



An
Bezirksgericht Meidling
Abteilung 33
Herr Rat Mag. Tobias Sommer, LL.M.
Schönbrunner Straße 222-228/3/5. OG
1120 Wien

33 E 98/24k - 4

Wien, am 13. Juni 2025

SB

G U T A C H T E N

zur Ermittlung

des Verkehrswertes

für das Objekt

Tivoligasse 55

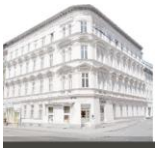
Top 8

1120 Wien

Bewertungstichtag

03.04.2025

Ausfertigung elektronisch



Auftraggeber: Bezirksgericht Meidling
Abteilung 33
Herr Rat Mag. Tobias Sommer, LL.M.
Schönbrunner Straße 222-228/3/5. OG
1120 Wien

33 E 98/24k - 4

Bewertungsgegenstand: Höhe des Verkehrswertes
Tivoligasse 55
Top 8
1120 Wien

Bewertungsstichtag: 3. April 2025

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund Exekution



Kurzgutachten

Bezirksgericht:	Bezirksgericht Meidling
Katastralgemeinde:	GB 01305 Meidling
EZ:	790
GST-Nr:	.856
Liegenschaftsadresse:	Tivoligasse 55 1120 Wien
Kategorie:	Verkehrswertermittlung, Wohnung
Wohnungsgröße:	ca. 80,81 m ²
Stichtag:	3. April 2025

**Der Verkehrswert des
gegenständlichen Objekts beträgt**

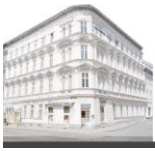
**zum Stichtag 03.04.2025
gerundet**

€ 144.000



INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES UND BEFUND DER WOHNUNG TOP 8, TIVOLIGASSE 55, 1120 WIEN	5
1. Allgemeines	5
1.1. Auftrag	5
1.2. Befundaufnahme	5
1.3. Bewertungsstichtag	5
1.4. Grundlagen und Literatur	5
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	7
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse	7
2.2. Rechte und Lasten	9
2.3. Lage	10
2.4. Kontaminierungen	25
2.5. Lärmemissionen	27
2.6. Gefährdung durch Naturgefahren	27
2.7. Funksender in der Umgebung	30
2.8. Kriegsschäden	30
2.9. Beschreibung des Grundstücks	31
2.10. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes	32
2.11. Nutzfläche	39
2.12. Vermietung	39
2.13. Energieausweis	39
3. Ermittlung des Verkehrswerts	40
4. Anmerkungen	47



ALLGEMEINES UND BEFUND DER WOHNUNG TOP 8, TIVOLIGASSE 55, 1120 WIEN

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Die Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien, mit Beschluss vom 20.02.2025 beauftragt, Befund und Gutachten zu folgenden Fragen zu stellen:

Vereinfachte Ermittlung des Verkehrswertes für die Wohnung Top 8, Tivoligasse 55, 1120 Wien.

1.2. Befundaufnahme

Die Begehung des Objektes im derzeitigen Zustand wurde am 03.04.2025 durchgeführt.

Beginn: 9:00 Uhr, Ende: 9:30 Uhr.

Anwesend: DI Sandra Bauernfeind – die Sachverständige
Fr. Isabella Schwarz – die Eigentümerin
Fr. S. – die Mieterin

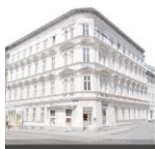
1.3. Bewertungsstichtag

Zu bewerten ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 03.04.2025.

1.4. Grundlagen und Literatur

Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 03.04.2025
- Grundbuchauszug vom 07.04.2025
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (online)
- Einsichtnahme in die Baupläne und Bescheide der Hauseinlage (EZ) – Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 12. Bezirk.



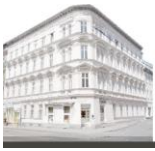
- Online-Abfragen vom www.google.at/maps, www.wien.gv.at, www.umweltbundesamt.at, <http://gis.lebensministeriums.at>, www.immoservice-austria.com.
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt.
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit.

Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Richtwertgesetz
- Mietrechtsgesetz
- Bienert, Funk et.al., Immobilienbewertung, ÖVI-Edition, 4. Auflage, 2022.
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011.
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Hillinger, Residualwertbetrachtung für eine Eigentumswohnung, in: Liegenschaftsbewertung 2/2015, S. 28f
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Relevante Önormen

Allgemeine Vorbemerkungen:

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach Grundlagen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und den ÖNORMEN B 1802-3 sowie relevanten Gesetzen und Verordnungen erstellt.
- Währungsbeträge sind in € angegeben, Flächenmaße in m².
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Der Zustand des Grundstücks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft
- entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der



jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

- Die Fläche hat die fertigende Sachverständige den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Eine Vermessung des Grundstücks und der Wohnnutzfläche wurde nicht vorgenommen.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sind bekannt geworden sind.

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 790 des GB 01305 Meidling mit der Grundstücksadresse 1120 Wien, Tivoligasse 55 umfasst laut Grundbuchsatzug vom März 2025 das Grundstück .856 mit einer eingetragenen Grundstücksfläche von 1 m² (10, Sonstige / Straßenverkehrsanlagen), 396 m² Baufläche (10, Gebäude) und 63 m² Gärten (10, Gärten). Das Grundstück liegt nicht im Grenzkataster.

Im vorliegenden Grundbuchsatzug ist im B-Blatt als Eigentümerin der Wohnung Top 8 Frau Isabella Schwarz eingetragen.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 790

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Schwarz ***
*** Vorname 1: Isabella ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 619/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.856	GST-Fläche	460	
	Bauf.(10)	396	
	Gärten(10)	63	
	Sonst(10)	1	Tivoligasse 55 Schwenkgasse 1

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

3 a 323/2003 VERWALTER: Mag. Daniela und Harald Podobnig Immobilien
Treuhand Gesellschaft m.b.H., 1150 Wien, Johnstr. 29/5

***** B *****

40 ANTEIL: 184/2160

Isabella Schwarz

GEB: 1962-03-30 ADR: Lagerstraße 20, Mitterndorf an der Fischa 2441

a 323/2003 Wohnungseigentum an Wohnung Top 8

g 2954/2016 Kaufvertrag 2016-09-21 Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 323/2003 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Punkt G Wohnungseigentumsvertrag
2002-12-13

90 auf Anteil B-LNR 40

a 424/2017 Pfandurkunde 2017-01-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 170.000,--

für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

b 215/2024 Hypothekarklage (55 Cg 22/24i - LG Wr. Neustadt)

c 2682/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von - siehe C-LNR 97

96 auf Anteil B-LNR 40

a 1184/2024 Rückstandsausweis 2024-06-06

PFANDRECHT

vollstr EUR 19.939,41

Antragskosten EUR 459,50 für

Stadt Wien - MA 6, BA 33 (5 E 1712/24g)

97 auf Anteil B-LNR 40



a 2682/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 100.000,--
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-12-19 für
Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m) (33 E 98/24k)
b 2682/2024 Hypothekarklage - siehe C-LNR 90

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

Grundbuch

07.04.2025 20:35:48

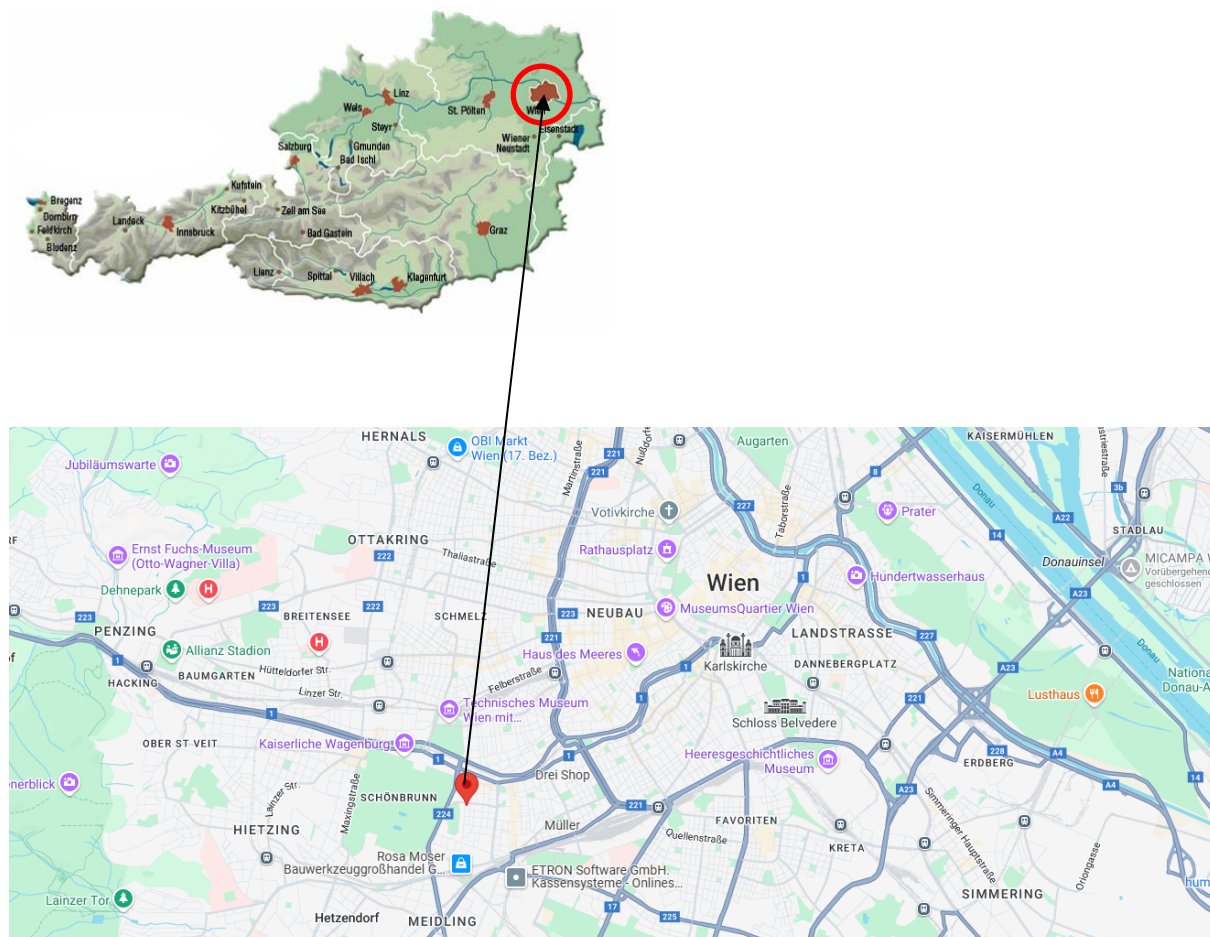
2.2. Rechte und Lasten

Die im C-Blatt vorhandenen Eintragungen (ausgenommen Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG) sind in diesem Fall nicht relevant und werden daher bei der Bewertung nicht berücksichtigt.



2.3. Lage

Lageplan



Makrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling, südwestlich des Wiener Stadtzentrums. Meidling liegt etwa 5 bis 10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt sich der 12. Bezirk vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn im 13. Bezirk. Im Norden grenzt Meidling an Rudolfsheim-Fünfhaus und



Mariahilf, im Osten an Favoriten und an Margareten, im Westen an Hietzing und im Süden an Liesing.

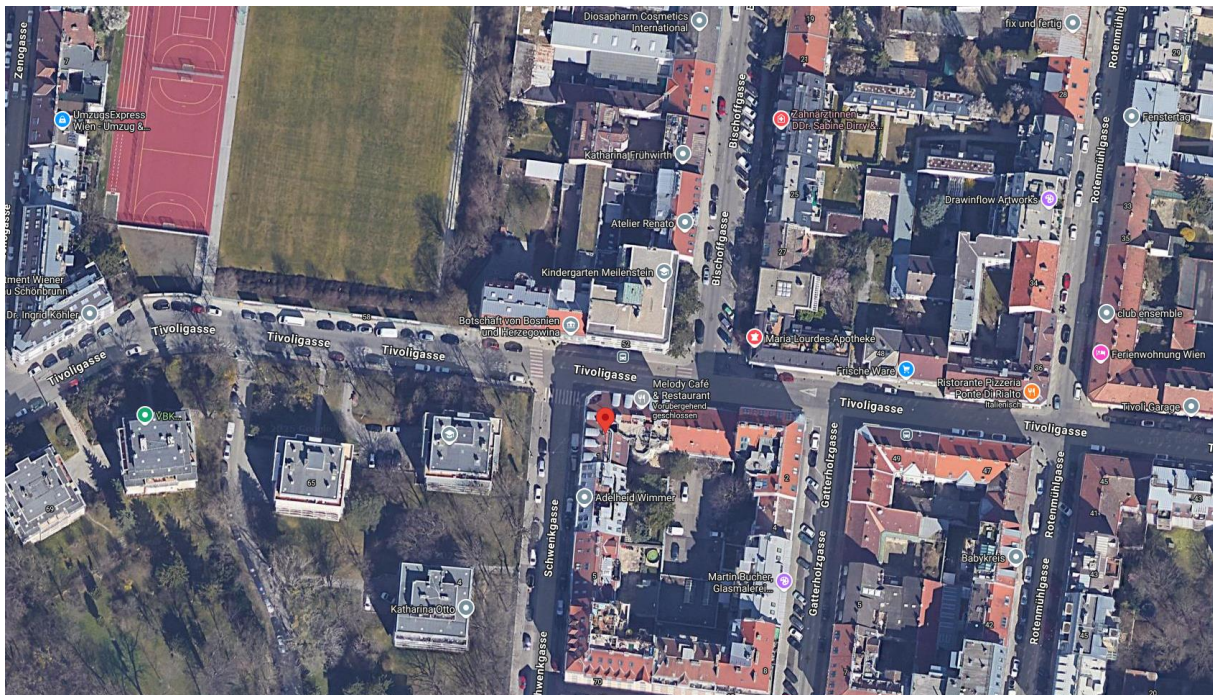
Meidling weist eine Bevölkerungszahl von 101.714 Einwohnern (Stand Jänner 2024) auf und besteht im Wesentlichen aus den drei Bezirksteilen Meidling, Hetzendorf und Altmannsdorf. Dazwischen verlaufen die Ausläufer des Wienerbergs.

Der 12. Bezirk wird derzeit von zwei U-Bahn-Linien (U4, U6), der S-Bahn-Stammstrecke und der Badner Bahn erschlossen. Durch den Bezirk führt darüber hinaus die Südbahn, deren sanierter Bahnhof Wien Meidling einer der am stärksten frequentierten Bahnhöfe Österreichs ist.

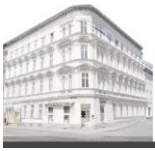
Weiters ist der 12. Gemeindebezirk auch durch Straßenbahnen und Autobusse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die größte Parkanlage des Bezirksgebietes ist der (teilweise öffentlich zugängliche) Park von Schloss Hetzendorf, gefolgt vom Haydnpark mit rund 26.500 m² Fläche. Allerdings besticht diese Lage durch die Nähe zu den Grünanlagen des Schlosses Schönbrunn (jenseits der Bezirksgrenze im 13. Bezirk).

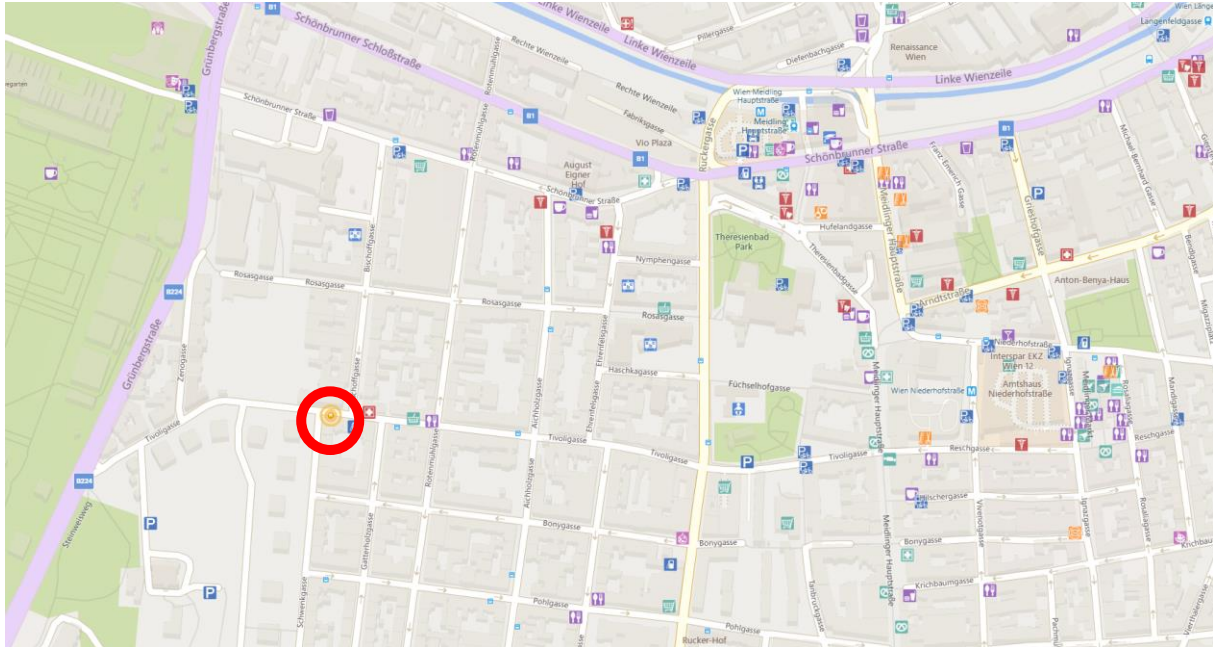
Standort der Liegenschaft – Luftbild



Quelle: www.google.at/maps



Folgende Darstellung zeigt schematisch die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen in der weiteren Umgebung. Eine Darstellung der unmittelbaren Umgebung folgt bei der Beschreibung der Mikrolage.



- Bildung & Kinderbetreuung**
- Musikschule
- Fahrschule
- Kindergarten/Kinderbetreuung
- Universität/Kolleg
- Kindergarten/Kinderbetreuung
- Schule
- Bibliothek
- Unterhaltung & Kultur
- Kasino
- Kulturzentrum
- Kino
- Gemeinschaftszentrum
- Disco
- Planetarium
- Theater
- Museum
- Zoo
- Freizeitpark
- Gastronomie**
- Pub
- Cafe
- Bar
- Fast-Food/Imbiss
- Eissalon
- Restaurant

- Gesundheit**
- Krankenhaus
- Arzt
- Zahnarzt
- Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen
- Apotheke
- Tierarzt
- Rettungsdienst
- Sonstiges
- Rechtsanwalt
- Friseur
- Polizeiwache
- Post
- Bank
- Mobilität**
- Fahrradabstellanlage
- Fahrzeugverleih
- Car-Sharing
- Autowaschanlage
- E-Tankstelle
- Tankstelle
- Taxistandplatz
- Parkplatz / Parkgarage

- Nahversorgung**
- Bäckerei
- Drogerie
- Süßwaren
- Fleischerei
- Gemischtwaren
- Konditorei
- Supermarkt

Quelle: www.immomapping.com



FACTS:

Demografie

Wohnbevölkerung	110.559
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.593
Personen/Haushalt	2,23
Zuzüge	+ 11.712
Wegzüge	- 10.420
Wanderungsbilanz	+ 1.292

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

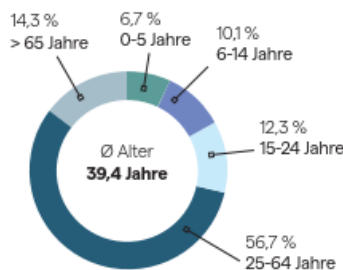
Wien	35,4 %
Simmering	36,5 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Simmering	€ 25.301

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Simmering	39,4



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.200,- / m²
Sonstige	€ 3.750,- / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,10 / m²
Sonstige	€ 11,20 / m²

Zinshaus	€ 1.500,- bis € 2.400,- / m²
----------	------------------------------

Im Jahr 2024 fanden 316 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 67,98 Mio. statt.

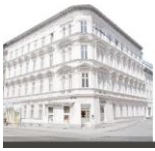
Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2025

Mikrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer klassischen Zinshausumgebung. Im unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft bestehen ähnliche Wohnbauten mit teilweise im Erdgeschoß vorhandenen Geschäftslokalen.

Naherholungsmöglichkeit bietet der in Fußweite gelegene, rund 160 Hektar große Schlosspark Schönbrunn, der zahlreiche Sehenswürdigkeiten, wie z.B. die Gloriette, das Palmenhaus oder den ältesten Zoo der Welt beherbergt. Etwa 10 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt befindet sich das Theresienbad, ein städtisches Hallen- und Sommerfreibad mit einer kleinen Parkanlage.

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind im Umfeld vorhanden. Die naheliegende Meidlinger Hauptstraße gilt darüber hinaus als Einkaufsstraße und bietet ein umfassendes Warenangebot.

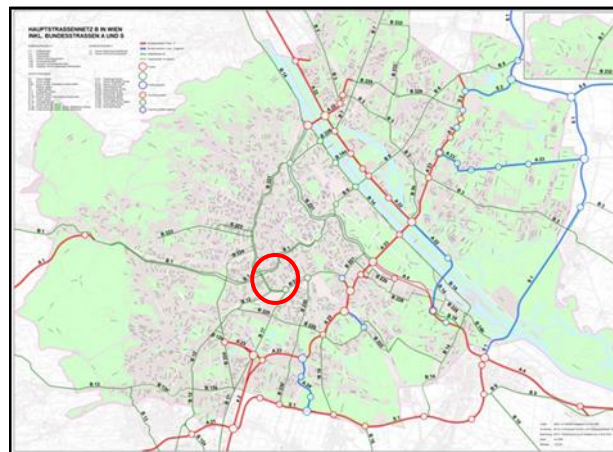


Anbindung an das Straßennetz

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft über die Schönbrunner Straße an die Linke Wienzeile angebunden. Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist in ca. 16 Fahrminuten erreichbar.

Die Liegenschaft ist über die Grünbergstraße und weiter auf die Hadikgasse, die zur A1 führt, an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Wienerbergstraße, weiter auf die Raxstraße zum Verteilerkreis Favoriten, erreicht man die A23 Südosttangente, die entweder weiter auf die A4 Ostautobahn, Richtung Flughafen Wien-Schwechat, oder auf die A2 Südautobahn führt.

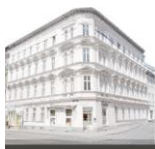
Hauptstraßennetz in Wien



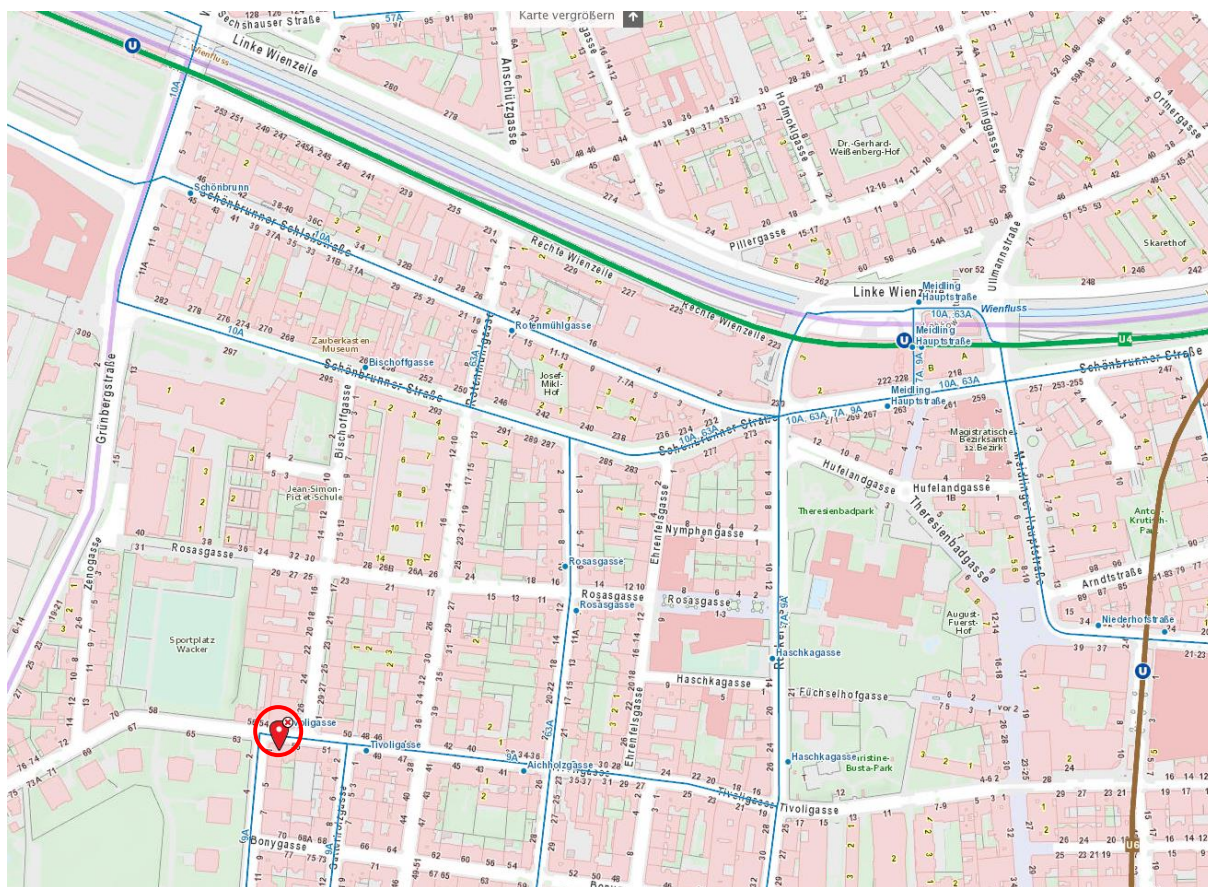
Quelle: www.wien.gv.at

Öffentliche Verkehrsanbindung

Der Standort weist eine gute Anbindung an den ÖPNV auf. Zahlreiche Buslinien, wie z.B. 9A und 63A machen in unmittelbarer Umgebung Halt. Die U4-Station „Schönbrunn“ ist etwa 750 m von der Liegenschaft entfernt. Die U6-Station „Niederhofstraße“ erreicht man in ca. 12 Gehminuten.



Anbindung des Standorts an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)



Quelle: www.wien.gv.at

U- und Schnellbahnnetz Wien



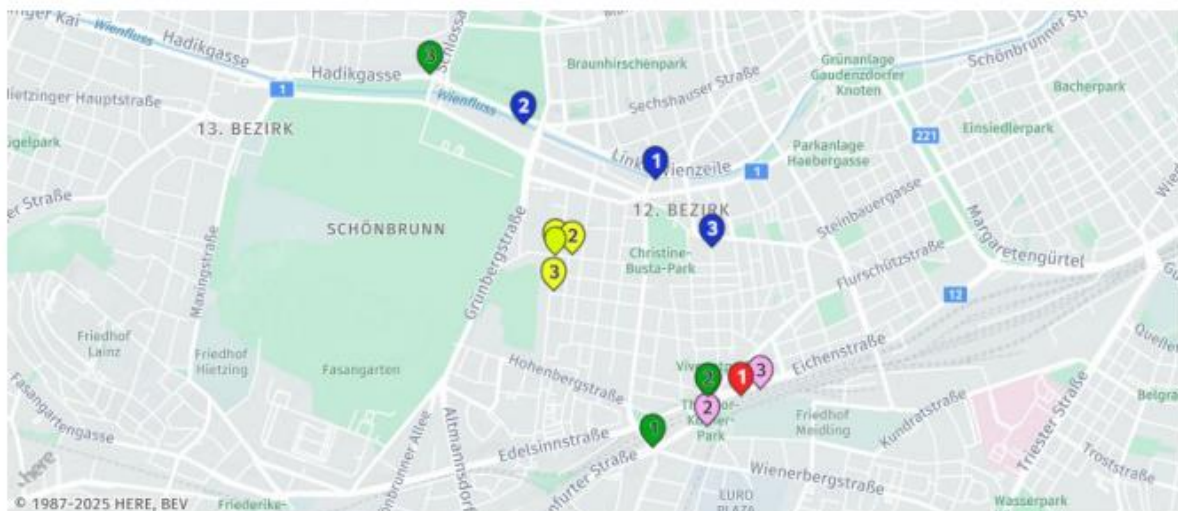
Quelle: www.wienerlinien.at



Folgende Darstellung zeigt noch die detaillierte Darstellung der Infrastruktur und die Gehdistanz in Minuten (Quelle: www.Immoservice-austria.com)

Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus

- A1 Tivoligasse**
9A
Wien
(0,01 km / 0,03 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2 Tivoligasse**
9A
Wien
(0,08 km / 0,11 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3 Schwenkgasse**
9A
Wien
(0,17 km / 0,19 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

U-Bahn

- U1 Meidling Hauptstraße**
U4
Wien
(0,59 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- U2 Schönbrunn**
U4
Wien
(0,63 km / 0,83 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- U3 Niederhofstraße**
U6
Wien
(0,74 km / 0,84 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Straßenbahn

- C1 Wienerbergbrücke**
62
Wien
(1,02 km / 1,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2 Meidling**
62
Wien
(0,98 km / 1,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3 Schloss Schönbrunn**
10, 60
Wien
(1,04 km / 1,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Lokalbahn

- D1 Meidling**
WLB
Wien
(0,99 km / 1,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2 Bhf. Meidling, Schedifkaplatz**
WLB
Wien
(1,08 km / 1,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3 Meidling**
S1, S2, S3, S4, S60, S80
Wien
(1,16 km / 1,55 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

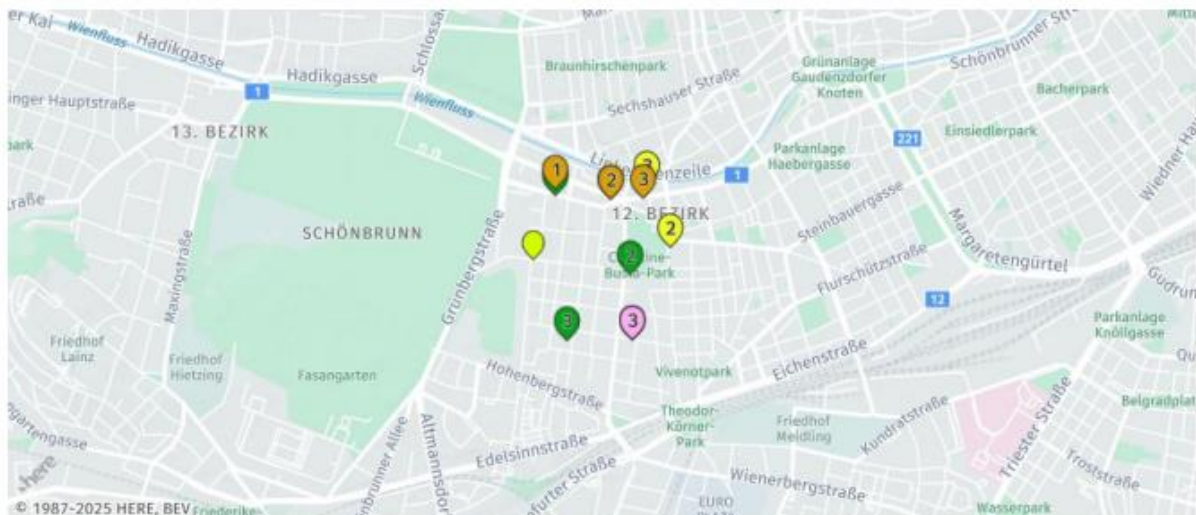
Bahnhof

- E1 Wien Meidling**
(1,10 km / 1,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Wien Westbahnhof**
(2,11 km / 2,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

- A1** Anker Snack & Coffee GmbH
Schönbrunner Straße 254
1120 Wien
(0,34 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** DOLVITA Jozefowski & Konencny OEG
Schönbrunner Str. 232
1120 Wien
(0,46 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Der Mann der verwöhnt Backwaren GmbH
Schönbrunner Straße 265
1120 Wien
(0,59 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Metzgerei

- B1** BROZDA Peter Fleischer OEG
Ratschkygasse 15/3B
1120 Wien
(0,60 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** KEREKGYARTO Peter OEG
Ratschkygasse 15/3B
1120 Wien
(0,60 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** URBAN OEG
Ratschkygasse 15/3B
1120 Wien
(0,60 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Supermarkt

- C1** Spar
(0,32 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Hofer
(0,46 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Billa
Aichholzgasse 52
1120 Wien
(0,41 km / 0,58 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

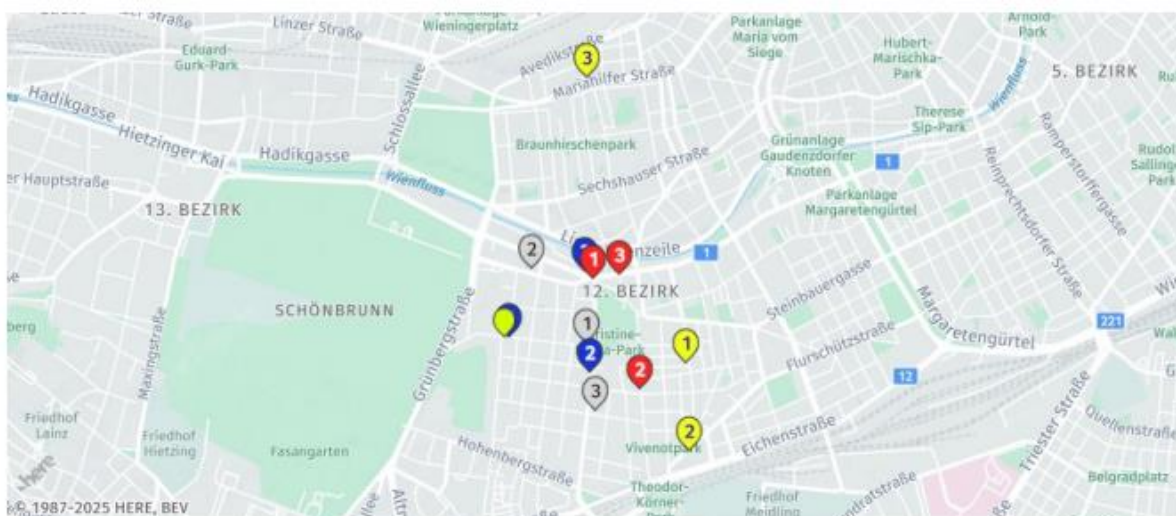
Drogerie

- D1** Sivash-Shop
Schönbrunner Schlossstraße 1
1120 Wien
(0,46 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** dm
(0,64 km / 0,75 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Bipa
Schönbrunner Straße 222
1120 Wien
(0,64 km / 0,88 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

- A1 BAWAG PSK**
Schönbrunner Straße 273
1121 Wien
(0,50 km / 0,73 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A2 Raiffeisen**
(0,68 km / 0,84 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A3 Bank Austria**
Schönbrunner Straße 263
1120 Wien
(0,62 km / 0,85 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Post

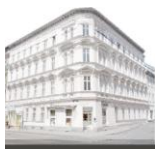
- B1 Post Filiale 1120**
Bonygasse 2
1120 Wien
(0,87 km / 0,98 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B2 Post Filiale 1122**
Wilhelmstraße 41
1122 Wien
(1,02 km / 1,41 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B3 Post Filiale 1153**
Lehnergasse 2
1153 Wien
(1,28 km / 1,77 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Tankstelle

- T1 Turmöl**
Tivoligasse 53
1120 Wien
(0,02 km / 0,05 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- T2 Eni**
Ruckergasse 34
1120 Wien
(0,44 km / 0,55 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- T3 Turmöl Quick**
Schönbrunner Schloßallee 2
1140 Wien
(0,49 km / 0,68 km)
(Luftline / Zu Fuß)

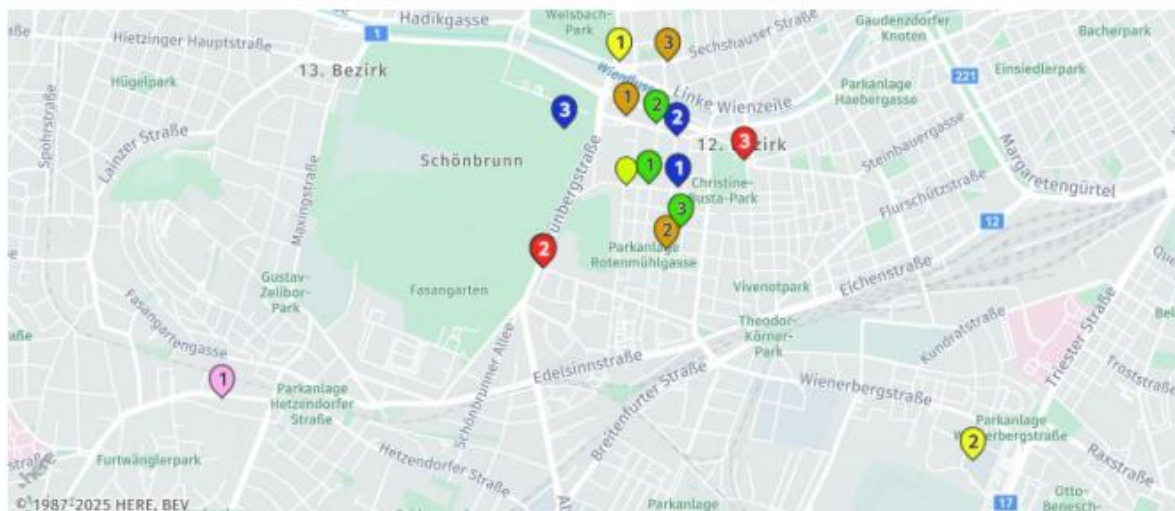
Trafik

- D1 Trafik Ana Schuh**
Tivoligasse 18
1120 Wien
(0,39 km / 0,42 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D2 Trafik Mara Grubisic**
Schönbrunner Straße 252-254
1120 Wien
(0,35 km / 0,43 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D3 Trafik Susanne Krebs**
Ratschkygasse 20
1120 Wien
(0,55 km / 0,76 km)
(Luftline / Zu Fuß)



Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant

- A1** Ponte di Rialto
Tivoligasse 44
1120 Wien
(0,12 km / 0,14 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A2** der Schwabl
Schönbrunner Straße 250
1120 Wien
(0,35 km / 0,48 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- A3** Das Piano
Pohlgasse 21
1120 Wien
(0,36 km / 0,50 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Pizza/Snack

- B1** Zum Imperator - Alt Wiener
Würstels...
(0,61 km / 0,72 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B2** Hohenbergstüberl
(0,60 km / 0,73 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- B3** Pan Kee
Meldlinger Hauptstraße 41974
1120 Wien
(0,62 km / 0,84 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Café/Eis

- C1** Cafe Allerhand
Tivoligasse 30
1120
(0,27 km / 0,30 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C2** Café Raimann
Schönbrunner Straße 285
1120
(0,36 km / 0,53 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- C3** Landtmann's Jausen
Station
(0,43 km / 1,48 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Bar/Lokal

- D1** Connolly's
Schönbrunner Straße 268
1120 Wien
(0,36 km / 0,43 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D2** Ratschky Stüberl
(0,39 km / 0,54 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- D3** Colosseum
(0,67 km / 1,13 km)
(Luftline / Zu Fuß)

Weinlokal

- Heuriger Zum Ser Pflug
Khlesplatz 5
1120 Wien
(2,01 km / 2,30 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- E2** Serbian Brandy JZ e.U.
Hetzdorfer Straße 175-187
1130 Wien
(2,37 km / 3,01 km)
(Luftline / Zu Fuß)

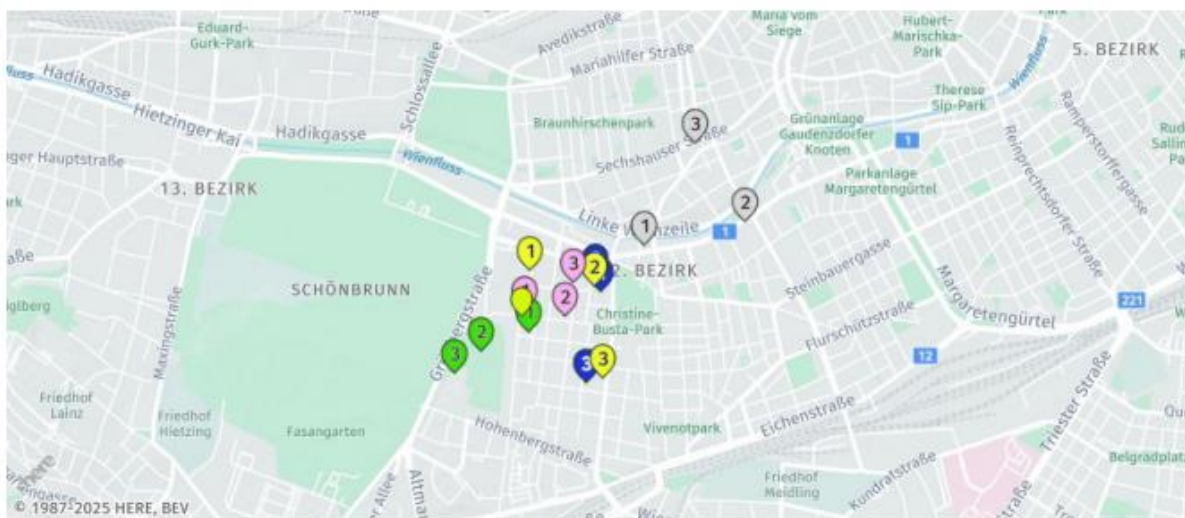
Kino

- F1** Cinema Erotic
Sechshauser Straße 128
1150 Wien
(0,64 km / 0,87 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- F2** Cineplexx Wienerberg
(2,29 km / 2,91 km)
(Luftline / Zu Fuß)
- Breitenseer Lichtspiele
Breitenseer Straße 21
1140 Wien
(2,46 km / 3,10 km)
(Luftline / Zu Fuß)



Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten
Bischoffgasse 26
1120 Wien
(0,03 km / 0,07 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Nemo
Tivoligasse 34-36
1120 Wien
(0,20 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Spassfabrik EINS
Aichholzgasse 10
1120 Wien
(0,29 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

- B1** VS Bischoffgasse 10
Bischoffgasse 10
1120 Wien
(0,22 km / 0,25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** ASO Rosasgasse 8
Rosasgasse 8
1120 Wien
(0,37 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** VS Ruckergasse 42
Ruckergasse 42
1120 Wien
(0,48 km / 0,67 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

- C1** GRg 12 Rosasgasse 1-3
Rosasgasse 1-3
1120 Wien
(0,39 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** VS Bischoffgasse 10
Nymphengasse 7
1120 Wien
(0,39 km / 0,56 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** MS Singrienergasse 23
Singrienergasse 23
1120 Wien
(0,44 km / 0,59 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Hochschule

- D1** FH OÖ Seminarzentrum
(0,66 km / 0,86 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Richard Wagner
Konservatorium
(1,14 km / 1,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** DEAD Vorstudienlehrgang
(1,15 km / 1,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

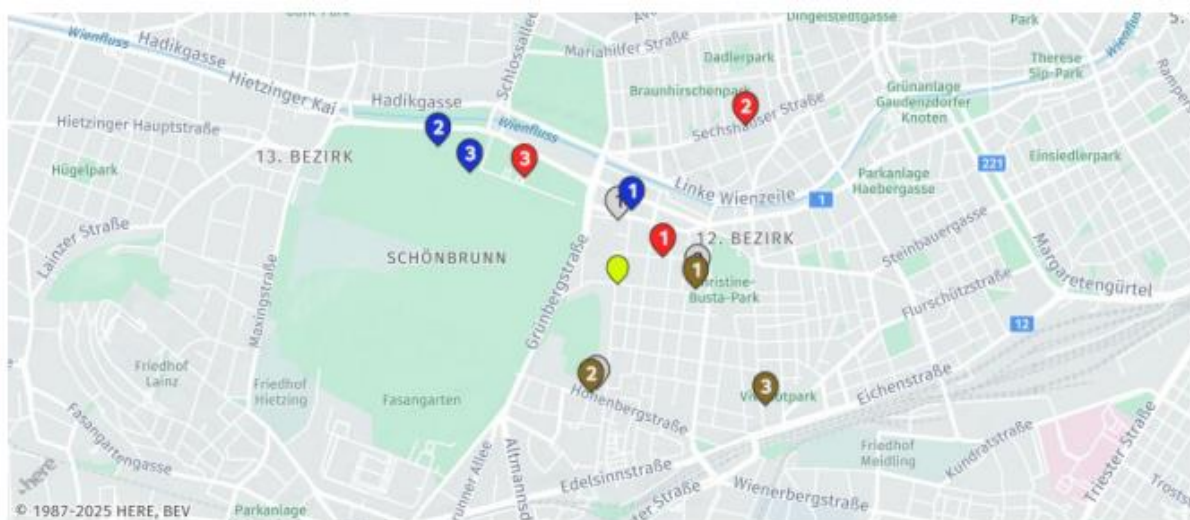
sonstige Bildung

- E1** Karl Edy e.U.
Bonygasse 68
1120 Wien
(0,08 km / 0,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Friedrich Funder Institut für
Publi...
Tivoligasse 73
1120 Wien
(0,25 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Kursana Residenz Wien-
Tivoli
Hohenbergstraße 58
1120 Wien
(0,41 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Kunst und Kultur

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Museum

- A1** Zauberkasten Museum
Schönbrunner Straße 262
1120 Wien
(0,35 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Kaiserliche Wagenburg
Wien
Schloss Schönbrunn
1130 Wien
(1,06 km / 1,59 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Kindermuseum Schloss
Schönbrunn
Schönbrunner Schlossstraße
1130 Wien
(0,87 km / 1,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Theater/Oper

- B1** Theater Im Ohrensessel
Rosasgasse 11/5
1120 Wien
(0,25 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Echoraum Vereinigung zur
Förderung ...
Sechshauser Straße 66
1150 Wien
(0,95 km / 1,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Marionettentheater Schloß
Schönbrunn...
Schloß Schönbrunn Hofratstrakt
1130 Wien
(0,66 km / 1,60 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bibliothek

- C1** Öffentliche Bücherei der
Pfarre Mar...
Tivoligasse 20
1120 Wien
(0,37 km / 0,39 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Öffentliche Bücherei der
Pfarre Gat...
Hohenbergstraße 42
1120 Wien
(0,52 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Philadelphiabrücke Arcade
Meidling
Meidlinger Hauptstraße 73
1120 Wien
(0,90 km / 1,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

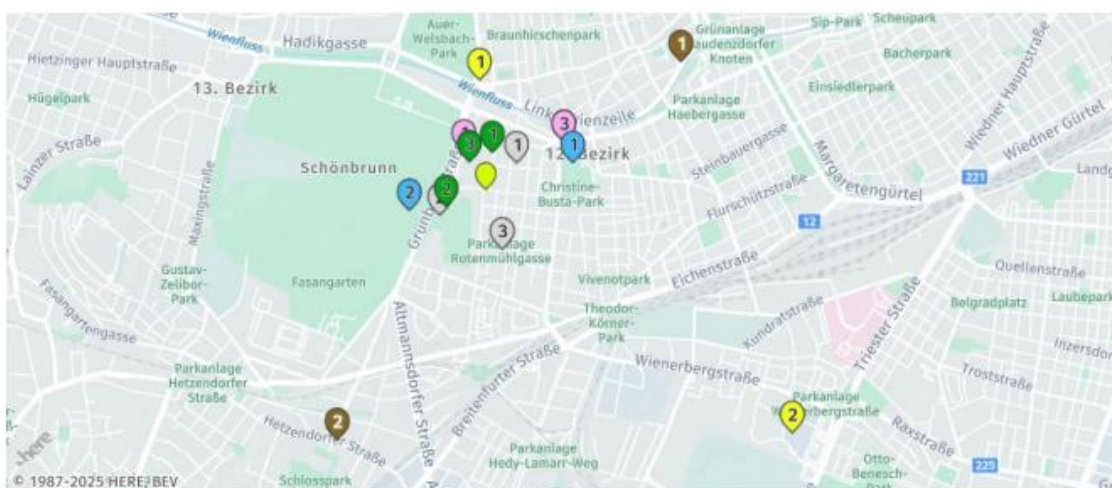
Kirche/Kulturgut

- D1** Senioren- und Pflegehaus
Schönbrunn...
(0,30 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Pfarrkirche Maria Lourdes
(0,38 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Pfarrkirche Gatterhölzl
(0,50 km / 0,60 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Sport und Freizeit

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therme

- A1** Theresienbad
Hufelandgasse 3
1120 Wien
(0,53 km / 0,83 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Schönbrunner Bad
Schönbrunner Schloßpark
1130 Wien
(0,46 km / 0,99 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Familienbad Reinlgasse
Familienbad Reinlgasse, Ecke
Märzstraße
1140 Wien
(1,91 km / 2,42 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- B1** Cinema Erotic
Sechshauser Straße 128
1150 Wien
(0,64 km / 0,87 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Cineplexx Wienerberg
(2,29 km / 2,91 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Breitenseer Lichtspiele
Breitenseer Straße 21
1140 Wien
(2,46 km / 3,10 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Sportanlage

- C1** Turnsaal 84 m²
12., Bischoffgasse 10
1120 Wien
(0,22 km / 0,25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** polysportiver Rasenplatz
12., Tivoligasse, Marillental 73
neben
1120 Wien
(0,25 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Schulsport,
LA,
Ballspiele gesamt 1...
12., Rosasgasse 31
1120 Wien
(0,19 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeitanlage

- D1** euroGym Freizeit und
Fitness im Vie...
Linke Wienzeile
1150 Wien
(1,36 km / 1,62 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Bundessporteinrichtungen
GesmbH
Schönbrunner Allee
1120 Wien
(1,70 km / 1,89 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Fitnessstudio

- E1** Kraft und Gesundheit
GmbH & Co KG
Grünbergstraße 15
1120 Wien
(0,26 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Mag. Chima Rameez
Okpalauugo - Fitne...
Schönbrunner Straße 271
1120 Wien
(0,53 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Sibel Erdek-Isik
Schönbrunner Straße 271
1120 Wien
(0,53 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Golfplatz

- City & Country Golf Club am
Wienerberg
Gutheil-Schoder-Gasse 7
1100 Wien
(2,47 km / 3,07 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

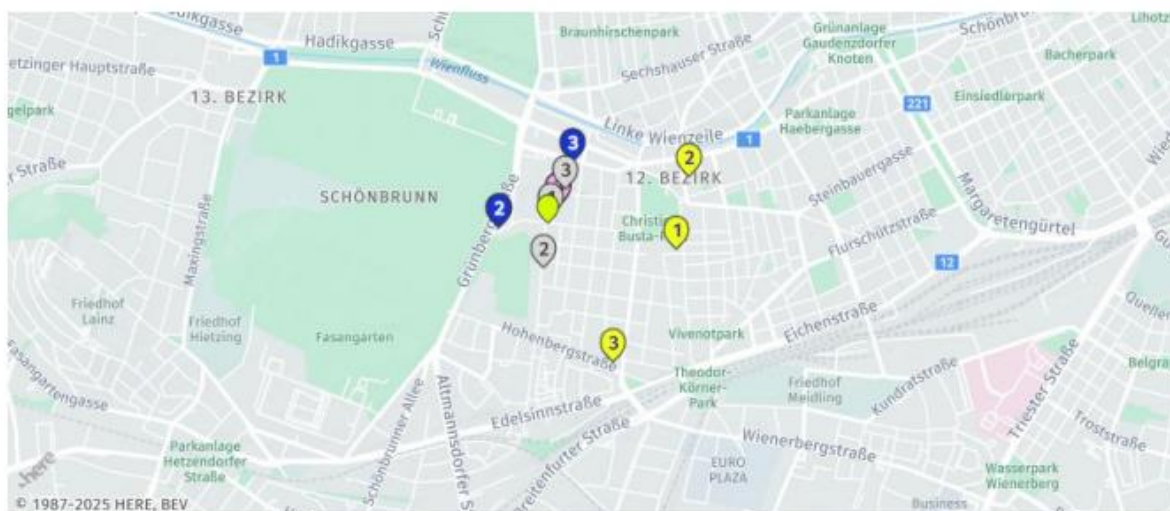
Erholungsraum

- G1** PA Rosasgasse
1120 Wien
(0,24 km / 0,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- G2** Marillental
1120 Wien
(0,31 km / 0,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- G3** PA Rotenmühlgasse
1120 Wien
(0,36 km / 0,45 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Ärzte

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** MR Dr. Melitta Bohn-Rieder
Bischoffgasse 26/1
1120 Wien
(0,03 km / 0,07 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Dr. Michaela Thurnhofer
Schwenkgasse 19/7
1120 Wien
(0,21 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Dr. Bettina Wiederkehr
Rosasgasse 26b/23
1120 Wien
(0,18 km / 0,24 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Zahnarzt

- B1** ODr. Dirry Sabine
Bischoffgasse 23
1120 Wien
(0,09 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** ODr. Podesser Birgit
Bischoffgasse 23
1120 Wien
(0,09 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Priv.-Doz. ODr. Gerzanic
Lucia
Bischoffgasse 23
1120 Wien
(0,09 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Facharzt

- C1** Dr Dobrovits Heinz
Tivoligasse 76
1120 Wien
(0,23 km / 0,25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Dr. Lubich-Dobrovits Ines
Tivoligasse 76
1120 Wien
(0,23 km / 0,25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Dr Schmetterer Karin
Rotenmühlgasse 10
1120 Wien
(0,31 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kinderarzt

- D1** Dr Kirecci Cem
Bonygasse 28
1120 Wien
(0,62 km / 0,73 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** MedR Dr. Stiskal Alfred
Meidlinger Hauptstraße 7-9
1120 Wien
(0,70 km / 0,89 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr Radner Martina
Hohenbergstraße 14-16
1120 Wien
(0,73 km / 0,94 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Medizinische Versorgung und Therapie

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Apotheke

- A1** Maria-Lourdes-Apotheke
Tivoligasse 50
1120 Wien
(0,05 km / 0,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Apotheke zum lachenden Pinguin
Hohenbergstraße 11
1120 Wien
(0,57 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Apotheke Schwenk
*Z.Hl.Johann v.Nep...
Schönbrunner Straße 259
1120 Wien
(0,66 km / 0,87 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- U1** Wiener Gesundheitsverbund
Pflege Me...
Stüber-Gunther-Gasse 2
1120 Wien
(1,68 km / 1,97 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Gruppenpraxis für
Allgemeinmedizin ...
Elisabethallee 61-63
1130 Wien
(1,82 km / 2,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Ärztezentrum Hietzing
Dommayergasse 2
1130 Wien
(1,78 km / 2,40 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Physiotherapeut

- G1** Frau Nadja Girsch
Tivoligasse 56
1120 Wien, Meidling
(0,04 km / 0,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- G2** Frau Valerie Rymarz, B.Sc.
Tivoligasse 15
1120 Wien
(0,46 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- G3** Frau Tatiana Weiss
Hohenberstr. 58
1120 Wien
(0,41 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Psychotherapeut

- D1** Michaela Kitir
Tivoligasse 56
1120 Wien
(0,04 km / 0,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Mag. theol. Ulrike Seilinger-Köck
Gatterholzgasse 9
1120 Wien, Meidling
(0,12 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Mag.phil. Barbara Steininger
Gatterholzgasse 11
1120 Wien
(0,14 km / 0,20 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Seniorenheim

- E1** Caritas Pflege Haus
Schönbrunn
Schönbrunner Straße 295
1120 Wien
(0,30 km / 0,44 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Kursana Residenzen Wien - Tivoli
Hohenbergstraße 58
1120 Wien
(0,41 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Haus Rudolfshelm
Delweingasse 9
1150 Wien
(1,10 km / 1,66 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Tierarzt

- F1** Dipl.-TA Dr. Steuerer Iris
Tivoligasse 29
1120 Wien
(0,29 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Prof. Dipl.-TA Dr. Zetner
Karl
Tivoligasse 29
1120 Wien
(0,29 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** TIERAMBULATORIUM AM
TIVOLI - Mag.me...
Spittelbreitengasse 23/22/1
1120 Wien
(0,57 km / 0,76 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Kaufkraft und Einkommen

Die u.a. Tabelle zeigt, dass die Einkommen und damit die Kaufkraft der Bevölkerung in Meidling unter dem Wiener Durchschnitt liegen, bei den Pensionisten zeigt sich ein ähnliches Bild.

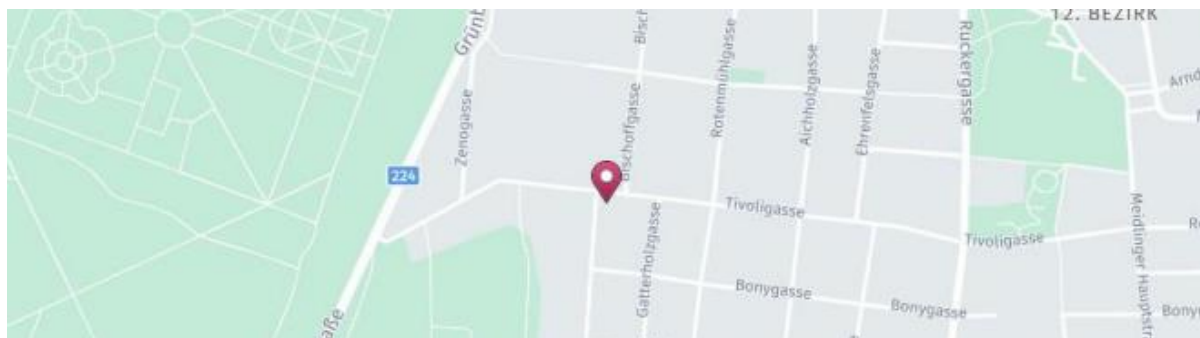
Lohnsteuerpflichtige Einkommen nach Gemeindebezirken 2021 – Frauen und Männer insgesamt

Gemeindebezirk	Durchschnittlicher Jahresbezug pro ArbeitnehmerIn in €		Durchschnittlicher Jahresbezug pro PensionistIn in €	
	brutto	Netto	brutto	netto
Wien	36.065	24.992	29.184	23.535
12. Meidling	31.758	22.485	26.864	22.032

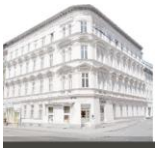
Quelle: Statistik Austria – Lohnsteuerstatistik, online-Abfrage von www.wien.gv.at.

2.4. Kontaminierungen

Die Liegenschaft wurde von der Sachverständigen nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, hingegen wurde Einsicht in den Verdachtsflächen- und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes genommen. Das bewertungsgegenständliche Objekt scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf.



Legende: Risikofläche Altlasten Altablagerungen und Altstandorte, die als Verdachtsflächen gemeldet wurden und bei denen durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit



des Menschen oder die Umwelt ausgeht, werden als Altlasten in den Altlastenatlas eingetragen. Der lange Beobachtungszeitraum hat zur Folge, dass Schutz- oder Aufbereitungsmaßnahmen der letzten Jahre noch nicht berücksichtigt sind.

© Umweltbundesamt GmbH

Quelle: www.immoservice-austria.com, Abfrage am 17. März 2025

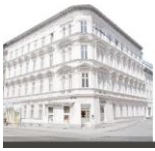
Erläuterungen

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.

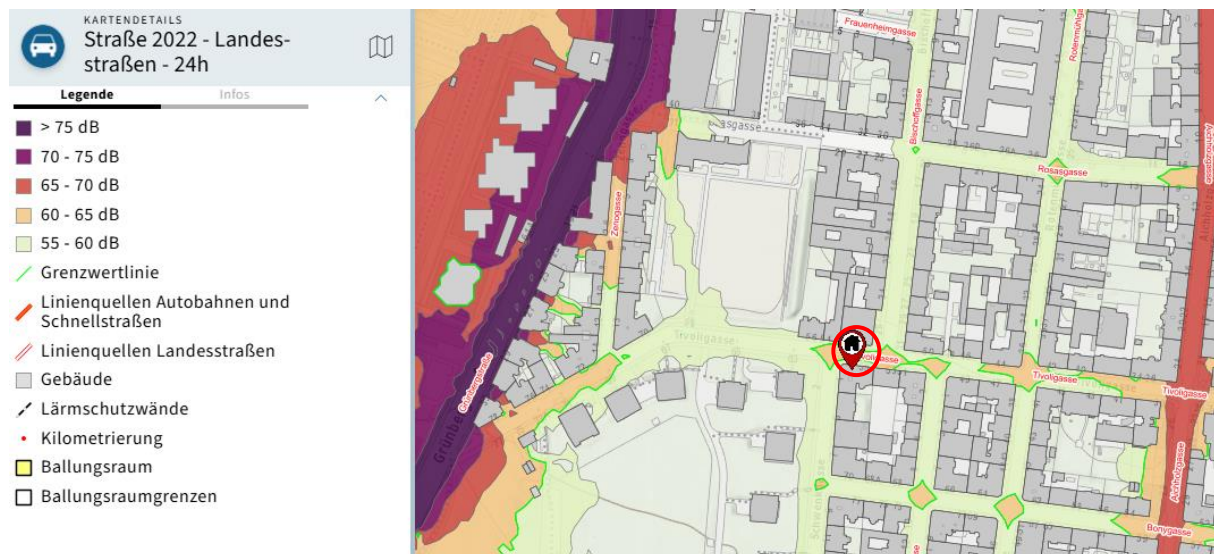
Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.



2.5. Lärmemissionen

Der Lärmkataster des Lebensministeriums gibt Aufschluss darüber, dass der Standort Tivoligasse 55, 1120 Wien durch Straßenlärm wenig belastet ist. Eine Belastung aufgrund Schienen- bzw. Flugverkehr ist nicht ausgewiesen.

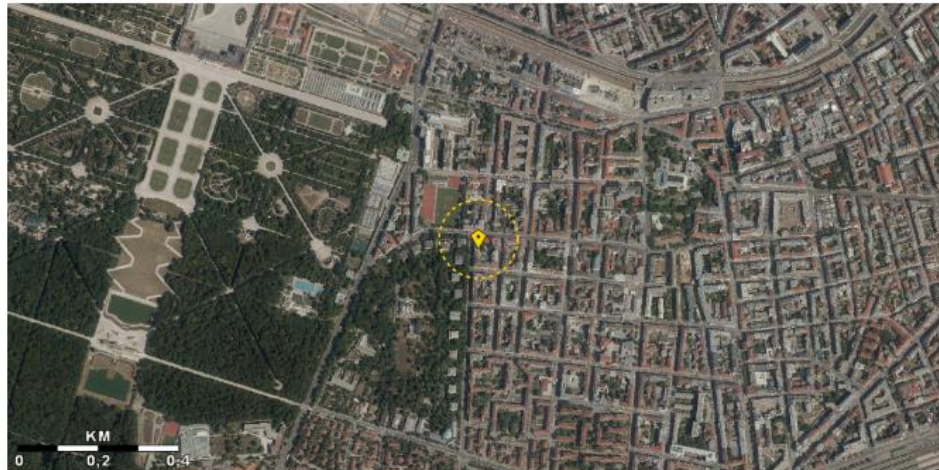
Lärmindeks durch Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht in Dezibel



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

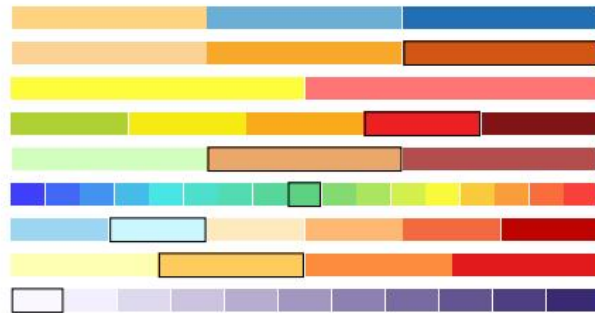
2.6. Gefährdung durch Naturgefahren

Der fertige Sachverständige hat eine Abfrage in der digitalen Gefahren-Landkarte des Systems „HORA“ durchgeführt. Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich.



Naturgefahr:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
hoch
keine Daten
mittel
mittel
mittel
niedrig
hoch
niedrig



Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- 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

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 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

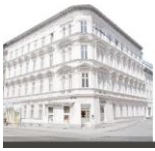
Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

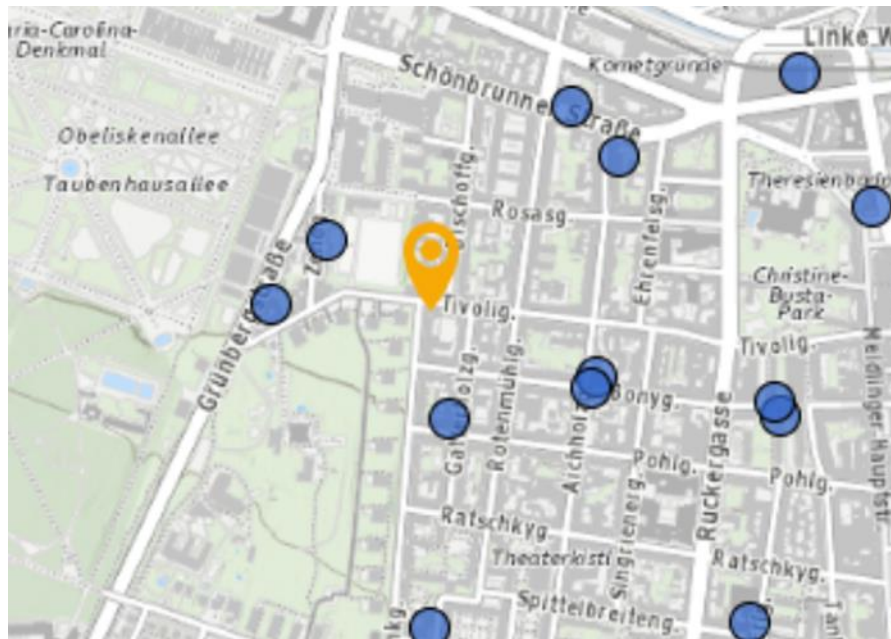
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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.



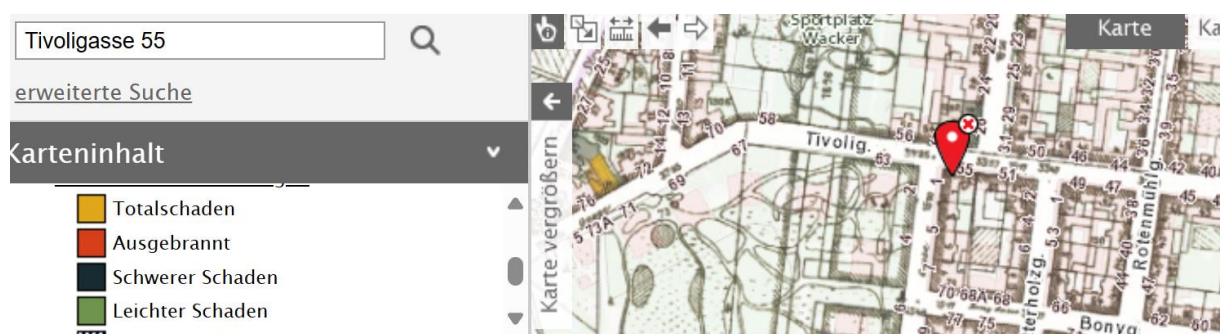
2.7. Funksender in der Umgebung

In der direkten Umgebung gibt es nach Abfrage auf www.senderkataster.at mehrere Mobilfunksendeanlagen. Die Situation der Sendeanlagen ist wie folgt dargestellt.



2.8. Kriegsschäden

Die fertige Sachverständige hat eine Abfrage im Wiener Archivinformationssystem zu Kriegsschäden am Gebäude durchgeführt. Laut der im System hinterlegten Karte des betreffenden Gebietes mit Kriegsschäden wurde das Gebäude nicht beschädigt.

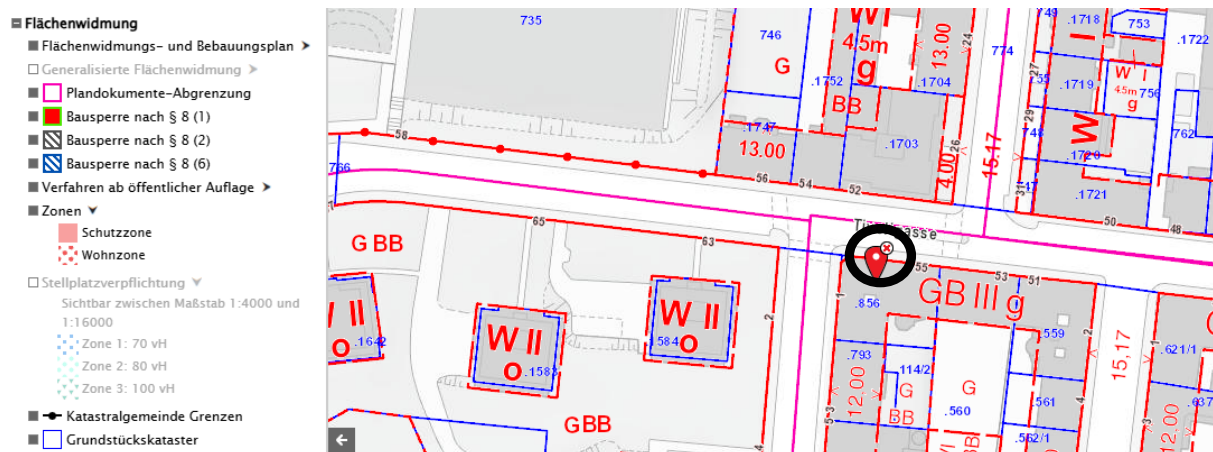




2.9. Beschreibung des Grundstücks

Flächenwidmung

Aufgrund der Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 21A, Stadtteilplanung und Flächennutzung, weist die gegenständliche Liegenschaft im März 2025 folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:



Quelle: www.wien.gv.at

GB Gemischtes Baugebiet

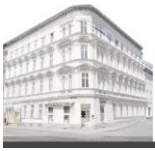
BO §4 (2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

C Bauland

c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für förderbaren Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;

Zulässige Nutzungen

BO § 6 (8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

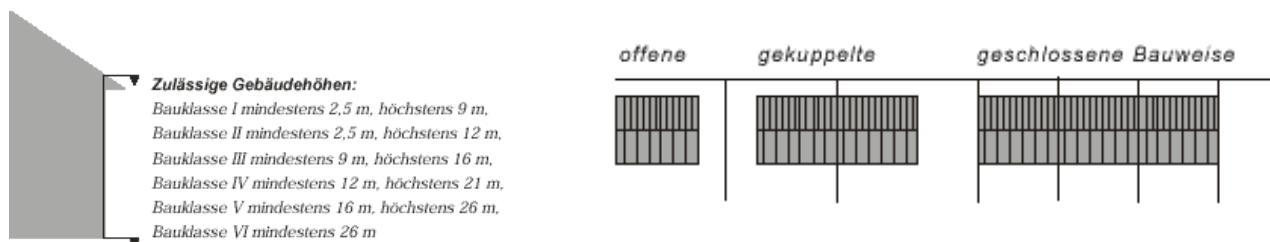


Bebauungsbestimmungen

III Bauklasse III (mind. 9m höchstens 16m)

g geschlossene Bauweise

G gärtnerische Ausgestaltung



Die Angaben wurden dem oben angeführten elektronischen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Änderungen in den letztgültigen und rechtsverbindlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

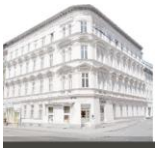
Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück .856 mit einer Gesamtfläche nach dem derzeitigen Grundbuchsstand von 460 m². Die Liegenschaft war zum Bewertungsstichtag nicht im Grenzkataster erfasst. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

2.10. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes

Das zu bewertende Objekt befindet sich im 2. Stock des Objektes Tivoligasse 55 Ecke Schwenkgasse 1, 1120 Wien, wobei ein Lift nicht eingebaut ist. Die Einreichung zur Baubewilligung des Objekts stammt aus dem Jahr 1897. Das Haus macht einen ordentlichen und gepflegten Eindruck.

Nach Auskunft der Hausverwaltung weist die Rücklage zum 17. April 2025 ein Guthaben von 84.672,95 € auf. Im April 2025 werden die Fassadenflächen saniert. Von der Wohnungseigentümergeinschaft sind derzeit keine größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geplant.

Die Wohnung besteht aus Vorraum, Küche, Bad, getrennter Toilette, ein Schrank-/Abstellraum und zwei Aufenthaltsräume.



Man betritt die Wohnung über den Vorraum, wobei sich zu linker Hand die Küche befindet, in der auch die Therme installiert ist und die ein Fenster in den Gang des Stiegenhauses aufweist. Der Boden ist gefliest. In der Küche ist auch der Anschluss für die Waschmaschine vorhanden.

Zu rechter Hand beim Eingang gelangt man in die Toilette bzw. in das Bad. In beiden Räumen sind die Böden sowie die Wände raumhoch verflieset und mit einer Holzdecke versehen. In der Toilette ist kein Handwaschbecken vorhanden. Das Bad weist ein Waschbecken sowie eine Badewanne auf.

Ebenfalls vom Vorraum gelangt man in den ersten Aufenthaltsraum. Hier sind die Wände tapeziert, der Boden ist ein Parkettboden. Von diesem Raum betritt man einen weiteren, das Eckzimmer, mit der gleichen Ausgestaltung.

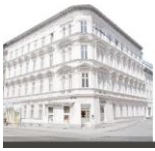
Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt, wobei sich noch zusätzlich im Bad ein Boiler befindet. Radioatoren sind in den Aufenthaltsräumen und der Küche vorhanden. Das Bad ist über zwei Elektrostrahler beheizt.

Die Fenster sind aus Kunststoff und 3-fach verglast.

Sämtliche Installationen wie Elektro, aber auch Heizung, Fenster und Bad wurden von der Mieterin vor Einzug durchgeführt.

Ebenso ist ein der Wohnung zugeordneter Kellerabteil vorhanden, das im Erdgeschoß gelegen ist.

Im Haus befindet sich ebenso ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.



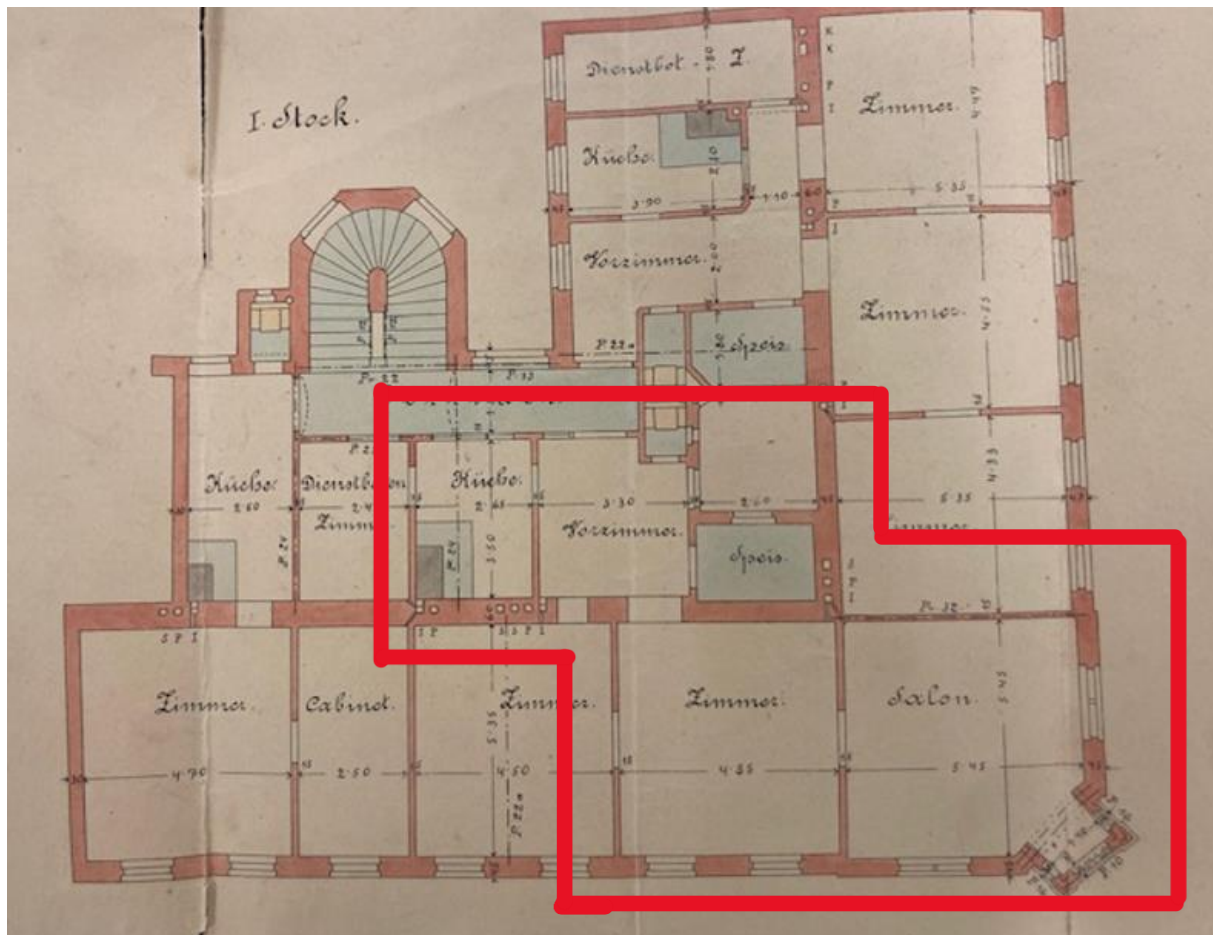
DI SANDRA BAUERNFEIND FRICS

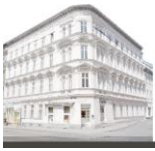
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

A: Engerthstraße 198/Top 21+22, 1020 Wien

T: +43 699 1000 3762

M: sandra.bauernfeind@gmail.com





DI SANDRA BAUERNFEIND FRICS

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

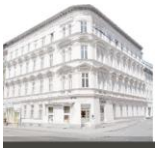
A: Engerthstraße 198/Top 21+22, 1020 Wien

T: +43 699 1000 3762

M: sandra.bauernfeind@gmail.com











2.11. Nutzfläche

Die Fläche der Wohnung beträgt nach Information der Hausverwaltung 80,81m².

2.12. Vermietung

Die Wohnung ist vermietet, wobei nach Aussage der Eigentümerin und der Mieterin im Zuge der Befundaufnahme als alleinige Hauptmieterin Fr. Elfriede S. (geb. 23.3.1945) eingetragen ist. Der Mietvertrag besteht seit 1981.

Die derzeitige Vorschreibung an die Mieterin (inkl. BKs) beträgt derzeit nach Aussage der Eigentümerin 345 € monatlich. Die Vorschreibung an die Eigentümerin wurde von der Hausverwaltung in Höhe von 282,11 € monatlich angegeben.

monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

Nutzungsobjekt: Objekt 264, 1120 Wien , Tivoligasse 55 / 08
Rechnungsaussteller: WEG Tivoligasse 55

Zahlungsreferenz: 000040960009
Kundennummer: 4096
Rechnungsnummer: 264/00007

gültig ab: 01.01.2025
UID-Nr. Rg. Aussteller: ATU56245726

Sehr geehrte Frau Schwarz!

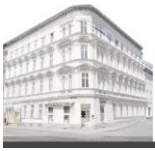
Nachfolgend geben wir Ihnen die Vorschreibung für oben genanntes Objekt bekannt:

Vorschreibungsposition	Netto USt-Satz USt-Betrag			Brutto
Betriebskosten	146,27	10,00 %	14,63	160,90
Reparaturfonds	121,21	0,00 %	0,00	121,21
Gesamtsumme	€ 267,48			€ 282,11

Daraus ergibt sich ein Netto-Hauptmietzins in Höhe von 62,89 € gesamt monatlich.

2.13. Energieausweis

Bei einem eventuellen Verkauf oder in Bestandgabe der Liegenschaft hat - entsprechend den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vom 3.8.2006 (BGBl. 137/2006) - der Verkäufer oder Vermieter eines Gebäudes dem Käufer oder Mieter einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis betreffend den Vertragsgegenstand vorzulegen. Bei Nichtvorlage eines Energieausweises gilt gemäß § 5 EAVG zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes



entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Ein diesbezüglicher Gewährleistungsausschluss ist gemäß § 6 EAVG nicht möglich.

Der für das Objekt vorliegende Energieausweis stammt nach Aussage der Hausverwaltung vom November 2024.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BGBl. 150 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert definiert sich laut ÖNorm 1802-1:2022-03 wie folgt:

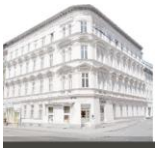
3.25 Verkehrswert
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann
Anmerkung 1 zum Begriff: Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Die Ermittlung des Verkehrswertes entspricht der Ermittlung des Marktwertes und führt zum selben Ergebnis.

Die fertigende Sachverständige ist beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Das Ermittlungsverfahren für den Schätzvorgang des vorliegenden Gutachtens wird daher in Anlehnung an die ÖNorm B1802-1:2022-03 und des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150 durchgeführt.



Der Verkehrswert ist in der Regel über

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren

zu ermitteln.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Auszug ÖNORM B 1802-1:

6.1 Allgemeines Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert, und vorhandener Bauwert gemäß BauRG) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln:

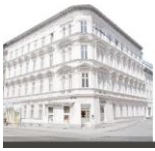
- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method) oder
- aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Sofern im konkreten Bewertungsfall keines dieser drei klassischen Wertermittlungsverfahren zielführend erscheint, kann auf andere, nicht normierte Verfahren zurückgegriffen werden.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:



- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Verfahrenswahl

Auszug ÖNORM B 1802-1¹:

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen.

Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen.

Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teil aussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt bzw. wurden nicht bekannt gegeben. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Diese finden daher keinerlei Berücksichtigung. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigende Sachverständige Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

Verfahrenswahl

Derzeit ist die Wohnung vermietet. Allerdings werden solche Objekte (Wohnungseigentum im mietrechtlichen Altbau) in der Regel eigengenutzt und werden nicht als typische „Vorsorgewohnungen“ für die Vermietung gekauft. Daher

¹ vgl. ÖNORM B1802-1:2022-03



hat sich die Sachverständige nach dem Prinzip des highest-and-best-use bei der Eruierung des Verkehrswerts für das Vergleichswertverfahren entschieden.

Das Ergebnis fließt unter Berücksichtigung von Anpassungsfaktoren und Belastungen zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

Gemäß § 4 Abs. 2 des LBG sind zu Vergleichszwecken nur solche Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten für vergleichbare Objekte erzielt wurden. Demnach können beispielsweise unredliche Vorgänge bzw. verfälschte Kaufpreisangaben nicht als Grundlage für die Wertermittlung dienen.

Die zeichnende Sachverständige hat im Umkreis des gegenständlichen Objektes vergleichbare Transaktionen erhoben, die in der unten angeführten Tabelle ersichtlich sind. Dabei handelt es sich um gebrauchte Eigentumswohnungen, die nicht von Bauträgern verkauft wurden. Weiters wurden diese m²-Preise auf das Preisniveau 2025 umgerechnet, wobei die Entwicklung der Preise für Erstbezugs-Eigentumswohnungen nach Angabe des Ersten Wohnungsmarktberichts von EHL und BUWOG für den 12. zugrunde gelegt wurde (wobei die Werte wie folgt in der Tabelle eingetragen wurden: der Preisspiegel 2022 enthält die Daten 2021 usw). Der Wert 2025 wurden von der Sachverständigen aufgrund ihrer Erfahrung geschätzt, da diese Werte noch nicht vorliegen. Aufgrund der Marktsituation geht die Sachverständige nach ihrer Erfahrung davon aus, dass es zwischen 2024 und 2025 zu keiner Anpassung der Verkaufspreise gekommen ist.

	KP/m ²	Anpassungsfaktor 2025 = 100
2020	3150	0,75
2021	3300	0,79
2022	4100	0,98
2023	4150	0,99
2024	4200	1,00
2025	4200	1,00

Die erhobenen Vergleichswerte wurden nicht nur im Hinblick auf die zeitliche Komponente angepasst, sondern auch in Bezug auf die Lage – so wurde beim Objekt Schönbrunner Straße aufgrund des dort deutlich höheren Verkehrsaufkommens ein Zuschlag von 10% berücksichtigt. Weiters wurde die unterschiedliche Stockwerkslage mit 2% je Stockwerk mit einem Zu- bzw. Abschlag in die Berechnung miteinbezogen.



Straße	WNFL	Loggia	Stockwerk	KP	KV-Datum	KP/m ²	Anpassung Lage	Anpassung Stockwerk	KP/m ² 2025=100
Bischoffgasse	68,09		1. OG	282.500,00 €	2024	4.148,92 €	4.148,92 €	4.231,90 €	4.231,90 €
Bischoffgasse	88,18		2. OG	395.000,00 €	2025	4.479,47 €	4.479,47 €	4.479,47 €	4.479,47 €
Bischoffgasse	83,34	8,68	3. OG	260.000,00 €	2020	3.119,75 €	3.119,75 €	3.057,36 €	4.076,47 €
Rosagasse	71,76		2. OG	205.000,00 €	2024	2.856,74 €	2.856,74 €	2.856,74 €	2.856,74 €
Schönbrunner Straße	67,89		1. OG	205.000,00 €	2021	3.019,59 €	3.321,55 €	3.387,98 €	4.311,98 €
Tivoligasse	60,11		1. OG	222.000,00 €	2022	3.693,23 €	3.693,23 €	3.767,09 €	3.858,97 €
								Mittelwert	3.969,26 €

Daraus ergibt sich ein errechneter Mittelwert von gerundet 3.969,26 €/m², was bezogen auf die Größe des Objekts 320.755,64 € ergibt.

Allerdings sind in der Wohnung für die Vermarktbarkeit einige Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, sodass die Sachverständige Sanierungskosten von 1.000 €/m² brutto berücksichtigt hat. Demnach ergibt sich ein Wert von 239.945,64 €.

Zu- und Abschläge

Bei den Zu- und Abschlägen sind eventuell notwendige Instandsetzungsmaßnahmen oder den Verkehrswert beeinflussende vorhandene Rechte und Lasten entsprechend zu berücksichtigen.

Die Sachverständige hat sich aufgrund des am Markt schwierig zu platzierenden Grundrisses zu einem Abschlag von 15% entschieden. Die beiden Aufenthaltsräume sind nicht zentral begehbar, wobei das größere und repräsentativere Eckzimmer nur durch das vorher gelegene Zimmer erreichbar ist. Daraus ergibt sich ein Wert von 203.953,79 €.

Weiters ist in diesem Fall zu berücksichtigen, dass die Wohnung derzeit aufgrund des Jahres des Mietvertragsabschlusses mit einem Nettohauptmietzins von 62,89 € deutlich unter dem nachhaltigen Mietertrag und damit dem derzeit zulässigen Richtwertmietzins von 589,10 € liegt, der gemäß Richtwertrechner der Stadt Wien eruiert wurde.



Ab-/Zuschläge für Unterschiede zur Normwohnung

%	Begründung
1,14	Fahrrad oder Kinderwagenabstellraum
1,00	Gegensprechanlage
1,00	Telefonanschluss
-2,50	2.Obergeschoß
5,00	zum Teil Ruhelage
2,50	zum Teil Fernblick
1,00	Waschmaschinenanschluss

Richtwertberechnung

Richtwert für Wohnung der Kategorie A

6,67

EUR je m²

Zwischenstand Richtwert

7,29

EUR je m²

Lagezuschlag

0,00

EUR je m² (Gründerzeitviertel)

Daher wurde als wertbeeinflussend der Barwert der Differenz aus dem derzeit zulässigen Richtwertmietzins und dem derzeitigen Mietertrag über die Laufzeit der fernerer Lebenserwartung der Mieterin in die Berechnung miteinbezogen.

Nach Information der Statistik Austria wird im Falle der Mieterin folgende ferne Lebenserwartung ausgewiesen:

Berechnung der fernerer Lebenserwartung gemäß Sterbetafel 2021/2023 geglättet

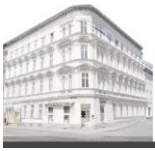
Geburtsdatum: 23.03.1945

Stichtag: 03.04.2025

Geschlecht: Weiblich

Fernere Lebenserwartung: 9.68 Jahre

Erwartetes Alter: 89.71 Jahre



Wonach sich ein Barwert der Mietdifferenz über diesen Zeitraum von ca. 52.884,26 € ergibt, die als wertbeeinflussend in die Berechnung einfließt.

Allerdings wurde zusätzlich noch ein Abschlag von 5% berücksichtigt, da der Markt die derzeitige Vermietung zu diesen Konditionen und unter den angegebenen Rahmenbedingungen mit einem Risikoabschlag belegt.

Daraus ergibt sich ein Vergleichswert von 143.516,06 €, den die Sachverständige auch als Verkehrswert sieht.

Plausibilität

Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Der eruierte Wert ergibt bezogen auf die verwertbare Nutzfläche einen Wert von ca. 1.780 €/m².

Der ermittelte gerundete Vergleichswert scheint somit sowohl in Bezug auf die Marktsituation, den Zustand der Liegenschaft, der Informationen von Sachverständigen sowie den erhobenen Vergleichswerten plausibel und dem Verkehrswert zu entsprechen.



Der **Verkehrswert**

der Wohnung

1120 Wien,

Tivoligasse 55

Top 8

beträgt

zum Bewertungsstichtag 03.04.2025

gerundet

144.000 €

4. Anmerkungen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, bleibt vorbehalten auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

DIE SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete: 94.15; 94.20; 94.35; 94.60