Alle zu leistenden Akontozahlungen sind - sofern nichts anderes vereinbart wird - jeweils am Ersten eines Kalendermonats fällig.

Salden aus Abrechnungen sind mit dem dem ausgewiesenen Datum der Abrechnung zweitfolgenden monatlichen Akontozahlung fällig; Guthaben aus Abrechnungen sind ebenfalls mit dieser Akontozahlung zu verrechnen.

VIII. Instandhaltung der Wohnungseigentumsobjekte

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet für die Instandsetzung, Instandhaltung und laufende Erneuerung seines Wohnungseigentumsobjektes zu sorgen und alle notwendigen Reparaturen auf seine Kosten vorzunehmen. Loggia, Außenfenster, Balkon bzw. Terrassengeländer hat jeder Wohnungseigentümer ordentlich zu warten und zu pflegen.

Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die das gemeinschaftliche Eigentum oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Mit/Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leistungen, sind dem Hausverwalter unverzüglich zu melden.

IX. Verwaltung der Liegenschaft

Die Hausverwaltung wird für die Mit/Wohnungseigentümer als gemeinschaftlicher Verwalter tätig. Er hat insbesondere die in § 20 WEG 2002 verankerten Aufgaben sorgfältig zu erfüllen. Der Hausverwalter wird mit dem Abschluss der erforderlichen Versicherungsverträge beauftragt, und ist daher bevollmächtigt und ermächtigt, nach Maßgabe der Erfordernisse diese Versicherungsverträge abzuändern, deren Höhe dem jeweiligen Wiederbeschaffungswert anzugleichen und die Geltungsdauer dieser Verträge zu verlängern.

X. Aufsandungserklärung

Die Vertragsteile erklären hiermit ihre ausdrücklich und unwiderrufliche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ 1236 Grundbuch 01009 Mariahilf, mit den Grundstücken 194/4 unter der Grundstücksadresse Theobaldgasse 5, ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können:

- a.) im Gutsbestandsblatt in der Aufschrift die Ersichtlichmachung, dass mit dem Eigentumsrecht an dieser Liegenschaft Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist,
- b.) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in der Tabelle 1 im Anhang in Spalte 1, Punkt 1. bis 10. bezeichneten Personen zu den dort in Spalte 2A angeführten Anteilen,
- c.) im Eigentumsblatt die Einverleibung des Wohnungseigentumsrechtes für die in der Tabelle 1 im Anhang in Spalte 1, Pkt. 1 bis 10 genannten Personen an den in Spalte 2A und 3 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekten, und bei den in den Punkten 9. und 10. genannten Personen jeweils die Verbindung der Anteile gemäß §§ 5 Abs.3, 13 Abs.3 WEG 2002 zu gemeinsamer Eigentümerpartnerschaft,
- d.) im Lastenblatt die Ersichtlichmachung der Vereinbarung gemäß Punkt VII dieses Vertrages über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002, sowie im Lastenblatt die Ersichtlichmachung der Benützungsvereinbarung gemäß Vertragspunkt XI.) und der Gemeinschaftsordnung gemäß Vertragspunkt XVI.).

XI. Durchführung und Abänderung dieses Vertrages, Benützungsvereinbarung

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dasselbe gilt für die Vereinbarung des Abgehens von der Formvorschrift.

Die Vertragsteile verpflichten sich, alle zur Erfüllung und Durchführung dieses Vertrages erforderlichen und nützlichen Maßnahmen zu treffen und Erklärungen in der jeweils gebotenen Form abzugeben.

Bis zur Verbücherung dieses Wohnungseigentumsvertrages (= Wohnungseigentumsbegründung) und des Kaufvertrages, dem dieser Wohnungseigentumsvertrag als Beilage angeschlossen war, gelten die darin enthaltenen Regelungen als Benützungvereinbarung der Miteigentümer untereinander, und zwar als Benützungvereinbarung im Sinne des § 828 ABGB; jeder Vertragspartner ist für sich alleine berechtigt, diese Benützungvereinbarung im Sinne des § 828 Abs. 2 ABGB im Grundbuch anmerken zu lassen; sämtliche Vertragsteile erteilen hiermit ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Zustimmung, dass dieser Vertrag als Benützungvereinbarung im Grundbuch der EZ 1236 Grundbuch 01009 Mariahilf, mit den Grundstücken 194/4 unter der Grundstücksadresse Theobaldgasse 5.

XII. Vollmacht

Die Vertragsparteien bevollmächtigen und beauftragen unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger den Vertragsverfasser und Vertragserrichter Dr. Markus Singer Dr. Edith Gagern-Spanner Rechtsanwälte GmbH, FN 217388p (Handelsgericht Wien), P-Code 131333, 1040 Wien, Gußhausstraße 6,

- a.) sämtliche zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 1236 Grundbuch 01009 Mariahilf, mit den Grundstücken 194/4 unter der Grundstücksadresse Theobaldgasse 5, noch erforderlichen oder ihm zweckmäßig erscheinenden Urkunden, Eingaben oder noch notwendigen Verträge, zu verfassen, zu überreichen, sowie alle diesbezüglichen Zustellungen zu übernehmen;
- b.) sämtliche Urkunden und Eingaben – auch nach Begründung des Wohnungseigentums- zu verfassen, zu fertigen und durchzuführen sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegenzunehmen, die notwendig sind, um die Zusammenlegung oder Unterteilung von einzelnen Wohnungen, Schaffung und Verzicht von selbständigen Räumlichkeiten und Zubehör, auch im Zuge der beabsichtigten Aufstockung/ des beabsichtigten Umbaus der derzeit bestehenden Dachgeschoßwohnungen (samt Unterfertigung von Einreichplänen) im gegenständlichen Wohnhaus zu erzielen,
- c.) alle jene Ergänzungen dieses Vertrages zu vereinbaren, Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, Eingaben und sonstige Urkunden auch in beglaubigter Form zu errichten, Anträge einzubringen, Zustellungen entgegenzunehmen und überhaupt alles zu unternehmen, was zur Errichtung und Umsetzung dieses Vertrages, sowie zu dessen grundbücherlicher Durchführung erforderlich ist.

Diese Vollmacht ist von Seiten der Vollmachtgeber unwiderruflich. Sie erlischt auch nicht mit dem Tod des Vollmachtgebers. Der Vollmachtgeber verzichtet ausdrücklich darauf, im Tätigkeitsbereich der Dr. Markus Singer Dr. Edith Gagern-Spanner Rechtsanwälte GmbH, FN 217388p (Handelsgericht Wien), P-Code 131333, 1040 Wien, Gußhausstraße 6, Handlungen zu setzen, die denen des Wohnungseigentumsorganisationsorgans widersprechen oder zuwiderlaufen.

XIII. Ausländergrundverkehr

Die Vertragsteile Theobaldgasse 5 Projektentwicklung GmbH (FN 336087x), Suntrial Liegenschaftsentwicklungsgesellschaft mbH (FN 355391i) und Tatiana Waissi, geb. 25.2.1945 erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein bzw. dass an ihnen mehrheitlich österreichische Staatsbürger beteiligt sind. Frau Elizabeth Pavlovna Lippmann, geb. 13.3.1969 erklärt an Eides statt, deutsche Staatsangehörige und somit EU-Bürgerin zu sein.

XIV. Kosten

Die mit der Errichtung verbundenen Kosten des Vertragserrichters bis zu einem Netto-Pauschalhonorarbeitrag von Euro 2.400,-- exklusive Barauslagen und Umsatzsteuer tragen die Mit- und Wohnungseigentümer entsprechend ihrem Mindestanteil – jedoch mit solidarischer Haftung zur ungeteilten Hand gegenüber dem Vertragserrichter, sämtliche darüber hinaus gehenden mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages allenfalls verbundene Kosten, Gebühren, Abgaben und Steuern trägt der Wohnungseigentumsorganisator.

XV. Überbindungspflicht

Die Vertragsteile erklären, dass sämtliche sich aus dieser Vereinbarung ergebenden Rechte und Pflichten auf ihre Rechtsnachfolger übergehen und auf diese mit der Verpflichtung, diese an den jeweiligen Rechtsnachfolger zu überbinden, überbunden werden. Sie werden die jeweils andere Partei diesbezüglich schad- und klaglos halten.

Sollten nach Unterfertigung dieses Vertrages Veränderungen in den Eigentumsanteilen, insbesondere durch Verkauf von Anteilen, eintreten, so erklären sämtliche Miteigentümer ihre ausdrücklich Zustimmung, dass dieser Vertrag auf mit den künftigen Miteigentümern abgeschlossen gilt und durch einfache Beitrittserklärung zu diesem Vertrag als Vertragsteile anzusehen sind.

XVI. Gemeinschaftsordnung

1. Hausvertrauensperson:

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Mehrheit eine „Hausvertrauensperson“ bestellen sowie auch wieder abberufen.

Aufgabe der Hausvertrauensperson ist es, die Kommunikation zwischen den Wohnungseigentümern und dem bestellten Verwalter zu erleichtern; es kommt ihr jedoch keine Vertretungsaufgabe zu.

Die Hausvertrauensperson ist berechtigt, vom Verwalter die Durchführung von Abstimmungen sowie - dies jedoch nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes - die Einberufung der Eigentümerversammlung zu begehren.

2. Verwahrung der Verwaltungsunterlagen

Sollte im Zeitpunkt der Beendigung des Vertrages mit dem bestellten Verwalter noch kein neuer Verwalter bestellt sein, sind die Verwaltungsunterlagen an die Hausvertrauensperson auszufolgen bzw. von dieser zur Verwahrung zu übernehmen.

3. Regelungen über die Willensbildung:

Aus Kostengründen entbinden die Wohnungseigentümer den bestellten Verwalter von der Verpflichtung zur Einberufung der Eigentümerversammlung im Abstand von höchstens zwei Jahren (§ 25 Abs. 1 Satz 1 WEG).

Der Verwalter hat Eigentümerversammlungen nach dem von ihm zu beurteilenden Bedarf oder über schriftliches - einen wichtigen Grund enthaltendes - Begehren von zumindest drei Wohnungseigentümern, die gemeinsam über mindestens ein Viertel der Anteile verfügen (§ 25 Abs. 1 Satz 3 WEG), sowie über Verlangen der Hausvertrauensperson anzuberaumen.

Die nach dem WEG zwingend vorgesehenen Übersendungen sowie sonstige Benachrichtigungen können - über ausdrücklichen Wunsch eines Wohnungseigentümers - auch an eine Zustellanschrift im Ausland erfolgen.

Sollten Eigentümerpartner mit gemeinsamer Zustellanschrift dem Verwalter nicht ausdrücklich Gegenteiliges bekannt geben, reicht die Übersendung an einen von ihnen aus. Diesfalls verpflichtet sich der Benachrichtigte, den Eigentümerpartner über den Inhalt der Verständigung vollständig und unverzüglich zu informieren.

Sofern Wohnungseigentümern bzw. Eigentümerpartnern (mit gemeinsamer Anschrift) das Wohnungseigentum an mehreren Objekten der Liegenschaft zukommt, haben sie dem Verwalter eine Zustellanschrift bekannt zu geben; diesfalls reicht die jeweils einmalige Übersendung an diese Zustellanschrift aus. Eigentümerpartner mit getrennter Anschrift, denen das Wohnungseigentum an mehreren Objekten zukommt, haben dem Verwalter je eine Zustellanschrift mitzuteilen; diesfalls reicht die jeweils einmalige Übersendung an jede der beide Anschriften aus.

Jeder Wohnungseigentümer bzw. jede Eigentümerpartnerschaft kann den Verwalter ermächtigen, Übersendungen an ihn (an sie) auf elektronischem Weg (insbesondere per E-mail oder per Fax) vorzunehmen.

Soweit nach dem Gesetz eine Verständigung (auch) per Hausanschlag vorgesehen ist, muss dieser unter Beachtung der hierfür in § 24 Abs. 5 WEG vorgesehenen Anordnungen in einem versperrbaren Glaskasten angebracht werden. Ein diesem Zweck dienender Glaskasten ist auch im Bereich des Eingangs anzubringen.

Die Kosten der Anschaffung, Wartung, Instandhaltung und gegebenenfalls Erneuerung der Glaskästen sind aus der Rücklage für allgemeine Aufwendungen abzudecken.

4. Ersichtlichmachung im Grundbuch

Diese Gemeinschaftsordnung ist gemäß § 26 Abs. 2 WEG im Grundbuch ersichtlich zu machen.

XVII. Sonstiges

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen gilt eine wirksame Vorschrift als Vereinbart, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt. Das gleiche gilt im Falle einer Vertragslücke.

Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag, einschließlich aller Vor- und Nachwirkungen ist das jeweils sachlich zuständige Gericht in Wien ausschließlich zuständig, soweit sich aus § 52 WEG 2002 nicht zwingend anderes ergibt. Es ist österreichisches Recht anzuwenden.

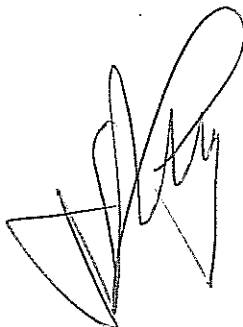
Dieser Vertrag wird in einem Original entrichtet, welches nach grundbücherlicher Durchführung in der Verwahrung des Hausverwalters verbleibt. Jeder Vertragspartner hat das Recht, auf seine Kosten beliebig viele, auch beglaubigte Abschriften dieses Vertrages anzufertigen.

Wien, am

25. AUG. 2011

Tür *Kainhofer*

Kropf *Gahr*

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines.

B-LNr	Spalte 1:	Spalte 2:		Spalte 3:
	Die Einverleibung des Eigentumsrech tes für:	A Anteile neu	B Anteile alt	Verbunden mit Wohnungseigentum an
3	1. Theobaldgasse 5 Projektentwicklung GmbH., FN 336087x, Gregor Mendel Straße 22/1A, 1180 Wien	28/1581 56/1581 127/1581 245/1581	536/1675 536/1675 536/1675 536/1675	Wohnung 0 Magazin 1 Wohnung 11 mit Terrasse Wohnung 12 mit Terrasse
8	2. Suntainal Liegenschaftsentwi cklungs- gesellschaft mbH., FN 355391i, Gußhausstr.6/4 1040 Wien	101/1581	111/1675	Wohnung 2
9	3. Suntainal Liegenschaftsentwi cklungs- gesellschaft mbH., FN 355391i, Gußhausstr.6/4 1040 Wien	135/1581	134/1675	Wohnung 4 mit Loggia
10	4. Suntainal Liegenschaftsentwi cklungs- gesellschaft mbH., FN 355391i, Gußhausstr.6/4 1040 Wien	129/1581	127/1675	Wohnung 5 mit Loggia

11	5. Suntreal Liegenschaftsentwicklungs- gesellschaft mbH., FN 355391i, Gußhausstr.6/4 1040 Wien	136/1581	133/1675	Wohnung 6 mit Balkon, Loggia
12	6. Suntreal Liegenschaftsentwicklungs- gesellschaft mbH., FN 355391i, Gußhausstr.6/4 1040 Wien	130/1581	127/1675	Wohnung 7 mit Balkon, Loggia
13	7. Suntreal Liegenschaftsentwicklungs- gesellschaft mbH., FN 355391i, Gußhausstr.6/4 1040 Wien	165/1581	163/1675	Wohnung 8 mit Balkon, Loggia
14	8. Suntreal Liegenschaftsentwicklungs- gesellschaft mbH., FN 355391i, Gußhausstr.6/4 1040 Wien	132/1581	141/1675	Wohnung 10 mit Terrasse
6, 7	9. Waissi Tatiana, geb. 25.2.1945 Lippmann Elizabeth Pavlovna, geb. 13.3.1969 Alser Strasse 8/4	96/3162 96/3162 Eigentümer- partnerschaft gem. §§ 5 Abs.3, 13	97/3350 97/3350	Wohnung 3 Wohnung 3

	1090 Wien	Abs.3 WEG 2002		
4, 5	10. Waissi Tatiana, geb. 25.2.1945 Lippmann Elizabeth Pavlovna, geb. 13.3.1969 Alser Strasse 8/4 1090 Wien	101/3162 101/3162 Eigentümer- partnerschaft gem. gem. §§ 5 Abs.3, 13 Abs.3 WEG 2002	106/3350 106/3350	Wohnung 9 mit Balkon, Loggia Wohnung 9 mit Balkon, Loggia



NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z3/4/5 WEG 2002 idF. Des BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft

**Theobaldgasse 5, 1060 Wien
EZ 1236, Kat. Gem. Mariahilf**

Grundlagen:

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2.) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten vom 21.03.2011 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 3.) Pläne und Bescheide laut Gutachten gem. § 6 WEG 2002 vom 21.03.2011 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 4.) Nutzflächenaufstellung des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 21.03.2011



Auf der Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 21.03.2011 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte

13 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

12 Wohnungen
1 Magazin

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des §2 Abs. 1 Ziff. 3 WEG 2002:

6 Loggien

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

kein Abstellplatz für KFZ im Freien

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt

keine Abstellplätze für KFZ

Die nicht zugeordneten Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Ermittlung der Zu- und Abschläge:

Abstriche:

A1	30,0 % für	Wohnungen im Keller
A2	10,0 % für	Wohnungen im Hochparterre

Zuschläge:

keine

Erläuterungen:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 für eine Wohnung und 0,50 für ein Magazin als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 3.) Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. §8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002.
- 4.) Allfällige Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

Zu - und Abschläge

Geschoß	Top Nr.	Einheit	RNW	Ab- und Zuschläge	[%]	NW/m ²
Keller	0	Wohnung	1,00	A1	-30,00	0,700
Keller	1	Magazin	0,50			0,500
Hochparterre	2	Wohnung	1,00	A2	-10,00	0,900
Hochparterre	3	Wohnung	1,00	A2	-10,00	0,900
1.Stock	4	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	5	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	6	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
2.Stock	7	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
3.Stock	8	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
3.Stock	9	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
4.Stock	10	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000
4.Stock	11	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000
Dachgeschoß	12	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000

NW ... Nutzwert RNW ... Regelnutzwert

Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Einheit	NF [m²]	NW/m²	NF * NW/m²	ENW	GNW
Keller	0	Wohnung	39,87	0,700	27,91	28	28
Keller	1	Magazin	112,74	0,500	56,37	56	56
Hochparterre	2	Wohnung	111,99	0,900	100,79	101	101
Hochparterre	3	Wohnung	106,40	0,900	95,76	96	96
1.Stock	4	Wohnung	134,01	1,000	134,01	134	135
		Loggia	2,50	0,450	1,13	1	
1.Stock	5	Wohnung	127,72	1,000	127,72	128	129
		Loggia	1,30	0,500	0,65	1	
2.Stock	6	Wohnung mit Balkon	133,96	1,000	133,96	134	136
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				1	
		Loggia	2,50	0,500	1,25	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
2.Stock	7	Wohnung mit Balkon	127,74	1,000	127,74	128	130
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				1	
		Loggia	1,30	0,500	0,65	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
3.Stock	8	Wohnung mit Balkon	163,13	1,000	163,13	163	165
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				1	
		Loggia	2,50	0,500	1,25	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
3.Stock	9	Wohnung mit Balkon	98,94	1,000	98,94	99	101
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				1	
		Loggia	1,30	0,500	0,65	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
4.Stock	10	Wohnung mit Terrasse	131,37	1,000	131,37	131	132
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Terrasse	2,50	0,250	0,63	1	
4.Stock	11	Wohnung mit Terrasse	126,22	1,000	126,22	126	127
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Terrasse	1,30	0,250	0,33	1	
Dachgeschoß	12	Wohnung mit Terrasse	225,60	1,000	225,60	226	245
		Zuschlag §8/2 WEG 2002				19	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Terrasse	75,20	0,250	18,80	19	

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: 1581

NF ... Nutzfläche NW ... Nutzwert ENW ... Einzelnutzwert GNW ... Gesamtnutzwert

Zusammenstellung der Nutzwerte:

Theobaldgasse 5, 1060 Wien
EZ 1236, KG Mariahilf

Geschoß	Top Nr.	Einheit	GNW
Keller	0	Wohnung	28
Keller	1	Magazin	56
Hochparterre	2	Wohnung	101
Hochparterre	3	Wohnung	96
1.Stock	4	Wohnung	
		Loggia	135
1.Stock	5	Wohnung	
		Loggia	129
2.Stock	6	Wohnung mit Balkon	
		Loggia	136
2.Stock	7	Wohnung mit Balkon	
		Loggia	130
3.Stock	8	Wohnung mit Balkon	
		Loggia	165
3.Stock	9	Wohnung mit Balkon	
		Loggia	101
4.Stock	10	Wohnung mit Terrasse	132
4.Stock	11	Wohnung mit Terrasse	127
Dachgeschoß	12	Wohnung mit Terrasse	245

Summe der Nutzwerte :

1581



GNW ... Gesamtnutzwert

Theobaldgasse 5



DIPL. ING. HANS D. WISTAWIEL
Zivilingenieur für Baugesetz
2310 Modling, M. A. 37/184-1/2007/15

GUTACHTEN

zur Ermittlung der selbständigen Räumlichkeiten gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF. D. INr. 124/2006 für die Liegenschaft

Theobaldgasse 5, 1060 Wien EZ 1236, Kat. Gem. Mariahilf

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 idF. Des BGBl. I Nr. 124/2006 befinden sich auf der oben genannten Liegenschaft:

13 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

12 Wohnungen 1 Magazin

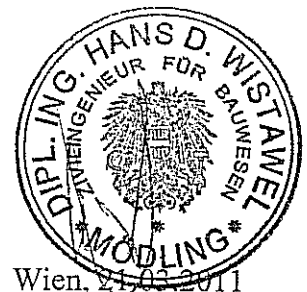
Auf befinden sich auf der Liegenschaft iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

keine Abstellplätze für KFZ

Grundlage dieses Gutachtens bilden gemäß § 6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide

**MA37/6-Theobaldgasse 5/30184-1/2007
Bestandsplan des D.I. Roland Wihart vom Februar 2010**

Ergeht an:
Baupolizei – MA37 zur Kenntnis



Gebühr in Höhe von € 14,30
gem. § 14 TP 13 GebG idF
BGBl. II 191/2011 entrichtet.

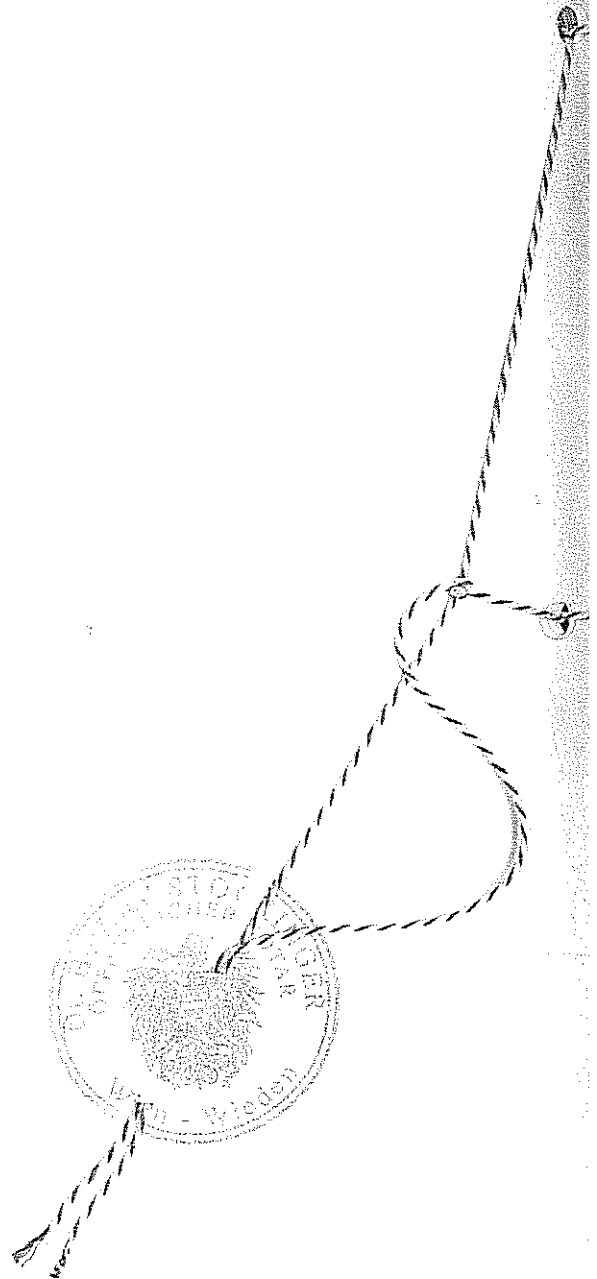
B.R.Z.: 2107/11

Ich bestätige die Echtheit der Unterschrift des Herrn Magister Doktor Markus Singer,
geboren am 11.09.1966 (elften September neunzehnhundertsechszig), Guß-
hausstraße 6/4, A-1040 Wien mit dem Beisatz für sämtliche Vertragsparteien. -----
Wien, am 25.08.2011 (fünfundzwanzigsten August zweitausendelf). -----



A handwritten signature in cursive script, which appears to read "Helfried Stockinger".

Dr. Helfried Stockinger
öffentlicher Notar





NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gemäß § 9 Abs. 2 Z3/4/5 WEG 2002 idF. Des BGBl. I Nr. 124/2006 für die Liegenschaft

**Theobaldgasse 5, 1060 Wien
EZ 1236, Kat. Gem. Mariahilf**

Grundlagen:

- 1.) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002 idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
- 2.) Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 über den Bestand an selbständigen Räumlichkeiten vom 21.03.2011 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 3.) Pläne und Bescheide laut Gutachten gem. § 6 WEG 2002 vom 21.03.2011 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL
- 4.) Nutzflächenaufstellung des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 21.03.2011



Wien, 21.03.2011

Auf der Liegenschaft befinden sich lt. dem Gutachten gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 des Zivilingenieur Dipl. Ing. Hans D. WISTAWEL vom 21.03.2011 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte

13 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese gliedern sich auf wie folgt:

12 Wohnungen

1 Magazin

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 1 Ziff. 3 WEG 2002:

6 Loggien

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft gem. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002 auf der Liegenschaft

kein Abstellplatz für KFZ im Freien

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt

keine Abstellplätze für KFZ

Die nicht zugeordneten Kellerabteile verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

Ermittlung der Zu- und Abschläge:

Abstriche:

A1	30,0 % für	Wohnungen im Keller
A2	10,0 % für	Wohnungen im Hochparterre

Zuschläge:

keine

Erläuterungen:

- 1.) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 für eine Wohnung und 0,50 für ein Magazin als Bezugsbasis dient.
- 2.) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte von Zubehörteilen iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 3.) Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werterhöhend berücksichtigt (25% des RNW), dies in einer ganzen Zahl (§8 Abs. 1). Hierbei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. §8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet. Nicht baulich verbundene Terrassen, Flachdächer und Balkone sind hingegen zubehörfähig im Sinne des §2 Abs. 3 WEG 2002.
- 4.) Allfällige Loggien werden mit 50%, Wintergärten mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

Zu - und Abschläge

Geschoß	Top Nr.	Einheit	RNW	Ab- und Zuschläge	[%]	NW/m ²
Keller	0	Wohnung	1,00	A1	-30,00	0,700
Keller	1	Magazin	0,50			0,500
Hochparterre	2	Wohnung	1,00	A2	-10,00	0,900
Hochparterre	3	Wohnung	1,00	A2	-10,00	0,900
1.Stock	4	Wohnung	1,00			1,000
1.Stock	5	Wohnung	1,00			1,000
2.Stock	6	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
2.Stock	7	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
3.Stock	8	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
3.Stock	9	Wohnung mit Balkon	1,00			1,000
4.Stock	10	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000
4.Stock	11	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000
Dachgeschoß	12	Wohnung mit Terrasse	1,00			1,000

NW ... Nutzwert RNW ... Regelnutzwert

Nutzwertberechnung

Geschoß	Top	Einheit	NF [m²]	NW/m²	NF * NW/m²	ENW	GNW
Keller	0	Wohnung	39,87	0,700	27,91	28	28
Keller	1	Magazin	112,74	0,500	56,37	56	56
Hochparterre	2	Wohnung	111,99	0,900	100,79	101	101
Hochparterre	3	Wohnung	106,40	0,900	95,76	96	96
1.Stock	4	Wohnung	134,01	1,000	134,01	134	135
		Loggia	2,50	0,450	1,13	1	
1.Stock	5	Wohnung	127,72	1,000	127,72	128	129
		Loggia	1,30	0,500	0,65	1	
2.Stock	6	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	133,96	1,000	133,96	134	136
		Loggia	2,50	0,500	1,25	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	1,50	0,250	0,38	1	
2.Stock	7	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	127,74	1,000	127,74	128	130
		Loggia	1,30	0,500	0,65	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	1,50	0,250	0,38	1	
3.Stock	8	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	163,13	1,000	163,13	163	165
		Loggia	2,50	0,500	1,25	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	1,50	0,250	0,38	1	
3.Stock	9	Wohnung mit Balkon Zuschlag §8/2 WEG 2002	98,94	1,000	98,94	99	101
		Loggia	1,30	0,500	0,65	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Balkon	1,50	0,250	0,38	1	
4.Stock	10	Wohnung mit Terrasse Zuschlag §8/2 WEG 2002	131,37	1,000	131,37	131	132
		Loggia	1,30	0,500	0,65	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Terrasse	2,50	0,250	0,63	1	
4.Stock	11	Wohnung mit Terrasse Zuschlag §8/2 WEG 2002	126,22	1,000	126,22	126	127
		Loggia	1,30	0,500	0,65	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Terrasse	1,30	0,250	0,33	1	
Dachgeschoß	12	Wohnung mit Terrasse Zuschlag §8/2 WEG 2002	225,60	1,000	225,60	226	245
		Loggia	1,30	0,500	0,65	1	
		Zuschlagsberechnung i.S.d. §8 Abs. 2 WEG 2002:					
		Terrasse	75,20	0,250	18,80	19	

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile: **1581**

NF ... Nutzfläche NW ... Nutzwert ENW ... Einzelnutzwert GNW ... Gesamtnutzwert

Zusammenstellung der Nutzwerte:

Theobaldgasse 5, 1060 Wien
EZ 1236, KG Mariahilf

Geschoß	Top Nr.	Einheit	GNW
Keller	0	Wohnung	28
Keller	1	Magazin	56
Hochparterre	2	Wohnung	101
Hochparterre	3	Wohnung	96
1.Stock	4	Wohnung	
		Loggia	135
1.Stock	5	Wohnung	
		Loggia	129
2.Stock	6	Wohnung mit Balkon	
		Loggia	136
2.Stock	7	Wohnung mit Balkon	
		Loggia	130
3.Stock	8	Wohnung mit Balkon	
		Loggia	165
3.Stock	9	Wohnung mit Balkon	
		Loggia	101
4.Stock	10	Wohnung mit Terrasse	132
4.Stock	11	Wohnung mit Terrasse	127
Dachgeschoß	12	Wohnung mit Terrasse	245

Summe der Nutzwerte :

1581



Zur St. B. A. IX. 205/5

3
2



Ca

Auswechslungs PLAN

ZUR ERBAUUNG
EINES

4. STOCKHOHEN WOHNHAUSES

IM VI. BEZIRK

EINL.-Z.-NR. 1236

Theobaldgasse Nr. 5

EIGENTHÜMER:

Franz E. Tislowitz
II. Kolochkygasse Nr. 23

Südterrain Hochparterre

BAUINSPEKTION - BEARBEITUNGSBOGEN (§ 62 BO)

MA 371710132 - 2019

Adresse: 61 Theodorstraße

ONr. 5

AV - Baubeginn: mit Erhebung ohne Erhebung

Bauführer bekanntgegeben und unterfertigt

Mitteilung am: _____

baurechtl. GF erforderlich und benannt

Mitteilung am: _____

Prüflingenieur erforderlich und bekanntgegeben

Mitteilung am: _____

Baubeginn am: 18.08.2019

Spätestmögl. Bauvollendung:

Ortserhebung am: _____

Baupläne liegen auf _____

Statik erforderlich und liegt auf _____

Überprüfungsachweise erforderlich und liegen auf _____

Anmerkung/Maßnahme (z.B. Baueinstellung/Kontaktaufnahme): _____

INSPEKTIONSMERKMEISTER

RICHARD Wimmer

Sachbearbeiter/in

[Signature]

Leiter/in

Einlegen: Überwachungsarchiv

AV - Fertigstellung:

Fertigstellungsmeldung und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 1, 2 oder 3)

Fertigstellungsanzeige und BF-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 ohne Prüflingenieur)

Fertigstellungsanzeige und ZT-Bestätigung erforderlich (Bauvorhaben gem. Abs. 1 Ziff. 4 mit Prüflingenieur)

eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige unvollständig belegt:

Mitteilung erfolgt am: _____

Frist: _____

Einlegen: Überwachungsarchiv

eingebrachte Fertigstellungsmeldung bzw. -anzeige vollständig belegt am: 24.04.2020

Belege: Ausführungsplan/pläne

grau

mit Änderungen

Datum

Überprüfungsachweise des/der Prüflingenieurs/in

VA mittels eBezahlen vorschreiben: 22,00 Euro

50,00 Euro

er/Die Sachbearbeiter/in: Sej

Für den Abteilungsleiter:

Dipl.-Ing. Berger

Datum: 04.05.2020

Datum: 7. MAI 2020

Überwachung abgeschlossen - Einlegen:

EZ 1236

KG Mariahilf

A ImmoCleanUpConsulting GmbH. GF Hr. Johannes Weiß
 Bauwerber/in, Eigentümer/in der Baulchkeit / Grundeigentümer/in
 1060 Wien, Theobaldgasse 5/2
 Anschrift
 Telefonnummer E-Mail

Bitte wählen Sie einen Rechnungsadressaten aus:
 A **B**
 Weitere Angaben zum Rechnungsadressaten:
Natürliche Person
 Geburtsdatum
 oder
Unternehmen bzw. Verein
 Firmenbuch-Nummer (FN) bzw. Zentralvereinsregister-Zahl (ZVR)

B LEBE BAU GmbH. 15.07.1919
 falls vorhanden, dessen/deren bevollmächtigte/r Vertreter/in Vollmacht vom
 1150 Wien, Goldschlagstrasse 112/Top 8
 Anschrift +43 664 925 88 71 office@lebe-bau.at
 Telefonnummer E-Mail

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei für Wien

Fertigstellungsmeldung für angezeigte Baumaßnahmen

Hiermit wird die Fertigstellung

der am 5.11.2019 bei der MA37/ Gebietsgruppe Süd angezeigten Bauführung betreffend

Wohnungssanierung
 Beschreibung der Bauführung

in Wien 1060, Theobaldgasse 5 Top 2 gemeldet.
 Adresse (Bezirk, Straße/Gasse/Weg/Platz, Stiege, Stock, TürNr.)

Entsprechend den Bestimmungen des § 62 Abs. 7 BO werden **folgende Unterlagen** angeschlossen:

- Erklärung des/der Bauführers/in**, dass der Bau entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt wurde.
 - Die Erklärung wird als Beilage angeschlossen
 - Die Erklärung des/r Bauführers/in:

Hiermit wird erklärt, dass

- das o.a. Bauvorhaben entsprechend der Bauanzeige und den Bauvorschriften ausgeführt wurde.
- die beiliegenden Ausführungspläne lediglich Änderungen enthalten, die den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten.

24.04.2020 Datum

Baumeister Dipl. - Ing. Johannes Beranek
 Stempel und Unterschrift des/r Bauführers/in

Vollmacht (falls nicht bereits im Zuge der Bauanzeige vorgelegt).

LEBE Bau GmbH
 Goldschlagstraße 112/8
 1150 Wien



Mobil: +43 664 92 58 871
 office@lebe-bau.at
 www.lebe-bau.at

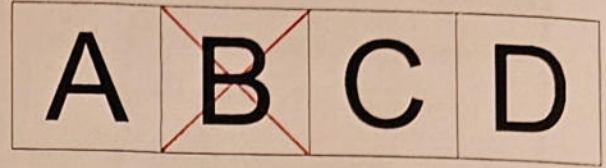
UID ATU74044679 FN 5031891
 AT98 3266 7000 0004 0089
 Raiffeisenbank Wienerwald

24.04.20
 WIEN

Datum, Unterschrift des/r Bauwerbers/in oder Grundeigentümers/in

Eingangsvermerk der Behörde

**NATURMASS NEHMEN !
KOTEN PRÜFEN !**



BAUANZEIGE

GEM. § 62 WR.BO.

PROJEKT:
WOHNUNGSSANIERUNG
Theobaldgasse 5, Top 2
1060 WIEN
KAT.GEM.:
01009 Mariahilf

GRST.NR.:
194/4

EZ:
1236

WOHNUNGSEIGENTÜMER:

BBB Immo GmbH.
Plankengasse 2/12
1010 WIEN

BAUWERBER:

ImmoCleanUpConsulting GmbH.
Theobaldgasse 5/Top 2
1060 WIEN

BEHÖRDE:

PLANVERFASSER UND BAUFÜHRER:

LEBE Bau GmbH.
Goldschlagstrasse 112/8
A-1150 Wien
mail: office@lebe-bau.at
mobil: +43 664 92 58 871



PLANINHALT:

GRUNDRISS HOCHPARTERRE, TOP2

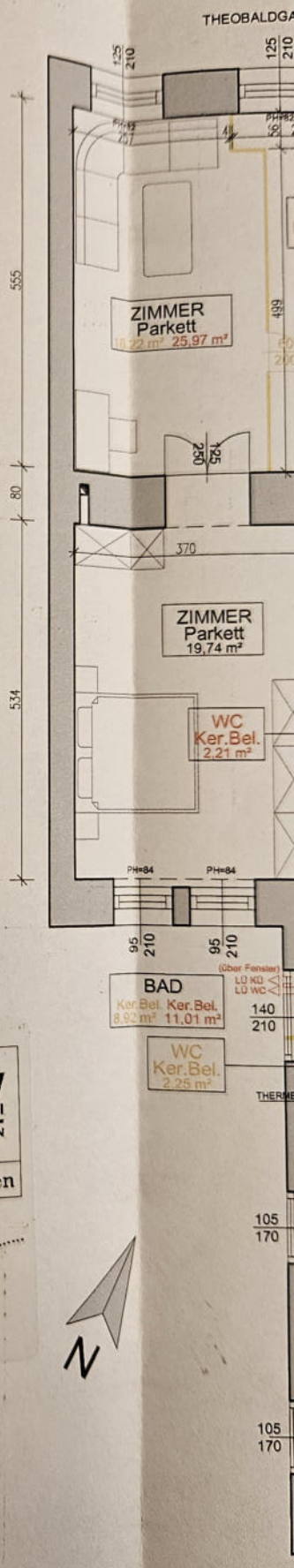
PROJEKTNUMMER:	PLANNUMMER:	MASSSTAB:	DATUM:
2019/47	BA 01	1:100	01.08.2019

AUFBAUTEN

- 1 INNENWÄNDE: 1,2 cm
 1xGipskartonplatte 7,0 cm
 Metallständerkonstruktion
 dazw.WD, Mineralwolle 1,2 cm
 1xGipskartonplatte
- 2 INNENWAND BAD:
 1x Gipskartonplatte 1,2 cm
 Metallständerkonstruktion 7,0 cm
 dazw.WD, Mineralwolle
 1x Feuchtraumgipskartonplatte 1,2 cm
 Ker.Belag

LEGENDE

- WM: WASCHMASCHINE
- KS: KÜHLSCHRANK
- GS: GESCHIRRSPÜLER
- E: ELEKTROHERD
- SP: GESCHIRRSPÜLBECKEN
- DA: DUNSTABZUG



Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
 Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung 1

Zl.: MA37/6-710132-2019-1

Dieses Bauvorhaben gilt als gem. § 70 BO bewilligt.



Für den Abteilungsleiter:
 Dipl.-Ing. Weber

Wien, 09.10.2019

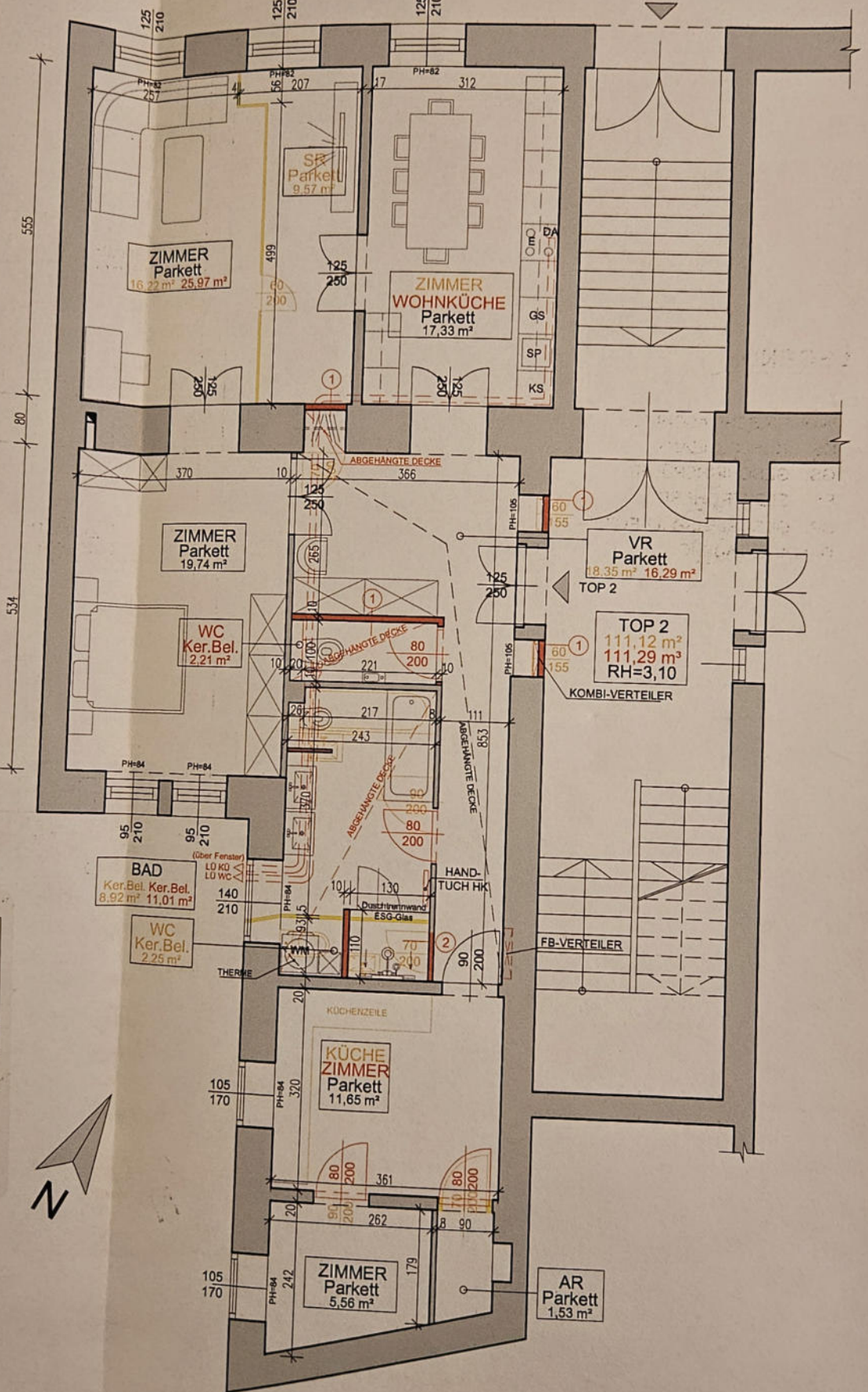
[Handwritten signature]



GRUN

THEOBALDGASSE

HAUPTINGANG



37
LIZEI
BAUEN
Wien

GRUNDRISS, HOCHPARTERRE, TOP 2

BAU

FRAU E. TISLOWITZ

M. ABTH. XIV 6959
GENEHMIGT

Vom Wiener Magistrats AB

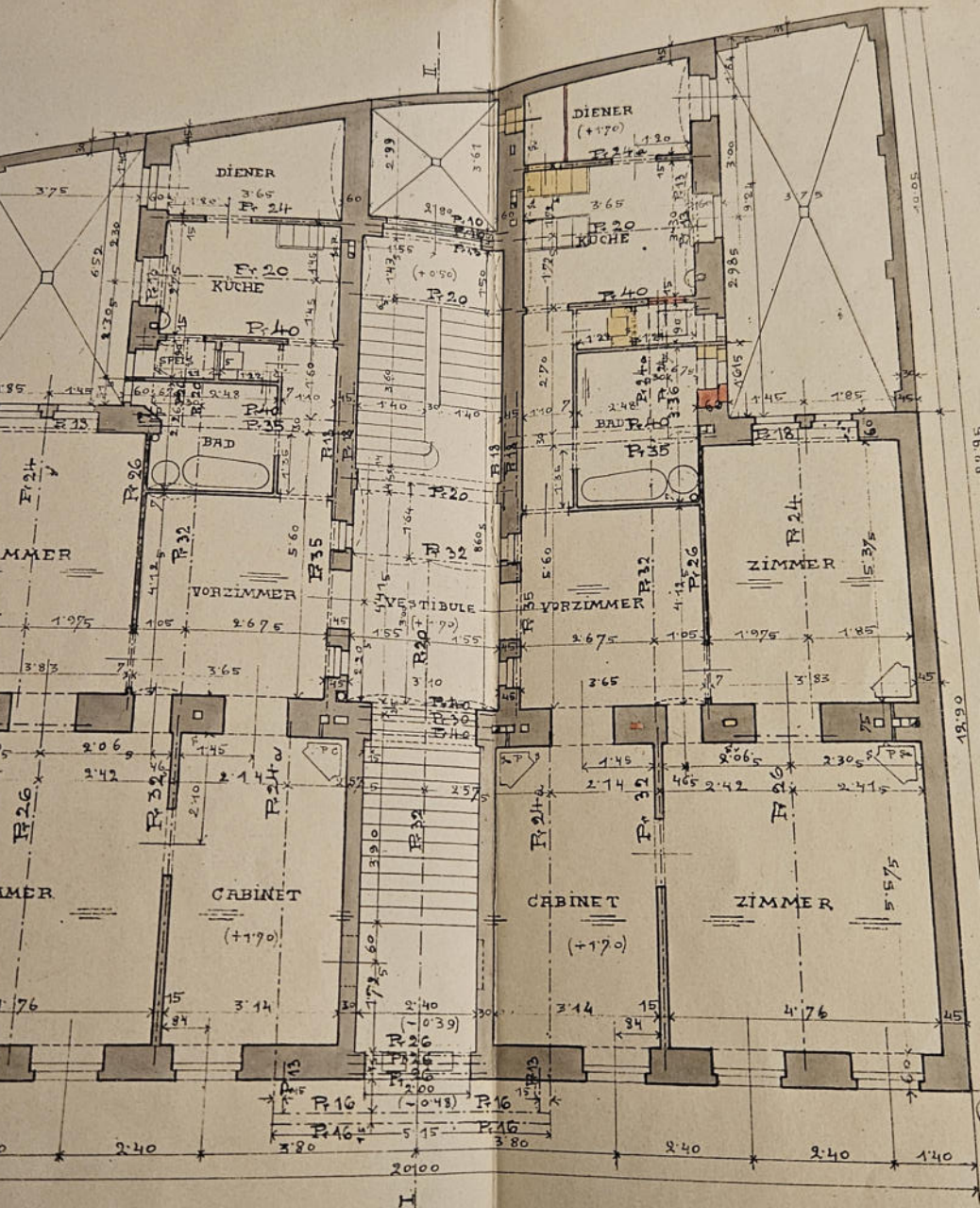
im selbständigen Wirkungskre

an 28. 1911

Der Abtheilungsvorstar

HOCHPARTERRE

Handwritten signature



40
Meter

Handwritten signature

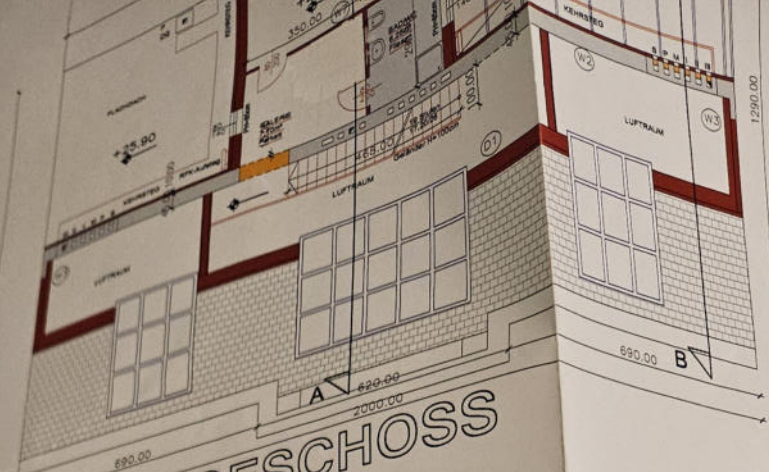
EDMUND MELCHER
Stadtbaumeister

in WIEN 99

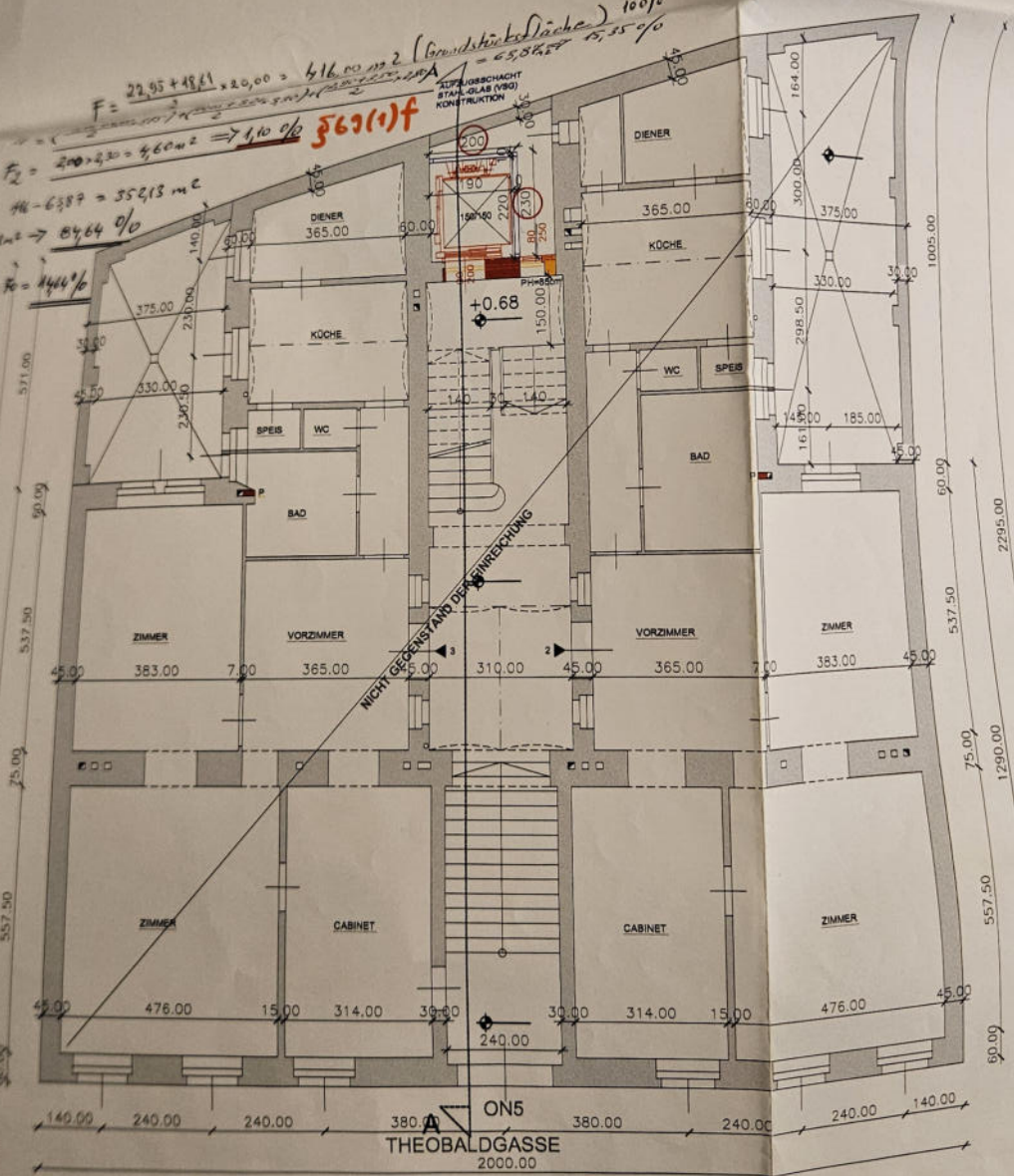
IX., Servitengasse Nr. 1

Handwritten signature: Elli Tislowitz

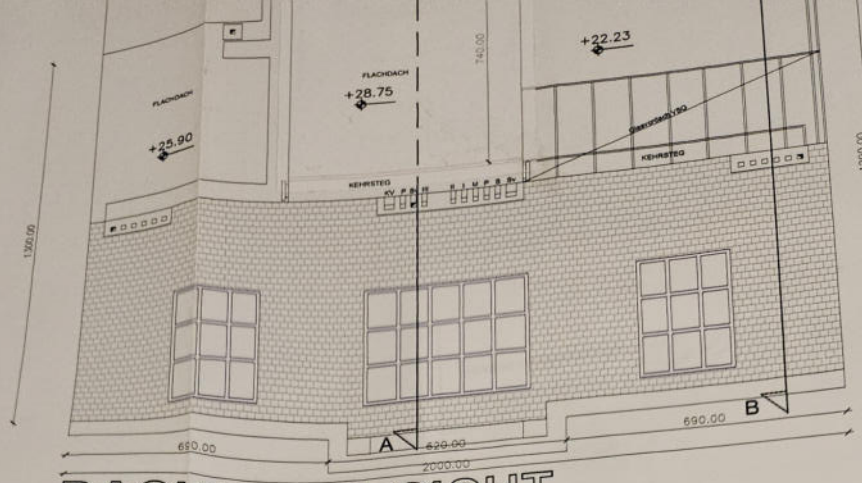
2. DACHGESCHOSS



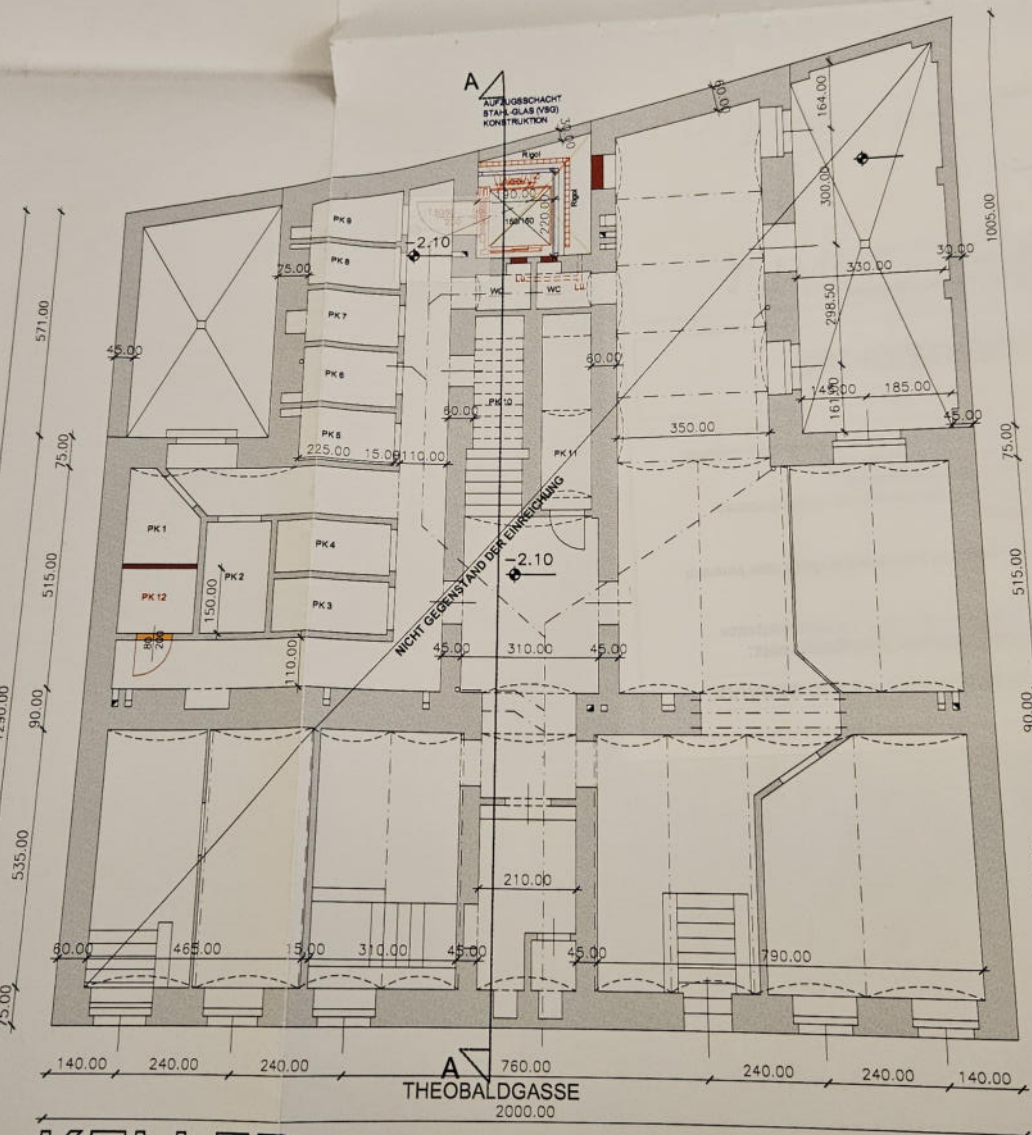
$F = \frac{22,95 + 48,61}{2} \cdot 20,00 = 416,00 \text{ m}^2$ (Grundstückfläche) 100%
 $F_2 = \frac{200 \cdot 200}{2} = 20.000 \text{ m}^2$
 $\frac{416}{20.000} = 2,08\%$
 $F_2 = 200 \cdot 200 = 40.000 \text{ m}^2 \Rightarrow 7,10\%$ **5691(1)f**
 $46 - 6389 = 352,13 \text{ m}^2$
 $\frac{352,13}{40.000} = 0,88\%$
 $F_0 = 4460 \text{ m}^2$



ERDGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT



KELLER



An die
Parteien des Hauses
Theobaldgasse 5
1060 Wien

Wien, im Dezember 2023

VORAUSSCHAU 2024

Sehr geehrte Mit- bzw. Wohnungseigentümer,

gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes, erlauben wir uns für das kommende Kalenderjahr nachstehende Aufstellung über die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten, sowie über die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Objekt bekanntzugeben:

A Zu erwartende Eingänge

1. Reparaturrücklage:

1.651,09 m² x € 1,06 m² = € 1.750,16 /monatlich : € 21.001,86 /jährlich

Stand der Reparaturrücklage per November € 45.886,96

insgesamt voraussichtlich zur Verfügung stehend	€ 66.888,82
--	--------------------

Seitens des Gesetzgebers wurde die Mindestrücklage zum 1.1.2024 valorisiert, von € 0,90/m² auf € 1,06/m². Die Anpassung erfolgt somit per 1.1.2024. Sollte die eingehobene Rücklage bereits vor Jahresende über dem gesetzlichen Mindestmaß liegen, erfolgt keine Anpassung.

2. Betriebskosten:

1.651,09 m² x € 2,25 /m² = € 3.714,95 /monatlich : € 44.579,43 /jährlich

Aufgrund der zu erwartenden Teuerungen im Jahr 2024, wird die Betriebskostenpauschale von derzeit € 2,15/m² auf € 2,25/m² angehoben.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass der von der Statistik Austria ausgegebene Durchschnittswert (Betriebskosten) für das 1. Quartal des Jahr 2023, bei € 2,40/m² liegt.

3. Aufzugsbetriebskosten:

1.651,09 m² x € 0,45 /m² = € 742,99 /monatlich : € 8.915,89 /jährlich

Die Liftbetriebskostenpauschale kann geringfügig von € 0,55/m² auf € 0,45/m² reduziert werden.

B Über laufende Instandhaltungen hinausgehende Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten sind im Jahr 2024 nicht geplant.

Sollten Sie Ihr Wohnungseigentumsobjekt nicht zu Wohnzwecken nutzen oder nicht zu Wohnzwecken vermieten (Ordination, Büro, etc.), ersuchen wir um Bekanntgabe. Aufgrund des Stabilitätsgesetzes kann dies zu einer Korrektur Ihrer Umsatzsteuer führen.

Die Abrechnung für Betriebskosten und Reparaturrücklage 2023 erfolgen im Frühjahr 2024.

Bitte beachten Sie, dass sich die Vorschreibung ab Jänner ändern könnte und veranlassen Sie

Wir wünschen Ihnen ein Frohes Weihnachtsfest und ein glückliches neues Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

**Industrie & Immobilien Verwaltung
Hausverwaltung Obermeier GmbH**



An die
Eigentümer der Liegenschaft
Theobaldgasse 5
1060 Wien

Wien, am 28.03.2024
Sachbearbeiter Frau Holzer
Karin.Holzer@obermeier.at

K:\REF I (KH+KD)\06TH5 Theobaldgasse 5\BLAU(rot) - Haus\24. HVS\4. WE-Versammlung 20.03.2024\Niederschrift Hausversammlung 20.03.2024.docx

WE-Gemeinschaft 06. Theobaldgasse 5 Eigentümerversammlung am Mittwoch, den 20.03.2024, 17:00 Uhr Besprechungsraum Hausverwaltung Obermeier GmbH

Anwesend:
Eigentümer lt. unterfertigter Anwesenheitsliste
Fr. Karin Holzer/Hausverwaltung

Die anwesenden Eigentümer vertreten 165 von insgesamt 1.581 Miteigentumsanteilen, dies entspricht 10,44%. Auf Grund der geringen Beteiligung wird keine ordentliche Hausversammlung abgehalten, sondern die Agenden wie folgt schriftlich an die Eigentümer zur Information gebracht.

1./ Hausfinanzen

Die Rücklage weist aktuell einen Stand in Höhe von EUR 52.066,60 aus. Derzeit kommen EUR 1,06/m² zur Vorschreibung, dies entspricht einem jährlichen Betrag in Höhe von EUR 21.001,86.

An Betriebskosten werden im Jahr 2024 EUR 2,25/m² Nutzfläche vorgeschrieben. Dies liegt unter dem von der Statistik Austria verlautbarten Durchschnittswert in Höhe von 2,40/m² im 4. Quartal 2023. Die Liftbetriebskosten betragen EUR 0,45/m² Nutzfläche.

2./ Sanierung Allgemeinelektrik und Blitzschutz

Gemäß Elektrotechnikgesetz sind elektrische Betriebsmittel und Anlagen so instand zu halten und zu betreiben, dass ihre Betriebssicherheit, die Sicherheit von Personen und Sachen, ferner in ihrem Gefährdungs- und Störungsbereich der sichere und ungestörte Betrieb anderer elektrischer Anlagen und Betriebsmittel sowie sonstiger Anlagen gewährleistet ist.

Im Zuge der letzten gesetzlich vorgeschriebenen Überprüfung der Hauselektrik und des Blitzschutzes wurden an den Anlagen Mängel festgestellt und sind diese zu beheben. Die Kosten für die erforderlichen Adaptierungsarbeiten an der Hauselektrik betragen EUR 11.533,97. Die Instandsetzung der bestehenden Blitzschutzanlage schlägt sich mit



EUR 5.490,10 zu Buche. Insgesamt betragen die Kosten somit EUR 17.024,07 exkl. Ust. und werden diese aus der Rücklage der Gemeinschaft beglichen.

Mit den Arbeiten wird voraussichtlich in der Kalenderwoche 16/2024 (15.04.2024-19.04.2024) begonnen und ist mit einer Fertigstellung in der Kalenderwoche 19/2024 zu rechnen. Im Fall von kurzfristig notwendigen Stromabschaltungen werden die Eigentümer jedenfalls zeitgerecht informiert.

3./Allfälliges

Fassadenflächen

An den Fassadenflächen bestehen vereinzelt Risse und Abplatzungen. Die Hausverwaltung wird die Instandsetzung nach Dringlichkeit beauftragen.

Stiegenhaus

Auch im Stiegenhaus und im Keller gibt es vereinzelte Risse und Abplatzungen am Mauerwerk. Nachdem die Stiegenhausmalerei jedoch grundsätzlich noch in einem ansehnlichen Zustand ist, werden auch hier Veranlassungen vorerst nur nach Notwendigkeit getroffen. Sollten die Eigentümer vorzeitig die Erneuerung der Stiegenhausmalerei wünschen, können die Kosten erhoben und ein Umlaufbeschluss durchgeführt werden.

Fehlender Handlauf Außentreppe

Beim Hofausgang fehlt ein Handlauf an der Außentreppe. Gemäß OIB-Richtlinie ist dieser ab 2 Stufen erforderlich. Die Hausverwaltung wird ein Anbot einholen und die Arbeiten beauftragen.

Abplatzungen Hofmauer

An der Hofmauer liegen Abplatzungen des Verputzes vor. Die Hausverwaltung wird für die erforderlichen Arbeiten Angebote einholen. Nachdem jedoch vorerst keine Dringlichkeit vorherrscht, werden die Arbeiten erst bei genügender Ansparung der Rücklage beauftragt.

Ablagerungen und Brandlasten im Stiegenhaus

Es wurden im Zuge einer Besichtigung diverse Brandlasten im Stiegenhaus und Lagerungen im Keller auf Allgemeinfläche vorgefunden. Wohnrechtlich aber auch auf Grund von feuerpolizeilichen Bestimmungen sind Stiegenhäuser, Gänge sowie Zu- und Durchgänge frei von Gegenständen zu halten. Erlaubt ist maximal ein Fußabstreifer in handelsüblicher Größe. Aus Brandschutzgründen sind auch Dekorationen des Stiegenhauses untersagt. Die Hausverwaltung hat die Verursacher aufzufordern, sämtliche Gegenstände welche vor den Wohnungstüren, etc. gelagert sind, in den Eigentumsbereich zu verlagern. Auch im Zuge von Wohnungsumbauten ist es nicht gestattet, die Gangflächen des Hauses für Lagerungen in Verwendung zu bringen und ist stets dafür zu sorgen, dass das Stiegenhaus frei von Staub und Schmutz ist.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie & Immobilien Verwaltung
Hausverwaltung Obermeier GmbH



An die
Parteien des Hauses
Theobaldgasse 5
1060 Wien

Wien, im Dezember 2024

VORAUSSCHAU 2025

Sehr geehrte Mit- bzw. Wohnungseigentümer,

gemäß § 20 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes, erlauben wir uns für das kommende Kalenderjahr nachstehende Aufstellung über die zu erwartenden Bewirtschaftungskosten, sowie über die in absehbarer Zeit notwendigen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Objekt bekanntzugeben:

A Zu erwartende Eingänge

1. Reparaturrücklage:

1 651,09 m² x € 1,06 /m² = € 1 750,16 /monatlich : € 21 001,86 /jährlich

Stand der Reparaturrücklage per November € 29 778,45

insgesamt voraussichtlich zur Verfügung stehend	€ 50 780,31
--	--------------------

Die Rücklagenvorschreibung wird gemäß der gesetzlichen Mindestansparung in unveränderter Höhe vorgeschrieben.

2. Betriebskosten:

1 651,09 m² x € 2,35 /m² = € 3 880,06 /monatlich : € 46 560,74 /jährlich

Aufgrund der zu erwartenden Teuerungen im Jahr 2024, wird die Betriebskostenpauschale von derzeit € 2,25/m² auf € 2,35/m² angehoben.

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass der von der Statistik Austria ausgegebene Durchschnittswert (Betriebskosten) für das 3. Quartal des Jahr 2024, bei € 2,50/m² liegt.



3. Aufzugsbetriebskosten:

1 651,09 m² x € 0,45 /m² = € 742,99 /monatlich : € 8 915,89 /jährlich

Die Liftbetriebskostenpauschale wird unverändert vorgeschrieben.

B Über laufende Instandhaltungen hinausgehende Arbeiten sind im Jahr 2025 nicht geplant.

Sollten Sie Ihr Wohnungseigentumsobjekt nicht zu Wohnzwecken nutzen oder nicht zu Wohnzwecken vermieten (Ordination, Büro, etc.), ersuchen wir um Bekanntgabe. Aufgrund des Stabilitätsgesetzes kann dies zu einer Korrektur Ihrer Umsatzsteuer führen.

Die Abrechnung für Betriebskosten und Reparaturrücklage 2024 erfolgen im Frühjahr 2025.

Bitte beachten Sie, dass sich die Vorschreibung ab Jänner ändern könnte und veranlassen Sie

Wir wünschen Ihnen ein Frohes Weihnachtsfest und ein glückliches neues Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

**Industrie & Immobilien Verwaltung
Hausverwaltung Obermeier GmbH**