

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8  
1230 Wien

**GZ 9 E 22/24x**  
Wien, am 16.09.2024

## SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung der Eigentumswohnung  
B-LNR. 228 Anteil 99/6720stel an  
EZ 126 der KG 01803 Inzersdorf in

**1230 Wien, Triester Straße 221**

Wohnungseigentum an W 5 Stg V



Betreibende Partei: WEG 1230 Wien, Triester Straße 221 v.d. WEVIG GmbH  
vertreten durch: RA Dr. Philipp Millauer  
Verpflichtete Partei: Christian Bosnjakovic  
wegen: € 3.629,49 s. A.

Einfachausfertigung / JustizOnline / digital  
o/e

GA 1230 Triester Str. 221

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der mit Beschluss vom 27.04.2024 bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Liesing, GZ 9 E 22/24x  
 Beschluss vom 26.05.2024  
 Fortführungsschreiben vom 20.08.2024 nach Kostenwarnung vom 15.07.2024

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01803 Inzersdorf  
 BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 126

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 228 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*

Letzte TZ 1183/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
348/1	GST-Fläche	1251	
	Bauf.(10)	542	
	Gärten(10)	709	Triester Straße 221B
			Triester Straße 221
348/2	Bauf.(10)	527	
349/2	Gärten(10)	2408	
349/3	Bauf.(10)	282	
349/4	Bauf.(10)	282	
349/5	Bauf.(10)	281	
GESAMTFLÄCHE		5031	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 a 1387/1955 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1  
 Bescheid 1954-09-03

2 a 1387/1955 Verpflichtung des Bauverbotes gem Pkt 2 3 Bescheid 1954-09-03

3 a 355/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat  
 hins Gst 348/1 348/2 349/2 349/3 349/4 349/5

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

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

228 ANTEIL: 99/6720

Christian Bosnjakovic

GEB: 1994-11-23 ADR: Weimarer Straße 8-10/1/11, Wien 1180

a 1460/1965 Wohnungseigentum an W 5 Stg V

b 5982/2020 Kaufvertrag 2020-08-06 Eigentumsrecht

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

190 auf Anteil B-LNR 228

a 5982/2020 Pfandurkunde 2020-10-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 250.000,--

für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s)

b gelöscht

202 auf Anteil B-LNR 228

a 3183/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (21 C 536/23s)

b 1183/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von - hins betriebener Forderung gem. a) -  
siehe C-LNR 205 (9 E 22/24x)

203 auf Anteil B-LNR 228

a 185/2024 Rückstandsausweis 2024-01-16

PFANDRECHT

vollstr EUR 3.827,76

Antragskosten EUR 213,50

für Stadt Wien - MA 6, BA 34 (3 E 285/24d)

b 185/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 126 KG 01803 Inzersdorf C-LNR 203

EZ 587 KG 01808 Siebenhirten C-LNR 15

EZ 686 KG 05104 Hainburg an der Donau C-LNR 15

204 auf Anteil B-LNR 228

a 727/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 129/24v)

b 1183/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von - hins betriebener Forderung gem. b) -  
siehe C-LNR 205 (9 E 22/24x)

205 auf Anteil B-LNR 228

a 1183/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von

a) vollstr EUR 1.421,62 samt 4% Z aus EUR 114,32 seit  
2023-06-06, 4% Z aus EUR 258,06 seit 2023-07-06, 4% Z aus  
EUR 258,06 seit 2023-08-06, 4% Z aus EUR 258,06 seit  
2023-09-06, 4% Z aus EUR 10,-- seit 2023-09-20, 4% Z aus  
EUR 258,06 seit 2023-10-06, 4% Z aus EUR 258,06 seit  
2023-11-06

Kosten EUR 532,37 samt 4% Z seit 2023-11-09

b) vollstr EUR 831,-- samt 4% Z aus EUR 277,04 seit  
2024-01-06, 4% Z aus EUR 227,04 seit 2024-02-06, 4% Z aus  
EUR 277,04 seit 2024-03-06

Kosten EUR 487,22 samt 4% Z seit 2024-03-13

c) vollstr EUR 301,--

Antragskosten EUR 405,68

für WEG 1230 Wien, Triester Straße 221

(9 E 22/24x)

b 1183/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - hins betriebener  
Forderung gem. a) - siehe C-LNR 202a; gem. b) - siehe C-LNR  
204a (9 E 22/24x)

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

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

26.05.2024 1

---

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 26.05.2024 (eingeschränkt)
- Grundbuchsauszug vom 15.07.2024 (Gesamtauszug)
- örtliche Befundaufnahme am 19.06.2024 durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
  - unter Anwesenheit von:
    - Christian Bosnjakovic (verpflichtete Partei)
- Zugänglichmachung der Wohnung durch die verpflichtete Partei
- digitale Katastralmappe
- digitaler Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der MA 37 (Baupolizei), auszugsweise Kopien der bezughabenden Pläne und Bescheide
- Ergänzende Auskunft der MA 37 hinsichtlich offener Bauakte (negativ für gegenständliche WE-Einheit)
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung WEVIG GmbH, 1050 Wien:
  - Vorschreibung ab 01.01.2024
  - Jahresabrechnung 2023
  - Protokoll der Eigentümerversammlung vom 16.05.2022
  - Einheitswertbescheid zum 01.01.2021
  - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag TZ 1460/1965
  - Bescheid MA 50-Schli1/62 vom 17.02.1964
  - Begleitschreiben vom Jahresbericht 2023 und Vorausschau 2024
  - Energieausweis vom 17.05.2020
  - Information zu außerbücherlichen Darlehen (nicht bekannt)
  - Information zu Loggien-Verglasungen
- Auswertung der bezughabenden Pläne und der Schlichtungsstellenentscheidung
- HORA-Pass
- Verdachtsflächenkataster
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- örtliches Preisniveau für:
  - aktuelle Baukosten
  - Bodenwertanteile (bei Wohnungseigentum)
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen
- Erhebungen von Transaktionen aus der gegenständlichen Liegenschaft
- Marktanalyse des Bezirksteiles bei ähnlicher Qualifikation

- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

### 1.5. Bewertungszeitpunkt

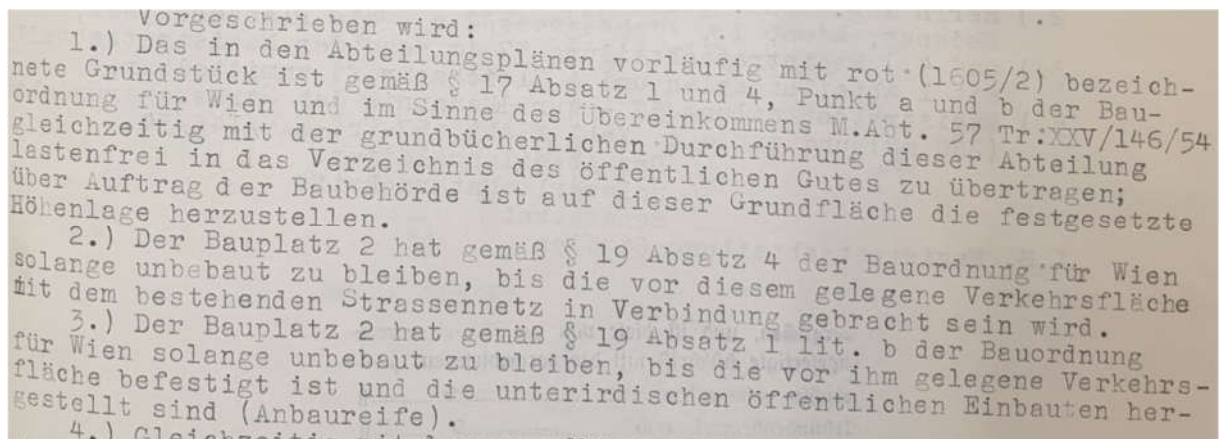
Tag der Befundaufnahme: 19.06.2024

### 1.6. Bewertungsvoraussetzung

Zum Grundbuch:

A2-Blatt:

Die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und die Verpflichtung des Bauverbotes sind nicht bewertungsrelevant:



Die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat ist nicht bewertungsrelevant.

Das C-Blatt wird geldlastenfrei vorausgesetzt.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Bestandsfreiheit (es wird Eigenbenützung angeben).

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Keine offenen baubehördlichen Auflagen.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da dies im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch nicht vorgesehen ist.

Mobiliar (bewegliche Einrichtungen) sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das Zubehör wird gesondert ermittelt und angegeben.

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 126 der KG 01803 Inzersdorf besteht aus

GST-NR. 348/1	1251 m <sup>2</sup>
GST-NR. 348/2	527 m <sup>2</sup>
GST-NR. 349/2	2408 m <sup>2</sup>
GST-NR. 349/3	282 m <sup>2</sup>
GST-NR. 349/4	282 m <sup>2</sup>
GST-NR. 349/5	<u>281 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche	5031 m <sup>2</sup>



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

#### Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:  
Triester Straße 221, 221B (1230 Wien)

#### Formation:

Geschlossener Grundstückkörper, etwa rechteckig, tw. schiefwinklig, tiefenorientiert.

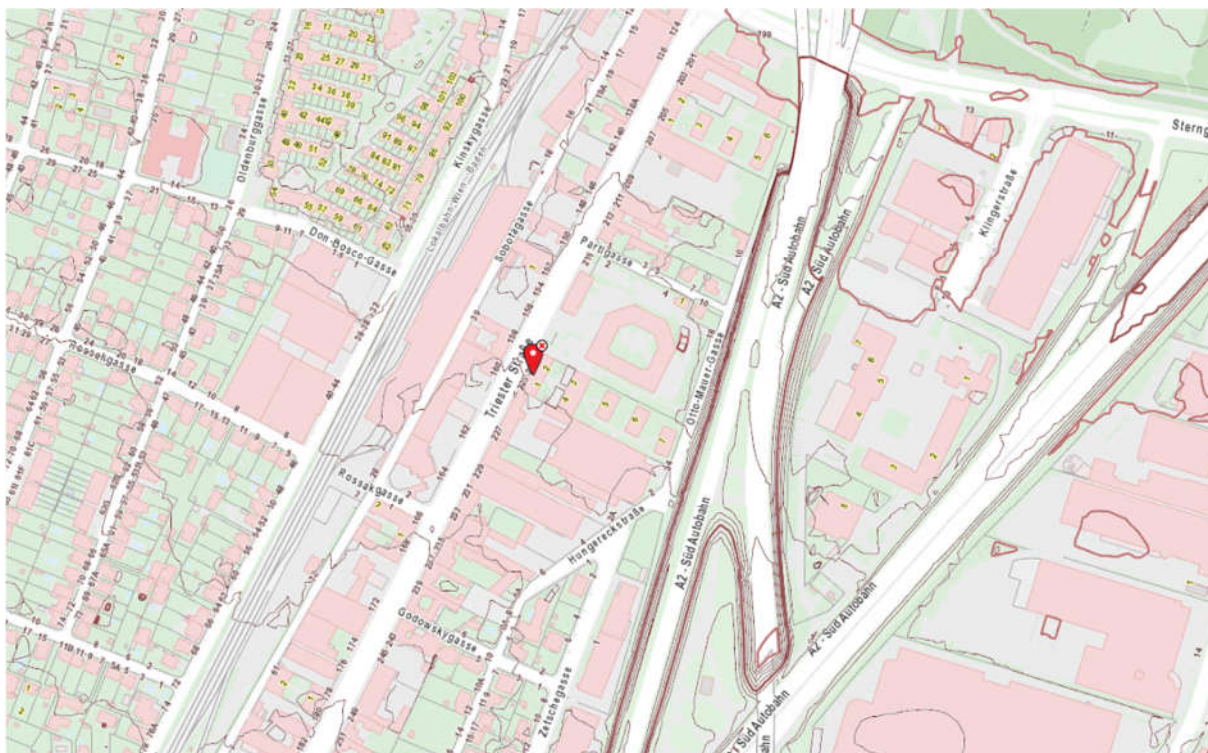
Straßenfront ca. 36,0 m, durchschnittliche Grundstückstiefe ca. 138,0 m.

#### Terrainverlauf:

Weitgehend eben.

Im Bereich der Einfahrt zu den Garagenboxen der Stiege III und IV ist das Gelände als Zufahrt zu den Boxen im Kellergeschoß angepasst.

### Höhenschichtplan:



Quelle: <https://www.wien.gv.at/ma41datenviewer/public/start.aspx>

### Aufschließung:

Aus der öffentlichen Versorgung sind in die Liegenschaft geführt:  
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Einfahrt in die Liegenschaft aus der Triester Straße zu den Garagenboxen auf Stiege III und IV (2. Wohnblock).

Stiege V, VI und VII sind über Fußwege erreichbar. Es besteht ein Zugang aus der Otto-Mauer-Gasse.

### Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die aktuell gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7400, Kundmachung 27.12.2001 bzw. Plan Nr. 7400E, Abänderung, Kundmachung 20.03.2014):

Entlang der Triester Straße auf 15,0 m Trakttiefe „Gemischtes Baugebiet“, Bauklasse II, 10,5 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise.

Die dahinter liegende Grundstücksfläche auf ca. 35,0 m Grundstückstiefe und anschließend im Bereich der Bebauung mit Verbindung der Gartenflächen:

„Gemischtes Baugebiet“, Bauklasse II, 10,5 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise, besondere Bestimmungen:

Für die mit „BB1“ bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:

Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.

Die restlichen Flächen verfügen über die Widmung „G“ (gärtnerische Ausgestaltung).



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

### Charakteristik:

Durchschnittliche Wohnlage im gegenständlichen Bezirksteil, angrenzend an Gewerbeliegenschaften.

Verkehrsaufkommen in der Triester Straße.

Nahversorgung in deutlicher Entfernung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Bus Station in ca. 320 m Entfernung.

Wiener Lokalbahn Station Inzersdorf in ca. 500 m Entfernung.

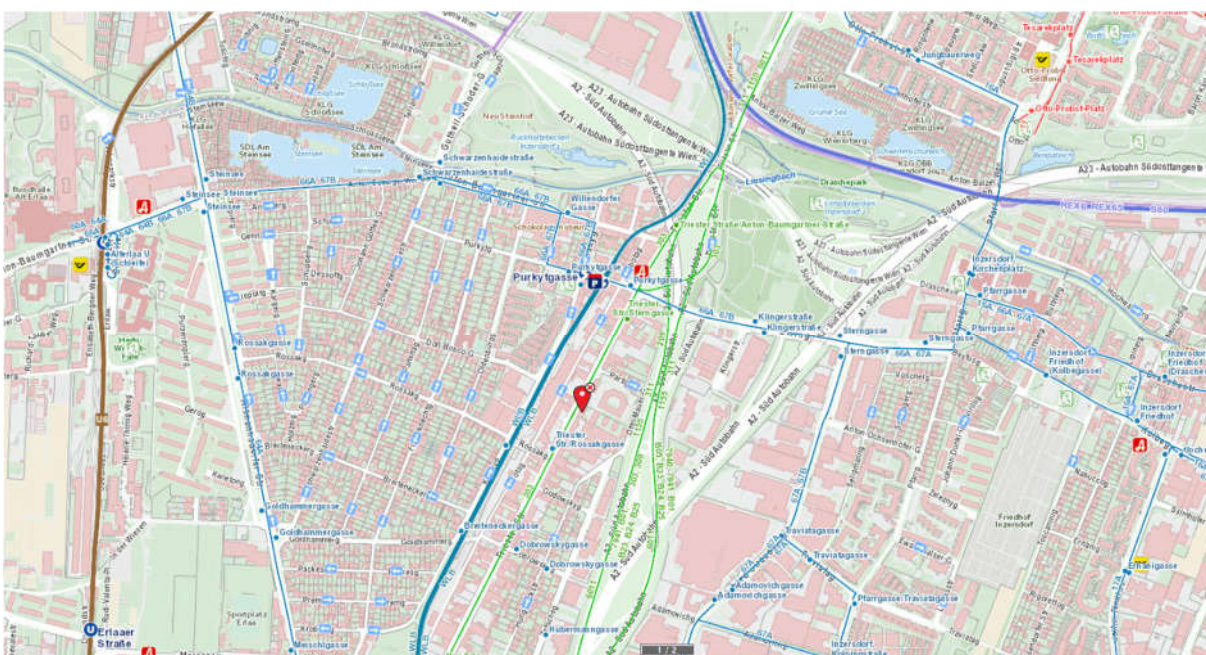
Die A2-Südbahn grenzt mit einer Böschung gegen die Otto-Mauer-Gasse und hat eine verkehrslärbegrenzende Schallschutzmauer.

Naherholungsflächen in deutlicher Entfernung.

### Anmerkung:

*Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich zwar in der Mitte der langgezogenen Liegenschaft, jedoch ist der Verkehrseinfluss auch in diesem Bereich deutlich wahrzunehmen (Lärm den Triester Straße sowie der angrenzenden Autobahn).*





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

## 2.2. Bebauung

Wohnanlage mit Baubewilligung vom 19.06.1961 (der Bescheid selbst liegt im Bauakt nicht auf),  
Bescheid vom 19.12.1959, Baubewilligung zur Aufstellung einer Trafostation (gem. § 71 der BO f. Wien).  
Bauliche Änderungen erfolgten mit Bescheid vom 05.04.1982 (Eternit-Verkleidungen der Fassaden).

Wohnhausanlage mit 5 Gebäuden, wobei die 2 Trakte zur Triester Straße in geschlossener Bauweise mit jeweils 2 Stiegen ausgeführt wurden, die restlichen 3 Objekte mit jeweils einer Stiege sind in gekuppelter Bauweise ausgeführt.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung liegt auf der Stiege V, welche das zentrale Gebäude der Liegenschaft ist.

Geschoße der Stiegen I – IV:

Kellergeschoß, Erdgeschoß (Hochparterre), 3 Stockwerke.

Stiege V – VII:

Kellergeschoß, Erdgeschoß (Hochparterre), 1. Stock, Dachgeschoß.

Gemäß der Schlichtungsstellenentscheidung bestehen auf

Stiege I: 12 Wohnungen

Stiege II: 12 Wohnungen

Stiege III: 4 KFZ-Boxen, 12 Wohnungen

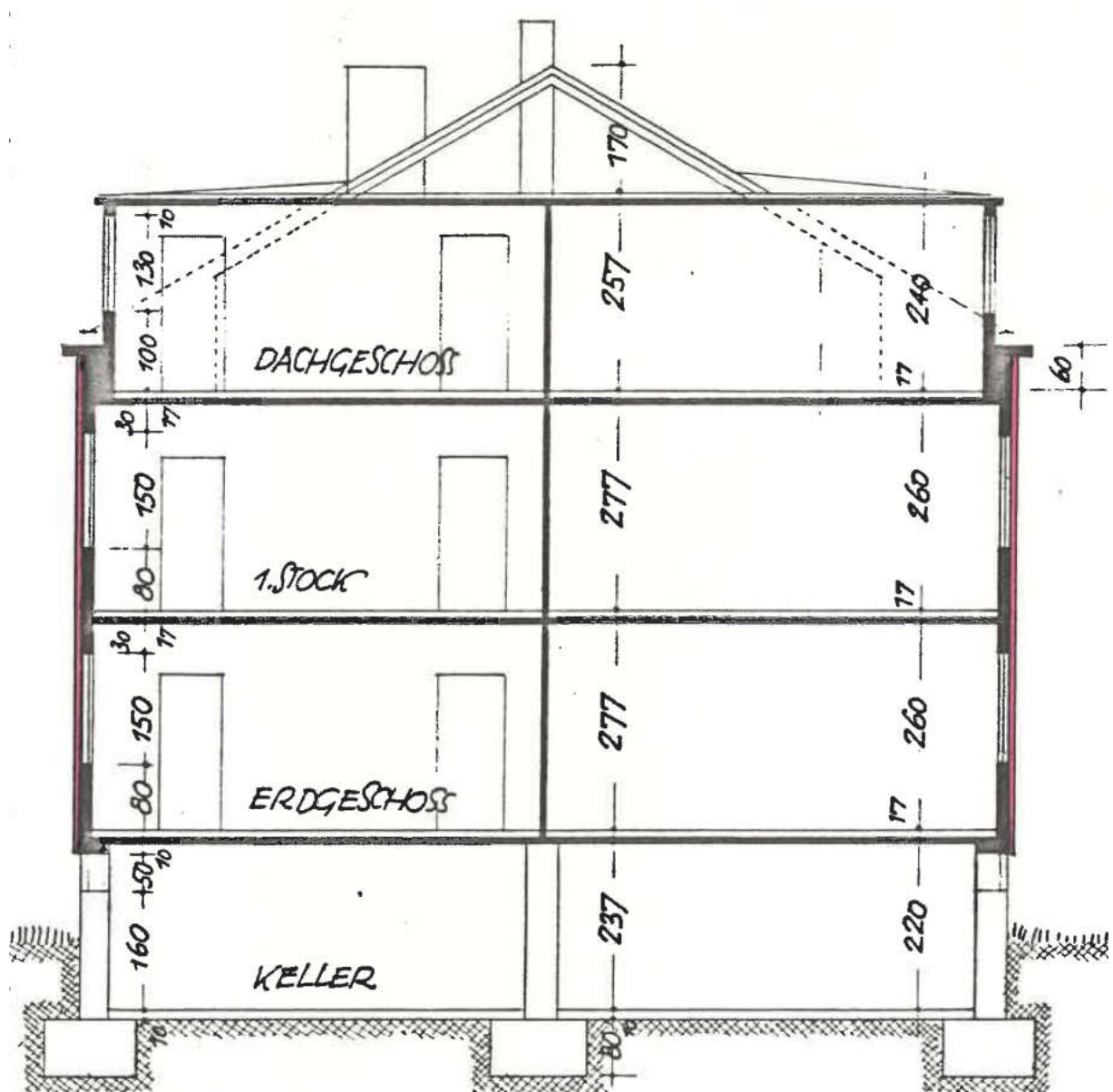
Stiege IV: 4 KFZ-Boxen, 12 Wohnungen

Stiege V, VI und VII: jeweils 8 Wohnungen

Die allgemeinen Bereiche und Kellerräumlichkeiten, auch Kellerabteile befinden sich im schlichten Miteigentum. Es besteht eine Hausbesorgerwohnung.

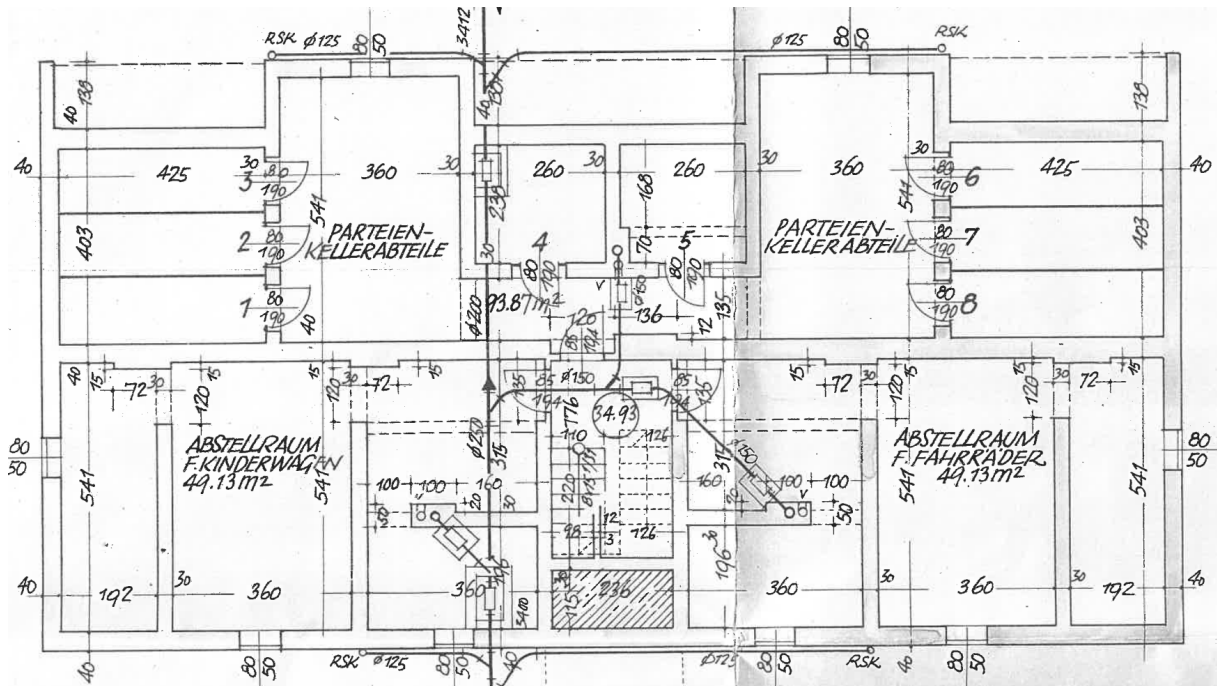
Die Beschreibung bezieht sich auf die Stiege V:

Schnitt:



Im Keller sind die Allgemeinräumlichkeiten, wie Waschküche, Trockenraum und Parteienkeller vorhanden.

## Grundrissplan Keller:



### Technische Beschreibung:

Klassische Bauweise nach Stand der Technik zum Erbauungszeitpunkt (um Anfang der 60er Jahre):

Streifenfundamente Beton, Kellermauerwerk Ziegel bzw. Beton, Geschoßmauerwerk Ziegel.

Außenwände Keller gemäß Plan 40 cm,

Außenwände mit geringer Wandstärke, vermutlich Beton, nachträglich aufgebrachte Eternitverkleidung mit geringer Dämmung.

Decken Stahlbeton-Fertigteileplatten

Dachstuhl tw. Kniestock, Gaupenausbildung.

Satteldach ca. 30° Neigung, Ziegeldachung, Saumrinnen, Fallrohre.

Blitzschutz.

Fassaden:

Sockel verputzt, ansonsten Eternit-Plattenverkleidung.

Zugangstüre Metall, Glasfüllung, Vordach Beton auskragend, Blechdeckung.

Fenster überwiegend Kunststoff, Isolierverglasung, Blechsohlbänke, tw. Außenbeschattung bzw. Fliegengitter (individuelle Gestaltung).

Stiegenhausfenster Metallkonstruktion mit Glasfüllungen (tw. gebrochen), Einfach-Verglasung, tw. offenbar.

Kellerfenster Metall.

### Innenbeschreibung:

Gang und Stiegenhaus:

Terrazzobelag, Eingangspodest,

geradläufige Stiege Stahlbeton-Fertigteilelemente, Halbpodest, Terrazzoplatten, Wand- und Deckenflächen glatt verputzt.

Wohnungszugangstüren Holztürstöcke (tw. getauscht), glatte Türblätter.

Keller:

Vorraum Waschbeton, Holztürstöcke, Füllungstürblätter Holz.

Gangflächen allgemein:

Auf-Putz-Leitungen, Licht, Wasseranschluss.

Trockenraum:

Betonboden, Wand- und Deckenflächen Anstrich, glatt.

Kellerabteile:

Holzstabtüren.

#### Bau- und Erhaltungszustand:

Durchschnittlich, Abnützungen der allgemeinen Bereiche (Oberflächen).

Stiegenhausfenster: Abplatzungen des Kittes und Anrostungen der Metallteile, Risse in den Fensterscheiben.

Angenommen wird, dass die Dachdeckungen und die elektrischen Leitungen weitgehend funktionstüchtig sind.

Die schall- und wärmetechnischen Eigenschaften sind dem Baujahr entsprechend unterdurchschnittlich (siehe Energieausweis).

Lt. Hausverwaltung sind für 2024 keine Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geplant.

#### Außenanlagen:

Durchfahrt aus der Triester Straße Asphaltbelag, Metallstabtür mit Schwenkfunktion (integrierte Türe).

Müllplatz zwischen Stiege V und VI tw. ummauert, Waschbetonplatten-Befestigung.

Einfache Begrünung und Gartengestaltung.

Wesentlicher Anteil an Bestandsbäumen.

Abgrenzung gegen die Otto-Mauer-Gasse:

Betonmauerl, aufgesetztes Metallstabgeländer (Setzungen).

Seitliche Begrenzungen tw. Mauern.

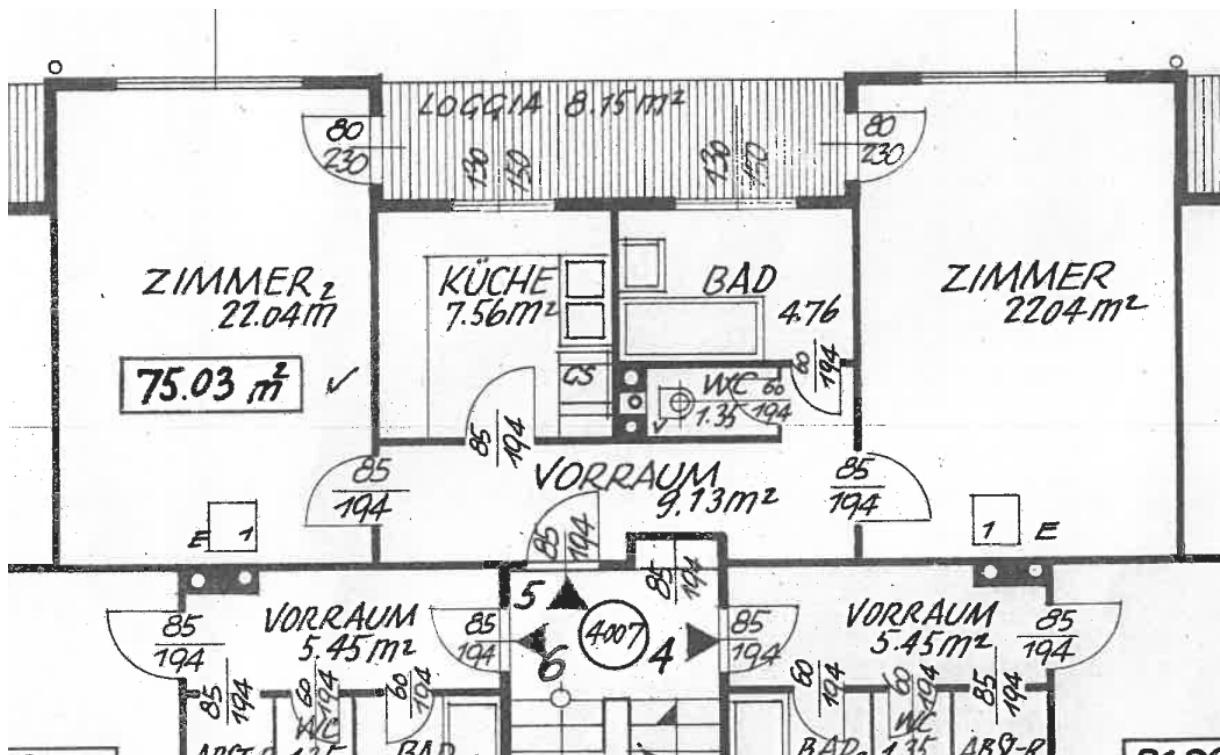
### 2.3. Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 228 mit 99/6720stel Anteilen, Wohnungseigentum an W 5 Stg V:

Nutzfläche aus Mietwertgutachten	
<b>Wohnung 5 Stg V</b>	m <sup>2</sup>
Wohnung 1. Stock	
2 Zi, Kü, Vorr, Bd, WC, Logg.	74,26
<b>Anteile</b>	<b>99 / 6720</b>

Nutzfläche lt. Einreichplan	ca. m <sup>2</sup>
<u>1. Stock</u>	
Vorraum	9,13
Zimmer	22,04
Küche	7,56
WC	1,35
Bad	4,76
Zimmer	22,04
	<b>66,88</b>
Loggia	8,15

Grundrissdarstellung aus Einreichplan:



Zur Grundrissgestaltung:

Lage der Wohnung im 1. Stock, Eingangspodest auf Zwischenebene KG/EG.

Die Wohnung ist einseitig ausgerichtet (etwa gegen Osten).

Vom Vorraum aus sind alle Räumlichkeiten erschlossen.

Die im Plan dargestellte Küche ist als Zimmer (südlich) ausgeführt, die Küchenzeile befindet sich im südlichen Zimmer.

Die Loggia ist verglast und geschlossen.

Dies ist weder beim Bauamt angezeigt, noch liegt eine Zustimmung der Miteigentümer vor. Lt. Angabe der Hausverwaltung unterliegt dies der Duldung der Miteigentümer (diese Tatsache ist bei der Bewertung mit einer Marktanpassung berücksichtigt).

Das WC ist unbelichtet, jedoch entlüftet.

Das Bad sowie die im Plan eingezeichnete Küche (in Natur Zimmer) hat ein Fenster gegen die verschlossene Loggia.

#### Ausstattung:

Installationen:

Gas-Etagenheizung, Therme mit Brennwertgerät mit Kaminanschluss, Radiatoren und Warmwasserversorgung.

Elektro-Installation: Elektroverteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern. Sprechanlage.

#### Räumlichkeiten:

Vorraum:

Fliesenbelag (großflächig), Holz-Sockelleiste, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Zwischentüren: Holztürstöcke, glatte Türblätter.

Radiator.

Zimmer (nördlich):

Parkettboden, Holzsockelleiste.

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Kunststofffenster 2-flügelig, Dreh/Kipp-Beschlag, Außenfliegengitter, innen in Teilbereichen Plissee.

Radiator.

Zugang zu Loggia:

Holztürstöcke, glatte Türblätter (Zugang aus beiden Zimmern).

Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Kunststofffenster, Isolierverglasung, Dreh/Kipp-Beschläge, tw. Innenplissee, Metallfensterbrett.

Kunststofffenster gegen Zimmer und Bad.

2 Radiatoren.

Zimmer (lt. Plan Küche):

Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Färbelung.

WC:

Fußbodenverfliesung, Wandverfliesung bis ca. 1,50 m, darüber glatt, Anstrich.

Verdeckter Spülkasten, Hänge-WC, Spartaster.

Radiator.

*Anmerkung:*

*Die Türe schleift am Boden.*

Dusche:

Fliesenbelag, Wandflächen raumhoch verflies, Dekorteile.

Dusche Mosaikboden, Bodenablauf, Umgrenzung mit Glastrennwand, Schwenktüre.

Überkopfbrause und Handbrause, Einhebel-Armatur.

Hochliegendes Kunststofffenster gegen Loggia, Isolierverglasung, Kipp-Beschlag.

Waschbecken, Einhebel-Armatur, kalt-warm, integrierter Spiegel.

Waschmaschinenanschluss.

Baxi-Therme mit Kaminanschluss (nächste Überprüfung 03/25).

*Anmerkung:*

*Die Türe ist im bodennahen Bereich beschädigt.*

Wohnküche:

Offener Durchgang aus Vorraum (Durchgang vergrößert gegenüber Planstand).

Ausstattung etwa wie im Zimmer vor beschrieben, Thermostat für Heizung.

L-förmige Küche mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsbereich verkleidet, kunststoffbeschichtete Arbeitsplatte, Aufsatz-Waschbecken, Armatur.

Geräte: E-Herd, Ceranfeld, Dunstabsaugung (Umluft).

Freistehender Kühlschrank mit Tiefkühlfach.

*Anmerkung:*

*Die Türe zur Abdeckung von Kühlschrank und Tiefkühlfach fehlt, es fehlt auch die Verblendung im Bereich des Backrohres.*

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:

Durchschnittlich gut, tw. sind Schäden vorhanden (Türen zu Bad und WC).

Bei der Kücheneinrichtung fehlen Abdeckungen, wie oben beschrieben.

Auf die wärmetechnischen und schalltechnischen Eigenschaften wird hingewiesen.

Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

2.4. Zubehörobjekte

Gemäß der Schlichtungsstellenentscheidung ist kein Zubehör zugeordnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Kellerabteil durch die verpflichtete Partei genützt wird.

2.5. Zubehör

Die Küche samt Geräten wird mit einem pauschalen Zeitwert eingeschätzt.

## 2.6. Bestandsrechte

Es wird Eigenbenützung angegeben, somit gilt Bestandsfreiheit.

## 2.7. Gebäudeverwaltung

Die WEVIG Wohnungseigentumsverwaltungs- und Immobilientreuhand – Gesellschaft m.b.H., 1150 Wien, gibt über Ersuchen der SV die aktuelle Vorschreibung bekannt:

### VORSCHREIBUNG AB 01.01.2024

WEVIG WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNGS- U. IMMOBILIENTREUHAND GESMBH  
Zentrale: MÄRZSTRASSE 1, 1150 WIEN

Herr  
Christian Bosnjakovic  
Triesterstraße 221/5 Top 5  
1230 Wien

Ihre BN-NR: 02303-05051-5  
Best.art: WHG/5/5  
Benützungsbew. 09.10.1963  
Rechn.Nr. 02303-05051-2024-0001  
UID-Nr. ATU59043626

Aufteilungsschlüssel:  
Nutzfläche 5236,12 / 74,26  
Parifizierung 6720 / 99  
BK-Schlüssel 100,000 / 1,473

Objekt: Triester Straße 221\*1230 Wien  
Im Auftrag der Eigentümergemeinschaft

Wien 01.01.2024

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
80 Rep.Rücklage	81,77	0,00
70 BK Akonto	177,52	10,00
<b>Netto</b>	<b>259,29</b>	
+ 10,00% USt von 177,52	17,75	
<b>Vorschreibung monatlich</b>	<b>277,04</b>	

Weitere Informationen: Es besteht kein außerbücherliches Darlehen.

Der Stand der Rücklage beträgt per 31.12.2023 ca. € 335.000,--.  
Aktuell sind keine Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geplant.

Das Protokoll der Eigentümerversammlung sowie der Jahresbericht 2023 und Vorausschau 2024 sind der Beilage zu entnehmen.

Die Loggia ist verglast und geschlossen. Eine Zustimmung der Miteigentümer liegt lt. Auskunft der Hausverwaltung nicht vor. Es unterliegt dies der Duldung der Miteigentümer (diese Tatsache ist bei der Bewertung mit einer Marktanpassung berücksichtigt).



## 2.8. Grundbuch

A2-Blatt:

Die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und die Verpflichtung des Bauverbotes sind nicht bewertungsrelevant.

Die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat ist nicht bewertungsrelevant.

Das C-Blatt wird geldlastenfrei vorausgesetzt.

## 2.9. Baubehörde

Im Bauakt liegen div. Pläne von Einreichungen auf (vom 19.08.1954 bzw. vom 18.10.1958 und vom 19.06.1961). Augenscheinlich entsprechen die Planunterlagen aus 1961 bezogen auf die bewertungsgegenständliche Wohnung weitgehend dem Bestand. Bescheide zu den jeweiligen Plänen liegen im Bauakt nicht auf.

Angenommen wird, dass für die Gebäude baubehördlicher Konsens besteht.

Die Loggia der bewertungsgegenständlichen Wohnung ist verglast und geschlossen. Dieser Umbau wurde bei der Baubehörde nicht angezeigt (diese Tatsache ist bei der Bewertung mit einer Marktanpassung berücksichtigt).

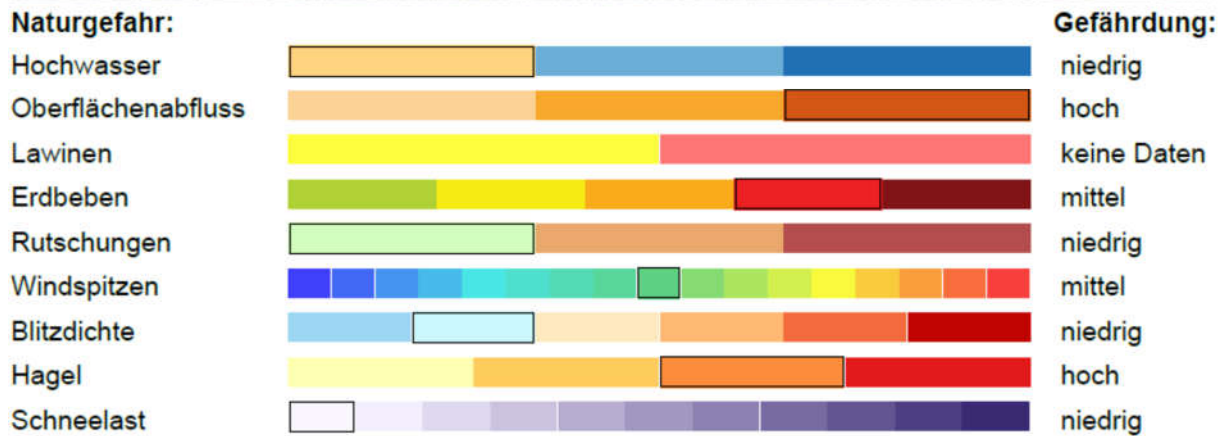
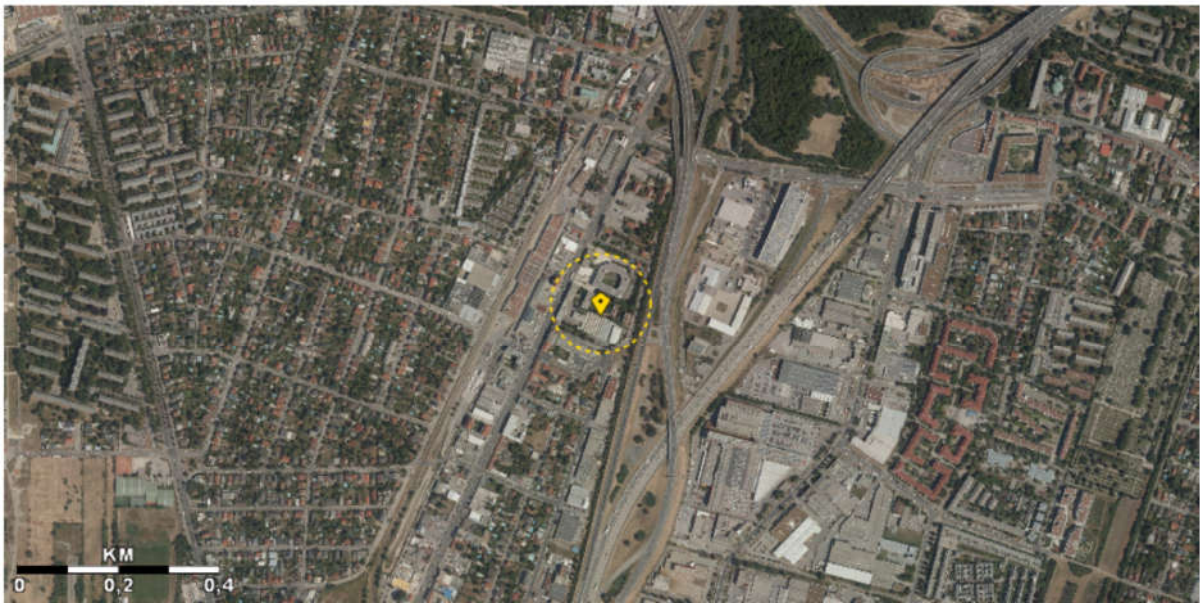
## 2.10. Baumbestand

Auf der Liegenschaft ist ein Baumbestand, welcher in den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fallen dürfte.

## 2.11. HORA-Pass

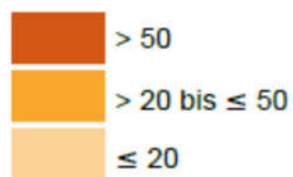
Adresse: Triester Straße 221 Stiege 5, 1230 Wien  
Seehöhe: 193 m  
Auswerteradius: 100 m  
Geogr. Koordinaten: 48,14672° N | 16,33449° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf [hora.gv.at](http://hora.gv.at) hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Legende:

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**



**Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**



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

## 2.12. Lärminfokarte

**Lärminfo.at**  
Lärmschutz für Österreich

**2022 Straßenverkehr:  
24h-Durchschnitt 4 m**

### Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind **Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer** sowie **Autobahnen und Schnellstraßen**. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

**Hinweis:** Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

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



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

## 2.13. Umsatzsteuer

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

Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

## 2.14. Energieausweis

## Energieausweis für Wohngebäude

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

BEZEICHNUNG	2020 Wohnhausanlage 1230 Wien, Triesterstrasse 221 Stiege 5	Umstellungsstand	
Gebäude(-teil)		Baujahr	1963
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit drei bis neun Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Triesterstrasse 221	Katastralgemeinde	Inzersdorf
PLZ/Ort	1230 Wien	KG-Nr.	1803
Grundstücksnr.		Seehöhe	210 m

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Energieausweis für Wohngebäude

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

## GEBÄUDEKENNDATEN

GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	776,1 m <sup>2</sup>	Heiztage	311 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	620,9 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3.684 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	2.099,7 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.120,3 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,53 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,87 m	mittlerer U-Wert	1,19 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK <sub>T</sub> -Wert	92,42	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

## Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor

### Ergebnisse

Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,RK</sub> = 145,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>RK</sub> = 145,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>RK</sub> = 337,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GEE,RK</sub> = 2,93
Erneuerbarer Anteil	

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 127.131 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> = 163,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>h,SK</sub> = 127.131 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> = 163,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>tw</sub> = 7.932 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>HEB,SK</sub> = 266.781 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> = 343,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e <sub>AWZ,WW</sub> = 8,38
Energieaufwandszahl Raumheizung		e <sub>AWZ,RH</sub> = 1,58
Energieaufwandszahl Heizen		e <sub>AWZ,H</sub> = 1,98
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> = 17.677 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>EEB,SK</sub> = 284.458 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> = 366,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> = 322.576 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> = 415,6 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEBn.em.,SK</sub> = 311.444 kWh/a	PEB <sub>n.em.,SK</sub> = 401,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEBem.,SK</sub> = 11.131 kWh/a	PEB <sub>em.,SK</sub> = 14,3 kWh/m <sup>2</sup> a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 69.896 kg/a	CO <sub>2eq,SK</sub> = 90,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f <sub>GEE,SK</sub> = 2,96
Photovoltaik-Export	Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a	PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 17.05.2020  
Gültigkeitsdatum 16.05.2030  
Geschäftszahl WEVIG-22

ErstellerIn

Architekt DI Michael Hiegetsberger  
Märzstrasse 1, 1150 Wien

Unterschrift

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

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

### 2.15. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die bewertungsgegenständliche Wohnung sowie für die allgemeinen Bereiche liegt nicht vor.

### 2.16. Einheitswertbescheid

Gemäß Einheitswertbescheid zum 01.01.2021 beträgt der Einheitswert für die gegenständliche Wohnung auf den Anteil von 99/6720stel € 6.490,14.

### 2.17. Verdachtsflächenkataster

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters ergibt eine negative Auskunft:

GST-NR. 348/1:

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Inzersdorf (1803)
Grundstück	348/1

---

Information:

---

Das Grundstück 348/1 in Inzersdorf (1803) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

GST-NR. 348/2:

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Inzersdorf (1803)
Grundstück	348/2

---

Information:

---

Das Grundstück 348/2 in Inzersdorf (1803) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

## GST-NR. 349/2:

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Inzersdorf (1803)
Grundstück	349/2

---

Information:

---

Das Grundstück 349/2 in Inzersdorf (1803) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

## GST-NR. 349/3:

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Inzersdorf (1803)
Grundstück	349/3

---

Information:

---

Das Grundstück 349/3 in Inzersdorf (1803) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

## GST-NR. 349/4:

Ergebnis für:

---

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23.,Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Inzersdorf (1803)
Grundstück	349/4

---

Information:

---

Das Grundstück 349/4 in Inzersdorf (1803) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

## GST-NR. 349/5:

## Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 23., Liesing
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Inzersdorf (1803)
Grundstück	349/5

## Information:

Das Grundstück 349/5 in Inzersdorf (1803) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

## 2.18. Sonstiges

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



### 3. **BEWERTUNG**

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

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

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

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren

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

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

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

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

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

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

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als rechnerischer Sachwert.

Für die Tatsache der fehlenden Zustimmung für die Verbauung der Loggia sowie das Fehlen der baubehördlichen Kenntnissnahme sowie zur Berücksichtigung der aktuellen Marktlage ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert vorgenommen.

Schätzwert:

Der gerundete, angepasste Sachwert.

Vergleichswerte:

Aus der Urkundensammlung konnte aus der gegenständlichen Wohnanlage Verkäufe aus 2023 und 2024 erhoben werden.

Dieser wird ausgewertet und auf Preis pro m<sup>2</sup> (Nutz-) Fläche bezogen. Anzumerken ist, dass der Erhaltungszustand sowie die Ausstattung und eventuelle Vermietungen der Vergleichswohnung nicht bekannt sind. (Die letzte Zeile nimmt das Bewertungsergebnis vorweg).

top	Stg	Stock	Anteile	Kaufpreis	Jahr	Valorisierung	Nfl. lt. MW-GA (m <sup>2</sup> )	€/ m <sup>2</sup>
			6720	€		+0,0% p.a.	Whg	Whg
8	III	2	53	122.000 €	2023	122.000 €	39,85	3.061 €
7	V	DG	109	249.000 €	2024	249.000 €	90,77	2.743 €
11	II	3	50	127.000 €	2024	127.000 €	40,06	3.170 €
<b>5</b>	V	1	99	SCHW	2024	<b>228.000 €</b>	74,26	<b>3.070 €</b>

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

Zubehör:

Die Einbauküche wird mit einem pauschalen Zeitwert eingeschätzt.

**3.1 Sachwert**3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Nutzwertgutachten

ca. 74,26 m<sup>2</sup> Wohnung 1. Stock  
 á 1.500 € 111.390 €

gebundener Bodenwert

**111.390 €**

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca. 74,26 m<sup>2</sup> Wohnung 1. Stock  
 á 3.600 € 267.336 €

-60,0% techn. Wertminderung

v 40% *Substanzanteil* -64.161 €

-30,0% techn. Wertminderung

v 20% *Technik/Installationen* -16.040 €

-35,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung

v 40% *Ausstattungsanteil* -37.427 €

entspr. -44% Ø Wertminderung

v 100% *Bauwerk gesamt* -117.628 €

Gebäude-Zeitwert 149.708 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Gebäudeteilen  
 und gemeinsamen Flächen (z.B. HB-Whg, Keller,  
 Stiegenhaus, Garten) Zeitwert

99 ./ 6720 Anteile lt. GB

v. 500.000 € 7.366 €

Bauwert -Zeitwert

**157.074 €**

3.1.3 Sachwert

Bodenwert 111.390 €

Bauwert 157.074 €

rechnerischer Sachwert 268.464 €

-15% Marktanpassungsabschlag

rechtl. Unsicherheiten -40.270 €

***Sachwert***

**228.195 €**

**3.2 Schätzwert ohne Zubehör**

der gerundete, angepasste Sachwert

**228.000 €**

**3.3 Schätzwert Zubehör**

Pauschaler Zeitwert  
Küche

500 €

**der gerundete Wert**

**500 €**

#### 4. **ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert (ohne Zubehör) der B-LNR. 228 Anteil 99/6720stel an EZ 126 der KG 01803 Inzersdorf, Wohnungseigentum an W 5 Stg V in 1230 Wien, Triester Straße 221, 221B, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum Juni 2024 geschätzt:

	<b>rd. €</b>	<b>228.000,--</b>
Wert Zubehör Küche	<b>rd. €</b>	<b>500,--</b>

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:

- / Flächenwidmungsplan
- / Planausschnitte, Bescheid
- / Protokoll der Eigentümerversammlung
- / Schreiben zum Jahresbericht 2023 und Vorausschau 2024
- / Vorausschau 2024
- / Fotos der Befundaufnahme