



MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Fachgebiete: 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte), 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe), 94.20 Wohnungseigentum, 94.23 Geschäftsräumlichkeiten, 94.60 Mietzins und Nutzungsentgelt, 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

Wien, am 19. August 2026

GUTACHTEN

über die Ermittlung des Verkehrswertes



Liegenschaft

Hafnersteig 11 / Laurenzerberg 5 /Schwedenplatz 2, W61-W63, KFZ-Abstellplatz 18, 1010 Wien

EZ 693 KG 01004 Innere Stadt (BLNR 192-195)

BG Innere Stadt Wien

Bewertungsstichtag

09.04.2026

Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien

im Exekutionsverfahren GZ 74 E 15/26y

ZUSAMMENFASSUNG

Bewertungsgegenstand

EZ 693 KG 01004 Innere Stadt (BLNR 192-195)
Hafnersteig 11 / Laurenzerberg 5 /Schwedenplatz 2
W61-63, KFZ-Abstellplatz 18, 1010 Wien

Bewertungszweck

Verwendung im Exekutionsverfahren GZ 74 E 15/26y
des BG Innere Stadt Wien

Auftraggeber

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a, 1030 Wien

Tag der Befundaufnahme

09.04.2026

Bewertungstichtag

09.04.2026

Bewertungsmethode

Vergleichswertverfahren

Ermittelter Wert

Verkehrswert

Nutzfläche

143,96m²

Verkehrswert

W61 bis W63 (BLNR 192-194): € 1.090.000,00
KFZ-Abstellplatz 18 (BLNR 195): € 63.000,00

Besondere Annahmen

Bestandsfreiheit; nachträgliche Konsensherstellung

Sachverständiger

MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES.....	5
	a. AUFTRAGGEBER.....	5
	b. AUFTRAG	5
	c. ZWECK.....	5
	d. AUFTRAGSGRUNDLAGE.....	5
	e. BEWERTUNGSGEGENSTAND.....	7
	f. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	7
	g. UNTERLAGEN.....	7
	h. BEILAGEN IM ANHANG.....	8
II.	BEFUND.....	9
	a. LIEGENSCHAFT.....	9
	b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION.....	11
	1. A1-Blatt.....	11
	2. A2-Blatt.....	11
	3. B-Blatt	14
	4. C-Blatt	14
	c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN.....	16
	d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN.....	17
	e. ÖKOLOGISCHE LASTEN.....	21
	1. Altlasten.....	21
	f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN.....	23
	g. LÄRMBELASTUNG	25
	h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER.....	26
	i. LAGE UND VERKEHR.....	28
	1. Allgemeine Wohnlage.....	28
	2. Infrastruktur.....	28
	3. Öffentliche Verkehrslage.....	33
	4. Individualverkehrslage.....	34
	j. BEBAUUNG.....	36
	1. Konfiguration	36
	2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand	37
	3. Nutzflächen- und Raumaufteilung.....	45
	4. Mietzinse und Nutzung.....	46

5.	Verwaltung.....	46
6.	Betriebskosten (und Rücklage).....	46
7.	Energieausweis.....	51
III.	BEWERTUNG	53
1.	Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren.....	54
2.	Anpassung an den Marktwert	58
b.	PLAUSIBILISIERUNG.....	59
c.	WERT ZUBEHÖR	60
d.	INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG.....	60
e.	ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE.....	61
IV.	ANHANG	62
a.	BERECHNUNGEN.....	62
b.	HPI.....	64
c.	PLÄNE.....	66
d.	EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG.....	69
e.	LICHTBILDER.....	70

I. ALLGEMEINES

a. AUFTRAGGEBER

Der Sachverständige wurde bestellt vom BG Innere Stadt Wien im Exekutionsverfahren GZ 74 E 15/26y.

b. AUFTRAG

Der Auftrag wurde am 25.2.2026 (zugestellt am 04.03.2026) erteilt. Angeordnet wurde die Schätzung der WE-Objekte W61-W63 (BLNR 192-194) und KFZ-Stellplatz 18 (BLNR 195) der Liegenschaft EZ 693 KG 01004 Innere Stadt mit der Adresse Hafnersteig 11 ua, 1010 Wien.

c. ZWECK

Die Verkehrswertermittlung dient der Verwendung im Exekutionsverfahren GZ 74 E 15/26y des BG Innere Stadt.

d. AUFTRAGSGRUNDLAGE

1. Liegenschaftsbewertungsgesetz: Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 idgF (im Folgenden auch „LBG“) und der Exekutionsordnung (im Folgenden auch „EO“). Diese sind jeweils oberste Richtlinie in der Erstellung des Gutachtens.
2. ÖNORM: Es wird darauf hingewiesen, dass einige für die Liegenschaftsbewertung einschlägige ÖNORMEN existieren, insbesondere die ÖNORM B 1802-1 (aus März 2022). Diese geben nach Auffassung des Gutachters in vielen Punkten den „Stand der Wissenschaft“ gut wieder und sind in vielen Punkten auch als Leitlinie für das gutachterliche Handeln geeignet. Sie (insb die ÖNORM B 1802-1) sind nach Auffassung des Gutachters (derzeit, allenfalls auch aufgrund ihrer kurzen Geltungsdauer) noch nicht anerkannter „Stand der Wissenschaft“ (iSd § 3 Abs 1 LBG). Die ÖNORMEN, insb die ÖNORM B 1802-1, sind daher ausdrücklich nicht universelle Grundlage des Gutachtens, sondern dienen vor allem als Erkenntnis- und Belegquelle. Dort wo das Gutachten auf die ÖNORMEN verweist oder diese zitiert, ist dies daher jeweils nicht als allgemeiner Verweis auf die Gültigkeit dieser anzusehen, sondern bezieht sich das jeweilige Zitat oder der Verweis ausdrücklich nur auf die angegebenen Passagen.
3. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist. Der Sachverständige (Gutachter) hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben (so auch ÖNORM B 1802-1 Punkt 4.4.). Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.
4. Die Verkehrswertberechnung erfolgt ohne Umsatzsteuer, also bei Annahme der Nichtausnützung der Option auf Umsatzsteuerpflicht gemäß § 6 Abs 2 UStG.
5. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund zum Bewertungsstichtag getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.
6. Im Objekt vorhandene Fahrnisse, die nicht mit der Liegenschaft und Gebäude fest verbunden sind, wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet, zur Bewertung des Zubehörs siehe jedoch III.b.
7. Auf etwaige auf der Liegenschaft lastenden und verbücherten Darlehen wird im Gutachten lediglich hingewiesen, sie werden bei der Verkehrswertermittlung jedoch nicht berücksichtigt, da die Bewertung unter der Fiktion der Geldlastenfreiheit der Liegenschaft und somit unter Außerachtlassung etwaiger im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte erfolgt.¹

¹ Bienert/Funk (Hrsg), Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022) 568.

8. Berechnungen wurden teilweise computergestützt durchgeführt und auf ihre Plausibilität überschlagsweise überprüft. Zur Berechnung wurde größtenteils hilfsweise auf Microsoft Excel zurückgegriffen.
9. Die Maße des Bewertungsobjektes wurden aus den Grundrissplänen aus dem Bauakt, sowie dem Nutzwertgutachten entnommen und durch Messungen vor Ort, soweit möglich, überschlagsweise und stichprobenartig überprüft. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen.
10. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den WE-Objekten W61 bis W63 faktisch um eine einzige zusammengelegte Wohnung handelt. Gemäß den letztgültigen Planunterlagen wurde bei der Behörde allerdings nur die Zusammenlegung der Wohnungen W61 und W62 (Bauanzeige aus dem Jahr 2012) angezeigt und die Wohnung W63 wird gemäß geltendem Baukonsens weiterhin als eigenständige Wohneinheit ausgewiesen. Es liegt daher kein baubewilligter Konsens vor. Aufgrund der bereits bei der Baubehörde angezeigten Zusammenlegung der Wohnungen W61 und W62 und der durchgeführten baulichen Maßnahmen, zur zusätzlichen Einbeziehung der Wohnung W63 wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Konsensherstellung möglich ist.
11. Im Zuge der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass die WE-Objekte vom Geschäftsführer des Unternehmens, welches als Eigentümer der WE-Objekte im Grundbuch angeführt ist, und dessen Familie bewohnt wird. Zumal trotz mehrmaliger Rückfragen bei der Hausverwaltung, sowie dem Eigentümer der WE-Objekte kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt werden konnte, wird auch in Absprache mit dem Auftraggeber von einer Nutzung aufgrund eines gesellschaftsrechtlichen Verhältnisses bzw. eines Prekariums ausgegangen. Ein (klassischer) Bestandsvertrag liegt dem gefertigten Sachverständigen jedenfalls nicht vor und wurde auch konkret bzw. substantiiert nicht behauptet. Für die Zwecke der Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten wird daher, auch in Absprache mit dem Auftraggeber, von einer Bestandsfreiheit der gegenständlichen Bewertungsobjekte ausgegangen.
12. Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde lediglich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt, sonstige detaillierte Untersuchungen diesbezüglich wurden nicht angestellt (außer, es wird dezidiert darauf hingewiesen). Untersuchungen des Baugrundes wurden nicht durchgeführt.
13. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht vom Sachverständigen selbst überprüft. Es wurde jedoch Einsicht in den Altlastenatlas genommen.
14. Vom Auftraggeber, der Hausverwaltung und den Teilnehmern der Befundaufnahme eingeholte Auskünfte und Unterlagen wurden, so sie nicht offensichtlich unrichtig sind, auftragsgemäß nicht näher überprüft. Das Gutachten entspricht der derzeitigen Faktenkenntnis des Sachverständigen, der keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt.
15. Folgende Angaben wurden vom Auftraggeber bereitgestellt bzw. eingeholt:
 - a. Beststellungsbeschluss
16. Folgende Angaben wurden von der Hausverwaltung bereitgestellt bzw. eingeholt:
 - a. WE-Vertrag
 - b. Betriebskostenabrechnungen 2022-2024
 - c. Vorausschauen 2024-2026
 - d. diverse Rundschreiben
 - e. aktuelle Verschreibung
 - f. Verwaltungsvollmacht
 - g. Energieausweis
17. Folgende Angaben wurden von den Teilnehmern der Befundaufnahme bereitgestellt bzw. eingeholt:
 - a. mündliche Angaben im Zuge der Befundaufnahme
18. Der Sachverständige behält sich sein Recht vor, sein Gutachten bei Änderung der Faktenlage/Hervorkommen neuer Fakten entsprechend anzupassen.
19. Das Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit aussagekräftig und nicht auszugsweise gültig.
20. Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber – von etwaigen bestehenden gesetzlichen Rechten abgesehen – nicht berechtigt, dieses Gutachten an Dritte weiterzugeben oder

damit zu werben (abgesehen zum in Punkt I.c. genannten Zweck). Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten, es stellt keine Beschreibung der Liegenschaft im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den Gutachter schad- und klaglos zu halten.

21. Der gefertigte Sachverständige weist darauf hin, dass Haftungen derzeit ausschließlich bis hin zu dem in der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung, die bei der Grazer Wechselseitigen Versicherung Aktiengesellschaft, Herrengasse 18-20, 8010 Graz, abgeschlossen wurde, angeführten Betrag gedeckt sind (Polizze Nr. 8,123.124; Versicherungssumme € 5.000.000,00) und jegliche darüberhinausgehende Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen wird.
22. Dieses Gutachten stellt ein Werk iSd § 1 UrhG dar und unterliegt daher Urheberrechtsschutz. Jegliche Verwertung des Gutachtens für eine außerhalb des Zwecks des Gutachtens (Punkt I.c.) liegende Verwendung ist unzulässig und behält sich der Sachverständige darüberhinausgehende Nutzungen ausdrücklich vor.

e. BEWERTUNGSGEGENSTAND

Die zu bewertenden Objekte sind die Wohnungseigentumsobjekte W61, W62, W63 und KFZ-Abstellplatz 18 (BLNR 192 – 195) der Liegenschaft EZ 693 KG 01004 Innere Stadt, mit der grundbücherlichen Adresse Hafnersteig 11 ua, 1010 Wien, im Folgenden jedes Wohnungseigentumsobjekt auch „WE-Objekt“ genannt.

f. BEWERTUNGSSTICHTAG

Die Besichtigung des Bewertungsobjektes erfolgte am 09.04.2026; der 09.04.2026 wird entsprechend § 141 Abs 1 EO (mangels gegenteiligen Auftrags) auch als Bewertungsstichtag herangezogen. Anwesend waren Frau Isabelle Hamzo, Frau Kathrin Weinwurm MA (Mitarbeiterin des Sachverständigen), sowie Herr Dr. Clemens Limberg (Sachverständiger).

g. UNTERLAGEN

- *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴ (2022)
- *Hauswurz/Prader*, Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)
- *Kothbauer/Reithofer*, Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)
- *Rosenbach*, IPPC-Anlagen (2020)
- *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien² (2014)
- *Seiser*, Die Nutzungsdauer (2020)
- offenes Grundbuch
- Bauakt
- Flächenwidmungsauskunft der MA 21
- von der Auftraggeberin und Hausverwaltung bereitgestellte Auskünfte bzw Unterlagen
- Begehungsbogen
- vom Sachverständigen und seiner Mitarbeiterin angefertigte Lichtbilder
- <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>
- <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>
- <http://www.laerminfo.at/>
- <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/>
- <http://www.senderkataster.at/>
- immoNetZT
- Eigene Vergleichspreise
- Exekutionsordnung idgF (EO)
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF (LBG)
- ÖNORM B 1802-1
- ÖNORM B 1802-2

- ÖNORM B 1802-3

Hinweis: Ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Gutachten diesen Unterlagen (ausgenommen LBG, EO und IO) nicht uneingeschränkt folgt, sondern jeweils nur dort, wo dies explizit zitiert ist.

h. BEILAGEN IM ANHANG

Aufgrund der genannten Grundlagen und Unterlagen erstellt der Sachverständige den nachstehenden Befund (unter II.) und nachstehendes Gutachten (Wertermittlung) (unter III.). Auszüge der dafür relevanten Unterlagen finden sich im Anhang (unter IV.).

II. BEFUND

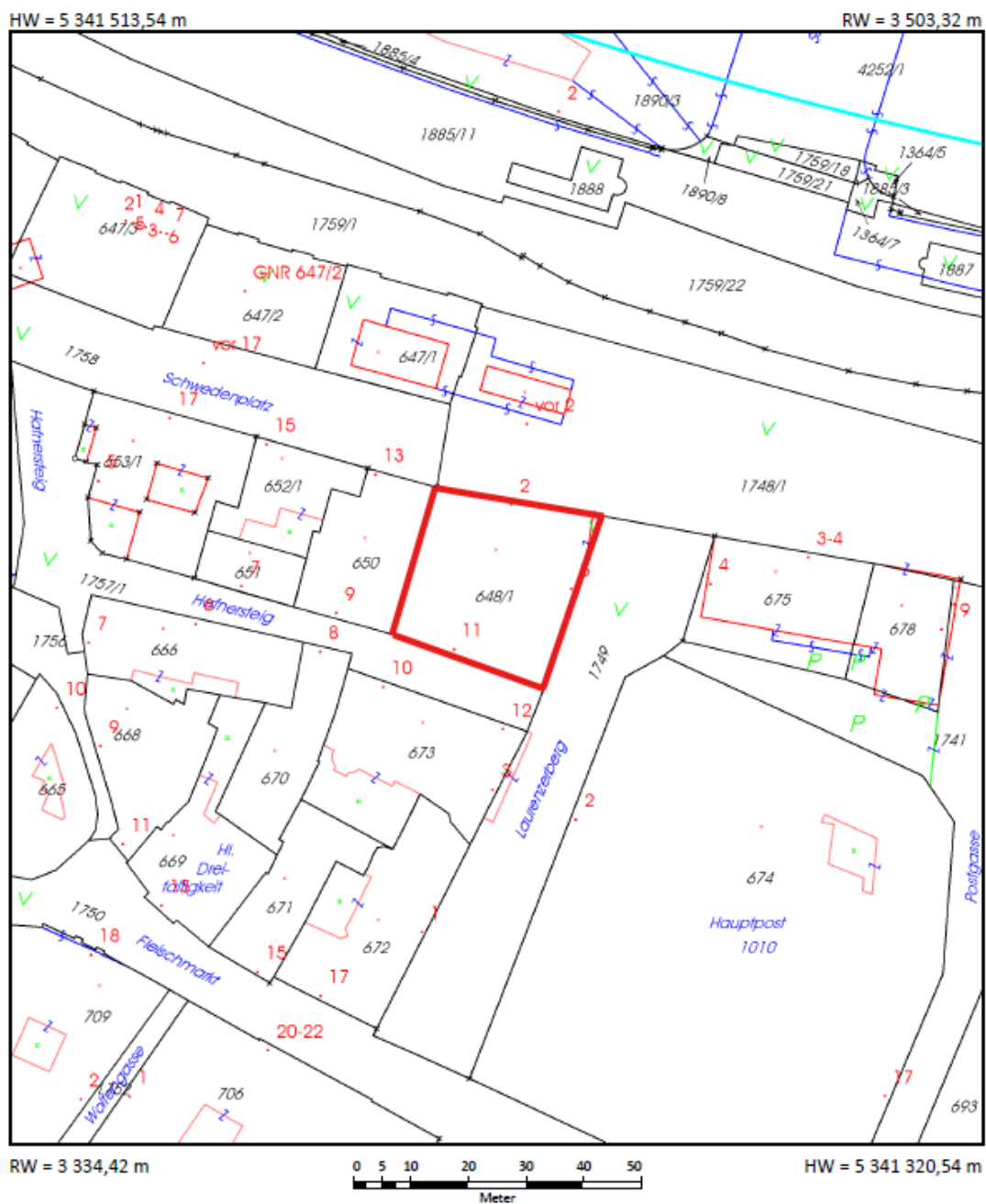
a. LIEGENSCHAFT

Auszug aus der digitalen Katastralmappe

Katastralmappe Druck/PDF



Vermessungsamt: Vermessungsamt Wien
 Katastralgemeinde: Innere Stadt (01004), Leopoldstadt (01657)
 Mappenblatt-Nr.: 7635-67/2, 7635-67/4
 Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M34



Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 18.03.2026), Liegenschaft durch SV rot markiert

Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis



Quelle: <https://www.bev.gv.at/> (abgefragt am 18.03.2026)

b. GRUNDBÜCHERLICHE SITUATION

Es ist keine Plombe/vorläufige Plombe ersichtlich.

1. A1-Blatt



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01004 Innere Stadt
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 693

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 192, 193, 194, 195 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 879/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
648/1	GST-Fläche	821	
	Bauf.(10)	819	
	Sonst(10)	2	Hafnersteig 11 Laurenzerberg 5 Schwedenplatz 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Das Grundstück ist noch nicht in den Grenzkataster übergeführt, die Grenzpunkte und Flächenangaben sind daher nicht rechtsverbindlich. Auch die Nutzungsart im Grundbuch hat lediglich informativen Charakter, rechtsverbindlich ist nur die Widmung im aktuellen Flächenwidmungsplan.

2. A2-Blatt

***** A2 *****

- 1 a 5353/1965 Bauplatz (auf) Gst 648/1
- 2 a 5353/1965 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe gem Pkt 1 Bescheid 1961-08-22
- 3 a 6326/2020 Verwalter der Liegenschaft :
J. u. E. Wild Immobilienreuhänder GmbH (FN 33536v)

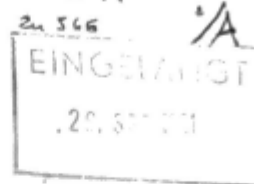
Im A2-Blatt sind folgende Eintragungen geführt:

Unter der A2-LNR 1 a (TZ 5353/1965) ist die Eintragung geführt, dass das bewertungsgegenständliche Grundstück 648/1 als Bauplatz genehmigt ist.

Unter der A2-LNR 2 a (TZ 5353/1965) ist die Eintragung geführt, dass gemäß Punkt 1 des Bescheides vom 22.08.1961 eine Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und Übergabe besteht. Nachstehend der entsprechende Bescheid:

5353/65

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MAGISTRATSABTEILUNG 64
im selbständigen Wirkungsbereiche



Abt. 64 - 290/61
Schwedenurm-Bürohaus-Ges.m.b.H.,
Abteilung der Liegenschaft
S. 693 des Grundbuches der Kat.Gem.
Innere Stadt

Wien, am 22. Aug. 1961

17. Kalvarienbergg. 33
abgeteilt am 18. Juli 1960
62492

Innanzamt für Gebühren u.
Verkehrsteuern in Wien

B e s c h e i d

I. Die Abteilung des Grundstückes .648, inneliegend
in S. 693 des Grundbuches der Kat.Gem. Innere Stadt; nach
den Abteilungsplänen des Ing.Kons.f.Verm.Wesen Dipl.Ing.
Dr.techn. Erich Meixner, vom 19.4.1960, G.Z. 1735 A/60, mit
den violetten Änderungen vom 21.8.1961, auf den Bauplatz 4,
prov.Grundstück (.648/1), sowie auf die Trennstücke prov.
Grundstücke (648/2), (648/3), (648/4), wird einschliesslich
der erforderlichen Abschreibungen und Zuschreibungen gemäss
§ 13 Abs. 2 lit. a der Bauordnung für Wien (BO.) genehmigt.

Vorgeschrieben wird :

1) Die in den Abteilungsplänen vorläufig mit rot 648/2,
648/3 und 648/4 bezeichneten Grundstücke sind gemäss § 17,
Abs. 1 und 4, Punkt b der Bauordnung für Wien nach Abtragung
der Baulichkeiten über Auftrag der Baubehörde gegen die nach
§ 17, Abs. 5 der Bauordnung für Wien gewährleistete Schad-
loshaltung gebühren- und lastenfrei in das öffentliche Gut
zu übertragen und über Auftrag der Baubehörde in der fest-
gesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien
zu übergeben.

2) Gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung
dieser Abteilung ist gemäss § 130 der Bauordnung für Wien
im Grundbuch ersichtlich zu machen:

A) Gemäss § 13, Abs. 8 der Bauordnung für Wien der ein-
gangs genehmigte Bauplatz als solcher;

B) Das Bestehen folgender Verpflichtung:
Zur Herstellung der Höhenlage nach Punkt 1 dieses Bescheides und zur Übergabe auf der Einlage des Bauplatzes rot A.

II. Gemäss § 78 AVG. 1950 in Verbindung mit dem Gesetz vom 21.12.1925, LGBl.f.Wien Nr. 50, in der Fassung der Gesetze vom 14.7.1950, LGBl.f.Wien Nr. 14, und vom 15.2.1957, LGBl.f.Wien Nr. 9, T.P. 13 wird eine Verwaltungsabgabe von S 100.-- vorgeschrieben.

B e g r ü n d u n g

Die tatsächlichen Umstände sind den vorgelegten Abteilungsplänen entnommen. Die Abteilung entspricht § 16 BO. und konnte daher genehmigt werden. Die Auflagen sind in den bezogenen Gesetzesstellen begründet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegrafisch bei der Magistratsabteilung 64, Wien 17., Kalvarienbergg. 33, einzubringende Berufung zulässig.

Ergeht als Bescheid an:

- 1) Schwedenturm-Bürohaus-Gesellschaft m.b.H., zhd. des Herrn Dipl.Ing.Dr.techn. Erich Meixner, Wien 1., Fichtegasse 2 a mit 4 Abteilungsplänen und 1 Fluchtlinienbescheid samt Plan; in Abschrift an:
- 2) Herrn Ing.Kons.f.Verm.Wesen Dipl.Ing.Dr.techn.Erich Meixner, Wien 1., Fichtegasse 2 a als Planverfasser;
- 3) M.Abt. 36 mit 1 Abteilungsplan;
- 4) und 5) M.Abt. 28 mit Abt.Plan im Wege der M.Abt. 18 mit 1 Gleichschrift unmittelbar;
- 6) M.Abt. 69 zur d.M.Zl.: M.Abt. 69/I - 3/61.

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:
Der Kanzleileiter:
1.V.

Für den Abteilungsleiter:
Dr. M i k s c h
Mag.Rat



Unter der A2-LNR 3 a (TZ 6326/2020) ist die Eintragung geführt, dass die J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH, mit Beschluss vom 30.09.2018, zum Verwalter für die Liegenschaft EZ 693 KG 01004 Innere Stadt, mit der Adresse Hafnersteig 11 / Laurenzerberg 5 /Schwedenplatz 2, 1010 Wien, bestellt wurde. Die Eintragung ist jedoch nicht mehr richtig, da die derzeit zuständige Verwaltung die IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH ist. Verwaltungsvollmacht wurde übermittelt.

3. B-Blatt

```
***** B *****
192 ANTEIL: 1360/197550
    HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
    ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
        a 2856/1965 Wohnungseigentum an W 61
        b 7866/2020 Kaufvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht
193 ANTEIL: 1050/197550
    HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
    ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
        a 2856/1965 Wohnungseigentum an W 62
        b 7866/2020 Kaufvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht
194 ANTEIL: 880/197550
    HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
    ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
        a 2856/1965 Wohnungseigentum an W 63
        b 7866/2020 Kaufvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht
195 ANTEIL: 660/197550
    HAMTEL III GmbH (FN 523511w)
    ADR: Franz Josefs Kai 21/14, Wien 1010
        a 2856/1965 1889/2011 Wohnungseigentum an KFZ-Abstellpl. 18
        b 7866/2020 Kaufvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht
```

Die HAMTEL III GmbH ist zu im Gesamten 3950/197550-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft und verfügt sie über das dingliche Recht, die Wohnungseigentumsobjekte W61, W62, W63 und KFZ-Abstellplatz 18 ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen (§ 2 Abs 1 WEG). Sie hat das Eigentumsrecht aufgrund des Kaufvertrages vom 13.07.2020 erworben.

4. C-Blatt

```
***** C *****
102 auf Anteil B-LNR 192 bis 195
    a 1597/2023 Pfandurkunde 2023-02-21
        PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.250.000,--
        für Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eGen
        (FN 49470a)
    b 1597/2023 Simultan haftende Liegenschaften
        EZ 693 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 102
        EZ 22 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 42
        EZ 306 KG 01004 Innere Stadt C-LNR 424
113 auf Anteil B-LNR 192 bis 195
    a 8404/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (34 C 579/25p)
    b 879/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
        115
114 auf Anteil B-LNR 192 bis 195
    a 876/2026 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (23 C 45/26d)
```

115 auf Anteil B-LNR 192 bis 195
a 879/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von 1.) vollstr EUR 4.512,81 samt
4% Zinsen aus EUR 294,91 von 06.04.2025 bis 24.09.2025
4% Zinsen aus EUR 201,76 von 06.04.2025 bis 24.09.202
54% Zinsen aus EUR 159,47 von 06.04.2025 bis 24.09.2025
4% Zinsen aus EUR 68,09 seit 06.05.2025
4% Zinsen aus EUR 439,41 von 06.06.2025 bis 24.09.2025
4% Zinsen aus EUR 358,51 von 06.06.2025 bis 24.09.2025
4% Zinsen aus EUR 299,47 von 06.06.2025 bis 24.09.2025
4% Zinsen aus EUR 159,47 seit 06.06.2025
4% Zinsen aus EUR 439,41 seit 06.07.2025
4% Zinsen aus EUR 358,51 seit 06.07.2025
4% Zinsen aus EUR 299,47 seit 06.07.2025
4% Zinsen aus EUR 159,47 seit 06.07.2025
4% Zinsen aus EUR 439,41 seit 06.08.2025
4% Zinsen aus EUR 358,51 seit 06.08.2025
4% Zinsen aus EUR 299,47 seit 06.08.2025
4% Zinsen aus EUR 159,47 seit 06.08.2025
4% Zinsen aus EUR 439,41 seit 06.09.2025
4% Zinsen aus EUR 358,51 seit 06.09.2025
4% Zinsen aus EUR 299,47 seit 06.09.2025
4% Zinsen aus EUR 159,47 seit 06.09.2025
4% Zinsen aus EUR 294,91 seit 25.09.2025
4% Zinsen aus EUR 201,76 seit 25.09.2025
samt der Kosten von EUR 761,73 samt 4% Zinsen seit
24.09.2025
2.) der Kosten aus früheren Exekutionsverfahren in der Höhe
von EUR 474,64
Kosten dieses Ansuchens von EUR 487,14 für WEG
Schwedenplatz 2/Laurenzerberg 5, 1010 Wien – § 27/2 WEG
2002 siehe C-LNR 113 (74 E 15/26y)

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

Im C-Blatt (Lastenblatt) sind folgende Eintragungen geführt:

Unter der C-LNR 102 a (TZ 1597/2023) ist die Eintragung geführt, dass zulasten der bewertungsgegenständlichen WE-Objekte und zugunsten der Raiffeisenbank Region Waldviertel Mitte eine Höchstbetragshypothek, nämlich bis zu einem Betrag von EUR 2.250.000,00 besteht.

Unter der C-LNR 113 (TZ 8404/2025) ist zulasten der BLNR 192 bis 195 die Klage gemäß §27 Abs 2 WEG 2002 (34C 579/25p) geführt.

Unter der C-LNR 114 (TZ 876/2025) ist zulasten der BLNR 192 bis 195 die Klage gemäß §27 Abs 2 WEG 2002 (23C 45/26d) geführt.

Unter der C-LNR 115 (TZ 879/2026) ist zulasten der BLNR 192 bis 195 die Einleitung des Versteigerungsverfahrens (74 E 15/26y; gegenständliches Exekutionsverfahren) geführt.

c. AUSSERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN

Die Teilnehmer der Befundaufnahme wurden diesbezüglich befragt und haben sie das abschlägig beantwortet. Bei der Besichtigung waren keinerlei außerbücherliche Rechte und Lasten hinsichtlich der gesamten Liegenschaft offenkundig bzw ersichtlich oder bekannt. Im Zuge der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass die WE-Objekte vom Geschäftsführer des Unternehmens, welches als Eigentümer der WE-Objekte im Grundbuch angeführt ist, und dessen Familie bewohnt wird. Zumal trotz mehrmaliger Rückfragen bei der Hausverwaltung, sowie dem Eigentümer der WE-Objekte kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt werden konnte, wird auch in Absprache mit dem Auftraggeber von einer Nutzung aufgrund eines gesellschaftsrechtlichen Verhältnisses bzw. eines Prekariums ausgegangen. Ein (klassischer) Bestandsvertrag liegt dem gefertigten Sachverständigen jedenfalls nicht vor und wurde auch konkret bzw substantiiert nicht behauptet.

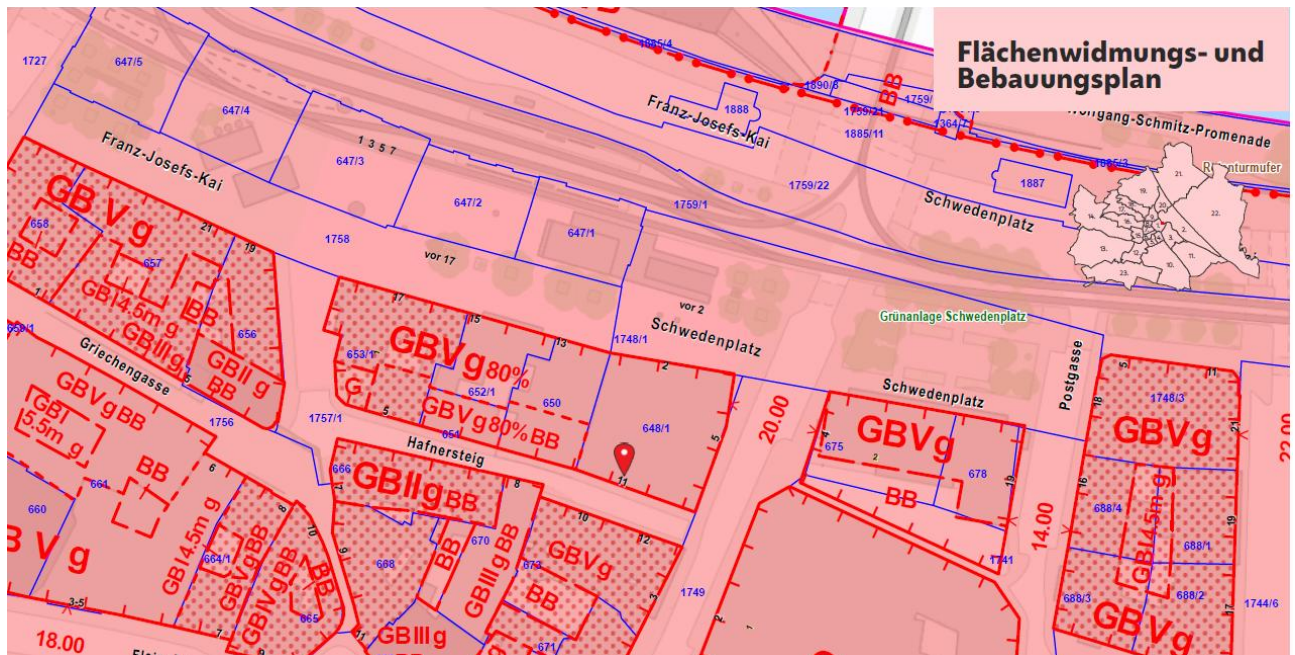
Für die Zwecke der Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten wird daher, auch in Absprache mit dem Auftraggeber, von einer Bestandsfreiheit der gegenständlichen Bewertungsobjekte ausgegangen.

Auch die Nachfrage zu allfälligen Rechtsstreitigkeiten, Verwaltungsverfahren und Förderungen beantworteten die Teilnehmer bei der Befundaufnahme abschlägig. Seitens der Hausverwaltung wurde mitgeteilt, dass für die laufende Sanierung der Fassade eine Förderung beantragt wurde; konkrete Höhe wurde jedoch nicht mitgeteilt bzw ist nicht bekannt. Für das gesamte Gebäude ist laut Protokoll der Eigentümerversammlung vom 8.4.2024 eine Generalsanierung und der Einbau einer Zentralklimatisierung geplant. Für dieses Vorhaben wurde ebenfalls eine Förderung beantragt. Auch hier ist die Höhe der Förderung nicht bekannt, da noch keine Förderzusage vorliegt.

d. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

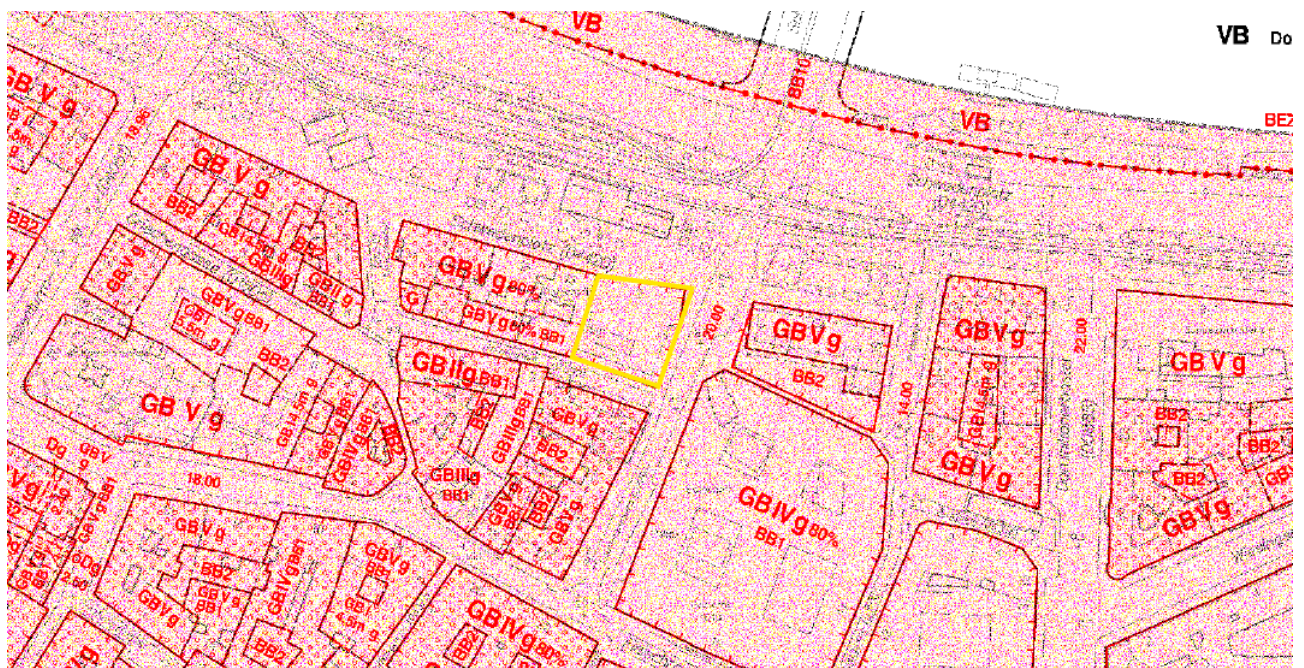
Laut Auskunft der MA21 Servicestelle Stadtentwicklung vom 20.03.2026 ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft als Bauland/Gemischtes Baugebiet, Bauklasse V (fünf), 80% bebaubare Fläche gewidmet. Die Liegenschaft ist in einer Schutzzone gelegen, allerdings in keiner Wohnzone. Derzeit ist keine Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Ausarbeitung. Es ist auch keine Bausperre gemäß § 8 der Bauordnung für Wien verhängt/wirksam. Die Rechtslage basiert auf dem Plandokument 7655 (Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2005).

Auszug aus dem Online-Service der Stadt Wien zum Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgefragt am 12.05.2026)

Auszug aus dem Plandokument 7655 (Gemeinderatsbeschluss vom 30.06.2005)



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgefragt am 18.03.2026), Liegenschaft durch SV gelb markiert

Ergänzend gelten folgende Bestimmungen:

MAGISTRAT DER STADT WIEN
MA 21 A Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Plandokument 7655

**Festsetzung
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.06.2005, Pr. Zl. 2761/2005-GSV, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 7655 mit der rot strichpunktierter Linie und den in roter Schrift als Plangebietsgrenze bezeichneten Fluchtlinien bzw. Bezirksgrenze umschriebene Gebiet zwischen

Stock-im-Eisen-Platz, Stephansplatz, Rotenturmstraße, Rabensteig, Franz-Josefs-Kai, Morzinplatz, Gonzagagasse, Saltorgasse, Saltorbrücke, rechte Uferkante des Donaukanals (Bezirksgrenze zum 2. Bezirk), Marienbrücke (Bezirksgrenze zum 2. Bezirk), rechte Uferkante des Donaukanals (Bezirksgrenze zum 2. Bezirk), Schwedenbrücke (Bezirksgrenze zum 2. Bezirk), rechte Uferkante des Donaukanals (Bezirksgrenze zum 2. Bezirk), Aspernbrücke (Bezirksgrenze zum 2. Bezirk), rechte Uferkante des Donaukanals (Bezirksgrenze zum 2. Bezirk), linke Uferkante des Wienflusses (Bezirksgrenze zum 2. Bezirk), Radetzkybrücke (Bezirksgrenze zum 2. und 3. Bezirk), rechte Uferkante des Wienflusses (Bezirksgrenze zum 3. Bezirk), Johannesgasse, Parkring, Weihburggasse, Seilerstätte, Himmelpfortgasse, Rauhensteingasse, Weihburggasse, Liliengasse und Singerstraße im 1. Bezirk, Kat. G. Innere Stadt

sowie in Festsetzung einer Schutzzone für dieses Gebiet gemäß § 7 Abs. 1 der BO für Wien und Festsetzung einer Wohnzone gemäß § 7a Abs. 1 der BO für Wien für Teile dieses Gebietes

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der roten Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 der BO für Wien) vom 1. Oktober 2001 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 Abs. 2 lit. c der BO für Wien wird bestimmt, dass
bei einer Straßenbreite ab 11,0 m entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,0 m Breite herzustellen sind.

Entlang der Weißkirchnerstraße, Uraniastraße, Fritz-Wotruba-Promenade, Schallautzerstraße und Teilen der Kumpfststraße im Abschnitt vor den Liegenschaften ONr. 11 und 13, Teilen der Stubenbastei im Abschnitt zwischen Wollzeile und Jakobergasse, sind Vorkehrungen für die Erhaltung und Pflanzung von mindestens einer Baumreihe zu treffen.

Entlang des Franz-Josefs-Kais, am Schwedenplatz, am Morzinplatz, am Julius-Raab-Platz sowie am Theodor-Herzl-Platz sind Vorkehrungen für die Erhaltung und Pflanzung von mindestens zwei Baumreihen zu treffen.

Entlang des Parkringes in den Abschnitten zwischen Weihburggasse und Johannesgasse sind Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von mindestens drei Baumreihen zu treffen.

Entlang des Stubenringes sind Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von mindestens vier Baumreihen zu treffen.

Entlang des Parkringes sind in den Abschnitten zwischen Dr.-Karl-Lueger-Platz und Weihburggasse Vorkehrungen für die Erhaltung bzw. Pflanzung von mindestens fünf Baumreihen zu treffen.

3. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für das gesamte Plangebiet ohne Plandarstellung bestimmt:
 - 3.1. Der höchste Punkt der zur Errichtung gelangenden Dächer darf nicht höher als 5,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen. Weiters ist die Errichtung von maximal einem Dachgeschoß zulässig.
 - 3.2. Entlang der Baulinien dürfen Baumassen nicht gestaffelt werden. Ebenso ist an allen Baulinien die Errichtung von Erker untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Ausgestaltung der Schauparten dienen, dürfen an Straßen bis 16 m Breite höchstens 0,6 m und an Straßen von mehr als 16 m Breite höchstens 0,8 m über die Baulinie ragen.
 - 3.3. Die mit Nebengebäuden bebaute Grundfläche darf höchstens 30 m² je Bauplatz betragen. Die Dächer dieser Nebengebäude sind ab einer Größe von 5 m² entsprechend dem Stand der Technik als begrünte Flachdächer auszubilden, sofern es sich nicht um Wintergärten mit Glasdachkonstruktion handelt. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
 - 3.4. An den zu den Verkehrsflächen des Franz-Josefs-Kais und der gesamten Ringstraße orientierten Gebäudefronten sind Hauptfenster von Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig.
 - 3.5. Soweit die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht durch die Bestimmung **BB1** festgelegt ist, darf der oberste Abschluss der Gebäudefronten der mit der Festsetzung Bauland/gemischtes Baugebiet, Bauklasse V, geschlossene Bauweise bezeichneten Grundflächen an keiner Stelle höher als das um 1,5 m vermehrte Ausmaß der zulässigen Gebäudehöhe (somit maximal 27,5 m) über der anschließenden Verkehrsfläche liegen.

5. Gemäß § 5 Abs. 4 der BO für Wien wird für Teile des Plangebietes mit Plandarstellung bestimmt:

- 5.1. Innerhalb der als Wohnzone gemäß § 7a der BO für Wien gekennzeichneten Teile des Plangebietes ist nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig, in denen nicht weniger als 80 v.H. der Summe der Nutzflächen der Hauptgeschoße, jedoch unter Ausschluss des Erdgeschoßes, Wohnzwecken vorbehalten sind.
- 5.2. Auf den mit Ak öDg bezeichneten Grundflächen sind im Niveau der anschließenden Verkehrsfläche öffentlich durchgängige Arkaden, auf den mit öDg bezeichneten Grundflächen öffentliche Durchgänge jeweils mit einer lichten Höhe von 3,5 m freizuhalten und zu dulden.
- 5.3. Auf den mit öDf bezeichneten Grundflächen sind im Niveau der anschließenden Verkehrsfläche öffentliche Durchfahrten mit einer lichten Höhe von 4 m freizuhalten und zu dulden.
- 5.4. Auf den mit Ak Dg bezeichneten Grundflächen sind im Niveau der anschließenden Verkehrsfläche durchgängige Arkaden, auf den mit Dg bezeichneten Grundflächen Durchgänge jeweils mit einer lichten Höhe von 3,5 m anzuordnen.
- 5.5. Auf den mit Df bezeichneten Grundflächen sind im Niveau der anschließenden Verkehrsfläche Durchfahrten mit einer lichten Höhe von 4 m anzuordnen.
- 5.6. Die mit **BB2** bezeichneten Grundflächen sind Baulandflächen, die von jeglicher oberirdischer Bebauung freizuhalten sind.
- 5.7. Die mit G **BB3** bezeichneten Grundflächen sind von jeglicher ober- und unterirdischer Bebauung freizuhalten.
- 5.8. Auf den mit **BB14** bezeichneten und als Bauland/gemischtes Baugebiet gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 50 v. H. des jeweiligen Bauplatzteiles betragen.
- 5.9. Auf den mit **BB4** bis **BB6** sowie **BB15** bezeichneten und als Grünland/Schutzgebiete/Parkschutzgebiete gewidmeten Grundflächen dürfen nur Gebäude mit einer Nutzung gemäß § 6 Abs. 6 der BO für Wien mit folgenden maximalen Gebäudehöhen errichtet werden:
 - BB4** mit + 30,5 m über Wiener Null,
 - BB5** mit + 23,0 m über Wiener Null,
 - BB6** mit + 15,0 m über Wiener Null,
 - BB15** mit + 17,0 m über Wiener Null.

e. ÖKOLOGISCHE LASTEN

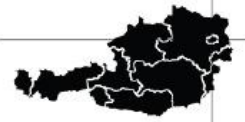
1. Altlasten

Auszug aus dem Altlastenatlas



Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Quelle: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/verzeichnisse/> (abgefragt am 18.03.2026)

Es scheinen keine Altlasten auf.

Altlasten im Altlastenatlas sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierten Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht (ausgenommen Kontaminationen, die durch Emissionen in die Luft verursacht wurden). Der Altlastenatlas basiert auf dem Altlastensanierungsgesetz und wird als Verordnung im Bundesgesetzblatt kundgemacht. Fachliche Grundlage ist eine Gefährdungsabschätzung. Eine Altlast gilt als saniert, wenn die Ursache der Gefährdung

und die Kontamination im Umfeld beseitigt sind. Die Sicherung beschreibt das Verhindern von Umweltgefährdungen, insbesondere bezüglich der Ausbreitung möglicher Emissionen von gesundheits- und umweltgefährdenden Schadstoffen aus Altlasten.²

Die Erfassung der Altstandorte ist weitgehend abgeschlossen, jene der Altablagerungen wird derzeit vervollständigt. Es sind derzeit 95% der vom Umweltbundesamt geschätzten Anzahl der Altablagerungen und Altstandorte erfasst.³

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verdachtsflächenkataster mit 1.1.2025 eingestellt wurde.

Näherer Befund: Der Altlastenatlas weist keine Belastung im ausgewiesenen Kartenausschnitt auf.

² Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 7ff.

³ Granzin/Valtl, Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas Stand 1. Jänner 2024, 5.

f. RISIKO DURCH UMWELTKATASTROPHEN

Auszug HORA



Quelle: <https://www.hora.gv.at/#>, Abfragedatum 18.03.2026, Quellen Basisdaten: BMLUK, Ämter der LR, BEV; Quellen Fachdaten: BMLUK, VVO, Ämter der LR, ZAMG

Rechtliche und technische Hinweise: Aus den Karteninhalten (Darstellungen) und den dazugehörigen Texten können Rechtsansprüche weder begründet noch abgeleitet werden. Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (BMLUK) übernimmt keine Haftung für Vollständigkeit und Inhalt. Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Werden amtliche Auskünfte zu einem bestimmten Gebiet oder einer bestimmten Frage benötigt, erteilt diese auf Anfrage die zuständige Behörde. In der Regel ist dies die Gemeinde, die Bezirkshauptmannschaft oder die Fachabteilung beim Amt der Landesregierung. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. Grundsätzlich kann es überall zu Überschwemmungen kommen (z.B. durch extreme Niederschlagsereignisse). Aufgrund der Eingangsdaten erfolgte die Ausweisung der Überschwemmungsgebiete in der Regel ohne Berücksichtigung technischer Hochwasserschutzeinrichtungen (Dämme, Deiche, Mauern, etc.), wodurch der Zustand vor Errichtung allfälliger Bauten dargestellt wird. Näheres dazu siehe unter "Methodik und Darstellungsform".

Mittels HORA-Pass können alle auf der HORA-Plattform ersichtlichen Naturgefahren abgerufen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der gegenständlichen Liegenschaftsadresse ein Umkreis von 100m angegeben wurde. Die Position der Liegenschaft wird mittels der gelben Nadel indiziert.

Näherer Befund: Der HORA-Pass weist eine hohe Gefährdung durch Oberflächenabfluss, Hagel und Hitzeepisoden aus. Eine erhöhte Hagelgefahr ist im Raum Wien und Umgebung durchaus üblich. Auch die Gefährdung durch Hitzeepisoden wie bei gegenständlicher Liegenschaft ist in Wien großflächig, vor allem im zentralen, südlichen und östlichen Stadtgebiet gegeben und daher nicht ungewöhnlich. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss kann durch den Sachverständigen nicht näher beurteilt werden, da dies nicht in sein Fachgebiet fällt, es wird lediglich darauf hingewiesen. Zur Lawinengefahr bestehen keine Daten. Die Naturgefahren Hochwasser, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte und Schneelast fallen für den Standort niedrig bis mittel aus.

g. LÄRMBELASTUNG

Lärminfo.at
Umweltbundesamt 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

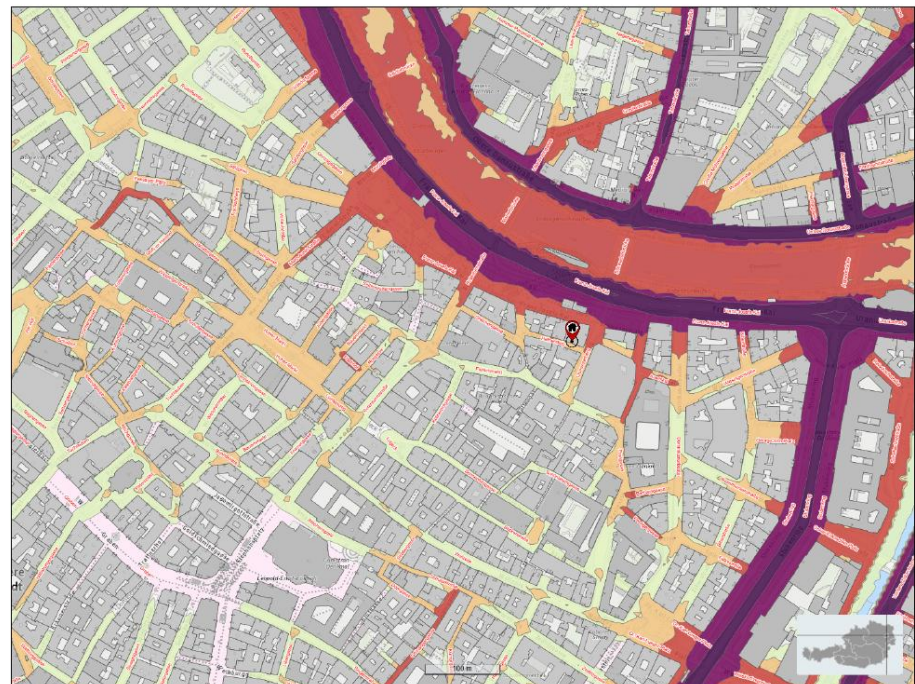
Suche: Hafnersteig 11

Adresse

Hafnersteig 11, 1010 Wien

48,21106°N 16,37804°O

Seehöhe: 166 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h

Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 18.3.2026

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

<https://maps.laerminfo.at>

Lärminfo.at
Umweltbundesamt für Österreich

2022 Schienenverkehr:
24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht 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

Grenzwertlinie

Linienquellen Straßenbahnen

Linienquellen Eisenbahnen

Gebäude

Lärmschutzwände

Kilometrierung

Ballungsraum

Ballungsraumgrenzen

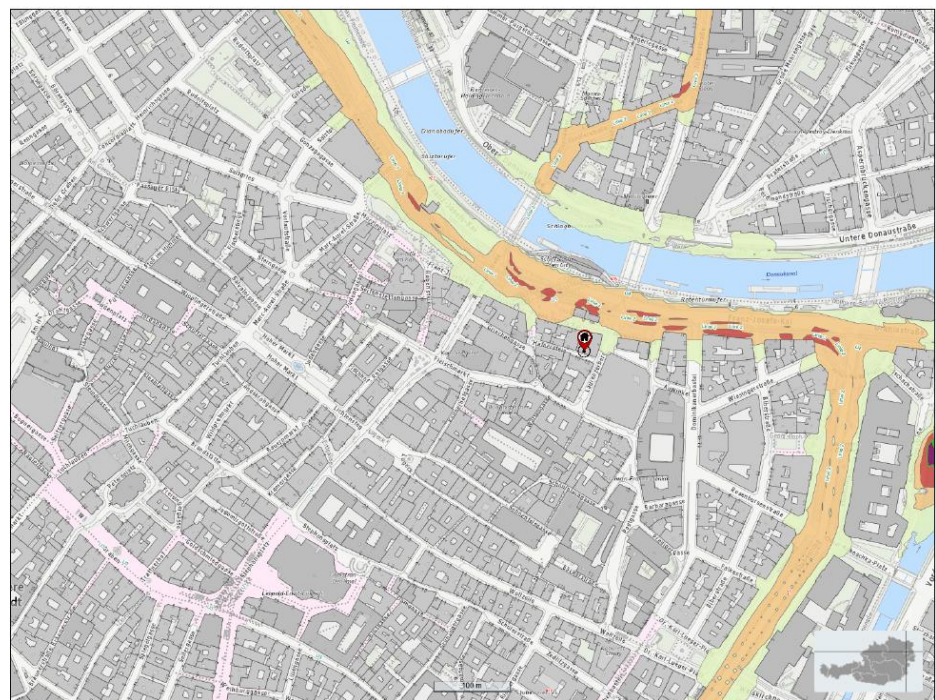
Suche: Hafnersteig 11

Adresse

Hafnersteig 11, 1010 Wien

48,21106°N 16,37804°O

Seehöhe: 166 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Maßstab: 1 : 5.640

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 18.3.2026

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

<https://maps.laerminfo.at>

Quelle: <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html> (abgefragt am 18.03.2026)

Die verwendeten Lärmkarten sind Auszüge aus den aktuellen Lärmkarten 2022 und dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten. Abgefragt wurde jeweils die durchschnittliche Belastung innerhalb von 24h durch Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und IPPC-Anlagen; für den Straßenverkehr die Belastung durch Autobahnen, Schnellstraßen und Landesstraßen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Karten außerhalb der Ballungsräume nur Lärm von hochrangiger Verkehrsinfrastruktur enthalten. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und sind nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben.⁴

Die Liegenschaft ist durch die rote Nadel samt schwarzem Kreis markiert.

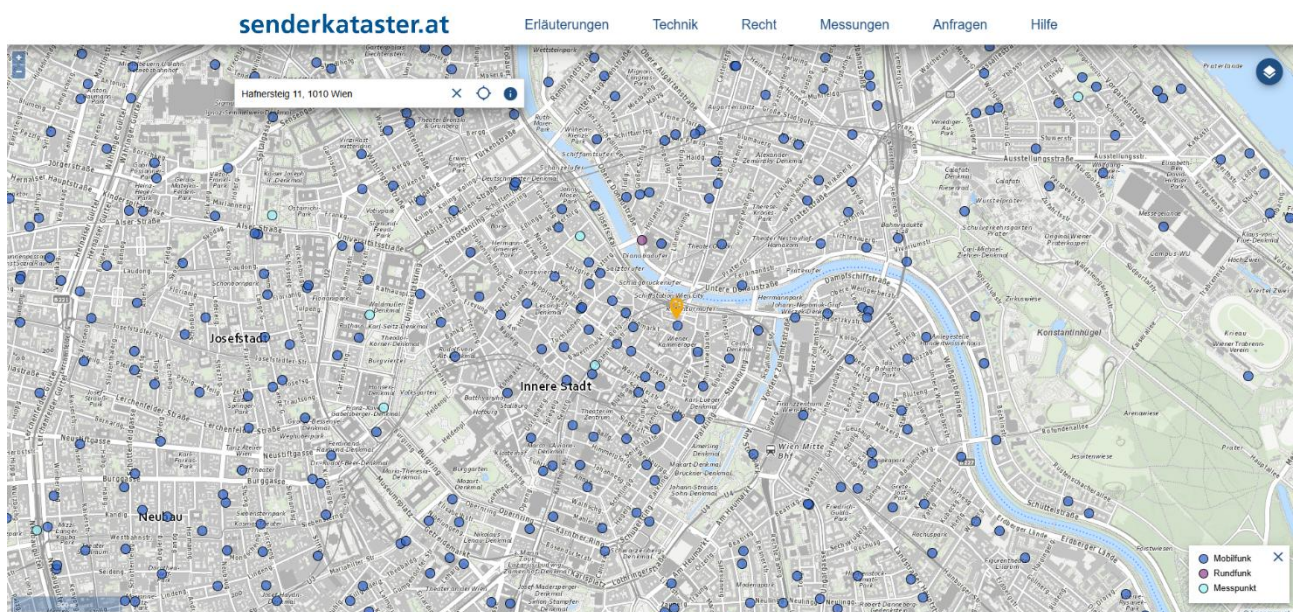
Jene Karten, die nicht im Gutachten abgedruckt wurden, ergaben keine in der Karte eingezeichnete Lärmbelastung (Flugverkehr, IPPC-Anlagen)

Bei IPPC-Anlagen („Integrated Pollution Prevention and Control“) ist eine Genehmigung, die sich über alle Umweltmedien erstreckt (Luft, Wasser, Abfall, Boden, Energie) erforderlich. Anlagen, für die dieses spezielle Genehmigungsverfahren nötig ist, sind in Anlage 3 der Gewerbeordnung 1994 aufgezählt (zB Raffinerien, größere Ziegelbrennereien).⁵ Der Genehmigungsantrag muss diverse zusätzliche, über die Anforderungen des § 353 GewO hinausgehende, Angaben enthalten; im Genehmigungsverfahren können zusätzlich auch bestimmte Umweltorganisationen Parteistellung haben.⁶

Näherer Befund: Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft weist, unter anderem aufgrund der Nähe zur B227 Donaukanal Straße, gemäß Lärminformationskarte eine hohe Lärmbelastung (65 bis 75dB) durch Straßenverkehr auf. Nördlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird zudem eine durchschnittliche Lärmbelastung durch Schienenverkehr iHv 55 bis 60 dB ausgewiesen. Das entspricht auch dem Eindruck des Sachverständigen bei der Befundaufnahme.

h. BELASTUNG DURCH ELEKTROMAGNETISCHE FELDER

Auszug aus dem Senderkatalog



Quelle: <http://www.senderkataster.at/karte> (abgefragt am 18.03.2026)

⁴ <http://www.laerminfo.at/laermkarten.html> (abgefragt am 18.03.2026).

⁵ <https://www.wko.at/service/umwelt-energie/IPPC-Anlagen.html> (abgefragt am 18.03.2026).

⁶ Rosenbach, IPPC-Anlagen (Lexis Briefing Wirtschaftsrecht).

Im Umkreis von 250m des Bewertungsobjekts befinden sich fünf Mobilfunkmasten, Rundfunkmasten sind keine in der näheren Umgebung vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist durch die gelbe Nadel indiziert.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden in der Regel quartalsweise aktualisiert und die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt, aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenerfassung nach Angaben des Website-Betreibers nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen.⁷

Näherer Befund: Es ist von einer durchschnittlichen Belastung durch elektromagnetische Felder aufgrund vorstehender Karte auszugehen, das ist für gegenständliche Lage als durchschnittlich einzustufen.

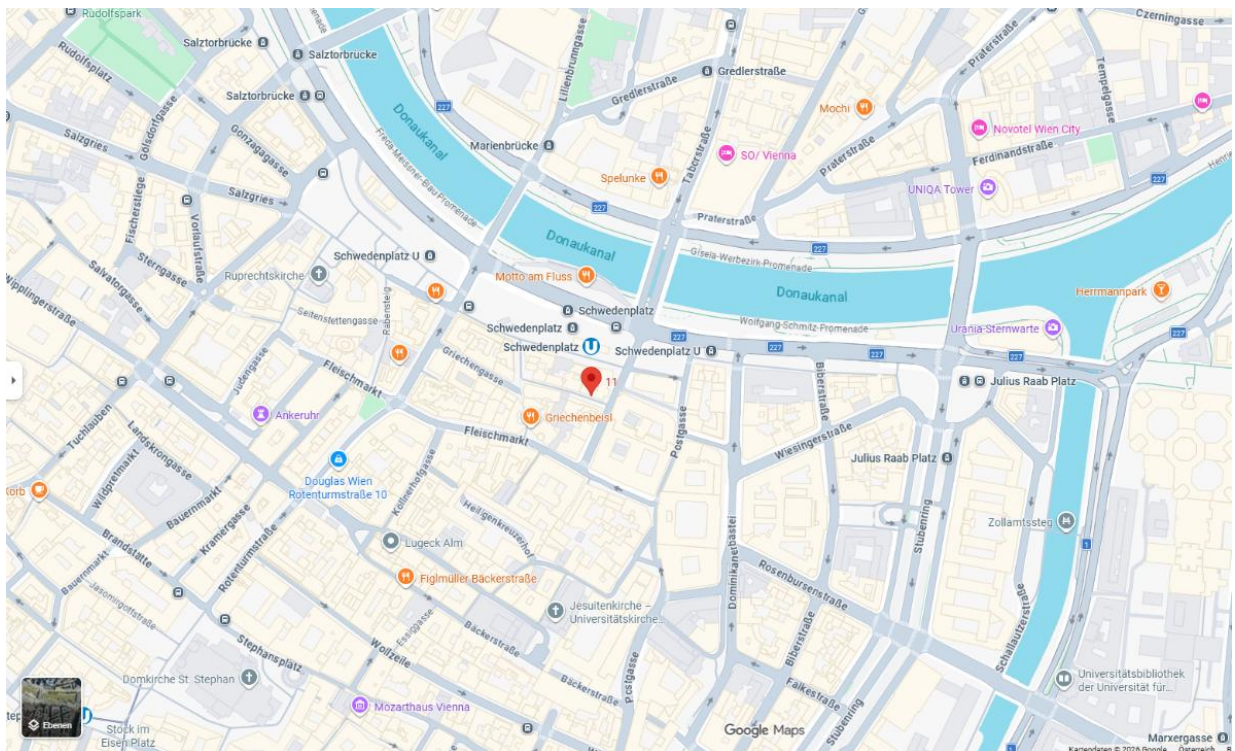
⁷ <http://www.senderkataster.at/erlaeuterungen> (abgefragt am 18.03.2026).

i. LAGE UND VERKEHR

1. Allgemeine Wohnlage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist im 1. Wiener Gemeindebezirk Innere Stadt im Bereich des Schwedenplatzes situiert. Sie grenzt direkt an die Straßen Laurenzberg, Hafnersteig und Schwedenplatz an und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Wiens (Schwedenplatz) sowie zur Rotenturmstraße. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Gastronomie-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Der Donaukanal mit seinen Freizeit- und Gastronomieflächen ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

2. Infrastruktur



Quelle: <https://www.google.com/maps> (abgefragt am 18.03.2026)



Infrastruktur des täglichen Bedarfs

Infrastrukturelles Angebot im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Bäckerei

- A1** Anker Snack & Coffee GmbH
Schwedenplatz 2
1010 Wien
(0,02 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Michael Rosenauer
Schwedenplatz 2
1010 Wien
(0,02 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Ströck Gesellschaft m.b.H.
Schwedenplatz 2
1010 Wien
(0,02 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Metzgerei

- B1** Paul Horvath e.U.
Franz Josefs Kai 17/Std VOR
1010 Wien
(0,06 km / 0,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** MY superheroes OG
Praterstraße 9/7
1020 Wien
(0,29 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Fleischerei Kröppel
Postgasse 1
1010 Wien
(0,35 km / 1,99 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Supermarkt

- C1** Billa
Wien
(0,22 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Spar Gourmet
Fleischmarkt 5
1010 Wien
(0,14 km / 1,48 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Billa
Franz-Josefs-Kai 29
1010 Wien
(0,25 km / 1,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Drogerie

- D1** Bipa
Fleischmarkt 26
1010 Wien
(0,11 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Lush
Rotenturmstraße 8
1010 Wien
(0,28 km / 1,31 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** dm
(0,26 km / 1,34 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bank

- A1** bank99 AG Fleischmarkt 19
Fleischmarkt 19
1010 Wien
(0,09 km / 0,36 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** TeamBank Österreich - Niederlassung...
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien
(0,10 km / 0,37 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Deutsche Bank Aktiengesellschaft Fi...
Fleischmarkt 1
1010 Wien
(0,16 km / 1,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Post

- B1** Post Filiale 1010
Fleischmarkt 19
1010 Wien
(0,10 km / 0,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Post
(0,46 km / 1,11 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Post Abholstation
Radetzkystraße 2
1030 KG Landstraße
(0,57 km / 1,25 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tankstelle

- C1** BP
Franz Josefskai/ Morzinpl
1010 Wien
(0,41 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** 123tanken.at
Rotensterngasse 25
1020 Wien
(0,83 km / 1,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** TANKEnergie Ringgarage
Untere Viaduktgasse 47-49
1030 Wien
(0,89 km / 1,88 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Trafik

- D1** Trafik Miroslav Ivanovi?
U-Bahn Station Schwedenplatz
1010 Wien
(0,09 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Trafik Miroslav Ivanovi?
U-Bahn Station Schwedenplatz
0.06
1010 Wien
(0,09 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Trafik Anita Gutensohn
Rotenturmstraße 23
1010 Wien
(0,19 km / 1,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

⁸ Piktogramm: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/shopping-cart_3144456?term=shopping+cart&page=1&position=1&origin=search&related_id=3144456 (abgefragt am 28.4.2025)



Soziale Versorgung

Soziale Versorgung im *Nahbereich* (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten
Obere Donaustraße 97-99
1020 Wien
(0,21 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Kindergarten
Kleine Sperlgasse 2a
1020 Wien
(0,35 km / 0,58 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Kindertagesheim und
Kompetenzzentrum...
Wollzeile 19
1010 Wien
(0,31 km / 1,60 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Volksschule

- B1** VS Stubenbastei 3
Stubenbastei 3
1010 Wien
(0,44 km / 1,13 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** VS Kleine Sperlgasse 2A
Kleine Sperlgasse 2A
1020 Wien
(0,48 km / 1,30 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** PVS Judenplatz 6
Judenplatz 6
1010 Wien
(0,65 km / 1,97 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Schule

- C1** WMS Kleine Sperlgasse 2A
Kleine Sperlgasse 2A
1020 Wien
(0,51 km / 1,30 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** GRg 1 Stubenbastei 6-8
Stubenbastei 6-8
1010 Wien
(0,48 km / 1,42 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Montessori-Schule Wien 1
im Heilige...
Grashofgasse 3/7/22
1010 Wien
(0,17 km / 2,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Hochschule

- D1** Webster University
Praterstraße 23
1020 Wien
(0,50 km / 0,72 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Universität für angewandte
Kunst in...
Oskar-Kokoschka-Platz 2
1010 Wien
(0,47 km / 0,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Österreichische Akademie
der Wissen...
Vordere Zollamtsstraße 3
1030 Wien
(0,55 km / 1,09 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

sonstige Bildung

- E1** C.I.F. Communication in
flow EVENT ...
Franz-Josefs-Kai 13
1010 Wien
(0,03 km / 0,02 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2** SAFA Sport u.
Fitnessmanagement GmbH
Franz-Josefs-Kai 15
1010 Wien
(0,04 km / 0,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** PERFECT CONSULTING
GmbH
Laurenzerberg 5
1010 Wien
(0,02 km / 0,04 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

⁹ Piktogramm: *Freepik*, https://www.flaticon.com/free-icon/mortarboard_1940611?term=education&page=1&position=2&origin=search&related_id=1940611 (abgefragt am 28.4.2025)



Medizinische Versorgung

Medizinische Versorgung im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Arzt für Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Natalia Maxim
Franz-Josefs-Kai 15/21
1010 Wien
(0,04 km / 0,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Dr. Birgit Kapfinger-Bruckner
Laurenzerberg 2
1010 Wien
(0,04 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Dr. Doris Maria Gapp
Laurenzerberg 2
1010 Wien
(0,04 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

- B1** Dr. Rüscher Britta Elisabeth
Schwedenplatz 2
1010 Wien
(0,02 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** DDr. Djaber Ansari Andreas
Hafnersteig 5
1010 Wien
(0,06 km / 0,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** DDr. Senger Christian
Laurenzerberg 1
1010 Wien
(0,05 km / 0,43 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

- C1** Dr. Mohr-Gutharc Sylvia
Schwedenplatz 2
1010 Wien
(0,02 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Dr. Michitsch Albert
Schwedenplatz 2
1010 Wien
(0,02 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Dr. Nather Andreas
Laurenzerberg 2
1010 Wien
(0,04 km / 0,46 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kinderarzt

- D1** Dr. Tichatschek Edgar
Franz-Josefs-Kai 31
1010 Wien
(0,37 km / 0,98 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Dr. List Silvia
Wollzeile 12
1010 Wien
(0,34 km / 1,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Dr. Stein-Krumholz Sylvia
Wollzeile 12
1010 Wien
(0,34 km / 1,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Apotheke

- A1** Schweden-Apotheke
Schwedenplatz 2
1010 Wien
(0,02 km / 0,05 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Brady-Apotheke "Zum roten Turm"
Rotenturmstraße 23
1010 Wien
(0,19 km / 1,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Apotheke "Zum römischen Kaiser"
Wollzeile 13
1010 Wien
(0,32 km / 1,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** Krankenhaus der Barmherzigen Brüder
Johannes von Gott Platz 1
1020 Wien
(0,57 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** healthPi - Kompetenzzentrum Bewegung
Wollzeile 1-3
1010 Wien
(0,34 km / 1,59 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Juvenis Medical Center
Trattnerhof 2
1010 Wien
(0,61 km / 2,89 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Physiotherapeut

- C1** Frau Mag. Dr. Michaela Farukuoye
Dominikanerbastei 21
1010 Wien
(0,13 km / 0,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Frau Sigrid Walk
Zedlitzgasse 5
1010 Wien
(0,41 km / 1,20 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Frau Martina Gubo
Rotenturmstraße 29
1010 Wien
(0,17 km / 1,51 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Psychotherapeut

- D1** LANG-PRECHTL Andrea Maria
Hafnersteig 5/1/12
1010 Wien
(0,03 km / 0,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Dr. med. STICH Michaela Maria
Laurenzerberg 1/29
1010 Wien
(0,06 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Dr. med. JORDAN Bettina
Laurenzerberg 1/29
1010 Wien
(0,06 km / 0,42 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Seniorenheim

- E1** CS Pramergasse / CS Caritas Socialis
Pramergasse 7
1090 Wien
(1,69 km / 2,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Haus Augarten
Rauscherstraße 16
1020 Wien
(2,00 km / 2,90 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E3** Haus Rossau
Seegasse 11
1090 Wien
(1,73 km / 3,11 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tierarzt

- F1** Dipl.-TA Dr. Gruber Monika
Krummbaumgasse 1
1020 Wien
(0,68 km / 1,09 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F2** CityVet Therapiezentrum
Seilerstätte 8
1010 Wien
(0,59 km / 1,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- F3** Tragauer Verena
Seilerstätte 8
1010 Wien
(0,59 km / 1,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

¹⁰ Piktogramm: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/hospital-buildings_33777?term=hospital&page=1&position=13&origin=search&related_id=33777 (abgefragt am 28.4.2025)



Grünraum

Öffentliche Parkanlagen im Umkreis von rund 350m Luftlinie Radius: 4 Parkanlagen bzw. Grünanlagen von untergeordneter Bedeutung (GA Schwedenplatz, GA Morzinplatz, Manes-Sperber-Park, GA Adele-Perlmutter-Platz)

Nächstgelegene Parkanlage von übergeordneter Bedeutung: Stadtpark in rund 500m Luftlinie Entfernung situiert (entspricht rund 9 Gehminuten)

Im Allgemeinen weist der 1. Bezirk einen geringen (öffentlichen) Grünraumanteil auf (typisch für einen innerstädtischen Bezirk); punktuell sind jedoch flächenhaft große Parkanlagen vorzufinden, teilweise Straßenräume begrünt (Baumscheiben, Grünflächen etc)



Kultureinrichtungen

Kulturelle Einrichtungen im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Museum

- A1** Römermuseum
Hoher Markt 3
1010 Wien
(0,40 km / 1,17 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Mozarthaus Vienna
Domgasse 5
1010 Wien
(0,40 km / 1,53 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Dom Museum Wien
Stephansplatz 6
1010 Wien
(0,39 km / 1,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Theater/Oper

- B1** Wiener Kammeroper
Fleischmarkt 24
1010 Wien
(0,10 km / 0,38 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Theater franzjosefskai21
Franz-Josefs-Kai 21
1010 Wien
(0,12 km / 1,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Drachengasse 2 Theater
Fleischmarkt 22
1010 Wien
(0,09 km / 1,61 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bibliothek

- C1** Betriebsbücherei UNIQA
Insurance Gr...
Untere Donaustraße 21
1029 Wien
(0,45 km / 1,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Fachbücherei
Seniorenarbeit Wien
Stephansplatz 6
1010 Wien
(0,39 km / 1,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Pfarrbibliothek St. Barbara
Wien
Postgasse 8
1010 Wien
(0,19 km / 2,27 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

- D1** Kirche zum Hl. Georg
(0,09 km / 0,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Theravada Buddhistisches
Zentrum Wien
(0,10 km / 1,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Kirche zur Hl. Dreifaltigkeit
(0,06 km / 1,58 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

¹¹ Piktogramm Baum: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/tree_998570?term=tree&page=1&position=31&origin=search&related_id=998570 (abgefragt am 28.4.2025)

¹² Piktogramm Theater: Freepik, https://www.flaticon.com/free-icon/masks_2162831?term=theater&page=1&position=16&origin=search&related_id=2162831 (abgefragt am 28.4.2025)

3. Öffentliche Verkehrslage



Hafnersteig 11, 1. Bezirk

Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> (abgefragt am 12.05.2026)

13

Öffentlicher Verkehr

Diverse Stationen des öffentlichen Verkehrs im Nahbereich (angezeigt werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen, Lageexposé ImmoNetZT):

Bus

- A1** Morzinplatz
VAL2
Wien
(0,35 km / 0,94 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Morzinplatz
VAL2
Wien
(0,35 km / 0,94 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Morzinplatz
VAL2
Wien
(0,35 km / 0,94 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

U-Bahn

- B1** Schwedenplatz
U4
Wien
(0,10 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Schwedenplatz
U1
Wien
(0,08 km / 1,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Stubentor
U3
Wien
(0,48 km / 1,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Straßenbahn

- C1** Marienbrücke
2
Wien
(0,25 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2** Schwedenplatz
1
Wien
(0,07 km / 1,09 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3** Schwedenplatz
1, 2
Wien
(0,06 km / 1,10 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Lokalbahnhof

- D1** Landstraße-Wien Mitte
S1, S2, S3, S4, S7
Wien
(0,71 km / 1,27 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2** Praterstern
S1, S2, S3, S4, S7
Wien
(1,32 km / 2,14 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D3** Oper, Karlsplatz U
WLB
Wien
(1,15 km / 2,28 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

¹³ Piktogramm Bus: *High Quality Icons*, https://www.flaticon.com/free-icon/bus_2207497?term=bus&page=1&position=6&origin=search&related_id=2207497 (abgefragt am 28.4.2025)

4. Individualverkehrslage



Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/> (abgefragt am 12.05.2026)



14

Individualverkehr

Nächstgelegene übergeordnete Verbindungsachse: Donaukanal Straße B227 rund 80m Luftlinie entfernt (entspricht je nach Verkehrsaufkommen rund 1 Fahrminute)

Nächstgelegene Autobahnauffahrt: A4/A23 – Ost Autobahn (Höhe Südosttangente) rund 3,3km Luftlinie entfernt (entspricht je nach Verkehrsaufkommen rund 9 Fahrminuten) bzw. A22 – Donauufer Autobahn (Höhe Kaisermühlentunnel) rund 3,5km Luftlinie entfernt (entspricht je nach Verkehrsaufkommen rund 10 Fahrminuten)

¹⁴ Piktogramm Auto: *fstudio*, https://www.flaticon.com/free-icon/car_3202926?term=car&page=1&position=3&origin=search&related_id=3202926 (abgefragt am 28.4.2025)

Kurzparkzone: Liegenschaft in einer flächendeckenden Kurzparkzone (Mo bis Fr jeweils 9:00 bis 22:00 Uhr, Parkdauer maximal 2h) gelegen

Verkehrsberuhigung im Nahbereich: Angrenzende Straßenzüge unterliegen bis auf Ausnahme der Begegnungszonen des Bezirkes einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30km/h und sind teilweise als Einbahnstraßen geführt. In den Begegnungszonen ist eine Geschwindigkeitsbeschränkung von 20km/h vorgeschrieben.

Parkgaragen im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 5 Anlagen vorhanden

Anrainerparkplätze: im Nahbereich sind vermehrt Anrainerparkplätze ausgewiesen

Elektroladestationen im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 5 Stationen vorhanden

Radverkehrsausbau im Umkreis von 350m Luftlinie Radius: 2 WienMobil-Standorte und keine Grätzlrad-Standorte (nächstgelegener Grätzlrad-Standort rund 420m Luftlinie entfernt), insgesamt im Nahbereich ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz

Parkplatzsituation: als angespannt zu beurteilen, aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der insgesamt stark eingeschränkt vorhandenen Anzahl an Parkplätzen aufgrund der vorhandenen Infrastruktur, der baulichen Gegebenheiten und der Straßenraumgestaltung

Näherer Befund: Die Bewertungsobjekt mit der grundbücherlichen Adresse Hafnersteig 11, Laurenzerberg 5, Schwedenplatz 2, 1010 Wien, ist in zentraler Lage des 1. Wiener Gemeindebezirks (Innere Stadt) gelegen. Die unmittelbare Nähe zum Schwedenplatz sowie zur Rotenturmstraße bewirkt eine ausgezeichnete infrastrukturelle Versorgung und ein sehr gutes Lageimage innerhalb der Wiener Innenstadt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist aufgrund der fußläufig erreichbaren U-Bahn-Linien U1 und U4 sowie mehrerer Straßenbahn- und Buslinien am Schwedenplatz als sehr gut einzustufen. Auch der Individualverkehr ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an den Ring bzw. die innerstädtischen Hauptverkehrsachsen als gut zu beurteilen, wobei die Lage zugleich durch eine erhöhte Verkehrs- und Passantenfrequenz geprägt ist.

j. BEBAUUNG

1. Konfiguration

Auszug Grundstückskataster



Quelle: <https://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/> (abgefragt am 18.3.2026)

Topografie	GST-NR 648/1: bebaut, befestigt
Konfiguration	annähernd quadratisches Grundstück, rund 29m breit und 29m lang, gutes Breitenverhältnis,
Grenzverhältnisse	Norden, Osten, Süden: öffentliches Gut (Straßenverlauf) Westen: bebautes Nachbargrundstück
Erschließung	über Hafnersteig, Laurenzerberg und Schwedenplatz an öffentliches Gut angeschlossen
Straßenausbau	Hafnersteig: gepflastert, Gehsteige beidseitig vorhanden auf Höhe des Bewertungsobjektes, keine Parkmöglichkeiten auf Höhe des Bewertungsobjektes; Laurenzerberg: vollausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt, Gehsteige beidseitig vorhanden, keine Parkmöglichkeiten auf Höhe des Bewertungsobjektes beidseitig vorhanden; Schwedenplatz: Fußgängerzone asphaltiert

Bebauungscharakter der Umgebung	dichte geschlossene Blockrandbebauung, belebte Erdgeschosszone, gemischte Nutzung (Erdgeschoss: Geschäftsflächen, Obergeschosse: Wohn- bzw. Büroflächen)
Bebauung	Baujahr 1959, Bauperiode 1946-1976, Architekten: Wörle Eugen und Doskar Bruno (gemäß Kulturgutkataster der Stadt Wien), unterkellert: 1. Kellergeschoss Einlageräume und 2. Kellergeschoss Garage, Erdgeschoss und 8 Obergeschosse
Aufschließung	Strom-, Wasserzuleitung und Fernwärme offenbar vorhanden An Städtischen Mischwasserkanal angeschlossen ¹⁵
Sonstige Außenanlagen	straßenseitig, neben Garageneinfahrt, asphaltierter Müllplatz (tlw. Mülltonnen mittels Einfriedung versperrt)

2. Bestandsbebauung sowie Bau- und Erhaltungszustand

BAUBESCHREIBUNG ZUM ZEITPUNKT DER BEFUNDAUFNAHME:

Typ	Allgemeine Teile der Wohnhausanlage
Gebäudehülle	Fassade wird derzeit saniert; große Fensterfronten, welche durch durchgehende vertikale Mauervorsprünge gleichmäßig unterteilt sind
Geschoße	2 Kellergeschosse, Erdgeschoss und 8 Obergeschosse
Stiegenhaus	Stiegenhaus mit versetzten Läufen (Läufe parallel übereinander gelegen); Geländer aus Stahlsprossen mittels Holzhandlauf; graue Betonstiegen; Wände hauptsächlich gelb bzw weiß gestrichen; Decken weiß gestrichen; graue Bodenfliesen; 2 Personenaufzüge vorhanden, einer vom Erdgeschoss und einer vom Kellergeschoss bis in den 8. Stock
Schäden	keine augenscheinlichen Schäden am Tag der Befundaufnahme ersichtlich; gesamtes Gebäude war eingerüstet somit Schäden in diesem Bereich nicht beurteilbar; gemäß Unterlagen der Hausverwaltung sind diverse Schäden an Fassade und Dach vorhanden
Sonstiges	/

¹⁵ https://kanis.at/KANIS/synserver?project=KANIS_wma&client=html (abgefragt am 17.03.2026).

Typ	Wohnung W61-W63
Lage/Erschließung	7. Obergeschoss, erschlossen über Personenaufzug bzw. Stiegenhaus
Wände & Decken	Decken: verputzt und weiß gestrichen, teilweise indirekte Beleuchtung Wände: verputzt und weiß gestrichen bzw in den Sanitarräumen gefliest
Böden	hauptsächlich Parkettboden Küche, Sanitarräumlichkeiten und Vorraum Fliesen
Fenster	Isolierglasfenster mit weißem Rahmen, außenliegende Jalousien mit elektrischer Steuerung
Türen	weiße Eingangstür einflügelig mit Türspion, weiße Innentüren mit weißer Türzarge, Türgriff und Schloss (Drehschloss in Badezimmer und WC); eine Schiebetür mit Glaseinsatz (Zugangstür Zimmer 4 – Zimmerbezeichnung siehe Fotodokumentation); keine Tür von Vorraum in Küche
Heizung & Kühlung	Fernwärme; diverse Radiatorenheizkörper; Handtuchheizkörper in Badezimmer; keine Klimaanlage
Küche	bestehend aus 2 gegenüber liegenden Küchenzeilen bestehend aus Ober- und Unterkästen (Holzoptik); Einbaukühlschrank mit Tiefkühlfach im unteren Bereich; Einbauspüle aus Edelstahl mit Abtropfschale; Kombigerät-Backofen-Herd mit Dunstabzug; Geschirrspüler (Marke Whirlpool) mit Holzverkleidung und außen bedienbaren Display; Waschmaschine integriert in Küchenzeile
Sanitär	Badezimmer bestehend aus Badewanne mit Duschvorhang, Waschbecken; Wandradiator im Badezimmer vorhanden; separates WC mit Waschbecken; elektrische Entlüftung in Sanitarräumlichkeiten vorhanden
Freiflächen	es sind keine Freiflächen vorhanden
Kellerabteil	Kellerabteil ist vorhanden, konnte jedoch nicht begangen werden
Sonstiges	Gegensprechanlage vorhanden
Schäden	Fenster teilweise schadhaft; ansonsten übliche Gebrauchs- und Abnutzungserscheinungen
Gemessene Raumhöhen	Gangbereich: 2,80m und 2,62m; Schlafzimmer (angrenzend an Wohnzimmer): 2,46m gemäß stichprobenartiger Ausmessung durch den gefertigten Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme; Hinweis:

Typ	durch Bodenbelag und durchschnittlicher Raumhöhe (Abweichung mal mehr/mal weniger) ist davon auszugehen, dass die lichte Raumhöhe von Aufenthaltsräumen iHv 2,50m trotz der Beläge größtenteils erfüllt ist Garage KFZ-Abstellplatz 18
Lage	im 2. Kellergeschoss gelegen, Zufahrt erfolgt über den PKW-Aufzug im Erdgeschoss, Hafnersteig 11
Böden	Betonboden mit gelber Markierung für die Stellplätze
Sonstiges	Längsparkplatz entlang Wand, ohne direkt angrenzenden Nachbarstellplatz
Schäden	keine augenscheinlichen Schäden am Tag der Befundaufnahme vorhanden

Näherer Befund: Am Tag der Befundaufnahme war das Bewertungsobjekt durchschnittlich, dem Alter entsprechend, erhalten. Teilweise sind schadhafte Fenster vorhanden. Darüber hinaus wies das Objekt, bis auf übliche, dem Alter entsprechende Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, keine besonderen Schäden auf.

BAUAKT:

Der nachstehende Bauakt bezieht sich ausschließlich auf das Bewertungsobjekt und die Allgemeinen Teile der Liegenschaft und stellt sich nachstehend wie folgt dar:

- Bauanzeige vom 25.07.2016: diverse bauliche Änderungen der Allgemeinflächen (Fertigstellungsmeldung eingegangen am 16.10.2020)
- Bescheinigung der MA37 vom 23.12.2005: Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird bescheinigt, dass auf der Liegenschaft 73 selbstständige Räumlichkeiten bestehen (41 Wohnungen, 20 Büros, 8 Gassenladen, 2 Lager, 1 Ordination, 1 Arbeitsraum). Weiteres befinden sich in der Garage 22 Abstellplätze für KFZ.
- Gutachten TÜV Österreich vom 26.09.2004: Gutachten über die Abnahmeprüfung der 2. und 3. Aufzugsanlage
- Bescheid der MA37 vom 04.09.2003: unwesentliche Änderung der 2. und 3. Aufzugsanlage
- Berufungsbescheid vom 28.05.1969: Berufung der Miteigentümer der Liegenschaft gegen die baulichen Abänderungen, gemäß Bescheid der MA36 vom 10.03.1969, wird als unzulässig zurückgewiesen (Zusammenlegung W63 und W64)
- Bescheid der MA36 vom 29.04.1969: Bauanzeige über den Abtrag einer Scheidewand in der Wohnung Nr. 64
- Bescheid der MA36 vom 10.03.1969: Bauanzeige über den Abtrag einer Scheidewand und Ausbrechen einer Türöffnung zur Vereinigung der Bestandsobjekte Wohnung Nr. W63 und W64
- Bescheid der MA35 vom 18.02.1965: Benützungsbewilligung der 2. Aufzugsanlage
- Schreiben der MA28 vom 08.02.1965: Bestätigung der ordnungsgemäßen Herstellung des Asphaltgehsteiges vor der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
- Bescheinigung der MA36 vom 05.02.1965: Festlegung der selbstständigen Bestandsgegenstände (51 Kleinwohnungen, 4 Mittelwohnungen, 8 Gassenladen, 19 Büros, 2 Lagerräume)

- Bescheinigung der MA36 vom 12.01.1965: Festlegung der selbstständigen Bestandsgegenstände (51 Kleinwohnungen, 4 Mittelwohnungen, 8 Gassenladen, 19 Büros, 2 Lagerräume und 1 Garage)
- Bescheid der MA35 vom 23.12.1964: Benützungsbewilligung der 1. und 3. Aufzugsanlage
- Bescheid der MA36 vom 21.12.1964: Festlegung der Orientierungsnummern Schwedenplatz 2 und Hafnersteig 11 unter Beibehaltung der schon bestehenden O.N. Laurenzberg 5
- Auswechslungs- und Bestandspläne vom November 1964
- Bescheid der MA28 vom 28.10.1964: Bewilligung zur Herstellung einer Gehsteigauf- und -überfahrt vor
- Bescheid der MA35 vom 13.04.1964: Baubewilligung der 2. und 3. Aufzugsanlage vom Keller bzw. Erdgeschoss bis in den 8. Stock
- Beschreibung der 3. Aufzugsanlage vom 23.10.1963: Aufzug von Erdgeschoss bis 8. Stock, Baujahr 1963
- Beschreibung der 2. Aufzugsanlage vom 22.10.1963: Aufzug von Keller bis 8. Stock, Baujahr 1963
- Bescheid der MA35 vom 24.09.1963: Baubewilligung der 1. Aufzugsanlage vom 2. Keller bis ins Erdgeschoss
- Bescheid der MA36 vom 08.05.1963: Baubewilligung für die Be- und Entlüftungsanlage der Kellergarage
- Beschreibung der 1. Aufzugsanlage vom 06.05.1963: Aufzug von 2. Keller bis Erdgeschoss, Baujahr 1963
- Beschreibung der Caliqua Wärmegesellschaft Dr. Kloiber & Co. vom 09.01.1963: Beschreibung der Ölfeuerung für die Kesselanlage
- Bescheid der MA36 vom 16.06.1961: Baubewilligung für die Errichtung des Wohn-, Büro- und Geschäftshauses, sprich die Liegenschaft in der sich die Bewertungsobjekte befinden

Von der Baubehörde wurde auf Nachfrage am Tag der Bauakteneinsicht bekanntgegeben, dass aktuell ein offenes Bauverfahren hinsichtlich der Zusammenlegung der Wohnung W61 und W62 besteht. Diesbezüglich liegt eine Bauanzeige vom 15.5.2012 vor. Die Fertigstellungsmeldung ist ausstehend.

Näherer Befund: Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass die Bebauung entsprechend den einschlägigen Rechtsvorschriften und der Baubewilligung errichtet worden ist und entsprechend der baubehördlichen Bewilligung verwendet wird. Am Tag der Befundaufnahme konnte durch den gefertigten Sachverständigen aber insbesondere folgende Planabweichung festgestellt werden: Die Wohnungen W61, W62 und W63 sind zu einer einzigen Wohneinheit zusammengelegt worden. Gemäß den letztgültigen Planunterlagen wurde bei der Behörde allerdings nur die Zusammenlegung der Wohnung W61 und W62 angezeigt (in offene Bauverfahren; Bauanzeige stammt aus dem Jahr 2012) und die Wohnung W63 wird weiterhin als eigenständige Wohneinheit dargestellt. Der letztgültige Plan der Wohnung W61 und W62 ist also, die Bauanzeige aus dem Jahr 2012 und sohin (auch zum Bewertungsstichtag) geltende Baukonsens. Der Grundrissplan gemäß Bauanzeige aus dem Jahr 2012 entspricht dabei – ausgenommen des Durchbruchs zur Wohnung W63 – den bei der Befundaufnahme vorgefundenen tatsächlichen Gegebenheiten. Der letztgültige Plan der Wohnung W63 ist gemäß Bauakt, der Auswechslungs- und Bestandsplan vom November 1964. Dieser entspricht nicht den in natura vorgefundenen Räumlichkeiten bzw Konfigurationen. Die Verbindung zur Wohnung W63 erfolgt über einen Durchbruch im Bereich des Vorzimmers. Über einen Gangbereich wird das Schlafzimmer, samt begehbarem Kleiderschrank, erschlossen. Weiters sind über den Gangbereich ein Abstellraum und Badezimmer erreichbar.

UNTERLAGEN HAUSVERWALTUNG:

Auf Nachfrage konnten seitens der Hausverwaltung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt werden:

- Monatsvorschreibung ab 5/2026
- Vorausschau 2024 – 2026. Nachstehend die Vorausschau für 2026:

IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH							
VERWALTUNG	VERMITTLUNG						
Ergeht an sämtliche Wohnungseigentümer(innen) des Eigentumswohnhauses Schwedenplatz 2 1010 Wien	3100 St. Pölten Klostergasse 31 1010 Wien Seilerstätte 18-20 Tel: 0 27 42/318 60 - 0 Fax: 0 27 42/318 60 - 50 www.immocentral.at office@immocentral.at						
St. Pölten, am 18. Dezember 2025 / wm							
RUNDSCHREIBEN							
Sehr geehrte Damen und Herren! Gemäß § 20 Abs. 2 WEG idgF dürfen wir Ihnen nachstehend die VORAUSSCHAU für das Jahr 2026 wie folgt übermitteln: I. <u>Rücklage gemäß § 31 WEG:</u> <table border="0" style="width: 100%;"><tr><td style="width: 80%;">Der Stand der Rücklage gemäß § 31 WEG wird zum Jahresende rund betragen.</td><td style="text-align: right;">€ 2.263.000,00</td></tr><tr><td>Der Rücklage gemäß § 31 WEG werden derzeit insgesamt € 25.681,50 pro Monat zugeführt, sodass sich im Jahr 2026 eine Gesamtzuführung in Höhe von ergibt.</td><td style="text-align: right;">€ 308.178,00</td></tr><tr><td>Zusätzlich fließen der Rücklage € 392,63 aus der Kellervermietung sowie € 34,88 aus der Vitrinenvermietung monatlich zu, woraus eine Jahreszuführung in Höhe von resultiert.</td><td style="text-align: right;">€ 5.130,12</td></tr></table> Die Rücklage ist entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes auf einem auf die Wohnungseigentümergeinschaft lautenden Sparkonto bei der Hypo NÖ veranlagt, wobei die Verzinsung dafür bei derzeit 1,25 % p.a. liegt. ./2		Der Stand der Rücklage gemäß § 31 WEG wird zum Jahresende rund betragen.	€ 2.263.000,00	Der Rücklage gemäß § 31 WEG werden derzeit insgesamt € 25.681,50 pro Monat zugeführt, sodass sich im Jahr 2026 eine Gesamtzuführung in Höhe von ergibt.	€ 308.178,00	Zusätzlich fließen der Rücklage € 392,63 aus der Kellervermietung sowie € 34,88 aus der Vitrinenvermietung monatlich zu, woraus eine Jahreszuführung in Höhe von resultiert.	€ 5.130,12
Der Stand der Rücklage gemäß § 31 WEG wird zum Jahresende rund betragen.	€ 2.263.000,00						
Der Rücklage gemäß § 31 WEG werden derzeit insgesamt € 25.681,50 pro Monat zugeführt, sodass sich im Jahr 2026 eine Gesamtzuführung in Höhe von ergibt.	€ 308.178,00						
Zusätzlich fließen der Rücklage € 392,63 aus der Kellervermietung sowie € 34,88 aus der Vitrinenvermietung monatlich zu, woraus eine Jahreszuführung in Höhe von resultiert.	€ 5.130,12						
immocentral immobilientreuhand GmbH • Verwaltung und Vermittlung von Immobilien LG St. Pölten • FN 344336 b • UID: ATU 65619501 Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG • BLZ 12000 • IBAN AT 141200052952006884							

- 2 -

II. Betriebs- und Heizkosten:

Trotz Berücksichtigung der zu erwartenden Preissteigerungen von externen Betriebskostenpositionen (zBs Gemeindeabgaben, Versicherung udgl.) erscheint es möglich, die monatlichen Akontierungen zu den Betriebskosten in Höhe von derzeit EUR 18.375,00 zuzüglich Umsatzsteuer (für alle Wohnungseigentumsobjekte gemeinsam) gleichzubelassen. Es ist sohin auch dieses Jahr keine Anhebung der Betriebskostenakontierungen erforderlich.

Bei den Heizkosten (Fernwärme) meinen wir, dass eine Anhebung der monatlichen Akontierungen zu den Heiz- und Warmwasserkosten von derzeit EUR 11.000,00 auf neu € 11.750,00 (jeweils zuzüglich USt und für das gesamte Haus) ausreichend sein wird. Naturgemäß hängt die zukünftige Entwicklung der Heizkosten vom Verbrauch, der weiteren Entwicklung der Energiepreise sowie auch der Witterung ab. Prognosen hierüber sind nur sehr schwierig zu treffen, wobei wir bei unserer Kalkulation bemüht waren, diese Komponenten bestmöglich abzubilden.

III. Sanierungsmaßnahmen:

Wir dürfen Sie informieren, dass die Gerüstaufstellung nunmehr mit 1. Februar 2026 durch die Behörde genehmigt wurde. Mit der Gerüstung wird also im Februar 2026 begonnen. Vorerst haben wir nur die Arbeiten zur Erfüllung des Baupolizeilichen Auftrages vergeben, da die Gesamtsanierung erst nach Vorliegen der Förderungszusage durch den Wohnfonds Wien beauftragt werden darf. Es werden durch den Wohnfonds Wien folgende Maßnahmen gefördert, wobei wir über das Ausmaß der Förderung bislang noch keine Mitteilung erhalten haben:

- Stiegenhaus (Erhaltungsarbeiten)
- Dach (Erhaltungsarbeiten bzw. Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts)
- Fassade / Gesimse (Erhaltungsarbeiten bzw. Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts)
- Brandschutz (Erhaltungsarbeiten bzw. Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts)
- Müllplatz (Erhaltungsarbeiten bzw. Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts)
- Erneuerung Fassade (Erhaltungsarbeiten)

Wir dürfen erneut auf Sie zukommen, wenn uns konkrete Angaben über die Förderungshöhe vorliegen und werden in weiterer Folge nach Maßgabe der Abstimmung mit Ihnen den Auftrag über die Gesamtsanierung erteilen. Aus heutiger Sicht sollten uns diese Informationen Mitte Jänner 2026 vorliegen.

Wir verbinden dieses Schreiben mit den besten Wünschen für das bevorstehende Weihnachtsfest und das neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilienhand GmbH
Klostergasse 30/1 1100 St. Pölten
Tel: 02742/318 00-0 Fax: DW-50

Mario Winkler

Beilagen:

Wohnbeitragsvorschriften 2026

- Betriebs- und Rücklagenabrechnungen der Jahre 2022, 2023 und 2024
- Aktueller Stand der Rücklage
- Energieausweis
- WE-Vertrag
- Diverse Rundschreiben
- Protokoll der Eigentümersammlung vom 8.4.2024:
 - a. 79,23% anwesend
 - b. Kosten der geplanten Gesamtsanierung und der Gesamtklimatisierung als Hauptthema der Versammlung:

Auf Basis des vorliegenden Angebotes der Firma PORR als Bestbieter ergibt sich für die nachfolgenden Sanierungsgruppen folgende Kostenzusammenstellung (zuzüglich 10 % Umsatzsteuer für die Wohnungen und 20 % für die sonstigen Wohnungseigentumsobjekte):

<u>Maßnahme</u>	<u>Nettogesamtkosten</u>
A.) Sanierung der Fassaden	€ 695.000,00
B.) Austausch der Fensterelemente (Kunststoff)	€ 840.000,00
Optional: Aufzählung Alu-Deckschalen	€ 57.000,00
C.) Müllplatz	€ 24.000,00
D.) Übergehen Dachflächen	€ 133.000,00
E.) Neuherstellung der Terrassen	€ 135.000,00
F.) Stiegenhaus, Stiegenhausportale, Brandschutz	€ 578.000,00
E.) Tiefgarage	€ 100.000,00
Gesamtsumme ohne Umsatzsteuer	€ 2.562.000,00

Zusätzlich zu berücksichtigen wären noch folgende Maßnahmen, die nicht im Angebot der Firma PORR enthalten sind, da diese von Drittbietern angeboten wurden:

<u>Zusatzmaßnahmen</u>	<u>Nettogesamtkosten</u>
A.) Aufzugsumgestaltung	€ 150.000,00
B.) Erneuerung Gegensprechanlagen und Beleuchtung	€ 60.000,00
Gesamtsumme Zusatzmaßnahmen ohne Umsatzsteuer	€ 210.000,00

Die Schätzkosten für die Herstellung einer zentralen Klimatisierung des Gebäudes liegen im Bereich von € 950.000,00 zuzüglich Umsatzsteuer.

Die Kosten dieses Sanierungsprojektes übersteigen also jedenfalls die vorhandene Rücklage gem. § 31 WEG sehr wesentlich und werden für die Umsetzung des Projektes eine erhebliche Fremdfinanzierung (Gemeinschaftsdarlehen) und/oder Einmalzahlungen durch die Wohnungseigentümer erforderlich sein. Dabei werden in zeitlicher Nähe zur Umsetzung des Sanierungsprojektes selbstverständlich auch die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer Förderung geprüft.

Gemäß Rundschreiben der Hausverwaltung vom 4.4.2025 stimmte die Mehrheit der Eigentümer für die oben angeführte Generalsanierung sowie die Herstellung einer zentralen Klimatisierung des Gebäudes. Gemäß Rundschreiben der Hausverwaltung vom 23.3.2026 wurde mitgeteilt, dass vorerst nur die Arbeiten zu Erfüllung des baupolizeilichen Auftrages veranlasst wurden. Die übrigen Maßnahmen der mehrheitlich beschlossenen Generalsanierung konnten noch nicht in Auftrag gegeben werden, da eine öffentliche Ausschreibung notwendig ist, da ansonsten eine Förderung des Landes Wien nicht In Anspruch genommen werden kann.

FÖRDERUNGEN:

Vom Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, BMAW-W – VII/6 (Grundsätzliche Angelegenheiten, Bundeswohnbaufonds) wurde auf Nachfrage am 07.04.2026 folgende Auskunft erteilt: bezugnehmend auf Ihre Anfrage teilen Ihnen die Bundeswohnbaufonds (= Wohnhaus-Wiederaufbaufonds und Bundes- Wohn- und Siedlungsfonds) mit, dass für die Liegenschaft keine Bundeswohnbauförderungen gewährt wurden.

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Neubauförderung und Eigenmitteldarlehens, wurde auf Nachfrage am 20.03.2026 die Auskunft erteilt, dass für das Objekt kein Baudarlehen der Stadt Wien zum Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds und keine (Neubau-)Förderung im Rahmen der Neuen Wiener Wohnbauaktion 1958, der Wiener Wohnbauaktion 1964, der Wiener Wohnbauaktion 1969, des Wiener Wohnbaufonds, der Wiener Dachbodenaktion, des

Wohnbauförderungsgesetzes 1954, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984 , des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1982, des Bundes-Sonderwohnbaugesetzes 1983, des Bundesgesetzes zur Förderung der Erhaltung und Verbesserung von Wohnhäusern, sowie der Stadterneuerung des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989, gewährt wurde.

Von der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Gruppe Sanierung – Referat Haussanierung, wurde auf Nachfrage am 18.03.2026 folgende Auskunft erteilt: zu Ihrer Anfrage wird mitgeteilt, dass an gegenständlicher Liegenschaft lediglich ein Ansuchen um Förderung nach der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 für Thermisch-Energetische Sanierungsmaßnahmen vorliegt. Ob diese Förderung zugesprochen wird, für welche Maßnahmen diese schlussendlich gelten wird und in welcher Fassung der o.a. Verordnung, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht vorausgesagt werden. Weitere Sanierungsmaßnahmen wurden in der Vergangenheit an gegenständlicher Liegenschaft nicht gefördert.

Bezüglich der Förderung der geplanten Sanierung liegen somit noch keine genaueren Informationen vor.

Näherer Befund: Es bestehen daher auf Basis des eruierten Sachverhaltes keine Einschränkungen bzw (Rechts-)Folgen iZm Förderungen.

3. Nutzflächen- und Raumaufteilung

Laut Bauplänen der Liegenschaft sowie eigenen Vermessungen gliedern sich die Räume wie folgt

Nutzflächenaufstellung W61 bis W63 gemäß Einreichplan Bauanzeige und Bestandplan sowie eigene Vermessungen

Wohnzimmer	23,17 m²
Zimmer	13,17 m²
Zimmer	12,50 m²
Zimmer	12,50 m²
Vorzimmer/Gang	12,34 m²
Vorzimmer	4,15 m²
WC	1,66 m²
Bad	3,41 m²
AR	1,47 m²
Küche	18,41 m²
Zimmer	25,50 m²
Garderobe	2,75 m²
Gang	5,28 m²
WC/Dusche	4,20 m²
Abstellraum	3,45 m²
Nutzfläche GESAMT	143,96 m²

Es wird darauf hingewiesen, dass die grün dargestellten Nutzflächen aus eigenen Vermessungen des gefertigten Sachverständigen stammen. Zumal die Konfiguration bzw Raumaufteilung in natura nicht dem Planstand entspricht, konnten die Nutzflächen aus den Plänen nicht zur Gänze übernommen werden. Es wird ausdrücklich keine Haftung für etwaig abweichende Maße übernommen. Eine genaue Ausmessung ist aufgrund des bewohnten Zustandes und der damit bestehenden Möblierung des Bewertungsobjektes nicht möglich und ist nur durch einen entsprechenden Spezialisten und Sachverständigen in diesem Bereich möglich.

Wie bereits oben erläutert handelt es sich bei den WE-Objekten W61, W62, W63 faktisch um eine einzige (zusammengelegte) Wohnung. Gemäß Bauakt gibt es lediglich eine Bauanzeige aus dem Jahr 2012, bezüglich der Zusammenlegung der WE-Objekt W61 und W62. Der derzeitige faktische Zustand entspricht daher nicht dem aktuell geltenden Baukonsens.

Gemäß Nutzwertgutachten weisen die WE-Objekte eine Wohnnutzfläche iHv 140,41m² auf. Nachstehend der entsprechende Auszug aus dem Nutzwertgutachten:

PZl. 1	Stock 2	Wohn-Nr. 3	Fläche in m ² 4	Name des Eigentümers 5	BZl. 6	Jahresmiete in Kronen 7
69)	VII.	61, Wohng.	52,05	Dr.ROSENZWEIG Wilhelm	32	1360
70)	VII.	62, Wohng.	48.30	Dr.ROSENZWEIG Wilhelm	s. PZl.69)	1050
71)	VII.	63, Wohng.	40.06	Dr.ROSENZWEIG Wilhelm	s. PZl.69)	880

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Flächenabweichung aus diversen Wandversetzungen und Umbauten aufgrund der Wohnungszusammenlegungen ergibt. Die Nutzfläche aus den Grundrissplänen bzw. den eigenen Vermessungen wird der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt. Für etwaige abweichende Maße wird keine Haftung übernommen.

4. Mietzinse und Nutzung

Im Zuge der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass die WE-Objekte vom Geschäftsführer des Unternehmens, welches als Eigentümer der WE-Objekte im Grundbuch angeführt ist, und dessen Familie bewohnt wird. Zumal trotz mehrmaliger Rückfragen bei der Hausverwaltung, sowie dem Eigentümer der WE-Objekte kein Mietvertrag zur Verfügung gestellt werden konnte, wird auch in Absprache mit dem Auftraggeber von einer Nutzung aufgrund eines gesellschaftsrechtlichen Verhältnisses bzw. eines Prekariums ausgegangen. Ein (klassischer) Bestandsvertrag liegt dem gefertigten Sachverständigen jedenfalls nicht vor und wurde auch konkret bzw. substantiiert nicht behauptet.

Für die Zwecke der Verkehrswertermittlung in diesem Gutachten wird daher, auch in Absprache mit dem Auftraggeber, von einer Bestandsfreiheit der gegenständlichen Bewertungsobjekte ausgegangen.

5. Verwaltung

Mit der Verwaltung der Liegenschaft ist derzeit die ImmoCentral Immobilien Treuhand GesmbH, Klostersgasse 31, 3100 St. Pölten, betraut.

6. Betriebskosten (und Rücklage)

Laut aktueller Vorschreibung ab Mai 2026 belaufen sich die Betriebskosten (exkl. Warmwasser und Heizkosten) auf gesamt netto € 306,02 pro Monat für die Bewertungsobjekte W 61 – W 63. Dies entspricht bei einer Nutzfläche von 143,96m² netto Betriebskosten iHv € 2,13 / m² Nutzfläche pro Monat. Die Betriebskosten des Garagenstellplatzes beläuft sich auf netto € 61,39.

Für die Bewertungsobjekte ergibt sich ein leicht unter dem Durchschnitt liegendes Niveau an laufenden Betriebskosten. Laut einer aktuellen Pressemitteilung lagen die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten in Wien im 4. Quartal 2025 laut Statistik Austria bei € 2,60 pro m² (das entspricht bei 10% USt € 2,36 pro m²) und damit etwas über den netto Betriebskosten der bewertungsgegenständlichen Wohnungen.¹⁶

Nachstehend Auszüge der Dauerrechnungen:

¹⁶ <https://www.statistik.at/fileadmin/announcement/2026/03/20260313Wohnen2025Q4.pdf> (abgefragt am 06.05.2026).

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG SCHWEDENPLATZ 2, 1010 WIEN
Schwedenplatz 2
1010 WIEN

HAMTEL III GMBH
p.A. Di. Moses Hamzo
Franz Josefs Kai 21/14
1010 WIEN

St. Pölten, am 27.05.2026
Objekt: 1 / 4624 / 670

Objekt: Schwedenplatz 2, 1010 WIEN
Top: Wohnung / VII/W 61
Bestandnehmer: HAMTEL III GMBH
Rechnungsnr.: 368790526
UID:
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 5/2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die monatliche Vorschreibung ab 5/2026.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 176,80	0	€ 0,00	€ 176,80
Betriebskosten	€ 126,50	10	€ 12,65	€ 139,15
Warmwasser	€ 42,57	10	€ 4,26	€ 46,83
Heizkosten	€ 71,12	20	€ 14,22	€ 85,34
Gesamtsumme	€ 416,99		€ 31,13	€ 448,12

Der zu zahlende Bruttobetrag ist bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur
Einzahlung zu bringen:

BIC: HYPNATWW, IBAN: AT815300008520002309

lautend auf: IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH 4624 BK Schwed

WICHTIG: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag ist die Referenznummer
1-4624-2067001 im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten einzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG SCHWEDENPLATZ 2, 1010 WIEN
Schwedenplatz 2
1010 WIEN

HAMTEL III GMBH
p.A. Di. Moses Hamzo
Franz Josefs Kai 21/14
1010 WIEN

St. Pölten, am 27.05.2026
Objekt: 1 / 4624 / 680

Objekt: Schwedenplatz 2, 1010 WIEN
Top: Wohnung / VII/W 62
Bestandnehmer: HAMTEL III GMBH
Rechnungsnr.: 368800526
UID:
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 5/2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die monatliche Vorschreibung ab 5/2026.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 136,50	0	€ 0,00	€ 136,50
Betriebskosten	€ 97,67	10	€ 9,77	€ 107,44
Warmwasser	€ 39,51	10	€ 3,95	€ 43,46
Heizkosten	€ 65,99	20	€ 13,20	€ 79,19
Gesamtsumme	€ 339,67		€ 26,92	€ 366,59

Der zu zahlende Bruttobetrag ist bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

BIC: HYPNATWW, IBAN: AT815300008520002309
lautend auf: IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH 4624 BK Schwed

WICHTIG: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag ist die Referenznummer 1-4624-2068001 im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten einzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG SCHWEDENPLATZ 2, 1010 WIEN
Schwedenplatz 2
1010 WIEN

HAMTEL III GMBH
p.A. Di. Moses Hamzo
Franz Josefs Kai 21/14
1010 WIEN

St. Pölten, am 27.05.2026
Objekt: 1 / 4624 / 890

Objekt: Schwedenplatz 2, 1010 WIEN
Top: Wohnung / VII/W 63
Bestandnehmer: HAMTEL III GMBH
Rechnungsnr.: 368810526
UID:
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 5/2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die monatliche Vorschreibung ab 5/2026.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 114,40	0	€ 0,00	€ 114,40
Betriebskosten	€ 81,85	10	€ 8,19	€ 90,04
Warmwasser	€ 32,77	10	€ 3,28	€ 36,05
Heizkosten	€ 54,73	20	€ 10,95	€ 65,68
Gesamtsumme	€ 283,75		€ 22,42	€ 306,17

Der zu zahlende Bruttobetrag ist bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

BIC: HYPNATWW, IBAN: AT815300008520002309
lautend auf: IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH 4624 BK Schwed

WICHTIG: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag ist die Referenznummer 1-4624-2069001 im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten einzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

IMMOCENTRAL

Immobilientreuhand GmbH

Verwaltung

Vermittlung

WEG SCHWEDENPLATZ 2, 1010 WIEN
Schwedenplatz 2
1010 WIEN

HAMTEL III GMBH
p.A. Di. Moses Hamzo
Franz Josefs Kai 21/14
1010 WIEN

St. Pölten, am 27.05.2026
Objekt: 1 / 4624 / 880

Objekt: Schwedenplatz 2, 1010 WIEN
Top: Garage / KFZ. 18
Bestandnehmer: HAMTEL III GMBH
Rechnungsnr.: 369000526
UID:
UID-Re.Empfänger:

Dauerrechnung für Monatsvorschreibung ab 5/2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die monatliche Vorschreibung ab 5/2026.

Vorschreibungsposition	Netto	Ust %	USt	Brutto
Reparaturrücklage	€ 85,80	0	€ 0,00	€ 85,80
Betriebskosten	€ 61,39	20	€ 12,28	€ 73,67
Gesamtsumme	€ 147,19		€ 12,28	€ 159,47

Der zu zahlende Bruttobetrag ist bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

BIC: HYPNATWW, IBAN: AT815300008520002309
lautend auf: IMMOCENTRAL Immobilientreuhand GmbH 4624 BK Schwed

WICHTIG: Bei Zahlung mittels Telebanking oder Dauerauftrag ist die Referenznummer 1-4624-2088001 im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten einzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

IMMOCENTRAL
Immobilientreuhand GmbH
Klostergasse 31, 3100 St. Pölten
Tel: 02742/318 60-0 Fax: DW -50

Laut Auskunft der Hausverwaltung beträgt der Stand der Rücklage zum 31.12.2025 € 2.235.650,25; dies entspricht bei gegenständlichen 3950/197550-Anteilen anteilmäßig einem Wert von € 44.701,69.

7. Energieausweis

Nachstehend ein Auszug aus dem Energieausweis vom 17.3.2018 für den 3. bis 8. Stock des Gebäudes:



Energieausweis für Wohngebäude



OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: März 2015

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	4.797 m²	charakteristische Länge	5,99 m	mittlerer U-Wert	2,09 W/m²K
Bezugfläche	3.838 m²	Heiztage	245 d	LEK _T -Wert	78,6
Brutto-Volumen	14.494 m³	Heizgradtage	3459 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.419 m²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,17 1/m	Norm-Außentemperatur	-11,3 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	78,9 kWh/m²a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	78,9 kWh/m²a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	203,5 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{OEE}	2,51
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	391.765 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	81,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	391.765 kWh/a	HWB _{SK}	81,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	61.281 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	935.592 kWh/a	HEB _{SK}	195,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AVZ,H}	2,07
Haushaltsstrombedarf	78.789 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m²a
Endenergiebedarf	1.014.382 kWh/a	EEB _{SK}	211,5 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	1.246.893 kWh/a	PEB _{SK}	259,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	1.199.002 kWh/a	PEB _{ne,SK}	250,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	47.891 kWh/a	PEB _{em,SK}	10,0 kWh/m²a
Kohlendioxidemissionen	242.641 kg/a	CO ₂ _{SK}	50,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{OEE}	2,51
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	BMST DIPL-HTL-ING. FRANZ DEUTSCH KIRCHENSTRASSE 45 7564 DOBERSDORF
Ausstellungsdatum	17.03.2018		
Gültigkeitsdatum	16.03.2028	Unterschrift	

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.

III. BEWERTUNG

Geschätzt wird auftragsgemäß der „Verkehrswert“, darunter versteht man jenen Betrag, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.¹⁷ Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 Abs 2 und 3 LBG).

Der Verkehrswert ist üblicherweise über das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zu ermitteln (vgl § 3 LBG).

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den WE-Objekten W61 bis W63 faktisch um eine einzige zusammengelegte Wohnung handelt. Gemäß der letztgültigen Planunterlagen wurde bei der Behörde allerdings nur die Zusammenlegung der Wohnungen W61 und W62 (Bauanzeige aus dem Jahr 2012) angezeigt und die Wohnung W63 wird gemäß geltendem Baukonsens weiterhin als eigenständige Wohneinheit ausgewiesen. Es liegt daher kein baubewilligter Konsens, für den derzeit faktisch bestehenden Bauzustand vor.

Die gegenständliche Zusammenlegung unmittelbar aneinandergrenzender Wohnungen durch Herstellung eines Durchbruchs in der gemeinsamen Trennwand stellt eine bauliche Änderung im Gebäudeinneren dar. Nach der Bauordnung für Wien können derartige Änderungen grundsätzlich im Wege einer Bauanzeige gemäß § 62 BO für Wien abgewickelt werden, sofern die Maßnahmen nicht aufgrund ihres Umfangs als bewilligungspflichtiger Umbau zu qualifizieren sind. Bei Eingriffen in tragende Bauteile sind zusätzlich die erforderlichen statischen Nachweise zu erbringen. Die konkrete Verfahrensart ist anhand des bewilligten Baukonsenses und des tatsächlichen Umfangs der vorgenommenen Änderungen zu beurteilen. Wohnungseigentumsrechtlich stellt die Verbindung zweier Wohnungseigentumsobjekte durch einen Durchbruch grundsätzlich eine Änderung im Sinne des § 16 WEG 2002 dar. Soweit dadurch allgemeine Teile der Liegenschaft – insbesondere die Trennwand zwischen den Wohnungseigentumsobjekten – betroffen werden und eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen anderer Wohnungseigentümer möglich ist, ist grundsätzlich die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bzw. ersatzweise eine gerichtliche Genehmigung erforderlich.

Aufgrund der bereits bei der Baubehörde angezeigten Zusammenlegung der Wohnungen W61 und W62 und der durchgeführten baulichen Maßnahmen, zur zusätzlichen Einbeziehung der Wohnung W63 wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Konsensherstellung möglich ist. Bauliche Änderungen sind dadurch nicht mehr durchzuführen; sondern es wird davon ausgegangen, dass eine (weitere) entsprechende Bauanzeige zur Zusammenlegung der WE-Objekte W61/62 und W63 der einfachste, günstigste und insgesamt beste Weg ist, die aktuelle Situation zu bereinigen. Entsprechend wird in diesem Gutachten zwar ein Abschlag für die Baukonsensherstellung und den damit verbundenen Risiken berücksichtigt, jedoch keine Kosten für bauliche Änderungen.

In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren für die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte W61 bis W63 und den Garagenstellplatz herangezogen, da mehrere vergleichbare Transaktionen in der näheren Umgebung vorhanden sind und auch aufgrund der Größe der Wohnung eher von einer Eigennutzung und keiner Ertragsorientierung auszugehen ist.

¹⁷ Kranewitter, 2.

1. Zur Ermittlung nach dem Vergleichswertverfahren

WE-Objekte W61 bis W63

In diesem Verfahren ist der Verkehrswert durch Vergleich tatsächlich erzielter Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Voraussetzung ist eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen für Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind. Das Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet. Es ist außerdem zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren heranzuziehen. Abweichende Verhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.¹⁸ Geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag bezahlt wurden. Es sollten rund 7-8 Vergleichspreise vorliegen.¹⁹

Im bewertungsgegenständlichen Fall wurden neun Transaktionen über mehrheitlich gebrauchte Wohnungen ausgehoben. Ideal sind Kaufpreise, die nicht älter als 4 Jahre sind.²⁰ Die Transaktionen der Vergleichsobjekte stammen aus der Zeitspanne von 2021 bis 2026. Der Vergleichswert aus dem Jahr 2021 wurde herangezogen, da sich dieser im selben Wohnhaus, wie die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet und daher absolut vergleichbar ist. Der niedrigste sowie der höchste Vergleichswert (grau markiert unter IV.a.) wurden jeweils aus dem Mittelwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ausgeschieden.

In einem weiteren Schritt wurde eine zeitliche Anpassung²¹ bzw. Indexierung der Kaufpreise für die Vergleichsobjekte in der Umgebung mittels des Häuserpreisindex²² vorgenommen. Der Häuserpreisindex ist eingeteilt in Quartale, die Kaufpreise wurden dabei einem Quartal zugeordnet, die Auf- bzw. Abwertung wurde mittels der HPI-Messzahlen berechnet (siehe zu den Berechnungen IV.a.). Der Häuserpreisindex ist derzeit bis zum 1. Quartal 2026 verfügbar, angesichts des Stichtages wird dieser auch bis zum 1. Quartal 2026 herangezogen. Die Wertentwicklung wird daher auf Basis des (grundsätzlich sehr zuverlässigen) Häuserpreisindex der Statistik Austria vorgenommen.

¹⁸ Kranewitter, 18.

¹⁹ Vgl. Bienert/Funk, 178.

²⁰ Kranewitter, 63.

²¹ Vorgesehen laut § 4 Abs 2 LBG und Ablaufschema ÖNORM B1802-1 Punkt A.2 Vergleichswertverfahren.

²² STATISTIK AUSTRIA, Häuserpreisindex (Basis 2010), Aggregat „Bestehende Wohnungen“, erstellt am 24.6.2026.

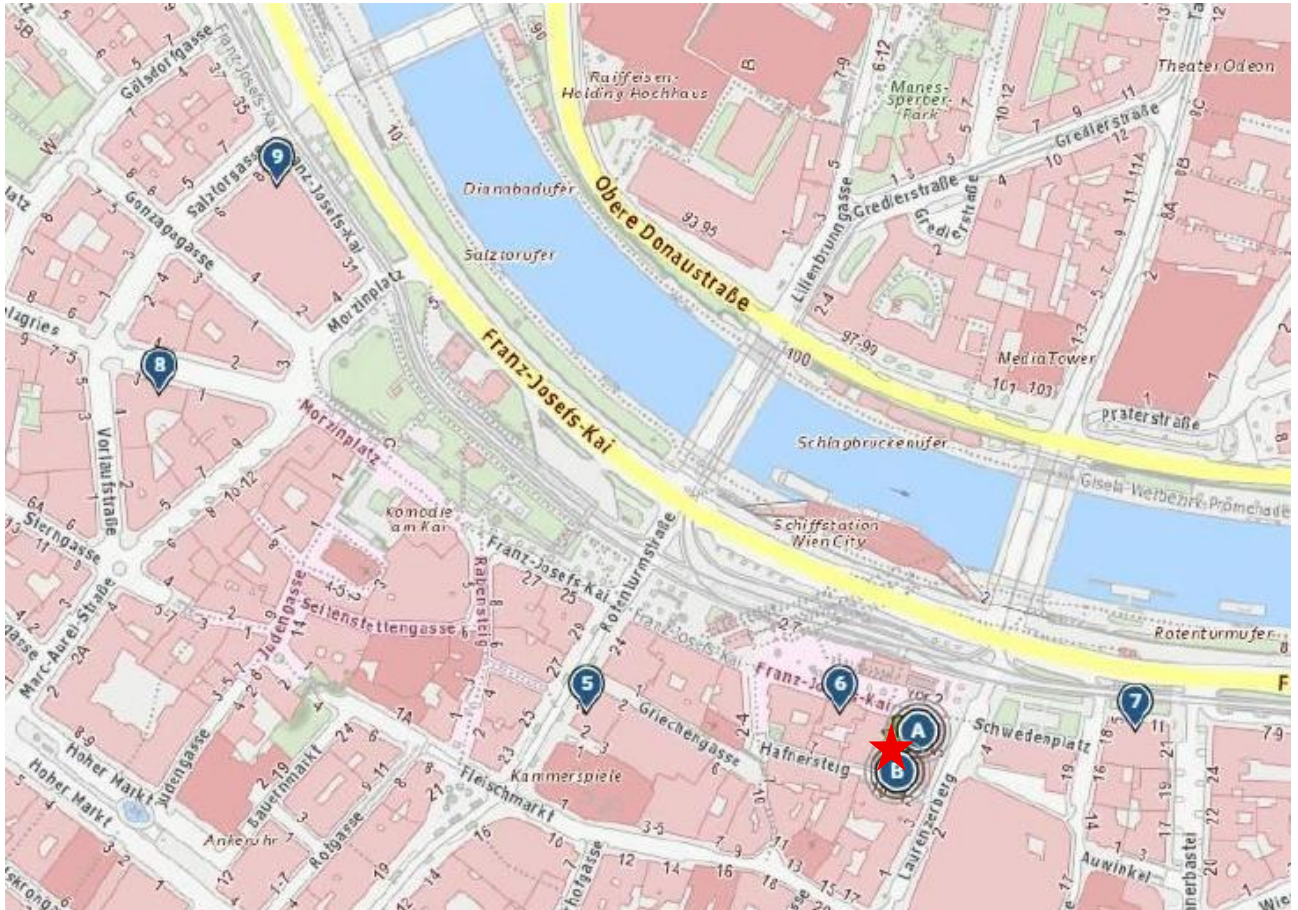
In einem weiteren Schritt wurde das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen.

In der folgenden Tabelle wird jeweils das Bewertungsobjekt mit den genannten Vergleichsobjekten verglichen. Ausgangsbasis ist immer das Bewertungsobjekt. Wenn dieses daher beispielsweise eine bessere Lage als die Vergleichsobjekte aufweist, führt das zu einem Zuschlag; wenn dieses eine schlechtere Lage als Vergleichsobjekte aufweist, führt das zu einem Abschlag. Bei den erhobenen Vergleichspreisen (alle Vergleichsobjekte in 1010 Wien situiert) werden folgende Zu- und Abschläge vorgenommen (bei Fehlen der jeweiligen Information wird vom Durchschnitt ausgegangen):

Korrekturfaktoren (Bewertungsobjekt im Gegensatz zu Vergleichsobjekt):

Nr	Vergleichsobjekt (TZ)	NF	Geschoss	Freiflächen	Mikrolage (siehe Pkt. 1)		Größe (siehe Pkt. 2)		Freiflächen (siehe Pkt. 3)		Stockwerkslage (siehe Pkt. 4)		Geplante Generalsanierung (siehe Pkt. 5)		Gesamt
1	9981/2023	38,50 m²	5. Stock	keine			-10,00%	größer			5,00%	höheres Stockwerk			-5,00%
2	12248/2021	40,00 m²	8. Stock	keine			-10,00%	größer					-10,00%	höhere laufende Kosten	-20,00%
3	6226/2023	41,43 m²	6. Stock	keine			-10,00%	größer							-10,00%
4	3278/2023	77,01 m²	4. Stock	keine			-7,50%	größer			5,00%	höheres Stockwerk			-2,50%
5	6160/2026	83,09 m²	nicht bekannt	Balkon 5m2			-7,50%	größer	-10,00%	keine Freifläche			-10,00%	höhere laufende Kosten	-27,50%
6	5443/2025	80,81 m²	7. Stock	keine			-7,50%	größer					-10,00%	höhere laufende Kosten	-17,50%
7	10164/2023	70,00 m²	nicht bekannt	keine			-7,50%	größer					-10,00%	höhere laufende Kosten	-17,50%
8	6450/2024	129,15 m²	nicht bekannt	keine	2,50%	bessere Lage							-10,00%	höhere laufende Kosten	-7,50%
9	2943/2023	167,00 m²	nicht bekannt	keine	2,50%	bessere Lage							-10,00%	höhere laufende Kosten	-7,50%

Anmerkung zu Punkt 1: Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Mikrolage der Vergleichsobjekte berücksichtigt. Ausschlaggebende Faktoren sind hierbei die Anbindung an den öffentlichen sowie motorisierten Verkehr, die soziale Infrastruktur, Lärmbelastung, Grünraumversorgung, Image und Belastung durch elektromagnetische Felder. Die Mikrolage der Vergleichswerte 8 und 9 wird aufgrund der weiteren Distanz zur U-Bahn als etwas schlechter eingestuft. Aus nachstehender Grafik ist die Lage der einzelnen Vergleichsobjekte ersichtlich:



Quelle: ImmoNetZT (abgefragt am 12.8.2026, bewertungsgegenständliche Liegenschaft rot markiert)

Anmerkung zu Punkt 2: Mit diesem Korrekturfaktor wird berücksichtigt, dass kleinere Wohneinheiten üblicherweise zu einem höheren m²-Preis verkauft werden. Im gegenständlichen Fall weist die bewertungsgegenständliche Wohnung eine Gesamtnutzfläche von 143,96m² auf. Die Vergleichsobjekte weisen eine Nutzfläche iHv 38,50m² bis 167,00m² auf. Der Sachverständige nimmt eine gestaffelte Wertanpassung wie folgt vor: Vergleichsobjekte <120m² und >90m² werden iHv -5,00%, <90m² und >70m² werden iHv -7,50% und <70m² werden iHv -10,00% angepasst.

Anmerkung zu Punkt 3: Mit diesem Korrekturfaktor wird das Vorhandensein von Freiflächen berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Freifläche. Das Vergleichsobjekt 5 verfügt über einen Balkon. Da Wohnungen mit Freiflächen eine deutliche größere Zielgruppe haben und leichter vermarktbare sind wird ein entsprechender Abschlag berücksichtigt.

Anmerkung zu Punkt 4: Mit diesem Korrekturfaktor wird die Stockwerkslage berücksichtigt. Gegenständliche Wohnung befindet sich im 7. Stock. Es wird davon ausgegangen, dass höher liegende Wohnungen, aufgrund der besseren Belichtungssituation und Aussicht, zu einem höheren m² Preis am Markt gehandelt werden.

Dieser Umstand wird mit einem Zuschlag iHv +5,00% auf die Wohnungen im selben Haus in den Stockwerken 4 und 5 berücksichtigt. Die Stockwerke 6 und 8 werden als gleichwertig erachtet.

Anmerkung zu Punkt 5: Mit diesem Korrekturfaktor wird berücksichtigt, dass gemäß bereitgestellter Unterlagen der Hausverwaltung eine Generalsanierung des Gebäudes in absehbarer Zeit durchgeführt wird bzw bereits teilweise damit gestartet wurde. Die Gesamtkosten übersteigen die Höhe der Rücklage und wird daher eine Einmalzahlung der Eigentümer in Zukunft fällig werden bzw die laufenden monatlichen Kosten aufgrund einer Darlehensrückzahlung erhöht. Genaue Beträge sind aufgrund der ausstehenden Zusage bezüglich einer Förderung noch nicht bekannt. Die damit verbundene Unsicherheit und die zusätzlichen Kosten, die mit der Sanierung einher gehen, werden entsprechend mit einem Abschlag berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass basierend auf den bereitgestellten Unterlagen der Hausverwaltung (Vorausschau 2024) zum Transaktionszeitpunkt (2023) der Vergleichsobjekte 1, 3 und 4, welche sich im selben Gebäude befinden, wie die bewertungsgegenständliche Wohnung, die bevorstehende Generalsanierung bereits bekannt war und der Kaufpreis diesen Umstand bereits umfasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Informationen bezüglich der Vergleichsobjekte größtenteils den Kaufverträgen sowie den jeweiligen Nutzwertgutachten entnommen wurden.

Sonstige Anpassungen:

Am Tag der Befundaufnahme hat der gefertigte Sachverständige eine Abweichung vom Baukonsens feststellen können.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den WE-Objekten W61 bis W63 faktisch um eine einzige zusammengelegte Wohnung handelt. Gemäß den letztgültigen Planunterlagen wurde bei der Behörde allerdings nur die Zusammenlegung der Wohnungen W61 und W62 (Bauanzeige aus dem Jahr 2012) angezeigt und die Wohnung W63 wird gemäß geltendem Baukonsens weiterhin als eigenständige Wohneinheit ausgewiesen. Es liegt daher kein baubewilligter Konsens vor.

Aufgrund der bereits bei der Baubehörde angezeigten Zusammenlegung der Wohnungen W61 und W62 und der durchgeführten baulichen Maßnahmen, zur zusätzlichen Einbeziehung der Wohnung W63 wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung davon ausgegangen, dass eine nachträgliche Konsensherstellung möglich ist. Bauliche Änderungen sind dadurch nicht mehr durchzuführen. Entsprechend wird in diesem Gutachten zwar ein Abschlag iHv. 5,00% für die Baukonsensherstellung und den damit verbundenen Risiken berücksichtigt, jedoch keine Kosten für bauliche Änderungen in Abzug gebracht. Dieser Abschlag berücksichtigt einerseits das Risiko des fehlenden Baukonsens, andererseits jener Zeit- und Kostenaufwand, welcher sich durch die Konsensberichtigung ergibt.

Im Zuge der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass einige Fenster schadhaft sind und der Schließmechanismus defekt ist. Vom gefertigten Sachverständigen kann nicht beurteilt werden, ob die Fenster ausgetauscht werden müssen, oder ob eine Reparatur möglich ist. Mangels abweichender Regelung im WE-Vertrag, fallen diese Arbeiten aber organisatorisch und kostenmäßig in die Zuständigkeit der WEG, und nicht einzelner Wohnungseigentümer. Daher werden keine Kosten in Abzug gebracht.

Gemäß bereitgestellten Unterlagen der Hausverwaltung fällt die aktuelle Rücklage überdurchschnittlich hoch aus. Aufgrund der anstehenden Generalsanierung wird dies jedoch nicht werterhöhend berücksichtigt. Die monatlichen Betriebskosten sind leicht unterdurchschnittlich, bewegen sich jedoch in üblicher Höhe und werden daher nicht werterhöhend berücksichtigt.

Aus den von der Hausverwaltung übermittelten Unterlagen sind aus Sicht des gefertigten Sachverständigen keine weiteren Umstände ersichtlich, die im Vergleichsverfahren zusätzlich berücksichtigt werden müssen.

Nach Ansicht des Sachverständigen ist eine weitere Anpassung des ermittelten Verkehrswertes weder aufgrund der grundbücherlichen Situation (II.b.), außerbücherlichen Rechte und Lasten (II.c.), Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (II.d.), ökologischen Lasten (II.e.) und Risiko durch Umweltkatastrophen (II.f.) erforderlich. Insbesondere Lärmbelastung (II.g.), Belastung durch elektromagnetische Felder (II.h.), Lage und Verkehr (II.i.) sowie Bebauung (II.j.) wurden entsprechend berücksichtigt.

Wohnungseigentumsobjekt KFZ-Abstellplatz 18

Im bewertungsgegenständlichen Fall wurden 5 Transaktionen über KFZ-Stellplätze in der näheren Umgebung der Bewertungsobjekte ausgehoben. Die Transaktionen der Vergleichsobjekte stammen aus der Zeitspanne von 2020 bis 2025. Der niedrigste sowie der höchste Vergleichswert (grau markiert unter IV.a.) wurden jeweils aus dem Mittelwert, der der Vergleichswertermittlung zugrunde liegt, ausgeschieden.

Auf eine separate zeitliche Anpassung wurde verzichtet, da nach den Erfahrungen des Sachverständigen die Wertentwicklung von Stellplätzen seit 2020 keine wesentlichen Veränderungen aufweist.

Korrekturfaktoren wurden keine berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Informationen bezüglich der Vergleichsobjekte den Kaufverträgen entnommen wurden.

Es wurde ein Vergleichswert pro Stellplatz iHv € 63.000,00 ermittelt.

2. Anpassung an den Marktwert

In der ÖNORM B1802-1 ist keine Anpassung an den Marktwert im Vergleichswertverfahren vorgesehen, es besteht bei gegenständlicher Bewertung auch kein Anlass davon abzugehen.²³

Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht unbedingt bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Dieser unterliegt außerdem einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise und kann nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Vermarktungszeitraumes erzielt werden. Generell ist derzeit jedenfalls mit einem längeren Vermarktungszeitraum als üblich zu rechnen.

²³ ÖNORM B1802-1 A.5.

b. PLAUSIBILISIERUNG

Die Plausibilisierung erfüllt die Anforderungen an eine eigenständige sachgerechte Immobilienbewertung nicht, sondern stellt lediglich ergänzende Überlegungen des Sachverständigen dar.

Die Plausibilisierung erfolgt anhand des WKO-Preisspiegels 2026 und bewegt sich die Preisspanne für gebrauchte Eigentumswohnungen in 1010 Wien je nach Wohnwert und -lage zwischen € 4.301,22 und € 14.425,77 pro m² Nutzfläche.

1010 - Innere Stadt									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	4 023,71	4 301,22	6,90	4 271,41	4 537,77	6,24	4 415,94	4 786,96	8,40
normal	4 360,93	4 720,70	8,25	4 876,94	5 144,43	5,48	5 098,70	5 474,38	7,37
gut	5 450,75	5 564,74	2,09	5 670,00	5 891,14	3,90	6 369,25	6 609,80	3,78
sehr gut	7 676,55	7 881,38	2,67	9 903,58	10 119,34	2,18	13 297,13	14 425,77	8,49

Gebrauchte Eigentumswohnungen

3-Zimmer Eigentumswohnung, durchschnittlich 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz, in einer mäßigen, normalen, guten bzw. sehr guten Wohnlage. Lagekriterien: siehe Seite 19

Der mittlere und gute Wohnwert aus den Detailwerten in der Ausgabe 2018 wurde ab 2019 zu einem durchschnittlichen Wohnwert zusammengeführt.

Durchschnittlicher Wohnwert: gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand.

Sehr guter Wohnwert: erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäranlagen und Heiztechnik in neuwertigem Zustand.

Quelle: WKO-Immobilienpreisspiegel 2026

Der gefertigte Sachverständige stuft das Bewertungsobjekt als Wohnung der Kategorie gute bis sehr gute Wohnlage mit durchschnittlichem Wohnwert ein, aufgrund der vorliegenden Bausubstanz, Sanitärausstattung, Heizungssituation und sonstiger technischer Ausstattungen. Die Preisspanne gemäß WKO-Preisspiegel liegt zwischen € 5.891,14 und € 10.119,34. Der ermittelte Vergleichswert iHv € 7.574,59 /m² Wohnnutzfläche (nach Abzug der sonstigen Anpassungen) liegt im unteren Bereich der Bandbreite und wird auch im Hinblick auf die Größe und Ausgestaltung als plausibel erachtet.

c. WERT ZUBEHÖR

Gemäß § 96 Abs 3 IO sind auf die Schätzungen unbeweglicher Sachen die Vorschriften der Exekutionsordnung sinngemäß anzuwenden. Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet, das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör derselben (§§ 294 bis 297a ABGB) zu Gunsten der vollstreckbaren Forderung (...) zu beschreiben und zu schätzen. Für die Beschreibung des Liegenschaftszubehörs hat der Sachverständige §§ 253 und 254 Abs 2 sinngemäß anzuwenden.

Bei Gegenständen (Küchen- und Badmöblierung, maßangefertigte Einbaumöbeln, Außenjalousien, Terrassenbeschattung und Klimasplitgeräten) die größtenteils körperlich mit dem Bewertungsgegenstand verbunden sind, handelt es sich aus Sicht des Sachverständigen nicht um Zubehör iS der §§ 294 bis 297a ABGB, sondern um selbständige oder unselbständige Bestandteile des Bewertungsgegenstandes. Diese sind wertmäßig bereits im Vergleichswert berücksichtigt.

Zumal am Tag der Befundaufnahme die bewertungsgegenständliche Wohnung bewohnt war, wurden diverse Einrichtungsgegenstände (z.B. Couch, Schränke, Regale, etc.) vorgefunden. Diese Einrichtungsgegenstände sind als Fahrnisse einzustufen und stehen nicht im Mittelpunkt gegenständlicher Liegenschaftsexekution samt Liegenschaftszubehör (allenfalls im Mittelpunkt einer allfälligen Mobiliarexekution; sofern als hochwertige Möbelstücke einzustufen). Folglich war am Tag der Befundaufnahme kein Liegenschaftszubehör iSd EO vorzufinden.

d. INFORMATIONEN ZU EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDEN MIT DINGLICHER WIRKUNG

Gemäß § 140 Abs 3 EO ist der Sachverständige verpflichtet Informationen zu Einheitswert, Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung einzuholen sowie einen Baubescheid beizuschaffen.

Zu Einheitswert und Grundsteuermessbetrag, sowie Abgabenbescheid mit dinglicher Wirkung siehe den Anhang (IV.d.).

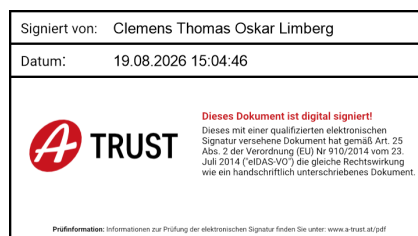
Zu Baubescheiden und Bescheiden mit dinglicher Wirkung hinsichtlich der Bebauung siehe den auszugsweise dargestellten Bauakt unter II.j.

e. ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Unter Anwendung des Vergleichswertverfahren ergibt sich für die Wohnung W61 bis W63 (BLNR 192-194) ein Vergleichswert iHv € 1.147.813,56. Abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände iHv € 57.390,68 ergibt sich ein Verkehrswert iHv € 1.090.422,88 (gerundet € 1.090.000,00). Unter Anwendung des Vergleichswertverfahren ergibt sich ein Vergleichswert für den KFZ-Abstellplatz 18 (BLNR 195) iHv gerundet € 63.000,00. Dieser entspricht dem Verkehrswert. In Summe ergibt sich ein Verkehrswert gesamt (BLNR 192-195) iHv gerundet € 1.153.000,00.

**Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (Wohnung W61-W63, BLNR 192-194)
beträgt zum 9.4.2026 gerundet € 1.090.000,00
(in Worten: Euro einmillionneunzigtausend)**

**Der Verkehrswert des unter Punkt I.e. genannten
Bewertungsgegenstandes (KFZ-Abstellplatz 18, BLNR 195) beträgt
zum 9.4.2026 gerundet € 63.000,00
(in Worten: Euro dreiundsechzigtausend)**



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
MMag. Dr. Clemens Limberg, LL.M., LL.M.
Wien, am 19. August 2026

IV. ANHANG

a. BERECHNUNGEN

Vergleichswertberechnung Wohnung

Nr	TZ	Adresse	Datum	NF (m²)	Geschoss	Freiflächen	KP (€)	KP/NF (€/m²)	KP val (€)	KP val/NF (€/m²)	KP val/NF Z/A (€/m²)	
1	9981/2023	Hafnersteig 11 ua W 47	29.11.2023	38,50 m²	5. Stock	keine	€ 420.000,00	€ 10.909,09 / m²	€ 441.982,27	€ 11.480,06 / m²	€ 10.906,06 / m²	
2	12248/2021	Hafnersteig 11 ua W 67	04.10.2021	40,00 m²	8. Stock	keine	€ 290.000,00	€ 7.250,00 / m²	€ 303.361,61	€ 7.584,04 / m²	€ 6.067,23 / m²	
3	6226/2023	Hafnersteig 11 ua W 45	28.06.2023	41,43 m²	6. Stock	keine	€ 470.000,00	€ 11.344,44 / m²	€ 482.673,48	€ 11.650,34 / m²	€ 10.485,30 / m²	
4	3278/2023	Hafnersteig 11 ua W28 und 29	29.03.2023	77,01 m²	4. Stock	keine	€ 874.000,00	€ 11.349,18 / m²	€ 885.506,26	€ 11.498,59 / m²	€ 11.211,12 / m²	
5	6160/2026	Rotenturmstraße 22 W27	11.06.2026	83,09 m²	nicht bekannt	Balkon 5m2	€ 640.000,00	€ 7.702,49 / m²	€ 640.000,00	€ 7.702,49 / m²	€ 5.584,31 / m²	
6	5443/2025	Franz-Josefs-Kai 15 W 22	28.08.2024	80,81 m²	7.Stock	keine	€ 595.000,00	€ 7.362,95 / m²	€ 615.718,92	€ 7.619,34 / m²	€ 6.285,96 / m²	
7	10164/2023	Franz-Josefs-Kai 11 W 69	20.11.2023	70,00 m²	nicht bekannt	keine	€ 610.000,00	€ 8.714,29 / m²	€ 641.926,63	€ 9.170,38 / m²	€ 7.565,56 / m²	
8	6450/2024	Salzgries 3 W 9 und 10	22.07.2024	129,15 m²	nicht bekannt	keine	€ 980.000,00	€ 7.588,08 / m²	€ 1.014.125,28	€ 7.852,31 / m²	€ 7.263,38 / m²	
9	2943/2023	Salztorgasse 8 W 16/17	29.03.2023	167,00 m²	nicht bekannt	keine	€ 1.290.000,00	€ 7.724,55 / m²	€ 1.306.982,93	€ 7.826,25 / m²	€ 7.239,28 / m²	
											Mittelwert	€ 8.067,58 / m²
											min	€ 5.584,31 / m²
											max	€ 11.211,12 / m²
											Anzahl	9
											angepasster Mittelwert	€ 7.973,25 / m²

Verkehrswertermittlung Wohnung W61 bis W63

Nutzfläche (m²)	143,96 m²
Vergleichswert (€/m²)	€ 7.973,25 / m²
Vergleichswert	€ 1.147.813,56
abzgl. Abschlag Konsensberichtigung (-5,00%)	-€ 57.390,68
Verkehrswert	€ 1.090.422,88
Verkehrswert/m² Nutzfläche	€ 7.574,59
Verkehrswert gerundet	€ 1.090.000,00

Lagemaße, Streuungswerte

Arithmetisches Mittel	€ 7.973,25 / m²
Median	€ 7.263,38 / m²
Standardabweichung	€ 1.796,84 / m²

Vergleichswertberechnung KFZ-Stellplatz

NR	TZ	Adresse	Kaufpreis (€)	
1	5839/2020	Hafnersteig 11 ua	€	50.000,00
2	6538/2020	Hafnersteig 11 ua	€	50.000,00
3	12248/2021	Hafnersteig 11 ua	€	60.000,00
4	243/2024	Kramergasse 3	€	100.000,00
5	5270/2023	Franz-Josefs-Kai 31	€	78.949,00
Mittelwert			€	67.789,80
min			€	50.000,00
max			€	100.000,00
Anzahl				5
Vergleichswert			€	62.983,00
Verkehrswert gerundet			€	63.000,00

b. HPI

Häuserpreisindex (Basis 2010)

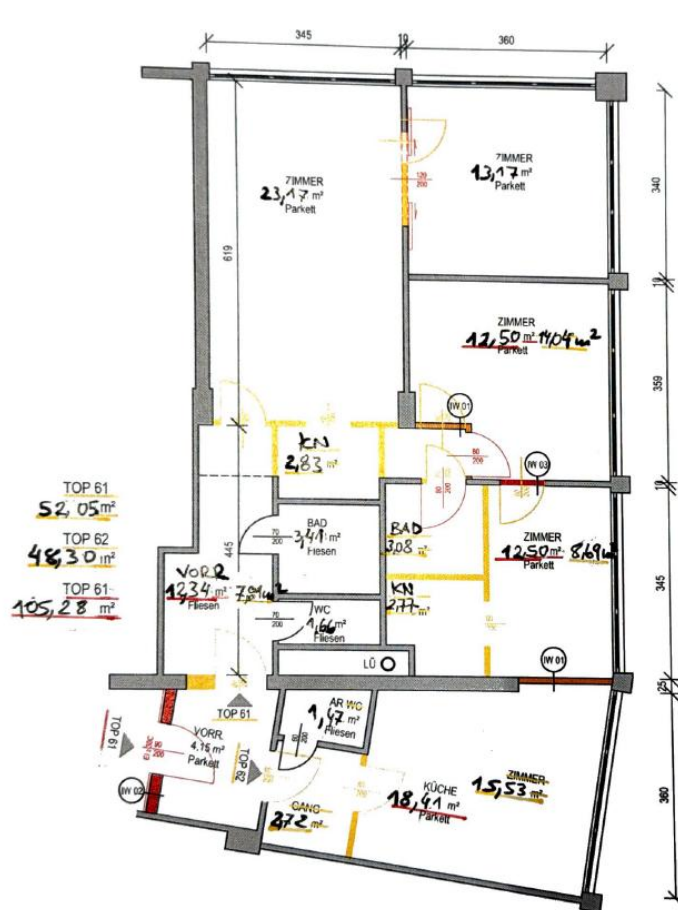
	Gesamtindex HPI	Neuer Wohnraum	Bestehender Wohnraum	Bestehende Häuser	Bestehende Wohnungen
Quartal	H1	H11	H12	H12A	H12B
2010 Q1	97,06	98,81	96,33	96,51	96,16
2010 Q2	99,85	99,75	99,89	100,95	98,88
2010 Q3	101,12	99,88	101,64	100,56	102,68
2010 Q4	101,96	101,55	102,14	101,98	102,29
Jahresdurchschnitt 2010	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011 Q1	102,11	103,22	101,66	102,24	101,11
2011 Q2	105,11	104,58	105,33	104,52	106,11
2011 Q3	106,81	105,93	107,17	103,71	110,49
2011 Q4	107,41	107,11	107,54	104,14	110,81
Jahresdurchschnitt 2011	105,36	105,21	105,43	103,65	107,13
2012 Q1	110,32	112,68	109,34	105,74	112,80
2012 Q2	110,50	112,92	109,49	107,79	110,95
2012 Q3	114,72	117,31	113,65	109,78	117,38
2012 Q4	113,81	112,95	114,17	110,87	117,30
Jahresdurchschnitt 2012	112,34	113,97	111,66	108,55	114,61
2013 Q1	115,18	118,11	113,83	109,71	117,98
2013 Q2	119,30	120,18	118,88	114,27	123,58
2013 Q3	118,71	118,38	118,83	111,53	126,80
2013 Q4	118,56	121,19	117,35	113,48	121,16
Jahresdurchschnitt 2013	117,94	119,47	117,22	112,25	122,38
2014 Q1	120,13	122,65	118,97	110,79	127,37
2014 Q2	122,02	122,34	121,96	114,67	129,41
2014 Q3	123,28	125,21	122,42	114,33	130,70
2014 Q4	124,33	127,26	122,98	116,56	129,49
Jahresdurchschnitt 2014	122,44	124,37	121,58	114,09	129,24
2015 Q1	126,98	126,99	127,58	120,34	135,01
2015 Q2	129,29	131,19	128,64	121,90	135,47
2015 Q3	130,92	133,58	129,77	122,16	137,64
2015 Q4	130,12	133,45	128,52	122,30	134,74
Jahresdurchschnitt 2015	129,33	131,30	128,63	121,68	135,72
2016 Q1	134,55	139,72	132,28	126,36	138,13
2016 Q2	137,99	141,66	136,25	130,57	141,82
2016 Q3	139,77	143,92	137,86	131,01	144,72
2016 Q4	139,67	141,17	138,70	133,01	144,25
Jahresdurchschnitt 2016	138,00	141,62	136,27	130,24	142,23
2017 Q1	141,94	142,06	141,39	135,65	146,98
2017 Q2	145,44	146,27	144,66	138,74	150,43
2017 Q3	147,01	147,25	146,40	141,08	151,54
2017 Q4	145,68	144,62	145,47	139,09	151,73
Jahresdurchschnitt 2017	145,02	145,05	144,48	138,64	150,17
2018 Q1	148,89	146,33	149,28	141,61	156,84
2018 Q2	153,82	152,92	153,52	144,90	162,04

2018 Q3	155,32	154,10	155,14	147,71	162,45
2018 Q4	156,68	155,82	156,35	149,43	163,15
Jahresdurchschnitt 2018	153,68	152,29	153,57	145,91	161,12
2019 Q1	157,17	154,50	157,57	149,86	165,20
2019 Q2	162,67	160,74	162,75	154,11	171,34
2019 Q3	165,29	164,69	164,81	156,04	173,53
2019 Q4	166,49	165,55	166,14	157,57	174,66
Jahresdurchschnitt 2019	162,91	161,37	162,82	154,40	171,18
2020 Q1	169,76	167,21	170,18	163,28	177,00
2020 Q2	173,41	172,71	172,92	164,94	180,83
2020 Q3	178,46	175,13	179,23	170,75	187,63
2020 Q4	179,38	178,67	178,87	171,71	185,94
Jahresdurchschnitt 2020	175,25	173,43	175,30	167,67	182,85
2021 Q1	186,33	181,17	188,14	179,75	196,37
2021 Q2	192,85	183,79	196,71	187,35	205,86
2021 Q3	198,54	190,67	201,73	194,25	209,15
2021 Q4	203,48	196,06	206,42	199,46	213,35
Jahresdurchschnitt 2021	195,30	187,92	198,25	190,20	206,18
2022 Q1	212,91	204,18	216,52	210,82	222,38
2022 Q2	219,11	209,32	223,26	216,63	229,97
2022 Q3	224,49	216,68	227,52	222,38	232,94
2022 Q4	215,10	207,96	217,81	215,42	220,77
Jahresdurchschnitt 2022	217,90	209,54	221,28	216,31	226,52
2023 Q1	212,54	204,75	215,58	211,18	220,28
2023 Q2	212,97	209,05	214,13	211,46	217,32
2023 Q3	212,47	211,77	212,07	210,34	214,43
2023 Q4	208,72	210,20	207,28	202,71	212,08
Jahresdurchschnitt 2023	211,68	208,94	212,27	208,92	216,03
2024 Q1	206,32	210,16	204,23	200,02	208,68
2024 Q2	212,53	213,32	211,26	206,05	216,66
2024 Q3	213,56	216,94	211,55	207,71	215,67
2024 Q4	211,09	216,58	208,51	204,32	212,96
Jahresdurchschnitt 2024	210,88	214,25	208,89	204,53	213,49
2025 Q1	213,60	217,91	211,31	207,66	215,23
2025 Q2	215,91	218,60	214,04	210,47	217,87
2025 Q3	217,10	221,37	214,81	212,33	217,56
2025 Q4	217,57	222,61	215,07	212,03	218,37
Jahresdurchschnitt 2025	216,05	220,12	213,81	210,62	217,26
2026 Q1	221,01	224,94	218,80	214,61	223,18

Q: STATISTIK AUSTRIA. Erstellt am 24.06.2026 - Der letzte Indexstand gilt bis zur Publikation des Indexwertes des folgenden Quartals als vorläufiges Ergebnis.

c. PLÄNE

Einreichplan für eine Bauanzeige für die Zusammenlegung der Wohneinheiten W61 und W62



GRUNDRIS 7.OG
M 1:100

- DAS BAUVORHABEN ENTSPRICHT BEZÜGLICH WÄRME- UND SCHALLSCHUTZ DEN BESTIMMUNGEN DER BAUORDNUNG FÜR WIEN UND DEN DAMIT ZUSAMMENHÄNGENDEN VORSCHRIFTEN
- ES GIBT FÜR DAS GANZE HAUS KEINEN NOTKAMIN
- AUFENTHALTSRÄUME SIND MITTELS ÖFFENBARER FENSTER ZU BELÜFTEN. BÄDER UND WC'S WERDEN, SOFERN NICHT NATÜRLICH BELÜFTBAR, MECHANISCH BE- UND ENTLÜFTET. DIE STRANGENTLÜFTUNGEN WERDEN ÜBER DACH GEFÜHRT
- DIE HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG DER WOHNUNGEN ERFOLGT ÜBER FERNWÄRME
- DURCH ZUSAMMENLEGUNG ENTFÄLLT STELLPLATZ - KEINE NEUE STELLPLATZVERPFLICHTUNG

Aufbauten:

- IW01**
CW50 Profil, beidseitig mit je zwei Gipskartonplatten der Stärke 12,5 mm beplankt (10cm)
- IW02**
18 cm Hochlochziegel, einseitig mit Gipskartonplatte der Stärke 12,5 mm beplankt (22cm)
- IW03**
10cm Gasbetonstein, beidseitig verputzt

Auswechslungs- und Bestandsplan Grundriss 7. OG für Wohneinheit W61-W63





d. EINHEITSWERT, GRUNDSTEUERMESSBETRAG, (ABGABEN)BESCHEIDE MIT DINGLICHER WIRKUNG

AW: Anfrage Einheitswertbescheid, Grundsteuermessbetrag, Abgabenbescheide bezgl. Liegenschaft Hafnersteig 11, 1010 Wien



Öngün, Dilara <dilara.oenguen@bmf.gv.at>
An LIM-EXPERT e.U.

Sehr geehrter Herr Binder,

Der gesamte **Einheitswert** beträgt für die Liegenschaft erfasst im EWAZ 01 030-2-1023/9 **1.004.629,26** Euro.
Der **Grundsteuermessbetrag** ist **2.003,81** Euro.
Der **Bodenwert** beträgt **436,037** Euro pro m².

Mit freundlichen Grüßen

Bundesministerium für Finanzen
Finanzamt Österreich
Dienststelle Wien 3/6/7/11/15/Schwechat Gerasdorf
PR-Team 03

Dilara Öngün, BA

050 233 511 338
Marxergasse 4, 1030 Wien
dilara.bellikli@bmf.gv.at
www.bmf.gv.at

WG: Abfrage Abgaben bezgl. Liegenschaft Hafnersteig 11, 1010 Wien



Hinko Manuela <manuela.hinko@wien.gv.at> im Auftrag von MA 6 BA 9 – Abgaben <ab-b09@ma06.wien.gv.at>
An LIM-EXPERT e.U.

Zur Nachverfolgung. Erledigt am Donnerstag, 7. Mai 2026.



SLRGPRN3126030413070.pdf
.pdf-Datei



GBA eingeschränkt (2026-03-16).pdf
.pdf-Datei



Untervollmacht (2026-03-12).pdf
.pdf-Datei

Guten Tag,

für die Grundbesitzabgaben (= Müllabfuhrabgabe und Grundsteuer) und Wasser-/Abwassergebühren gibt es keine Rückstände.

Freundliche Grüße
Für die Buchhaltungsabteilung 9



Manuela Hinko
Buchhaltungsabteilung 9

Rechnungs- und Abgabenwesen
1110 Wien, Rinnböckstraße 15, Block A

Telefon +43 1 4000-07620
Fax +43 1 4000-99-96269
Web wien.gv.at

Datenschutz:

Informationen zum Datenschutz und zu Ihren Rechten als betroffene Person, wie z. B. Auskunft, Richtigstellung oder Löschung, finden Sie unter <https://www.wien.gv.at/kontakte/ma06/ds-info/index>.

e. LICHTBILDER

Ansicht Ecke Schwedenplatz/Laurenzberg



Ansicht Ecke Schwedenplatz/Laurenzberg



Ansicht Straße Hafnersteig



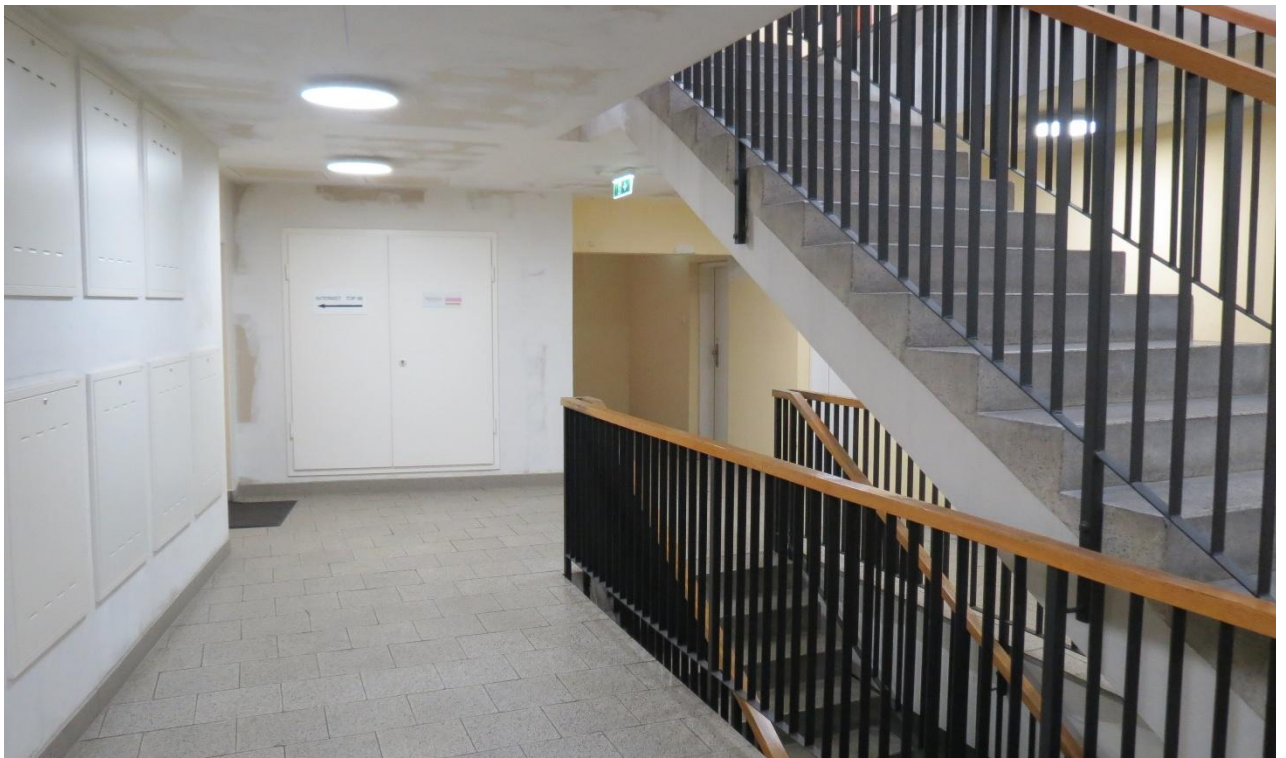
Zugangstür Schwedenplatz 2 / Laurenzerberg 5



Zugangsbereich EG



Stiegenhaus



Stiegenhaus



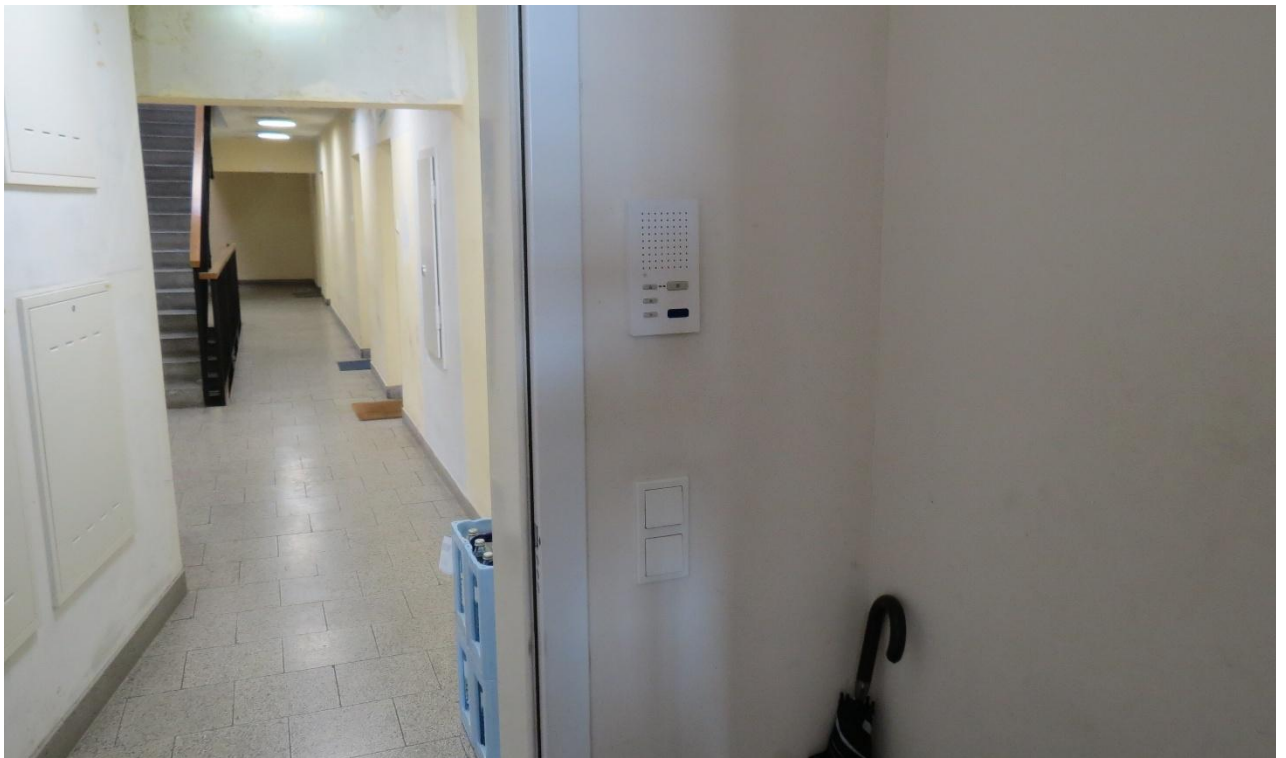
Personenaufzug



Zugangstür bewertungsgegenständliche Wohnung W61-W63



Zugangstür bewertungsgegenständliche Wohnung W61-W63



Vorraum Eingang + Vorraum WC - Bad - Zimmer



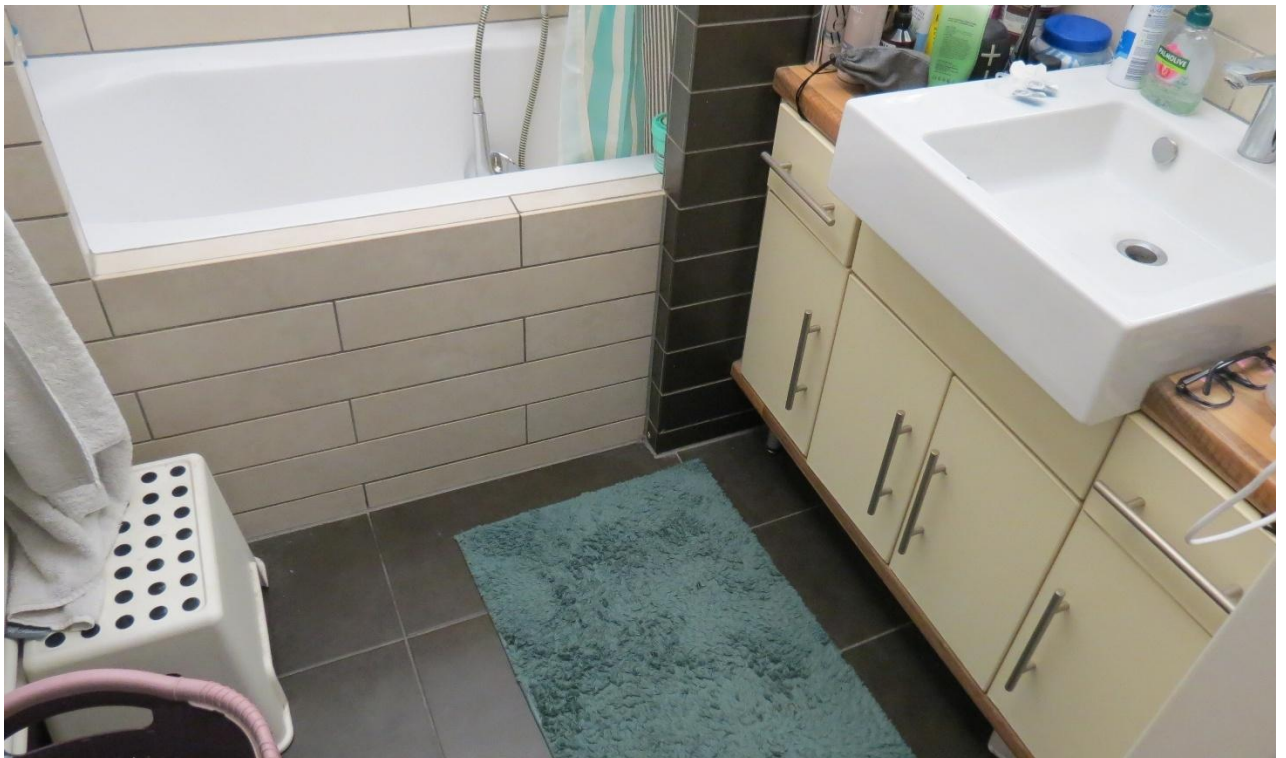
WC



WC



Bad



Bad



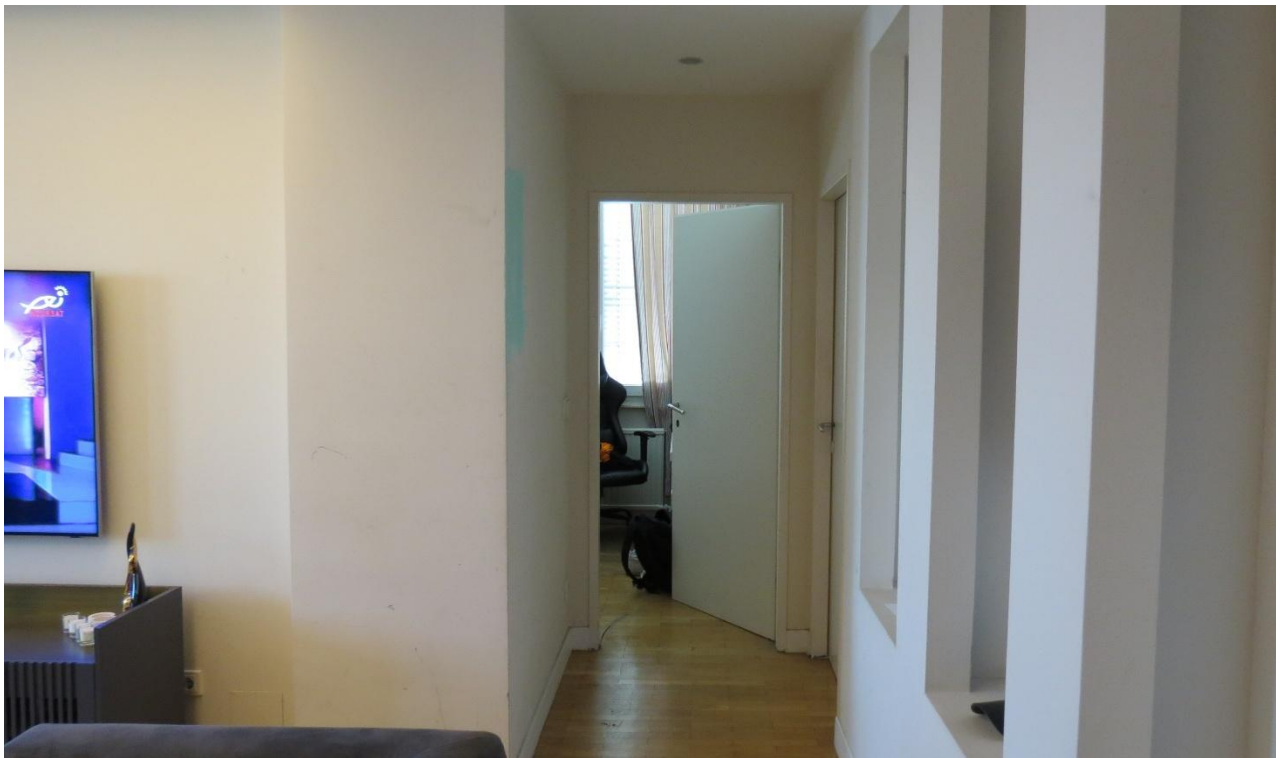
Zimmer 1



Zimmer 1



Zugang Zimmer 2



Zimmer 2



Zugang Zimmer 3



Zimmer 3



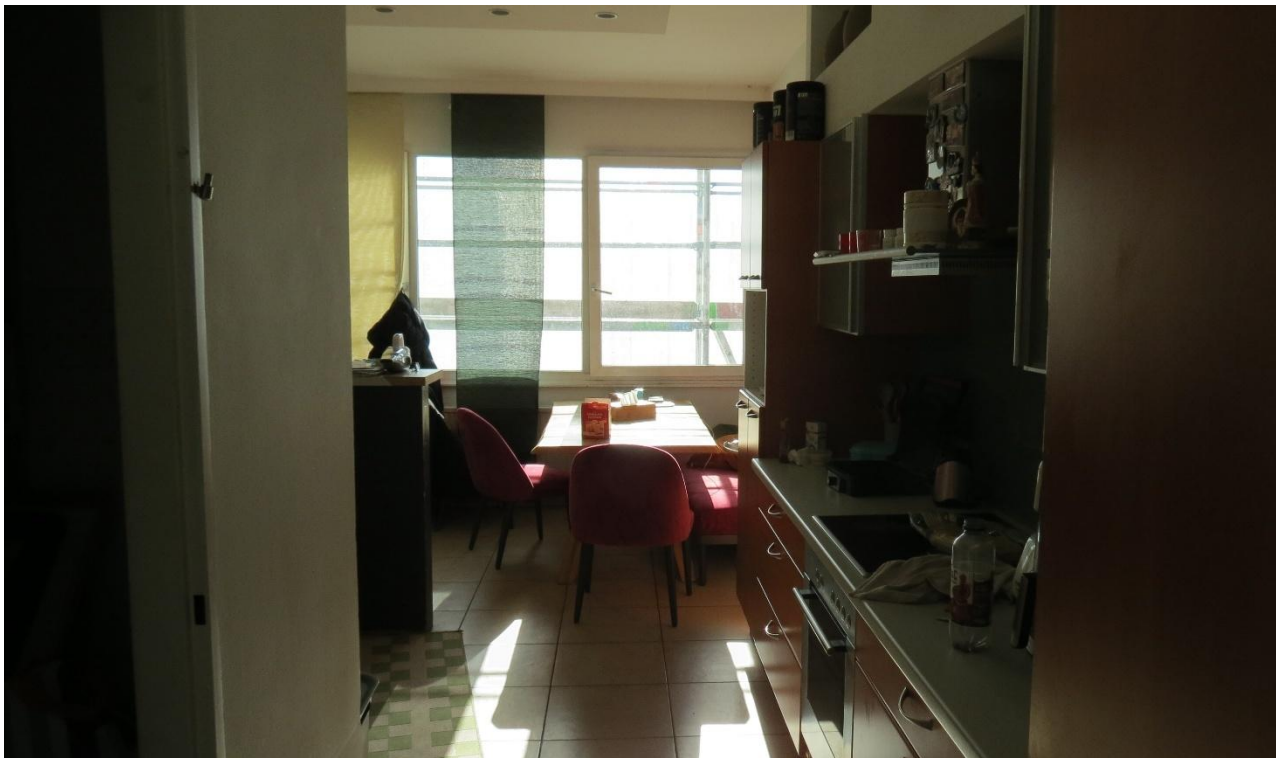
Zimmer 4



Zimmer 4



Küche



Küche



Küche



Abstellraum (bei Küche)



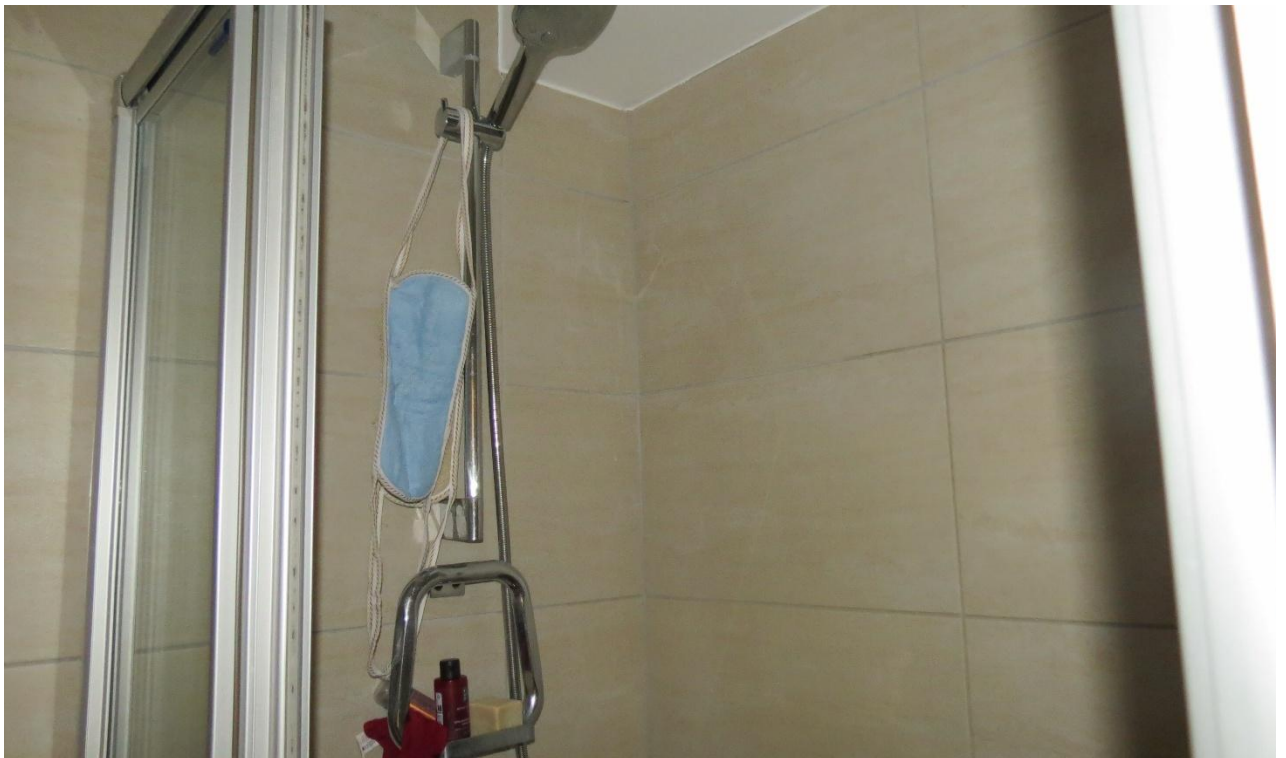
WC/Bad 2



WC/Bad 2



WC/Bad 2



Abstellraum



Vorraum



Schlafrum



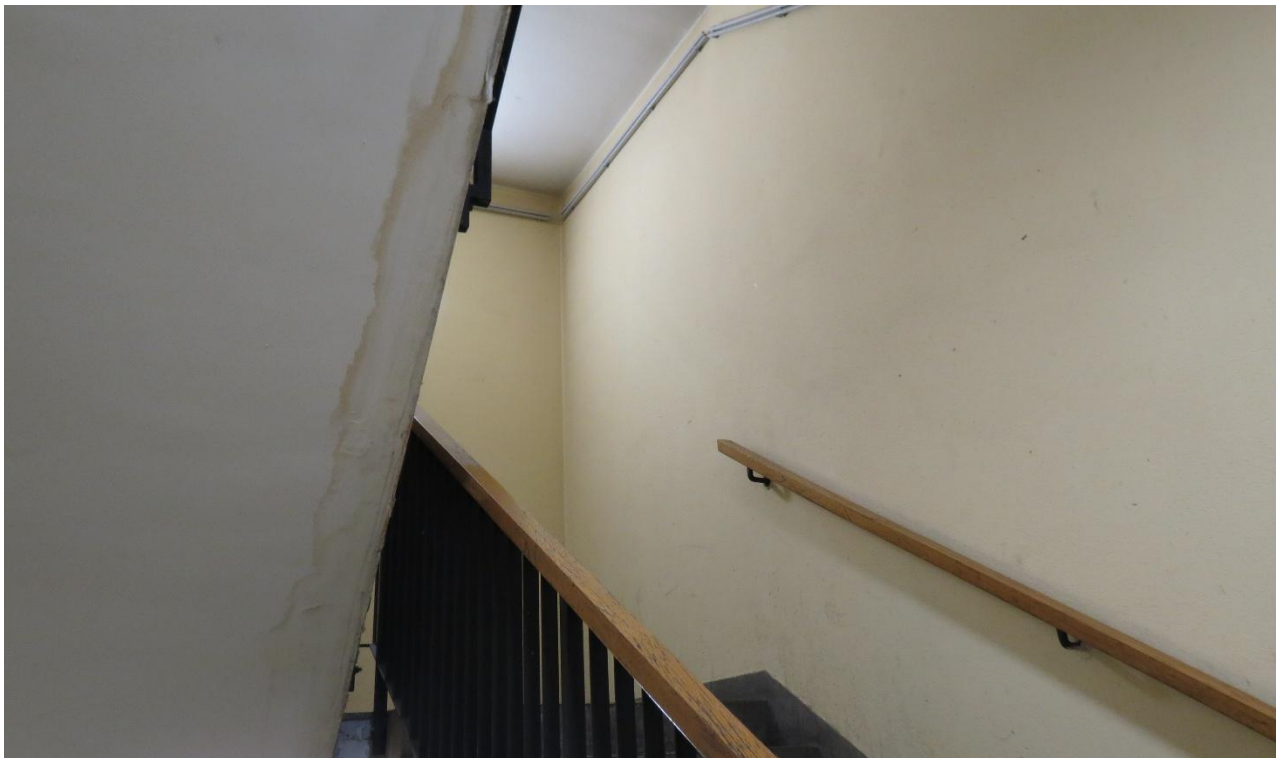
Schlafrum



Ankleideraum



Zugang zu Keller



Garage



Garage KFZ-Stellplatz 18



Aufzug



Müllplatz

