Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte
Sachverständige für Liegenschaftswesen

Bezirksgericht Mödling

Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

GZ 5 E 77/25b
Wien, am 15.09.2026

S C H Ä T Z U N G S G U T A C H T E N

Bewertung der Eigentumswohnung B-LNR. 47 Anteil 154/1117stel Wohnungseigentum an Wohnung + Balkon 1. Stock + Dachgeschoß top 5 an EZ 37 der KG 16117 Laxenburg in

2361 Laxenburg, Hofstraße 6



Betreibende Partei:	Volksbank Wien AG
vertreten durch:	RA Mag. Nikolaus Fleissner
Verpflichtete Partei:	Mag. Vahdettin Koc
wegen:	€ 70.000,-- s. A.

Übermittlung per JustizOnline / digital
o/e

GA 2361 Hofstr. 6

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung 3
1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf 3
1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer 3
1.4 Grundlagen und Unterlagen 5
1.5 Bewertungszeitpunkt 6
1.6 Bewertungsvoraussetzungen 6
2 BESCHREIBUNG 7
2.1 Gutsbestand, Grundstück 7
2.2 Bebauung 9
2.3 Die Eigentumseinheit 11
2.4 Zubehörobjekte 16
2.5 Zubehör 17
2.6 Bestandsrechte 17
2.7 Gebäudeverwaltung 17
2.8 Grundbuch 17
2.9 HORA-Pass 18
2.10 Lärminfokarte 19
2.11 Energieausweis 20
2.12 Elektrobefund 22
2.13 Einheitswertbescheid 22
2.14 Altlasten-GIS 22
2.15 Sonstiges 23
2.16 Umsatzsteuer 23
3 BEWERTUNG 24
4 ZUSAMMENFASSUNG 26

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Schätzung des Verkehrswertes der bezeichneten Eigentumswohnung zum Zwecke der Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2 Auftraggeber / Bearbeitungsverlauf

BG Mödling, GZ 5 E 77/25b
Beschluss vom 15.12.2025
Frustrierter Termin zur Befundaufnahme am 08.01.2026
Beschluss zur Anordnung der Schätzung unter Beiziehung eines Schlossers
Beschluss vom 02.02.2026
2. Befundaufnahme am 26.03.2026
Kostenwarnung der SV vom 27.03.2026
Schreiben zur Fortführung der SV-Tätigkeit vom 02.04.2026 durch das Gericht.
Frage ans Gericht hinsichtlich des Mietvertrages vom 11.04.2026.
Rückmeldung vom 09.09.2026 des Gerichtes mit dem Ersuchen, das Schätzwertgutachten ohne Berücksichtigung des Mietvertrages vom 17.04.2018 zu erstellen.

1.3 Grundbuch / Anteil / Eigentümer

```
KATASTRALGEMEINDE 16117 Laxenburg                          EINLAGEZAHL    37
BEZIRKSGERICHT Mödling

*****************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 47                     ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt   ***
*****************************************************************************
Letzte TZ 7598/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********************************** A1 ***********************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   127       GST-Fläche               654
             Bauf.(10)                531
             Bauf.(20)                 30
             Gärten(10)                93  Hofstraße 6
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********************************** A2 ***********************************
   2  a 9495/2020 Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat
          hins Gst 127
********************************** B ************************************
```

```
********************************** B ************************************
  47 ANTEIL: 154/1117
     Mag. Vahdettin Koc
     GEB: 1976-12-05 ADR: Hofstraße 6/1, Laxenburg   2361
      a 5816/2009 4410/2010 Wohnungseigentum an Wohnung+Balkon
          1.Stock+Dachgeschoß Top 5
      b 2993/2021 IM RANG 140/2021 Kaufvertrag 2021-01-15 Eigentumsrecht
********************************** C ************************************
  39    auf Anteil B-LNR 47
      a 2993/2021 Pfandurkunde 2020-12-07
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 348.000,--
          für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
      c 5641/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- sA
          (23 Cg 73/25m - LG f ZRS Wien)
      d 7598/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
          siehe LNR 63 (5 E 77/25b)
  53    auf Anteil B-LNR 47
      a 542/2023 Pfandurkunde 2023-01-25
          PFANDRECHT                               Höchstbetrag EUR 48.000,--
          für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
      b 5641/2025 Hypothekarklage wegen EUR 70.000,-- sA
          (23 Cg 73/25m - LG f ZRS Wien)
      c 7598/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
          siehe LNR 63 (5 E 77/25b)
  60    auf Anteil B-LNR 7 30 31 43 44 47
      a 5194/2025
          PFANDRECHT                              vollstreckbar EUR 30.556,38
          Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-08-06 für
          Rep.Österreich,vertr.d.d. Finanzprok. diese vertr.d.d. FA
          Österreich, DS 07 (10 E 3570/25s)
      b 5194/2025 Simultanhaftung mit
          EZ 207 KG 04312 Hirtenberg (BG Baden)
  61    auf Anteil B-LNR 7 30 31 43 44 47
      a 7277/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 288/25b)
  63    auf Anteil B-LNR 47
      a 7598/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstreckbar EUR 70.000,-- samt 3,425 %
          Z vierteljährlich, wobei die Berechnung der Zinsen
          kapitalisiert erfolgt
          aus EUR 70.000,-- von 2025-07-01 bis 2025-09-25; EUR
          72.417,21 ab 2025-10-01; Kosten: EUR 6.150,72 samt 4 % Z
          seit 2025-08-25; Antragskosten: EUR 1.627,22 für VOLKSBANK
          WIEN AG (FN 211524s) (5 E 77/25b)
          im RANG LNR 39 und 53

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

**************************************************************************
```

1.4 Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszüge vom 16.12.2025 (eingeschränkt und Gesamtauszug)
- 1. örtliche Befundaufnahme am 08.01.2026 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.15 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc

  Frustrierte Befundaufnahme, erschienen war niemand.
- 2. örtliche Befundaufnahme am 26.03.2026 (Beginn 08.00 Uhr, Ende 08.18 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc

  unter Anwesenheit von:
  - Gerichtsvollzieher
  - Schlosser mit
  - 2 Zeugen
  - Mag. Vahdettin Koc (verpflichtete Partei)
  - „Mieterin"

  Zugänglichmachung der Wohnung durch die verpflichtete Partei.
- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Marktgemeinde Laxenburg
- Einsichtnahme in den Bauakt der Marktgemeinde Laxenburg, auszugsweise Kopien von bezughabenden Plänen und Bescheiden
- Ergänzende mündliche Auskunft der Bauamtsmitarbeiterin hinsichtlich offener Bauakte (negativ für die gegenständliche WE-Einheit)
- Ergänzende mündliche Auskunft der Bauamtsmitarbeiterin hinsichtlich offener Aufträge (negativ für die gegenständliche Liegenschaft)
- Erhebung von Urkunden aus dem Grundbuch:
  - Gutachten DI Gerhard Palfalvi vom 14.07.2009 (TZ 5816/09)
  - Wohnungseigentumsstatut vom 15.07.2009 (TZ 5816/09)
  - Nachtrag zum WE-Statut vom 15.07.2009 (TZ 6551/2016) vom 22.10.2015
  - Nutzwertgutachten vom 23.06.2015 (TZ 6551/2016)
  - Gutachten zur Ermittlung der WE-tauglichen Objekte vom 23.06.2015 (TZ 6551/2016)
  - Nutzwertgutachten vom 14.07.2009 (TZ 5816/09)
  - Kaufvertrag der Eigentumswohnung vom 18.12.2020 (TZ 2993/2021)
- Nachforschungen der SV hinsichtlich der Unstimmigkeiten der Plandarstellungen sowie des Nutzwertgutachtens, Kontaktaufnahme mit Verfasser des Nutzwertgutachtens.
- Einheitswertauskunft des Finanzamtes vom 18.12.2025
- Von der verpflichteten Partei per Mail erhalten:
  - Vorschreibung 04/2026 der Immobilienverwaltung Immovium Hausverwaltung e.U.
  - Mietvertrag vom 17.04.2018
- Anfrage der SV bei der Gebäudeverwaltung Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, 2500 Baden:
  - Monatliche Vorschreibung ab 01.12.2025
  - Kontenblatt vom 01.01.2025 bis 18.12.2025 der Vorschreibungen
  - Vorausschau, Stand Juni 2025
  - Stand der Reparaturrücklage vom 09.01.2026
  - Auskunft über Darlehensrückzahlungen (keine)
  - Energieausweis vom 12.12.2023
  - Protokoll der Hausversammlung vom 17.07.2023

- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhenlageplan
- Lärminfokarte
- Örtliches Preisniveau für:
  - Bodenwertanteile (bei Eigentumswohnungen)
  - aktuelle Baukosten
- Marktanalyse für ähnliche Wohngebäude bzw. Wohnungen
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- Einschlägige Fachliteratur

1.5 Bewertungszeitpunkt

Tag der 2. Befundaufnahme: 26.03.2026

1.6 Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:
Im A2-Blatt ist die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat ersichtlich gemacht. Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.
C-Blatt:
Pfandrechte sind bei der Bewertung unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Der vorgelegte Mietvertrag vom 17.04.2018 soll lt. Gerichtsauftrag nicht berücksichtigt werden. Somit gilt Bestandsfreiheit.

Keine bekannten außerbücherlichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Bauakte und Aufträge.

Möglichkeit der nachträglichen baubehördlichen Anzeige/Bewilligung zum ausgeführten Grundriss in Natur und Änderung des Nutzwertgutachtens.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

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

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

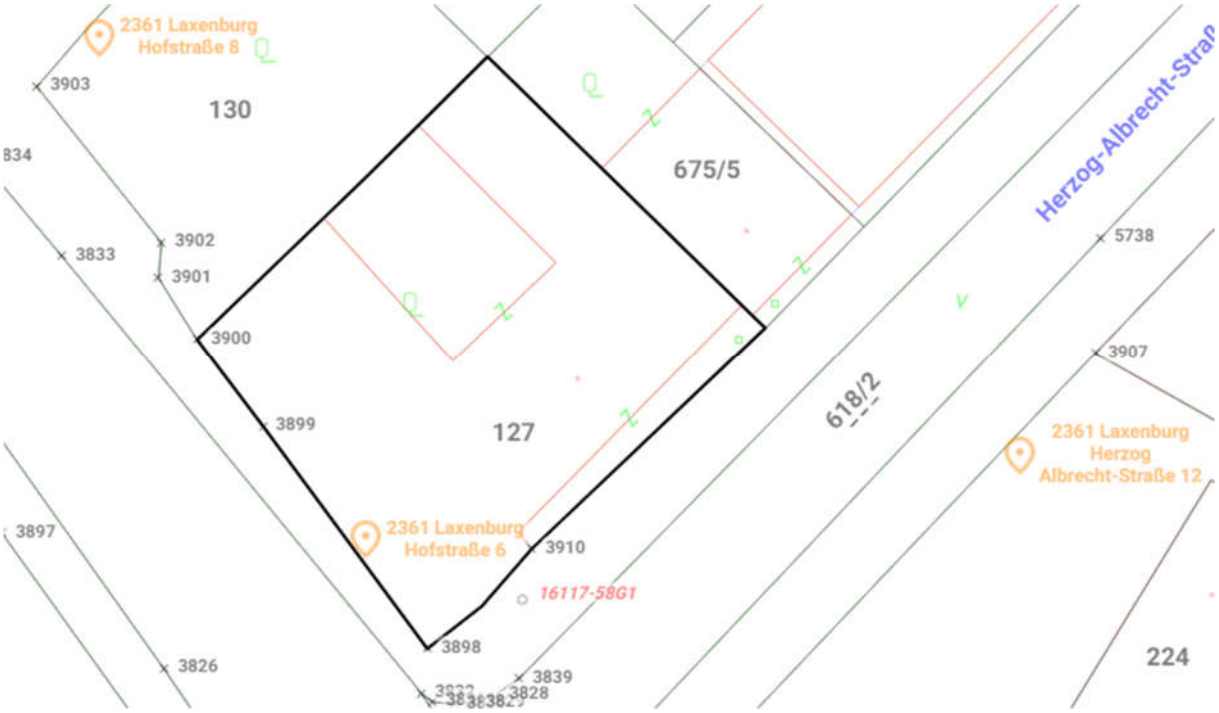
Das Zubehör (falls vorhanden) wird gesondert ermittelt und angegeben.

Die Festlegung der Bewertungsvoraussetzungen erfolgte nach bestmöglicher Erforschung des Sachverhaltes sowie aufgrund gerichtlicher Weisung.
Die SV behält sich vor, sollten wesentliche Änderungen der Bewertungsgrundlagen bzw. -voraussetzungen eintreten, dieses Gutachten zu widerrufen bzw. dieses Gutachten abzuändern.

2 BESCHREIBUNG

2.1 Gutsbestand, Grundstück

EZ 37 der KG 16117 Laxenburg besteht aus
GST-NR. 127 mit einer Gesamtfläche von 654 m²



Quelle: https://kataster.bev.gv.at
(abgefragt am 09.04.2026)

Liegenschaftsanschrift:
Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Hofstraße 6 *(2361 Laxenburg)*

Formation:
Unregelmäßig konfiguriert, spitzwinkelig gegen die Straßenfronten Hofstraße und Herzog Albrecht-Straße, Eckabschrägung.
Eckliegenschaft.

Terrainverlauf:
Weitgehend eben.

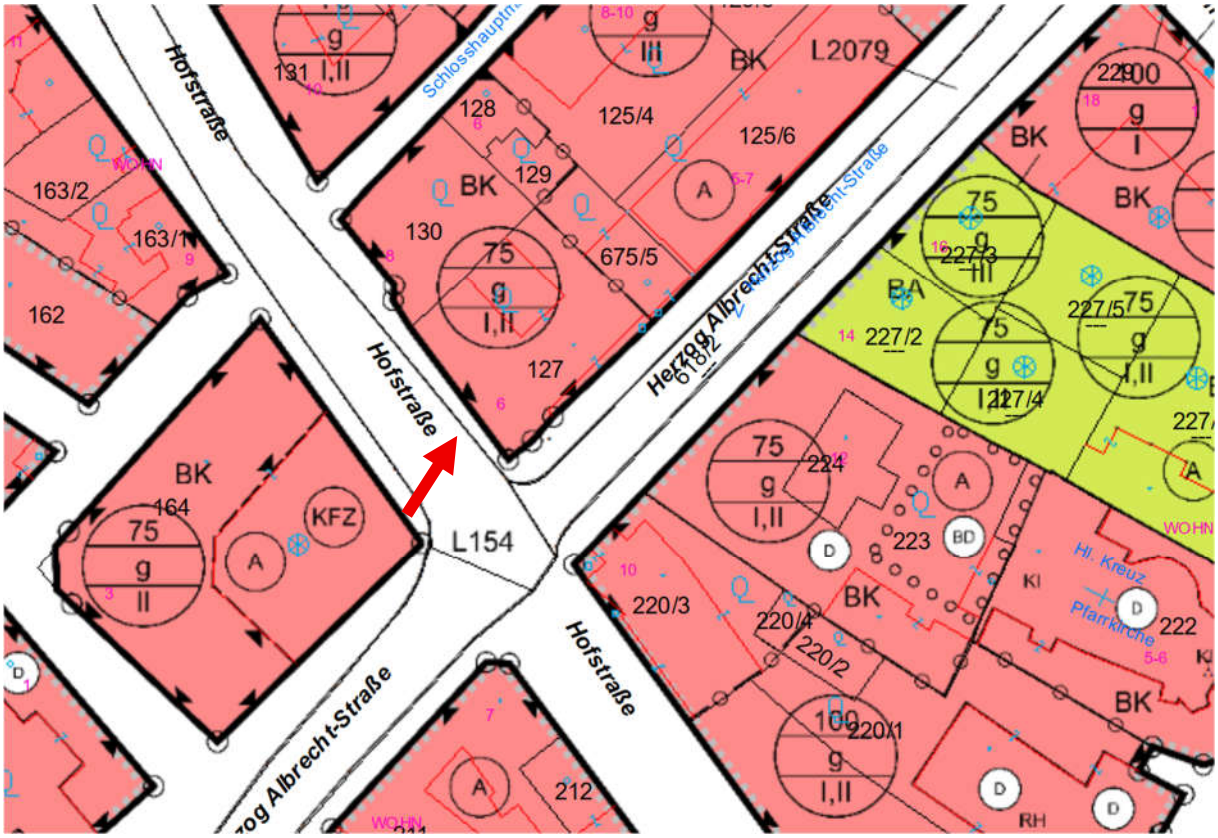
Aufschließung:
Aus der örtlichen Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt:
Strom, Wasser, Gas, Kanal.

Höhenlageplan:



Quelle: https://de-at.topographic-map.com/
(abgefragt am 09.04.2026)

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:
Im übergebenen Lageplan der Marktgemeinde Laxenburg ist die gültige Verordnung dargestellt (Planstand 16.12.2025):
Bauland-Kerngebiete, erhaltungswürdiges Altortgebiet.
Bebauungsbestimmungen:
75 % Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, Bauklasse I, II.



Quelle: Ausschnitt aus übermittelten Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.
(erhalten am 16.12.2025)

Anmerkung: Umliegende Liegenschaften mit ähnlicher Bebauung.

Charakteristik:
Bevorzugte Wohn- und Geschäftslage im historischen Zentrum von Laxenburg.
Laxenburg ist geprägt von Schlossanlagen, dem Schlosspark Laxenburg und historischer Architektur.
Der historische Ortskern bietet lokale Nahversorger, Gastronomie und Cafés.
Weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahegelegenen Mödling oder Wiener Neudorf.
Naherholungsflächen, wie z. B. Schlosspark Laxenburg in gehläufiger Entfernung.
Öffentliche Verkehrsanbindung:
Sehr gute Anbindung durch Linienbusse (Halbstundentakt) ab Wien Hauptbahnhof und Bahnhof Mödling.
Die Wohnung befindet sich im Hoftrakt und ist gegen den Hof ausgerichtet.
Der vorgelagerte Straßentrakt hat eine Verbindung im Erdgeschoß zur Hofstraße (Durchfahrt).

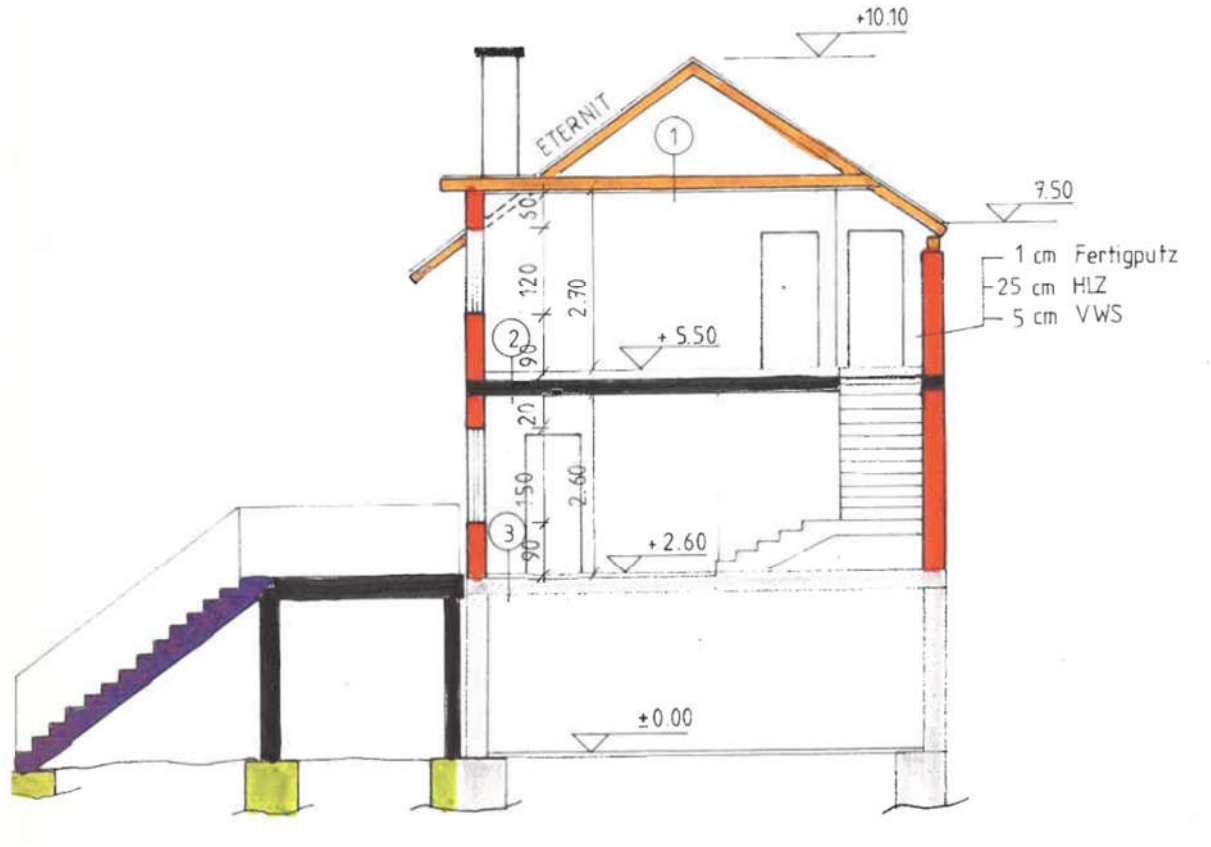
2.2 Bebauung

Bescheid vom 31.08.1954, bauliche Abtragungen und Herstellungen des durch Kriegseinwirkung zerstörten Gebäudes.
Bescheid vom 20.02.1958, Baubewilligung für die Errichtung einer Einfriedungsmauer und Gehsteigherstellung.
Bescheid vom 23.05.1973, Baubewilligung einer Hauskanalisation.
Bescheid vom 23.3.1990, Bewilligung zum Abbruch des Nebengebäudes.
Bescheid vom 31.05.1994, baubehördliche Bewilligung für die Aufstockung von 2 Wohngeschoßen auf dem Grundstück (Hofgebäude).
Anzeige zur Errichtung einer Gas-Zentraletagenheizung vom 28.02.1997 in der bewertungsgegenständlichen Wohnung.
Bescheid vom 11.07.2006, baubehördliche Bewilligung für die Erweiterung der Stufenanlage im Hof.
Bescheid vom 30.10.2013, Ausbau des Dachgeschoßes und Umbau im bestehenden Gebäude (Straßentrakt).

Die Beschreibung erfolgt mit Fokus auf die Lage der Wohnung im Hofgebäude.

Konstruktion und Bauweise des Hoftraktes:
Streifenfundierung.
Aufgehendes Mauerwerk über Erdgeschoß 1990.
Fertigteildecke über Erdgeschoß.
Aufbau der Wohngeschoße 1994.
Außenwände Ziegelmauerwerk (lt. Plan 25 cm Hohllochziegel).
Decke über 1. Stock Stahlbetonplatte mit Trittschalldämmung und Estrich.
Dachkonstruktion als Walmdach, Holzdachstuhl, innen Gipskarton-Beplankung, Sparren mit 16 cm Wärmedämmung, Betonflöz.
Eternit-Rhomben-Deckung.
Kaminkopf gemauert.
Hängerinnen, Außenfallrohre.
Fenster Kunststoff, Isolierverglasung, überwiegend einflügelig.
Außenaufgang massive Betonplatte, Ausgleichsstiegen aus Hoffläche.
Wohnungszugang über Außenstiege.

Schnitt Hofgebäude aus Einreichplan für die Aufstockung von 2 Wohngeschoßen:



Der Straßentrakt war nicht zugänglich.
L-förmiges Gebäude an Grundstücksgrenze verbaut.
Durchfahrt aus der Hofstraße und Eingang.
Außenfassadenverputzt, Anstrich, Dämmung.
Fenster Kunststoff, Isolierverglasung, 2-flügelig, tw. Außenbeschattung.
Geschäftsportale individuell.
Auch Zugang aus Straßenfront.
Dach als Sattelform, Blechdeckung, Gaupen verputzt, verblecht.
Fenster 2-flügelig mit Außenbeschattung, Dachflächenfenster, Außenbeschattung.
Kaminköpfe gemauert, verputzt, Metall-Aufsätze.
Zugang zu den Obergeschoßen über Ausstiege und Laubengänge.
Durchfahrtstor Metall, Sektionaltor elektrisch, Zugangstüre mit Glasfüllung, einflügelig.
Wohnungszugangstüren in unterschiedlicher Ausführung.
Garagenboxen im Erdgeschoß, Metall-Hebetore.
Lagerraum Metalltüre, einflügeliges Fenster.
Unter Stiege allgemeine Abstellfläche, Metallgitterabgrenzungen, Metallgittertüre.
Ausgleichsstufen massiv.

<u>Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes (Hoftrakt):</u>
Durchschnittlich, dem Baualter entsprechend.
Aufgrund des Baujahres (1994) ist von eher einer unterdurchschnittlichen Energieeffizienzklasse auszugehen, da die Wärmedämmung vermutlich zu gering dimensioniert ist.

Anzunehmen ist, dass aus dem bodennahen Bereich im Erdgeschoß aufsteigende Wandfeuchtigkeit vorhanden ist.
Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

Außenanlagen:
Zufahrtsfläche Asphaltbelag,
Außenausgleichsstiege, Stahlbetonlaufplatte, verkleidete Tritt- und Setzstufen, Metallgeländer, Niro-Handlauf.
Abtrennung gegen Balkon der top 5.
Laubengänge tw. verglast.
Befestigte Hoffläche mit markierten Parkplätzen.

2.3 Die Eigentumseinheit

Bewertungsgegenständlich ist B-LNR. 47, Anteil 154/1117stel, Wohnungseigentum an Wohnung + Balkon 1. Stock + Dachgeschoß top 5.

Nutzfläche lt. NW-GA		m²
Wohnung Top 5		
Wohnungsteil 1. Stock		**69,82**
Wohnungsteil Dachgeschoß		**74,50**
Zuschläge		
Balkon		**39,83**
Anteil	**154 /**	**1117**

Balkon in Natur cca. 33%

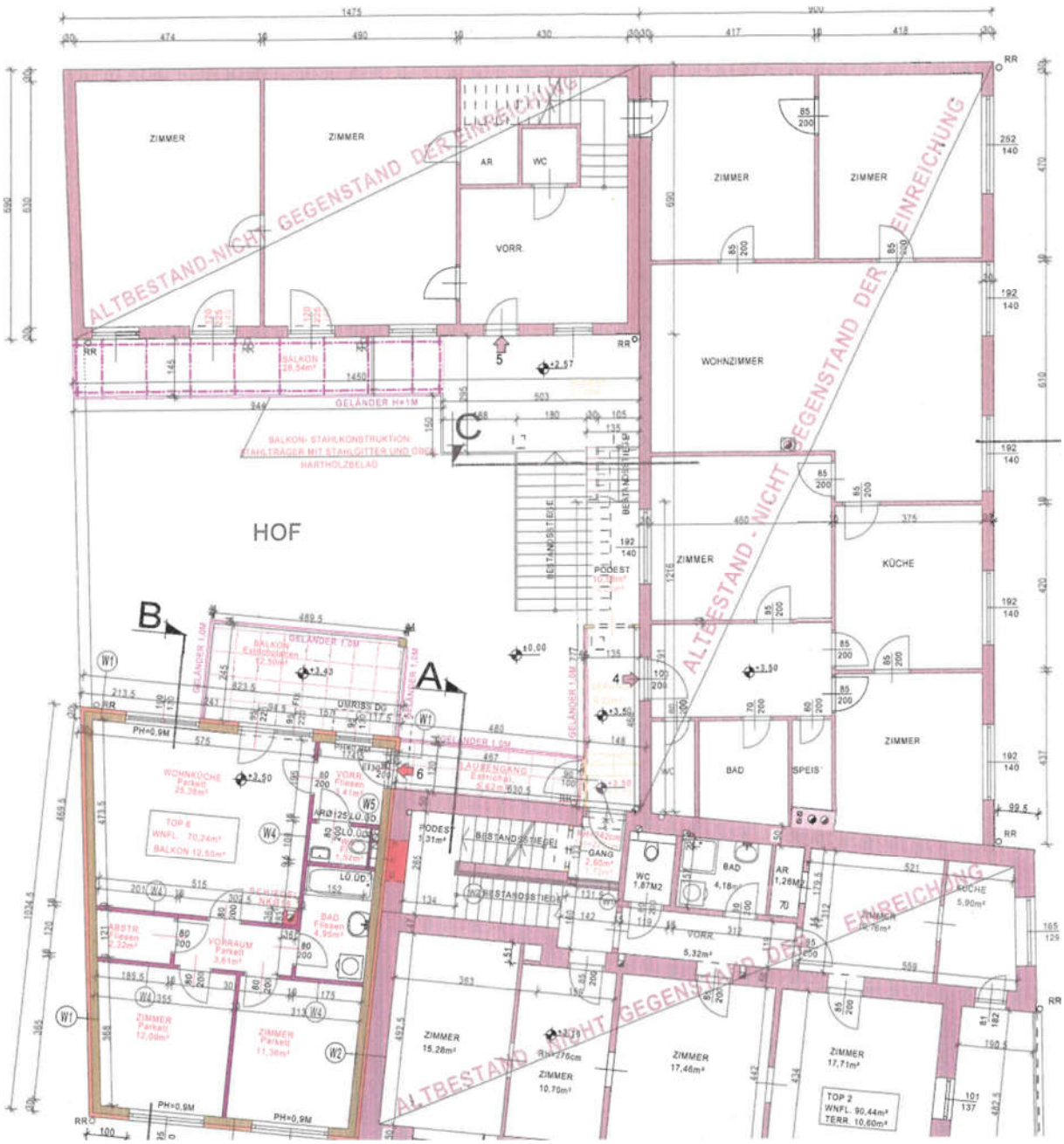
Nutzfläche lt. Nutzflächenaufstellung DI Palfalvy 14.07.2009	Einzelraum *ca. m²*	Gesamt ca. m²
1. Stock		
Vorraum	10,43	
Bad	2,75	
Abstellrau	6,49	
Zimmer	50,15	
		69,82
Dachgeschoß		
Gang	17,61	
Bad	11,40	
Zimmer	22,47	
Zimmer	11,18	
Zimmer	11,84	**74,50**
Balkon 1. Stock		39,83

Nutzfläche lt. Einreichplan Aufstockung 31.05.1994	Einzelraum *ca. m²*	Gesamt ca. m²
1. Stock		
Vorraum	14,60	
WC	2,10	
Küche	31,80	
Zimmer	30,80	
AR	8,99	**88,29**
Dachgeschoß		
Gang	9,99	
Bad	12,60	
Zimmer	12,50	
Zimmer	14,00	
Zimmer	30,00	**79,09**
Bestandsplan zu Fertigstellungsanzeige vom 10.03.2017		
Balkon 1. Stock		28,54

Anmerkung:
Die im baubehördlichen Akt vorhandenen Plandarstellungen entsprechen nicht ganz dem Stand in Natur.
Eine Flächenüberprüfung ist durch die SV nicht erfolgt. Eine Anfrage an den Verfasser des Nutzwertgutachtens konnte die Unstimmigkeit nicht klären.
Angenommen wird, dass die Flächen der Wohnung im Nutzwertgutachten und die Flächen der Wohnung in der Plandarstellung nicht mit den Flächen der Wohnung in Natur übereinstimmen.
Es wird für die Berechnung des Verkehrswertes die Fläche (in Bezug auf die Wohnung) des Nutzwertgutachtens in der Bewertung angesetzt.
Der Balkon ist in Natur kleiner ausgeführt, sodass hier lediglich die augenscheinlich festgestellte Größe mit einem Drittel der Fläche des Nutzwertgutachtens in die Bewertung übernommen wird.

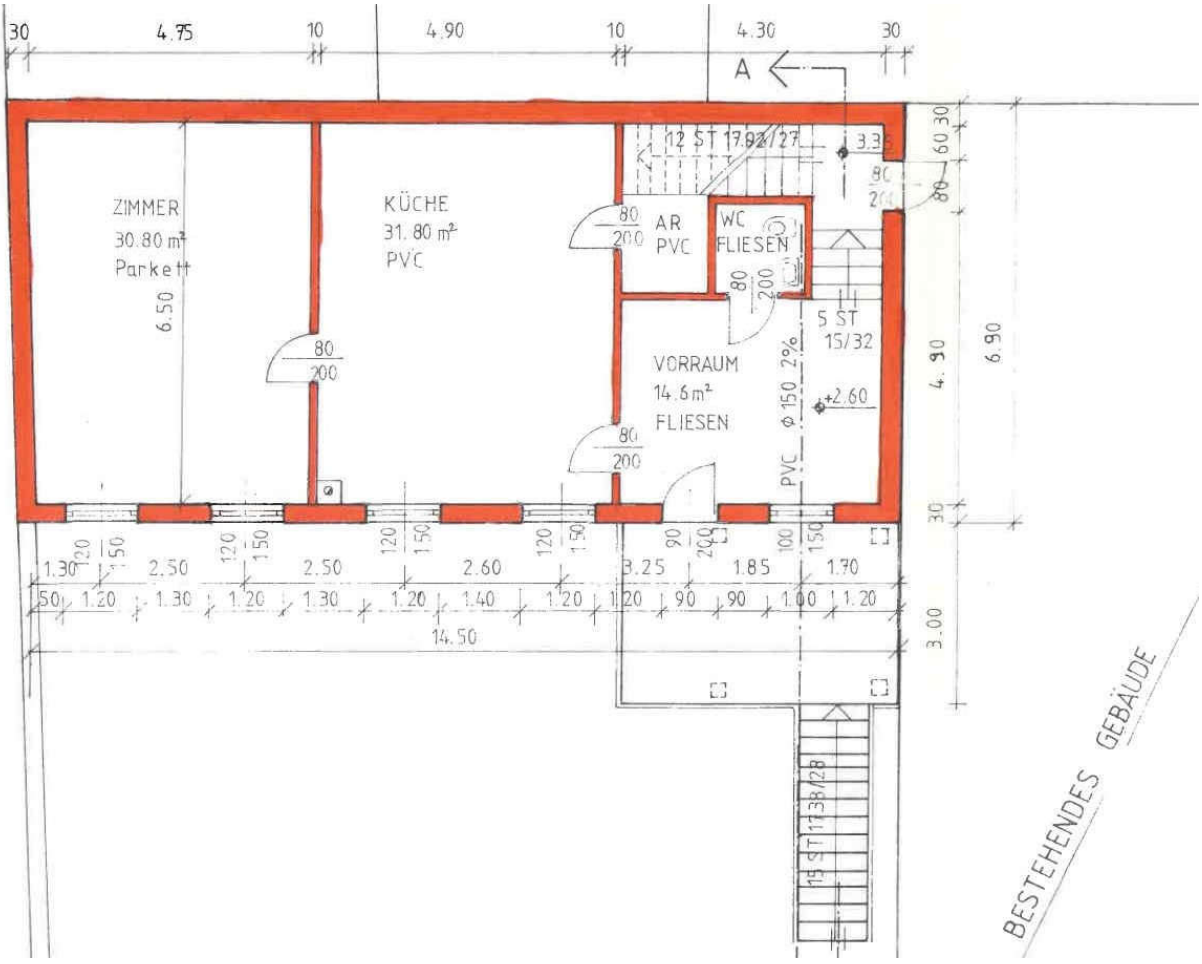
Lage der Wohnung im 1. Stock und Dachgeschoß des Hoftraktes mit einseitiger Ausrichtung zum Hof (gegen Südwesten).
Erreichbarkeit aus der außenliegenden Ausgleichsstiege aus dem Hof.

Grundriss Plan aus Einreichung Dachgeschoß Straßentrakt aus 2013 (zur Übersicht):

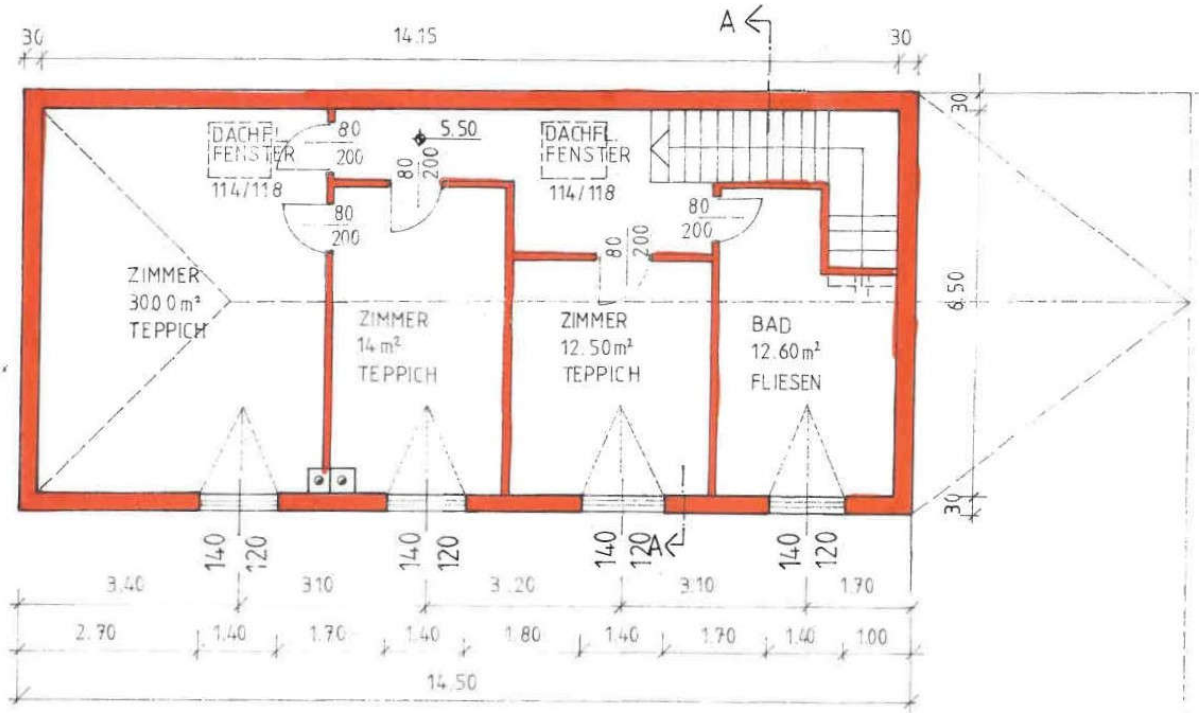


Anmerkung: Zwar ist die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht Gegenstand der Einreichung, jedoch ist der Balkon (schmal und lang, jedoch nicht auf die gesamte Länge ausgeführt) dargestellt, sowie die Änderung der Zugangsstiege (bewilligt 2006).

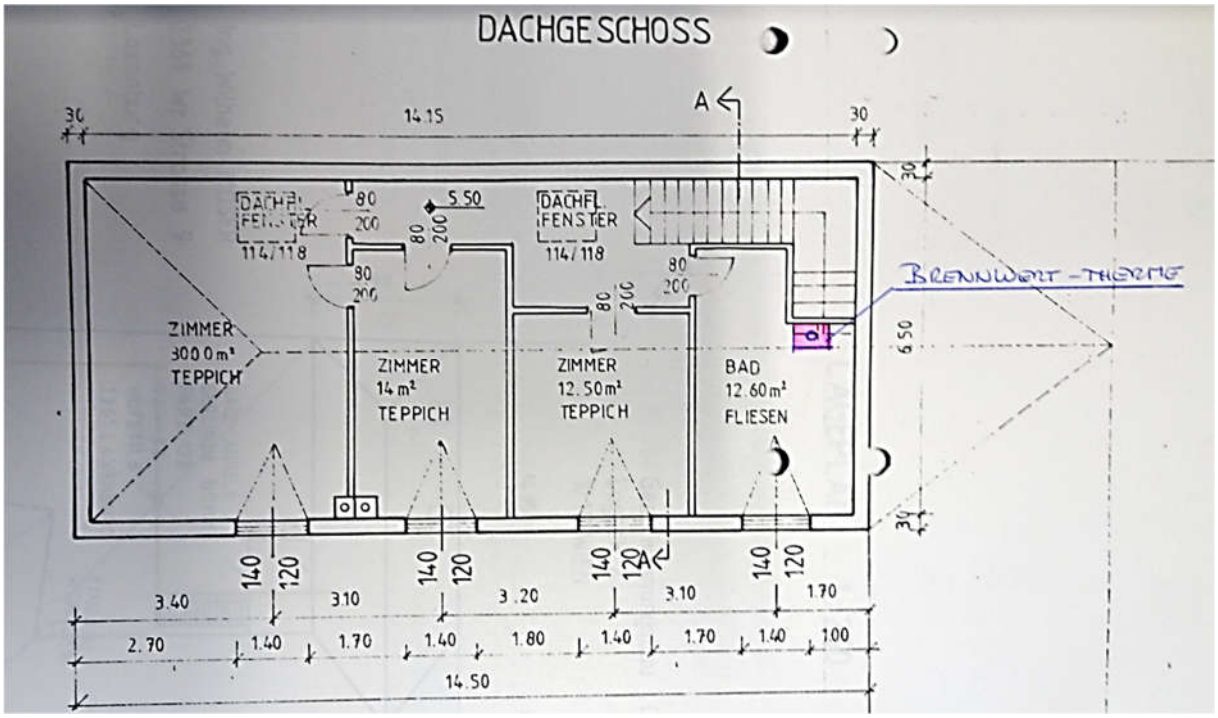
Plan Grundriss 1. Stock:



Plan Grundriss Dachgeschoß:



Grundrissplan aus Anzeige (Gas-Zentraletagenheizung) vom 28.02.1997:



Zur Grundrissgestaltung:
Der Zugang zum Vorraum ist gegenüber der Plandarstellung derart ausgeführt, dass der Zugang über eine Türe erfolgt, bei der im Plan ein Fenster eingezeichnet ist. Es bestehen 2 Türen zum Vorraum.
Aus diesem Vorraum ist das Wohn-/Koch-/Esszimmer erreichbar (die Trennwand im Plan ist nicht vorhanden).
Vom Vorraum aus gelangt man zum WC.
Der Abstellraum ist von Wohn-/Koch-/Essbereich aus zugänglich und befindet sich tw. unter dem Stiegenaufgang.
Die im Plan eingezeichnete Türe gegen den Straßentrakt ist in Natur nicht ausgeführt.
Das Dachgeschoß ist über die interne Ausgleichsstiege mit Viertelpodest erreichbar.
Das Bad sowie die 3 Schlafräumlichkeiten sind aus dem Vorraum direkt zugänglich.
Die Beleuchtung es Ganges erfolgt über ein Dachflächenfenster.
Die Zimmer sind über Gaupen belichtet.
Das Eckzimmer verfügt zusätzlich zur Gaupe ein Dachflächenfenster.

Installationen:
Gas-Etagenheizung mit Kaminanschluss, Radiatoren.
Warmwasser über Gas.
E-Installationen mit Fi- und Leitungsschutzschaltern (lt. Angabe im Jahr 2018 bei Anmietung erneuert).
Bad- und Kücheninstallationen lt. Angabe aus dem Anmietungszeitpunkt (2018).
Sprech- und Videofonanlage, Türöffner.

Innenbeschreibung:
Vorraum:
Zugangstüren Kunststoff, Glasfüllungen.
Fußboden verfliest, Sockel, Wandflächen Raufaser, Anstrich, Decke Holz, abgehängt.
Sprechanlage, Türöffner.
Zwischentüren Holztürstöcke, Füllungstürblätter, Messingbeschläge.

WC / Dusche:
Türe schleift gegen Vorraum.
Fußboden Fliesenbelag, raumhohe Wandverfliesung, Decke abgehängt, Holz, Einbau-Spots.
Stand-WC, keramischer Spülkasten.
Waschbecken, Einhebel-Armatur, kalt-warm.
Duschtasse massiv ummauert, 2-flügelige Kunststoff, Drehtüre, Wandauslass, Einhebel-Armatur, Brause.
Elektrische Ablüftung.

Wohn-/Koch-/Essbereich:
Fischgrät-Parkettboden (Fugenbildung, Abnützungen im frequentierten Bereich), Wandflächen Raufaser, Anstrich, Decke Holzverkleidung, abgehängt.
Kaminzug mit Möglichkeit für Ofenanschluss.
Einflügelige Terrassenausgangstüre, Kunststoff, Isolierverglasung, gegen Balkon.
Einflügelige Fenster, Kunststoff, Isolierverglasung, Dreh/Kipp-Beschlag, gegen Balkon. Innen Steinfensterbänke.
Radiatoren.
Die Küchenzeile wird als Mieterinvestition angegeben und nicht berücksichtigt.

Balkon:
Holzdielenboden (verwittert),
Metallkonstruktion, Metallgeländer.

Holzrahmen gegen Abstellraum (ohne Türblatt):
Laminatboden, Wand- und Deckenflächen Raufaser, Anstrich.
Lichtinstallation.
Auf-Putz-Leitung.

Stiegenaufgang:
Holz-Tritt- und Setzstufen (Abnützungen),
Wand- und Deckenflächen Raufaser, Anstrich.
Austritt im Obergeschoß offen, Holz-Parkettboden (Abnützungen und Feuchtigkeitsschäden aus Dachflächenfenster).
Anmerkung:
Beim Stiegenaufgang fehlt Handlauf.

Vorraum:
Wandflächen Raufaser, Anstrich, Dachschrägen verkleidet, Einbau-Spots.
Dachflächenfenster (schadhaft).
Zwischentüren, Holztürstöcke, Füllungstürblätter, Messingbeschläge.
Radiator.

Bad:
Fliesenfußboden, Wandverfliesung (tw. entfernt) bis Dachschräge bzw. Decke.
Dachschrägen und Decke Holzverkleidung, Einbau-Spots (schadhaft).
Gaupenfenster Kunststoff, Isolierverglasung, Dreh/Kipp-Beschlag.
Therme (Sanier Duval, kein Pickerl) mit Kaminanschluss, Warmwasserboiler integriert.
Eckbadewanne, Whirl-Einrichtung, Einhebel-Armatur, Brause.
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster (Abdeckung fehlt).
Waschmaschinenanschluss.
Einhänge-Waschbecken, Knebel-Armatur, beschichtete Holzplatte, Unterbau Holztüren, Spiegel.
Radiator.

Zimmer:
Holztafelboden, Wand- und Deckenflächen Raufaser, Anstrich, Aufbau-Leuchten, Dachschrägen.
Fenster einflügelig, in Gaupe, Dachschräge ab ca. 1,50 m.
Radiator.

2. Zimmer:
Ausführung etwa wie Zimmer vor beschrieben,
Decke tw. Holzverkleidung.

3.Zimmer:
Ausführung etwa wie Zimmer vor beschrieben, Dachschräge, Holzverkleidung.
Kamintürl.
Radiator.
Dachflächenfenster (Feuchtigkeitsschäden), Holz, flach geneigt, Innenbeschattung.
Anmerkung:
Feuchtigkeitsmarken im Bereich des Fensterparapetes.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung:
Eher unterdurchschnittlich.
Die im Jahr 2018 durchgeführten Sanierungen sind tw. nicht fachgerecht ausgeführt.
Abnützungen des Fußbodens in frequentierten Bereichen.
Es bestehen Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoß im Bereich der flach geneigten Dachflächenfenster sowie des Fensterparapetes im letzten Zimmer.
Die wesentlichen Installationen stammen augenscheinlich aus dem Sanierungszeitpunkt.
Die Grundrissgestaltung in Natur entspricht nicht den aufliegenden Plänen im Bauakt. Dieses Faktum wird in der Bewertung in der Marktanpassung berücksichtigt.
Kurz- bis mittelfristig sind Investitionen zur Dekarbonisierung (Ausstieg aus Gas) erforderlich.

2.4 Zubehörobjekte

Es gibt sich laut WE-Vertrag bzw. Nutzwertgutachten keine Zubehörobjekte.

2.5 Zubehör

Es konnte kein Zubehör, welches einen Wert aufweist, bei der Befundaufnahme festgestellt werden.
Angegeben wird von der verpflichteten Partei, dass die Küche eine Mieterinvestition ist.

2.6 Bestandsrechte

Bei der Befundaufnahme wurde die Wohnung von der verpflichteten Partei als „vermietet" angegeben.
Gemäß Gerichtsauftrag ist dieser „Mietvertrag" jedoch nicht zur berücksichtigen.
Somit gilt Bestandsfreiheit.

2.7 Gebäudeverwaltung

Die Gebäudeverwaltung Dr. Böck Immobilien Treuhand GmbH, 2500 Baden, gibt die Vorschreibung mit 01.12.2025 bekannt:

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
1	Betriebskosten	297,53	10,00 %	29,75	327,28
2	Reparaturrücklage	138,89	0,00 %	0,00	138,89
	Gesamtsumme:	436,42		29,75	**466,17**

Die verpflichtete Partei stellt die Vorschreibung per 04/2026 zur Verfügung:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten	10 %	€ 293,29
Rücklagen	0 %	€ 151,52
Gesamt netto		€ 444,81
+ 10% USt		€ 29,33
Ihre monatliche Vorschreibung		**€ 474,14**

Gemäß der Vorausschau, Stand Juni 2025, sind in absehbarer Zeit (ca. 10 Jahre) notwendige Instandhaltungen vorgesehen:
Neuverfugung und Imprägnierung Steinbelag Podest, Instandsetzung inklusive Vergrößerung des Stromverteilers, Vordach Gang 1. OG, Fassadenanstrich, Erneuerung Garagentor, Instandhaltung Dach. Die geschätzten Gesamtkosten betragen € 63.600,--.

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt zum 09.01.2026 ca. € 45.000,--.
Weiters bestehen Debitorenrückstände in Höhe von ca. € 16.800,--.

2.8 Grundbuch

Im A2-Blatt ist die Sicherheitszone für den Flughafen Wien-Schwechat ersichtlich gemacht. Diese Eintragung ist nicht bewertungsrelevant.

C-Blatt:
Pfandrechte sind bei der Bewertung unberücksichtigt, somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

2.9 HORA-Pass

Adresse:	Hofstraße 6, 2361 Laxenburg
Seehöhe:	178 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	48,06893° N | 16,35633° O

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



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	niedrig
Oberflächenabfluss	hoch
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

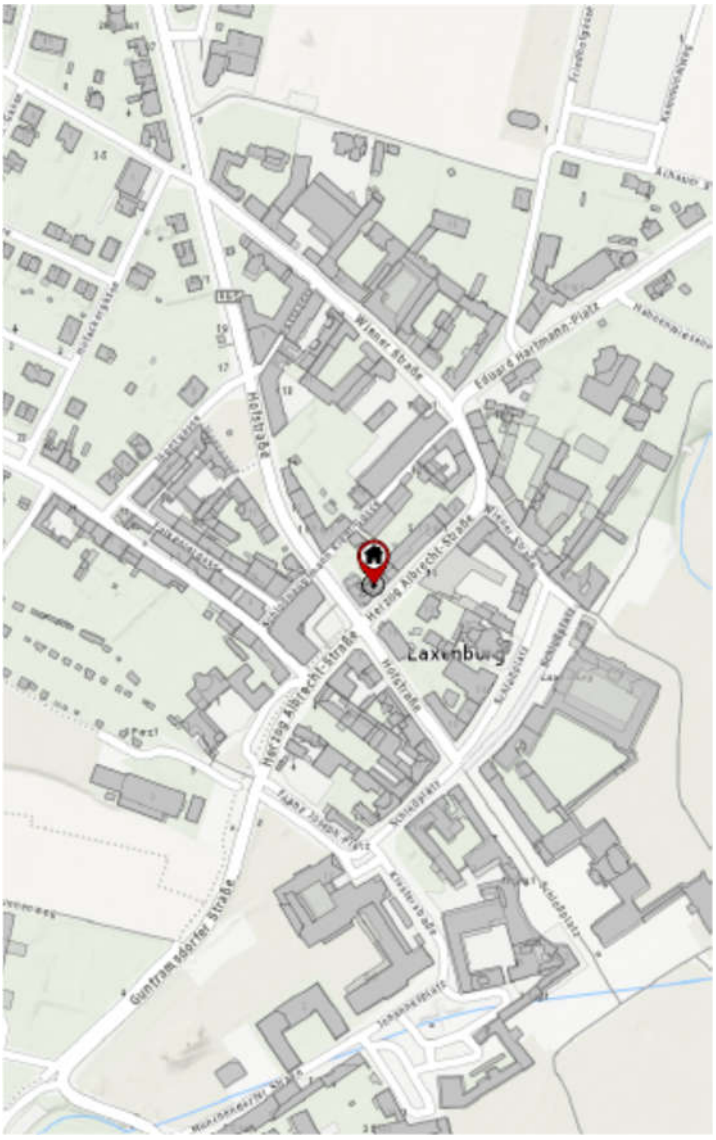
Legende:



Quelle: https://www.hora.gv.at
(abgefragt am 09.04.2026)

2.10 Lärminfokarte





Quelle: https://maps.laerminfo.at
(abgefragt am 09.04.2026)

2.11 Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

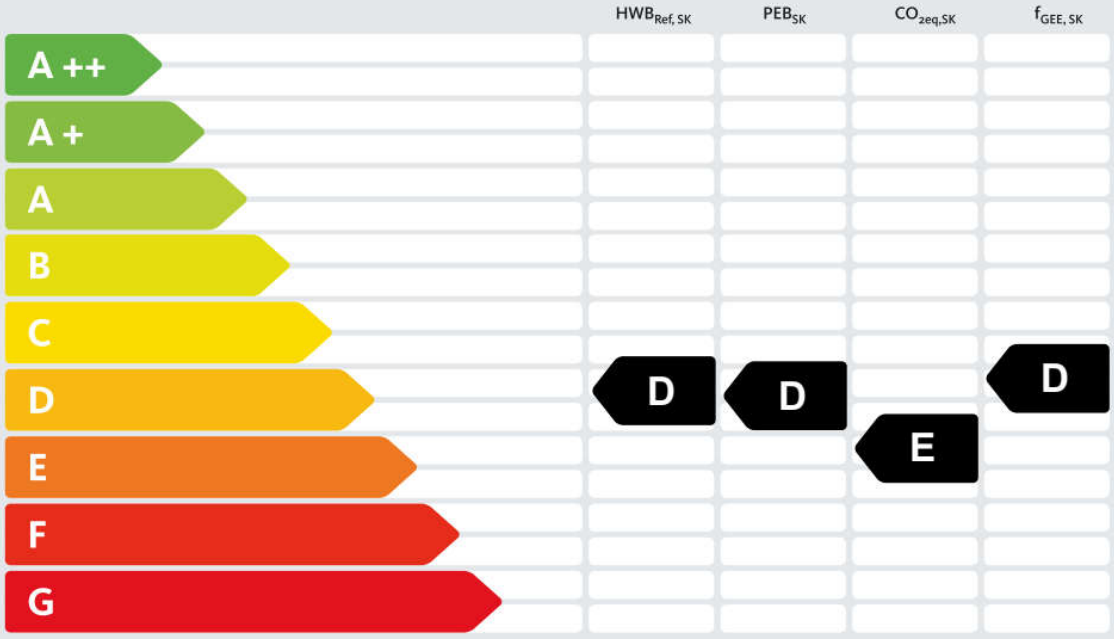
OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

DEM- TECH

BEZEICHNUNG	111129 - 2361 Laxenburg Hofstraße 6	**Umsetzungsstand**	Bestand
Gebäude(-teil)	1.OG Wohnen	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Hofstraße 6	Katastralgemeinde	Laxenburg
PLZ/Ort	2361 Laxenburg	KG-Nr.	16117
Grundstücksnr.	127	Seehöhe	174 m

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



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

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren ($PEB_{ern.}$) und einen nicht erneuerbaren ($PEB_{n.ern.}$) Anteil auf.

CO_2eq: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

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

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

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

DEM- TECH

GEBÄUDEKENNDATEN

EA-Art:

Brutto-Grundfläche (BGF)	513,2 m²	Heiztage	299 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	410,5 m²	Heizgradtage	3646 Kd	Solarthermie	- m²
Brutto-Volumen (V_B)	1.785,8 m³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	606,3 m²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,34 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (ℓ_c)	2,95 m	mittlerer U-Wert	1,070 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m²	LEK$_T$-Wert	64,87	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V_B	- m³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

		Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	$HWB_{Ref,RK}$ =	108,1 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB_{RK} =	108,1 kWh/m²a
Endenergiebedarf	EEB_{RK} =	198,6 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	$f_{GEE,RK}$ =	1,86
Erneuerbarer Anteil		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	$Q_{h,Ref,SK}$ =	61.591 kWh/a	$HWB_{Ref,SK}$ =	120,0 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	$Q_{h,SK}$ =	60.783 kWh/a	HWB_{SK} =	118,5 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q_{tw} =	5.244 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	$Q_{H,Ref,SK}$ =	98.624 kWh/a	HEB_{SK} =	192,2 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			$e_{AWZ,WW}$ =	1,81
Energieaufwandszahl Raumheizung			$e_{AWZ,RH}$ =	1,45
Energieaufwandszahl Heizen			$e_{AWZ,H}$ =	1,48
Haushaltsstrombedarf	Q_{HHSB} =	11.688 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m²a
Endenergiebedarf	$Q_{EEB,SK}$ =	110.312 kWh/a	EEB_{SK} =	215,0 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	$Q_{PEB,SK}$ =	127.703 kWh/a	PEB_{SK} =	248,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	$Q_{PEBn.ern.,SK}$ =	120.383 kWh/a	$PEB_{n.ern.,SK}$ =	234,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	$Q_{PEBern.,SK}$ =	7.320 kWh/a	$PEB_{ern.,SK}$ =	14,3 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	$Q_{CO2eq,SK}$ =	27.007 kg/a	$CO_{2eq,SK}$ =	52,6 kg/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			$f_{GEE,SK}$ =	1,90
Photovoltaik-Export	$Q_{PVE,SK}$ =	0 kWh/a	$PVE_{EXPORT,SK}$ =	0,0 kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Ing. Demuth Christian
Ausstellungsdatum	12.12.2023	Unterschrift	DEM Technisches Büro Innenarchitektur und Bauphysik GmbH Ufer straße 109 A-7201 Neudörfl
Gültigkeitsdatum	11.12.2033		
Geschäftszahl	2210-102-3		

2.12 Elektrobefund

Ein Elektro-Befund für die allgemeinen Anlagen bzw. für die Wohnung wurde nicht vorgelegt.

2.13 Einheitswertbescheid

Laut Auskunft des Finanzamtes vom 18.12.2025 beträgt der jeweilige Einheitswert zum 01.01.2017 für 154/1117stel Anteile € 14.172,96.
Der Bodenwert beträgt pro m² € 8,7207.

2.14 Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Laxenburg, Hofstraße 6 (Adresse)"

Quelle: https://altlasten.umweltbundesamt.at/
(abgefragt am 09.04.2026)

2.15 Sonstiges

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

Es wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe ist.

Eine Überprüfung der in der digitalen Katastralmappe (DKM) dargestellten Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
Auch erfolgte keine Vermessung der Wohnung bzw. des Balkones.

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme augenscheinlich erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen (zerstörungsfrei) befundet.
Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Befundaufnahme und der vorliegenden Unterlagen. Von der SV wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind.
Derartige Untersuchungen sind im Rahmen eines Exekutionsverfahrens nicht vorgesehen.

Für Mängel wird keine Haftung übernommen.

2.16 Umsatzsteuer

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

3 BEWERTUNG

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:
„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht."
Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.
Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:
Sachwertverfahren
Dieses Verfahren wird aufgrund der Vorgabe gewählt, den Mietvertrag unberücksichtigt zu belassen.

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

Sachwert:
Der Sachwert wird zusammengesetzt aus
- dem Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles", bezogen auf die Nutzfläche. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen mit vergleichen Eigenschaften abgeleitet, wobei der örtliche Verkaufswert der Bestandsflächeneinheit um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil" entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.
Aufgrund der groben Unstimmigkeit zwischen der Fläche im Nutzwertgutachten und der Fläche in Natur, wurde die Fläche des Balkones mit ungefähr 1/3 der Nutzfläche des Balkones lt. Nutzwertgutachten zur Bewertung angesetzt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt.
Die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) werden in Abzug gebracht, wobei eine Aufsplittung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.
Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert (wie z.B. Gemeinschaftsräume, Außenanlagen etc.).
Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als „rechnerischer" Sachwert.

Abzug der Wagniskomponente (auch als Marktanpassung einzuordnen) für die Unstimmigkeit zwischen baubehördlichem Konsens und der Ausführung in Natur sowie der Tatsache, dass der Einfluss zur Dekarbonisierung im Markt einen Niederschlag findet.

Schätzwert: Der gerundete, angepasste Sachwert.

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Fläche lt. Nutzwertgutachten

ca.	69,82	m²	Wohnungsteil 1. Stock		
		á	600 €		41.892 €
ca.	74,50	m²	Wohnungsteil Dachgeschoß		
		á	450 €		33.525 €
ca.	39,83	m²	Balkon	im 1. Stock	
dv.	1/3	der Fläche ausgeführt			
		á	150 €		1.992 €

gebundener Bodenwert (Anteil) **77.409 €**

3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus Nutzflächen

ca.	69,82	m²	Wohnungsteil 1. Stock		
		á	2.900 €		202.478 €
ca.	74,50	m²	Wohnungsteil Dachgeschoß		
		á	2.900 €		216.050 €
ca.	39,83	m²	Balkon		
dv.	1/3	der Fläche ausgeführt			
		á	1.000 €		13.277 €
gesamte Herstellkosten					431.805 €
	-50%	techn. Wertminderung			
v 40%		*Substanzanteil*			-86.361 €
	-45%	techn. Wertminderung			
v 18%		*Technik/Installationen*			-34.976 €
	-45%	techn., wirtschaftl. Wertminderung			
v 42%		*Ausstattungsanteil*			-81.611 €
entspr.	-47%	Ø Wertminderung			
v 100%		*Bauwerk gesamt*			-202.948 €
Gebäudezeitwert (Anteil)					228.856 €

zuzügl. Anteil an gemeinschaftlichen Gebäudeteilen und Flächen) Zeitwert

154	./	1117	zugehörige Anteile		
	v.	50.000 €			6.893 €

Bauwert -Zeitwert **235.750 €**

3.1.3 Sachwert

Bodenwert	77.409 €
Bauwert	235.750 €
rechnerischer Sachwert	313.158 €
-10% Marktanpassung	-31.316 €

angepasster Sachwert **281.843 €**

3.2 Schätzwert Wohnung Top 5

der gerundete angepasste Sachwert	**282.000 €**

4 ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Eigentumswohnung B-LNR. 47 Anteil 154/1117stel an EZ 37 der KG 16117 Laxenburg, Wohnungseigentum an Wohnung + Balkon 1. Stock + Dachgeschoß top 5 in 2361 Laxenburg, Hofstraße 6, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 26.03.2026 geschätzt:

rd. € 282.000,--

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:
/ Bescheide
/ Fotos der Befundaufnahme