

Bezirksgericht Liesing

Haeckelstraße 8  
1230 Wien

**GZ 9 E 22/25y**  
Wien, am 22.08.2025

## **SCHÄTZUNGSGUTACHTEN**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft mit Einfamilienwohnhaus  
EZ 5710 der KG 01806 Mauer in

**1230 Wien, Rielgasse 22**



Betreibende Partei:	Raiffeisenbank Wienerwald eGen
vertreten durch:	Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte GmbH
Verpflichtete Partei:	Hans Peter Bauer
vertreten durch:	RA Mag. Michael Lang
wegen:	€ 500.000,-- s. A.

Einfachausfertigung / Übermittlung per JustizOnline / digital  
o/e

GA 1230 Rielg. 22

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1. Auftrag, Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 5710 der KG 01806 Mauer zur Durchführung der mit Beschluss vom 17.04.2025 bewilligten Zwangsversteigerung.

### 1.2. Auftraggeber

BG Liesing, GZ 9 E 22/25y  
 Beschluss vom 13.05.2025  
 Kostenwarnung der SV vom 16.05.2025  
 Aufforderung zur Fortführung der Gutachtenserstattung erhalten am 04.08.2025.

### 1.3. Grundbuch / Anteil / Eigentümer

KATASTRALGEMEINDE 01806 Mauer  
 BEZIRKSGERICHT Liesing

EINLAGEZAHL 5710

```

*****
Letzte TZ 1060/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G  BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
639/2   GST-Fläche          *    1889
        Bauf.(10)           384
        Gärten(10)         1505  Rielgasse 22
  
```

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

***** A2 *****
  1 a 3569/1976 Bauplatz (auf) Gst 639/2
  2 a 3569/1976 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
    Bescheid 1976-04-23 und zur Übergabe
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    Hans Peter Bauer
  GEB:          ADR: Rielg. 22, Wien 1230
    a 3569/1976 Kaufvertrag 1976-07-13, Bescheid 1976-09-16 Eigentumsrecht
    b 2150/2003 Richtigstellung Anschrift
***** C *****
  5 a 2750/2015 Pfandurkunde 2015-09-21
    PFANDRECHT          Höchstbetrag EUR 400.000,--
    für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
    b 3524/2024 Hypothekarklage (51 Cq 132/24d - HG Wien)
  
```

- 7 a 4362/2018 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 5950/2018)  
 Pfandurkunde 2017-12-22  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.800.000,--  
 für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- b 4362/2018 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 5950/2018)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 928 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 6  
 EZ 5710 KG 01806 Mauer C-LNR 7
- c 3524/2024 Hypothekarklage (51 Cg 132/24d - HG Wien)
- 8 a 879/2019 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 1437/2019)  
 Pfandurkunde 2017-12-22  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
 für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- b 879/2019 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 1437/2019)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 928 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 8  
 EZ 5710 KG 01806 Mauer C-LNR 8
- c 3524/2024 Hypothekarklage (51 Cg 132/24d - HG Wien)
- 9 a 1612/2023 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 2186/2023)  
 Pfandurkunde 2023-05-25  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,00  
 für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)
- b 1612/2023 (Entscheidendes Gericht BG Döbling - 2186/2023)  
 Simultan haftende Liegenschaften  
 EZ 928 KG 01503 Heiligenstadt C-LNR 10  
 EZ 5710 KG 01806 Mauer C-LNR 9
- c 3524/2024 Hypothekarklage (51 Cg 132/24d - HG Wien)
- 10 a 1060/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 500.000,--  
 samt 4,875 % Z aus EUR 500.000,-- seit 1.12.2024  
 Antragskosten EUR 3.220,88 (darin enthalten EUR 278,48 USt)  
 für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)  
 (9 E 22/25y)
- b 1060/2025 Abweisung Kostenmehrbegehren EUR 6.112,-

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

13.05.2025

---

#### 1.4. Grundlagen und Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 13.05.2025
- örtliche Befundaufnahme am 06.06.2025 (Beginn 09.00 Uhr, Ende 09.45 Uhr) durch:
  - SV Ing. J. Orlainsky, MSc
 unter Anwesenheit von:
  - Hans Peter Bauer

- Ehegattin
- Tochter
- Schwiegersohn

Der Schwiegersohn begleitete die SV bei der Befundaufnahme der einzelnen Räumlichkeiten.

- Digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien
- Einsichtnahme in den Bauakt der MA 37 (auszugsweise Kopien von Plänen und Bescheiden)
- mündliche Auskunft des Bauamtes hinsichtlich offener Bauverfahren und Bauaufträge (negativ)
- Ermittlung der Gebäudekenndaten für Zwecke dieser Schätzung durch die SV
- Anfrage bei der Stadt Wien über offene dingliche Lasten
- Erhebung von Urkunden im Grundbuch des Gerichtes:
  - TZ 3569/1976 (A2-Blatt Eintragungen)
- Übermittlung des Feststellungsbescheides vom 01.01.1983 durch das Finanzamt auf Anfrage der SV
- HORA-Pass
- Altlasten-GIS
- Höhenschichtplan
- Lärminfokarte
- örtliches Preisniveau für:
  - Grundstücke
  - aktuelle Baukosten
- Erhebungen von Transaktionen von unbebauten Liegenschaften in zeitlicher und örtlicher Nähe
- allgemeine Anschauungen über Wertminderungen (technisch und wirtschaftlich)
- Marktanalyse des Bezirks
- Aufzeichnungen des SV-Büros
- einschlägige Fachliteratur

### 1.5. Bewertungszeitpunkt

Tag der Befundaufnahme: 06.06.2025

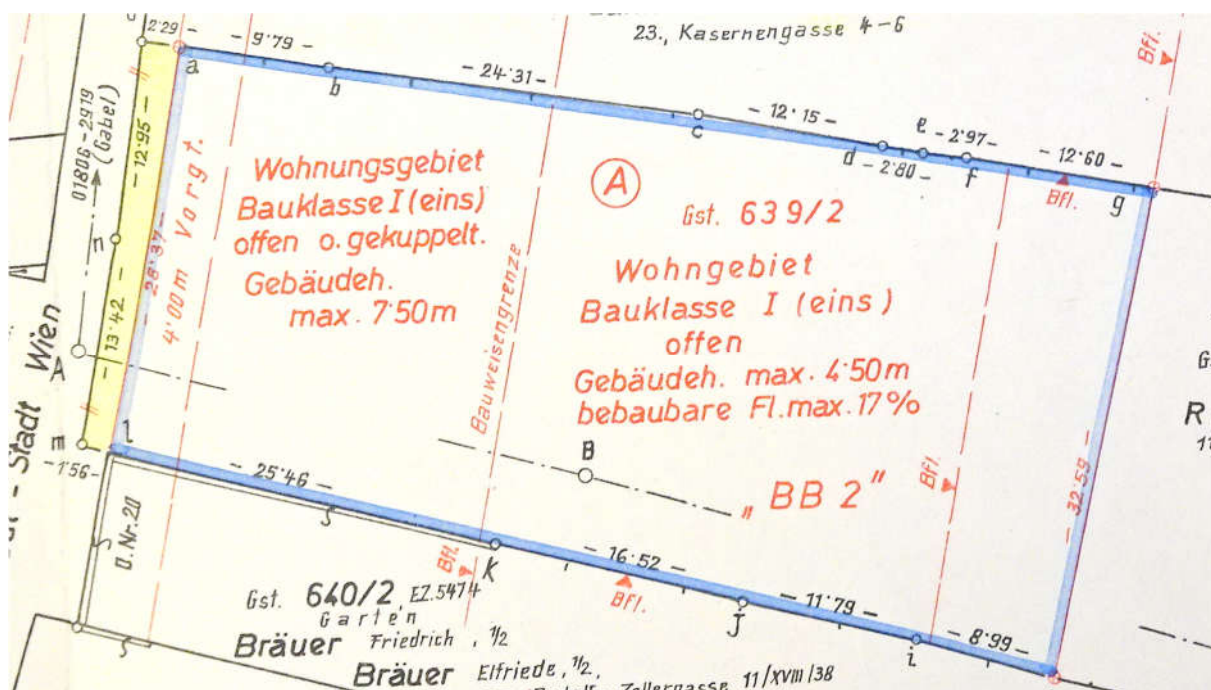
### 1.6. Bewertungsvoraussetzungen

Zum Grundbuch:

Im A2-Blatt ist unter LNR. 1a der Bauplatz angemerkt.

Die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Punkt 1 Bescheid vom 23.04.1976 und zur Übergabe:

1.) Die in den Abteilungsplänen vorläufig mit den Buchstaben m - n - o - a - l - (n) umschriebene Grundfläche ist gemäß § 17 Abs. 1 und 4, Punkt b der Bauordnung für Wien gleichzeitig mit der grundbücherlichen Durchführung dieser Abteilung unentgeltlich und lastenfrei zum Zwecke der Vereinigung mit dem Grundstück 1630 des öffentlichen Gutes abzuschreiben, und über Auftrag der Baubehörde in der festgesetzten Höhenlage in den physischen Besitz der Stadt Wien zu übergeben.



Diese Verpflichtung ist nicht bewertungsrelevant.

Die Pfandrechte des C-Blattes sind bei der Bewertung unberücksichtigt.  
Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

Keine Bestandsrechte.

Die Liegenschaft wird durch den Verpflichteten selbst benützt.

Keine sonstigen bekannten dinglichen Lasten.

Keine offenen baubehördlichen Aufträge.

Keine offenen baubehördlichen Verfahren.

Kontaminierungsfreiheit von Grund und Boden sowie Gebäude.

Die Funktion der Installationen wurde durch die SV nicht überprüft, da eine technische Prüfung im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht vorgesehen ist.

Mobiliar und sonstige bewegliche Fahrnisse sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Ein werthaltiges Zubehör konnte bei der Befundaufnahme nicht vorgefunden werden.

## 2. **BESCHREIBUNG**

### 2.1. Gutsbestand, Grundstück

EZ 5710 der KG 01806 Mauer besteht aus  
GST-NR. 639/2 mit einer Gesamtfläche von

1889 m<sup>2</sup>



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

#### Liegenschaftsanschrift:

Lt. Grundstücksdatenbank ist gespeichert:  
Rielgasse 22 (1230 Wien)

#### Formation:

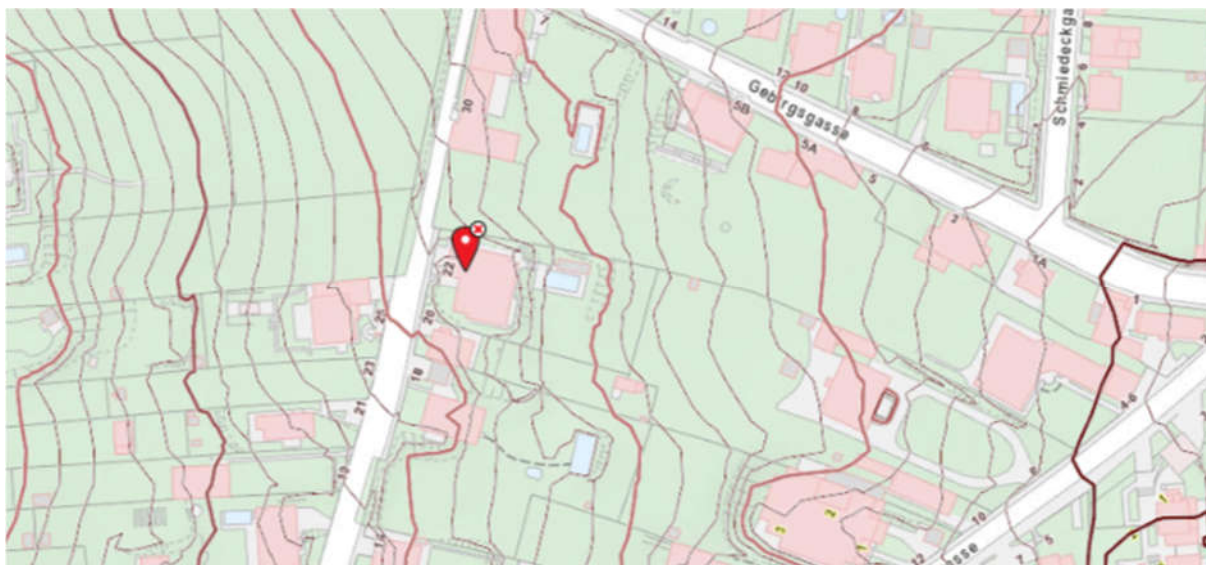
Rechteckig, leicht schiefwinkelig.  
Straßenfront ca. 26,0 m.

#### Aufschließung:

Aus der städtische Ver- und Entsorgung sind in die Liegenschaft geführt:  
Strom, Wasser, Kanal.  
Einfahrt in die Liegenschaft.

#### Terrainverlauf:

Gegen Osten leicht fallend.

Höhenschichtplan:

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

Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen:

Im digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die gültige Verordnung dargestellt (Plan Nr. 7439, Kundmachung 29.06.2006):

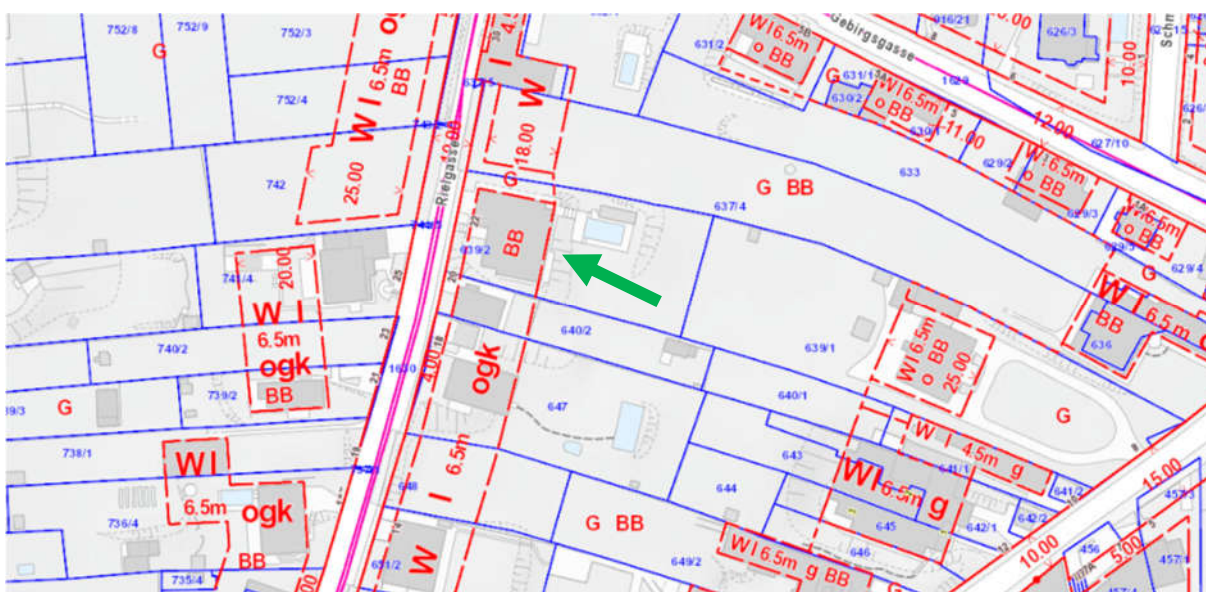
„Wohngebiet“, Bauklasse I, 6,5 m Höhenbeschränkung, offene oder gekuppelte Bauweise.

Besondere Bestimmungen:

Auf den mit „BB2“ bezeichneten Bereichen dürfen nur Kleinhäuser gem. § 116 (1) BO f. Wien mit einer bebauten Grundfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup> errichtet werden. Insgesamt darf die bebaute Fläche höchstens 25 % der Bauplatzfläche betragen.

Anmerkung:

*Die Erbauung des Hauses erfolgte vor der Festsetzung dieser besonderen Bestimmungen. Es besteht ein baubehördlicher Konsens.*



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

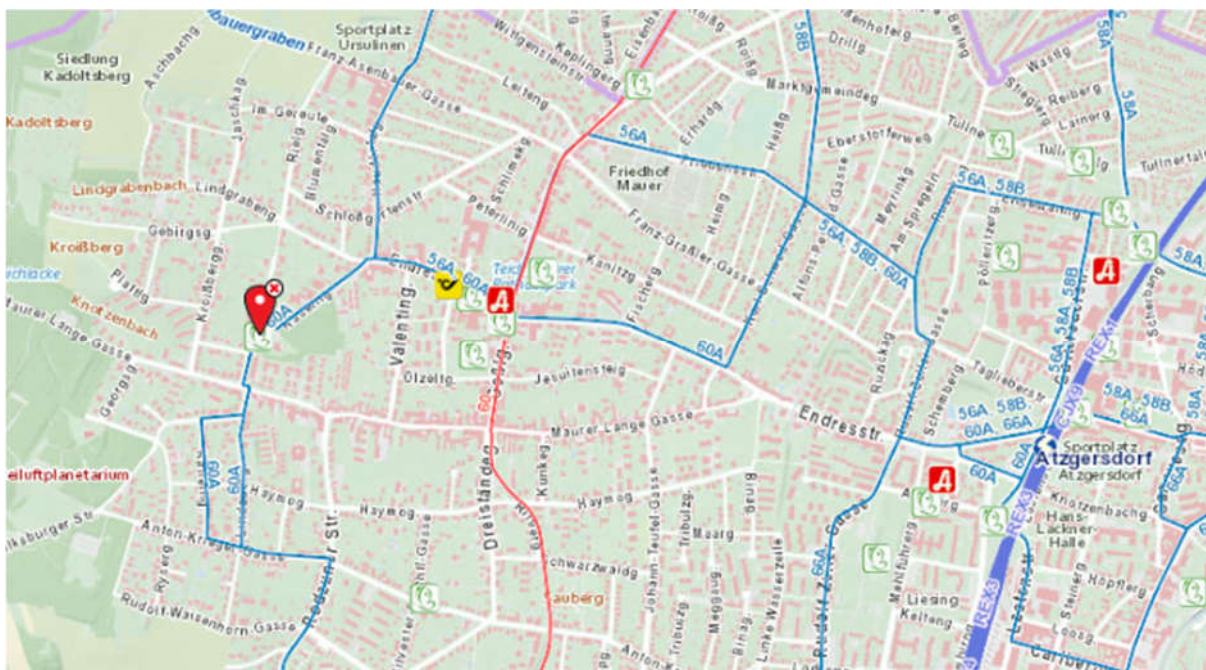
Charakteristik:

Gute Lage im gegenständlichen Bezirksteil.

Direkte Umgebung mit ähnlichen Wohnbauten auf großen Grundstücksflächen.

Maurer Hauptplatz in ca. 750 m Entfernung mit öffentlichen Verkehrsverbindungen Bus, Straßenbahn und Nahversorgungsmöglichkeiten.

Naherholungsflächen (Ölzeltpark, Schubertpark Mauer und Wilder Berg) in näherer Umgebung.



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

## 2.2. Bebauung

Bescheid vom 25.02.1981, Zurückweisung, Ansuchen um Baubewilligung.

Bescheid vom 13.04.1981, Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben.

Bescheid vom 16.07.1981, Baubewilligung Ölfeuerungsanlage.

Bescheid vom 22.12.1982, Benützungsbewilligung Ölfeuerungsanlage.

Bescheid vom 09.05.1983, Bewilligung Gehsteigauf- und -überfahrt.

Bescheid vom 20.09.1985, Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben, Benützungsbewilligung.

Geschoßgliederung:

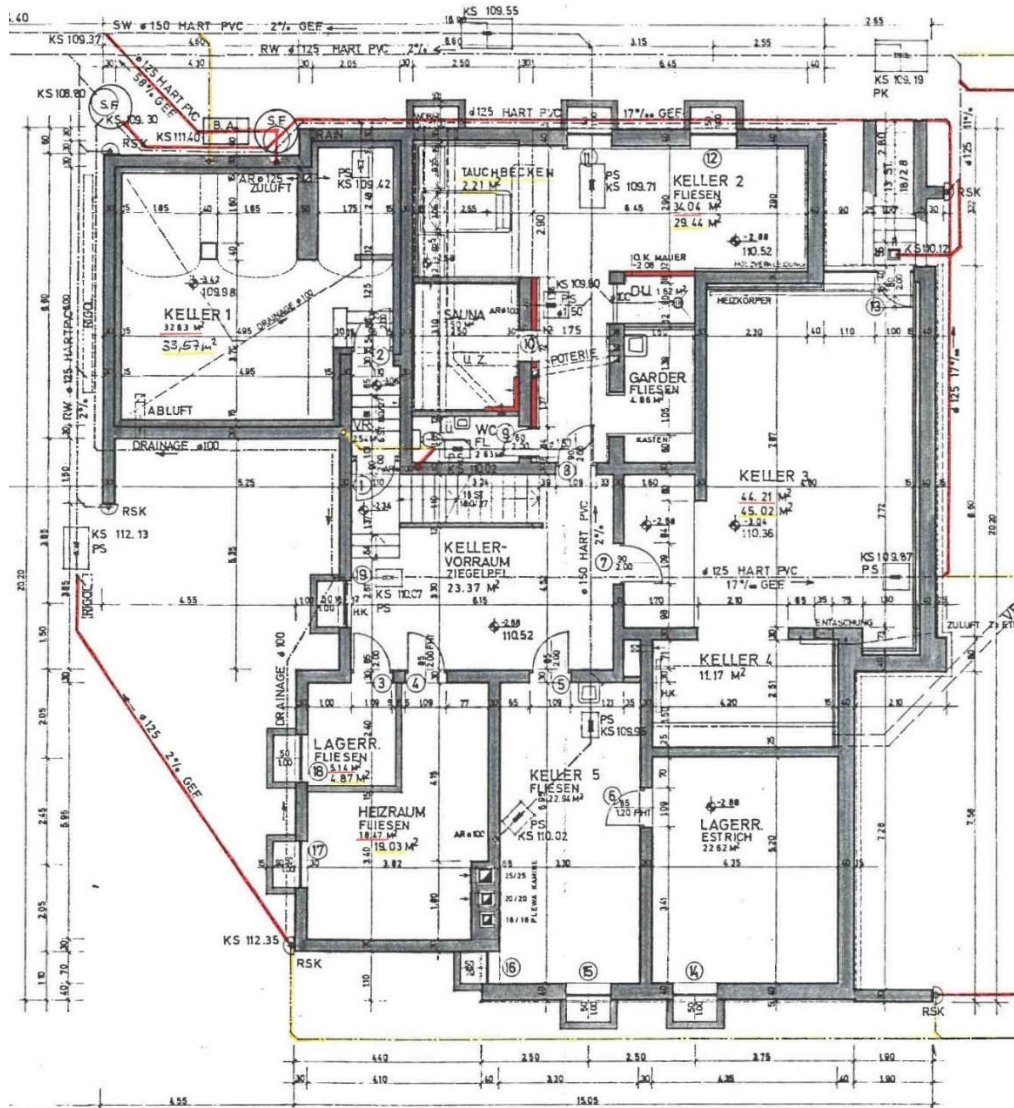
Kellergeschoß,

Erdgeschoß,

Dachgeschoß,

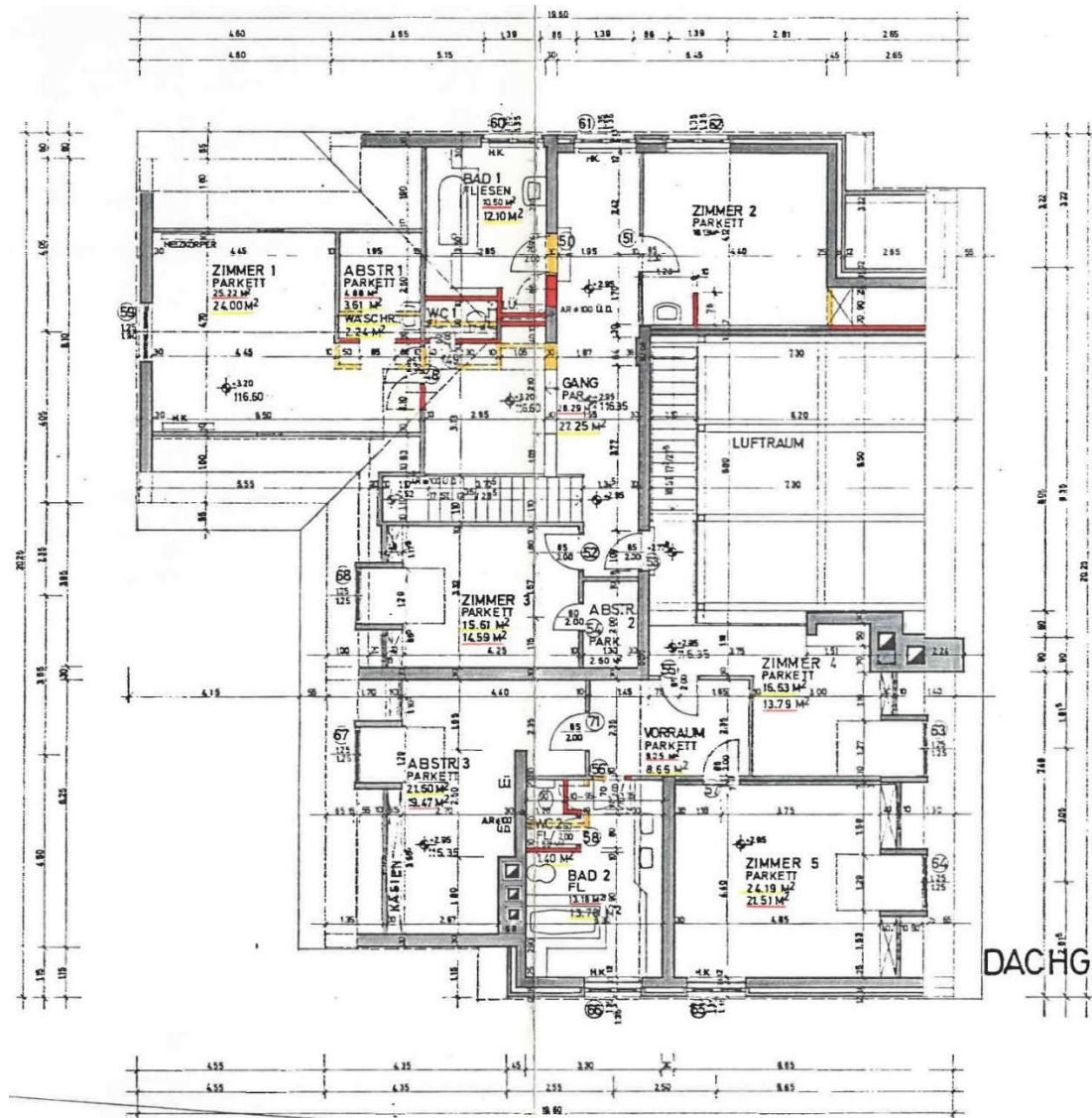
Spitzboden.

Aus Bestandsplan:  
Grundriss Kellergeschoß:

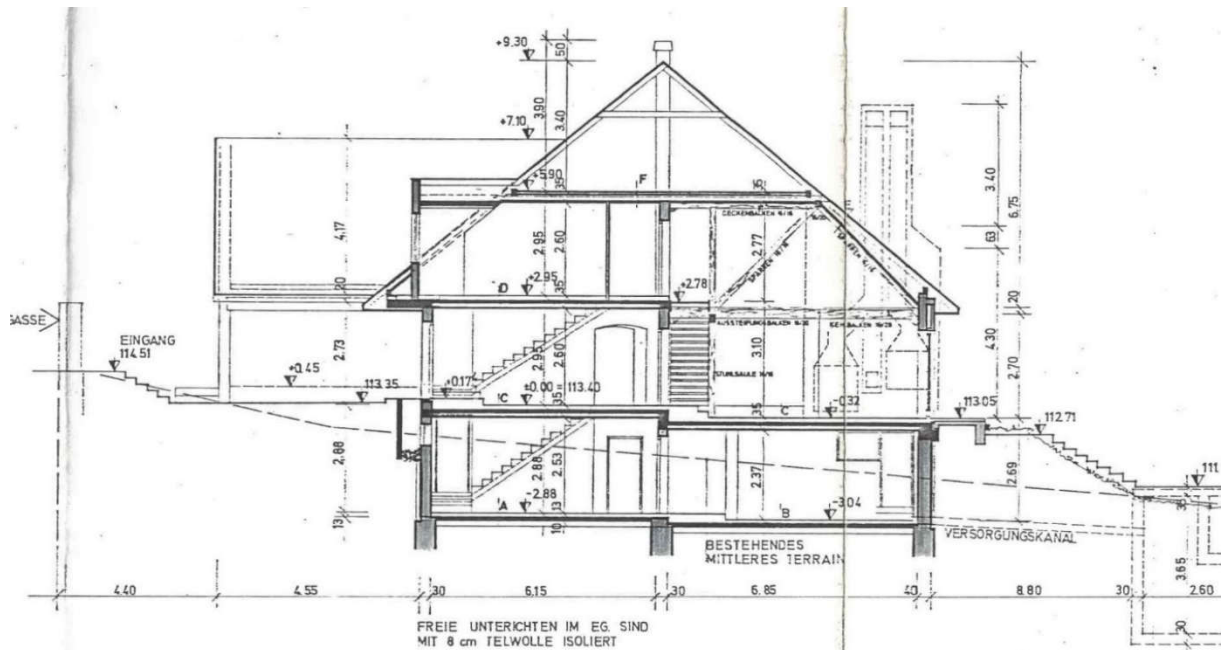




Grundriss Dachgeschoß:



Schnitt:

**Gebäudekenndaten:**

Für Zwecke dieser Schätzung werden aus den Bestandsplänen die Flächen ungefähr ermittelt:

Lage	l ca. m	b ca. m	BGF m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>	h ca. m	BRI m <sup>3</sup>	BRI m <sup>3</sup>	Nfl aus Plan, ca. m <sup>2</sup>	% d. BGF
Kellergeschoß	19,60	20,20	395,92		2,76	1.093			
	-4,60	0,60	-2,76		2,76	-8			
	-5,55	5,35	-29,69		2,76	-82			
	-4,55	6,55	-29,80		2,76	-82			
	-4,40	1,10	-4,84		2,76	-13			
	-1,90	7,58	-14,40		2,76	-40			
	-2,65	3,22	-8,53	306	2,76	-24	844	231,00	76%
Erdgeschoß	19,60	20,25	396,90		2,95	1.171			
	-4,60	0,60	-2,76		2,95	-8			
	-5,55	5,35	-29,69		2,95	-88			
	-4,55	6,55	-29,80		2,95	-88			
	-4,35	1,15	-5,00		2,95	-15			
	-1,85	-7,68	14,21		2,95	42			
	-2,65	3,22	-8,53	335	2,95	-25	989	243,68	73%
Dachgeschoß/ Spitzboden	20,70	20,25	419,18		3,40	1.425			
	-4,90	1,15	-5,64		3,40	-19			
	-2,65	1,30	-3,45		3,40	-12			
	4,05	9,20	37,26	447	2,09	78	1.472	184,10	41%
<b>Gesamt</b>									
				1.089			3.305	658,77	

BGF - Bruttogrundfläche, BRI - Bruttorauminhalt, Nfl. - Nutzfläche

## Nutzflächen:

ca. m <sup>2</sup>		ca. m <sup>2</sup>		ca. m <sup>2</sup>	
<b>Kellergeschoß</b>		<b>Erdgeschoß</b>		<b>Dachgeschoß</b>	
Kellervorraum	23,37	Vorraum 3	21,54	Gang	28,29
Keller 3	44,21	Vorraum 2	11,33	Bad 1	10,50
Keller 4	11,17	WC	2,50	WC 1	1,49
Keller 5	22,94	Schleuse	1,15	Abstr 1	4,88
Lagerr.	22,62	Garage	52,72	Zimmer 1	25,22
Heizraum	18,47	Vorraum 1	4,70	Zimmer 3	14,59
Lagerr.	5,14	Bad	4,30	Abstr 2	2,60
Keller 1	32,53	Zimmer 1	10,97	Abstr 3	19,47
WC	2,63	Zimmer 2	54,62	WC 2	1,40
Sauna	7,50	Zimmer 3	23,83	Bad 2	13,18
Keller 2	34,04	Küche	17,56	Vorraum	9,05
Du	1,52	Abst.R.	6,60	Zimmer 5	21,51
Garder.	4,86	AR 2	2,75	Zimmer 4	13,79
	<b>231,00</b>	Vorraum 4	3,15	Zimmer 2	18,13
		Speis	1,65		<b>184,10</b>
		Zimmer 4	24,31		
			<b>243,68</b>		
		Terrasse	30,42		

Konstruktion und Bauweise:

Streifenfundierung, Fußboden auf Unterbeton.

Zwischendecken Stahlbeton.

Außenwände vermutlich Stahlbeton bzw. Ziegel.

Satteldach-Konstruktion mit Sparren, Schalung, Eternit-Schindel-Deckung, (tw. uneben, vermoost).

Kaminzüge gemauert, verputzt.

Gaupen verputzt.

Fenster Holz, überwiegend 2-flügelig, Sprossen, Isolierverglasung, tw. Außenvergitterungen.

Zugangstüre Füllungstürblatt, 2-flügelig, Holz, Außengitter.

Installationen:

Heizung über Pellets, Lagerung im ehemaligen Öltank.

Radiatoren, tw. auch Fußbodenheizung.

Warmwasser über Zentrale.

E-Verteiler mit Fi- und Leitungsschutzschaltern, tw. Schraubeinsatz-Sicherungen.

Internet-Anschluss.

Alarmanlage, Fenster- und Türmelder.

Außenwasserleitung.

Innenbeschreibung:

Erdgeschoß:

Vorraum 3:

Cotto-Belag, Stufe, Wandsockel.

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Färbelung.

Zwischentüren Holztürstöcke, Füllungstürblätter.

WC:

Fliesenbelag, Wandverfliesung bis ca. 1,60 m, darüber glatt, Anstrich.

Ein hochliegendes Fenster, Holz.

Keramisches Stand-WC, keramischer Rückenspülkasten.

Waschbecken, Knebel-Armatur, kalt-warm.

Schleuse gegen Garage:

Fliesenbelag, Ausgleichsstufen, Wandsockel, Wand- und Deckenflächen glatt.

Garage:

Fliesenbelag, Wandverfliesung in Teilbereichen, Wand- und Deckenflächen glatt.

Metallwaschbecken, Wasseranschluss.

Ein hochliegendes Metallfenster, 2-flügelig.

Radiator.

Einliegerwohnung:

Vorraum:

Fischgrät-Parkettboden, Holzsockelleiste, Wand- und Deckenflächen glatt.

Zwischentüren, Holztürstöcke, Füllungstürblätter.

Bad:

Kleinmosaikboden, Wandverfliesung in Teilbereichen, darüber glatt, Anstrich.

Badewanne massiv ummauert, verflies, Wandauslass, Knebel-Armatur, Brause.

Stand-WC, keramischer Spülkasten.

Waschbecken, Einhebel-Armatur.

Ein 2-flügeliges Fenster, Außenvergitterung, Holz-Fensterläden.

Radiator.

Zimmer 1:

Fischgrät-Parkettboden (leichte Abnützungen bzw. Fugenbildung).

Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Füllungstürblatt, Messingbeschlag, leichte Abnützungen.

Radiator.

Zimmer 2:

Cotto-Beleg, Cotto-Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt.  
Offener Bereich gegen Dachschräge, Holzkonstruktion.  
Holzwangentreppe mit Trittstufen, Holzgeländer gegen Dachgeschoß.  
Offene Galerie.  
Kachelofen mit Kaminanschluss.  
drei 2-flügelige Terrassenausgangstüren, außen vergittert.  
Ausgleichstreppen gegen

Zimmer 3:

Ausführung etwa wie vor,  
Deckenrosette und umlaufendes Dekor.  
2-flügelige Terrassenausgangstüre.

Küche:

Schiffboden (Fugenbildung),  
Verfliesung im Arbeitsbereich, darüber glatt, Decke glatt.  
Ein einflügeliges Fenster (Sprung in der Glasscheibe).  
Kücheneinrichtung aus Erbauungszeitpunkt.  
Massive Arbeitsplatte verflieset.  
Unterbau-Schränke, Dunstabsaugung, Ceranfeld, Waschbecken, Einhebel-  
Armatur, Geschirrspüler, Herd für feste Brennstoffe, Backrohr, Tellerwär-  
mer, Hochschränke, Füllungstürblätter.  
*Anmerkung:*  
Die Küche wird als wertlos eingestuft.

Speis:

Fliesenbelag, Wand- und Deckenflächen glatt.  
Regalverbauten.

Abstellraum 1:

Schiffboden, Wand- und Deckenflächen glatt.  
Kastenverbauten (wertlos).  
Ein 2-flügeliges Fenster, Außenvergitterung.

Arbeitsraum 2 (von der Terrasse aus zugänglich):  
Keramischer Belag, Wand- und Deckenflächen glatt.

Zimmer 4:

Schiffboden (Fugenbildung).  
Wand- und Deckenverkleidungen Holz.  
Füllungstürblatt gegen Vorraum.  
Kachelofen für feste Brennstoffe, im Bodenbereich Cotto-Beleg.  
zwei 2-flügelige Fenster.  
Radiatoren in Verbau.

Dachgeschoß:

Aufgangstreppe massiv, Cotto-Belag.  
Wand- und Deckenflächen glatt.  
Treppenlift, Holz-Handlauf.

Vorraum:

Fischgrät-Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich, Färbung.  
Ausgleichsstufen.  
2-flügeliges Fenster.  
Zwischentüren, Holztürstöcke, Füllungstürblätter.

Zimmer 1:

Fischgrät-Parkettboden, Wandschrägen ab ca. 1,40 m, Wandflächen tapeziert, Decke glatt, Anstrich .  
Französisches 2-flügeliges Fenster, außen Alu-Geländer, Außenbeschattung.  
Radiatoren.  
Offene Nische gegen

Badbereich (im Plan etwa im Bereich des Abstellraumes 1 und WC):

Fischgrät-Parkettboden bzw. Verfliesung.  
Wandverfliesung in Teilbereichen, restliche Wandflächen tapeziert.  
Kastenverbau in Dachschräge.  
Waschbecken auf keramischem Standfuß, Knebel-Armatur, kalt-warm, Spiegel.

WC:

Fliesenfußboden, Wandverfliesung bis ca. 1,20 m, darüber glatt, Anstrich.  
Rissbildung im Wandbereich.  
Stand-WC, keramischer Spülkasten,  
elektrische Ablüftung.

Bad 1:

Ausgleichsstufen aus Vorraum, Holz-Ausführung.  
Fliesenfußboden, Wandsockel (Setzungen, Fugenbildung),  
Wandverfliesung in Teilbereichen, restliche Flächen Anstrich (Abplatzungen in Ichse).  
Badewanne massiv ummauert, verflieset,  
Waschbecken, Knebel-Armatur, kalt-warm.  
Spiegelschrank in Wand integriert.  
Ein 2-flügeliges Fenster (verwitterte Holzteile, niedriges Parapet).  
Radiator.

Zimmer 2:

Fischgrät-Parkettboden, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.  
Waschnische verflies, Waschbecken, Standfuß, Knebel-Armatur, kalt-  
warm. Beleuchtung.

Zimmer 3:

Ausführung etwa wie vor,  
Dachschräge ab ca. 1,40 m,  
Gaupe, 2-flügeliges Fenster.

Abstellraum 2:

Schmale Zugangstüre, durchgehender Holz-Parkettboden,  
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.  
Regal-Verbauten.

Zimmer 4 (offen gegen Luftraum):

Fischgrät-Parkett, Gaupe, ansonsten Ausstattung wie vor,  
Verbauten in Dachschrägen.

*Anmerkung:*

*Feuchtigkeitsschaden in Dachschräge, siehe Foto.*

Vorraum:

Fischgrät-Parkettboden (Fugenbildung).  
Zwischentüren wie vor beschrieben.

Zimmer 5:

Ausführung etwa wie Zimmer 4 beschrieben.

Bad 2:

Fußboden Verfliesung, Wandverfliesung in Teilbereichen,  
freistehende in den Raum ragende Badewanne, massiv ummauert, ver-  
flies,  
Einhänge-Waschbecken auf verflieser Platte.  
Einhebel-Armaturen, Spiegel,  
Unterschrank Holz-Ausführung auf Massivsockel.  
Einbau-Dusche, runde Ausführung, Glas-Schiebetüre (Anrostungen im Me-  
tallbereich).

WC:

Verfliesung in Teilbereichen,  
Stand-WC, keramischer Spülkasten.  
Mechanische Ablüftung, Abwasserabsperrhahn.

Abstellraum 3 (Nutzung als Garderobe):

Durchgehender Fischgrät-Parkettboden,  
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich. Dachschrägen. Gaupe.  
2-flügeliges Fenster,

Radiator.  
Kastenverbauten mit Fächern und Kleiderstangen.

Spitzboden:

Zugang über Dachbodentreppe,  
Fußboden Estrich,  
Untersicht Schalung,  
Kaminzüge gemauert, verputzt.  
Entlüftungsrohre,  
Beleuchtung.

Kellergeschoß:

Kellerabgang geradläufige Massivtreppe, Cotto-Belag, Cotto-Sockel,  
Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.  
Zwischenpodest.

Keller-Vorraum:

Cotto-Belag, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.  
Türen tw. Metalltüren, tw. Holz, Füllungstürblätter, Messingbeschläge.  
hochliegendes Fenster gegen Lichtschacht.  
Radiator.

Nische unter Stiege:

Keramischer Belag.

Freizeitbereich (Keller 2 und Nebenräume):

Vollverfliesung, Decke abgehängt, Einbauspots.  
Tauchbecken freistehend (wertlos).  
Infrarot-Kabine (nicht bewertet, da freistehend).

WC:

Vollverfliesung,  
Hänge-WC, verdeckter Spülkasten, Spar-Taster,  
Waschbecken, Einhebel-Armatur, kalt-warm,  
elektrische Ablüftung.

Sauna-Kabine:

Fliesenfußboden, Holzkonstruktion.

Dusche:

Im oberen Wandbereich offen gegen Keller 2.  
Vollverfliesung, Wandthermostat, Hand-Brause, Überkopf-Brause.

Garderobennische:

Fußboden verflieset, Holzverkleidung, Regal-Verbauten.  
Waschbecken, Einhebel-Armatur, Beleuchtung.

Gästebereich (Keller 3):

Holztafelboden, Stufe, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Einbauspots,

Radiator.

Ausgleichsstufen gegen Gartenausgang, Holztüre mit Glasfüllungen.

Ein hochliegendes Holzfenster, Dreh/Kipp-Beschlag.

Frei geführte Leitungen (isoliert).

*Anmerkung:*

*Im Eingangsbereich Feuchtigkeitsschaden aus bodennahe Bereich (siehe Foto).*

Keller 4 (offen aus Keller 3 zugänglich):

Holztafelboden, Wandflächen glatt, Decke abgehängt, Holz,

Verkleidung des Versorgungskanals, Holz-Abdeckung.

Keller 5 (Waschküche):

Fliesenbelag, Fliesensockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Frei geführte Leitungen.

Ausgleichsstufen gegen Lagerraum,

hochliegendes 2-flügeliges Fenster,

Radiator.

Metalltüre gegen

Lagerraum:

Metalltank, Einfüllleitungen für Pellets,

hochliegendes Metallfenster.

Heizraum:

Keramischer Fliesenbelag, Sockel, Wand- und Deckenflächen glatt, Anstrich.

Ein hochliegendes Fenster.

Pelletsofen (ÖkoFEN), Warmwasserspeicher Viessmann.

Metallwaschbecken.

Umwälzanlage für Schwimmbecken.

Lagerraum:

Keramischer Belag, Wand- und Deckenflächen glatt.

Wasserabsperrhahn.

Ein hochliegendes Metallfenster, 2-flügelig.

Weinkeller (Zugang aus Zwischenpodest des Stiegenhauses über einen Zwischenflur, Ausgleichsstiegen gegen Keller 1):

Vorraum:

Ziegelstufen, Wandflächen rau, Anstrich,

Holztüre mit Füllungstürblatt.

Weinkeller:

Gewölbe-Ausführung Ziegel, Ziegelboden,

Ausnehmungen Dekor-Bereiche in Wand.  
Gewölbe-Bereiche, Wand-Bassena.  
Elektro-Installation, Beleuchtung, Lüftung.

#### Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Augenscheinlich standfest. Übliche Rissbildung im Dachgeschoß an den Wand-Deckenanschlüssen. Setzungen im Fußboden des Bades im Dachgeschoß (gesenkte Fliesen).

Feuchtigkeitsmarken im Gästebereich Kellergeschoß gegen Ausgangsstiege.

Das Dach wird als dicht angegeben.

Kleiner Wasserschaden im Zimmer 4 im Bereich des Kamins.

Sanitärausstattung überwiegend aus Erbauungszeitpunkt.

Ausstattungen sind sehr individuell ausgeführt (verlorener Bauaufwand).

Die Installationen werden als funktionsfähig angegeben.

#### Außenanlagen:

Straßenseitige Einfriedung Betonmauer, Metallstabgeländer,

Zaun Zugangstüre einflügelig, Tor 2-flügelig, elektrisch.

Befestigte Zufahrt zur Garage, Steinpflasterung.

Ausgleichsstufen gegen Vorgartenbereich von der Straße aus, tw. schadhaf.

Umschwung befestigt.

Garten gestaltet, gepflegt, begrünt, Altbaumbestand (nicht unwesentlich).

Ausgleichsstufen gegen Erdgeschoßbereich.

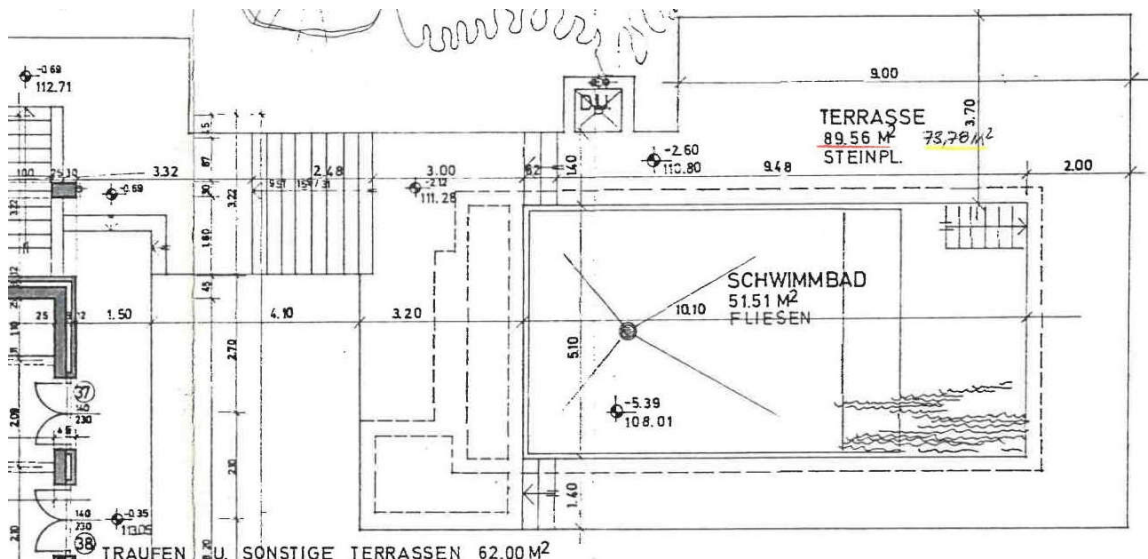
Abgangsstufen.

Lichtschächte vergittert.

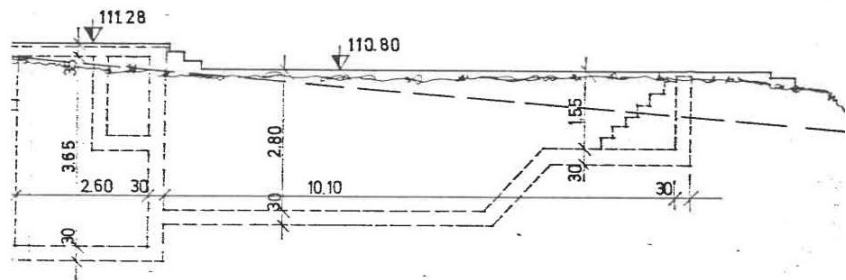
Ausgleichsstufen gegen Kellergeschoß, massiv, Fliesenbelag, Metallhandlauf, Stützmauer verkleidet.

Schwimmbaden Folienausführung mit Umwälzung, verdeckte Abdeckung, Beleuchtung, Umschwung befestigt.

#### Grundriss Schwimmbecken:



Schnitt Schwimmbecken:



Außendusche.

Holz-Pergola mit seitlichen Verkleidungen.

Grillplatz im Bereich der Terrasse, offener Kamin, Markise elektrisch ausfahrbar.

Ausgleichsstufen gegen Garten.

### 2.3. Zubehör

Es konnte kein Zubehör, welches einen Wert aufweist, bei der Befundaufnahme festgestellt werden.

### 2.4. Bestandsrechte

Es wird Eigenbenützung angegeben, somit wird Bestandsfreiheit vorausgesetzt.

### 2.5. Grundbuch

Im A2-Blatt ist unter LNR. 1a der Bauplatz angemerkt.

Die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem. Punkt 1 Bescheid vom 23.04.1976 und zur Übergabe.

Ausschnitt siehe Punkt 1.6.

Diese Verpflichtung ist nicht bewertungsrelevant.

Die Pfandrechte des C-Blattes sind bei der Bewertung unberücksichtigt. Somit gilt geldlastenfreies Grundbuch.

### 2.6. Baubehörde

Lt. mündlicher Auskunft der MA 37 bestehen keine offenen Bauaufträge bzw. offene Bauverfahren.

## 2.7. Baumbestand

Auf der Liegenschaft besteht ein nicht unwesentlicher Altbaumbestand, welcher in den Anwendungsbereich des Wiener Baumschutzgesetzes fällt.

Luftbild:

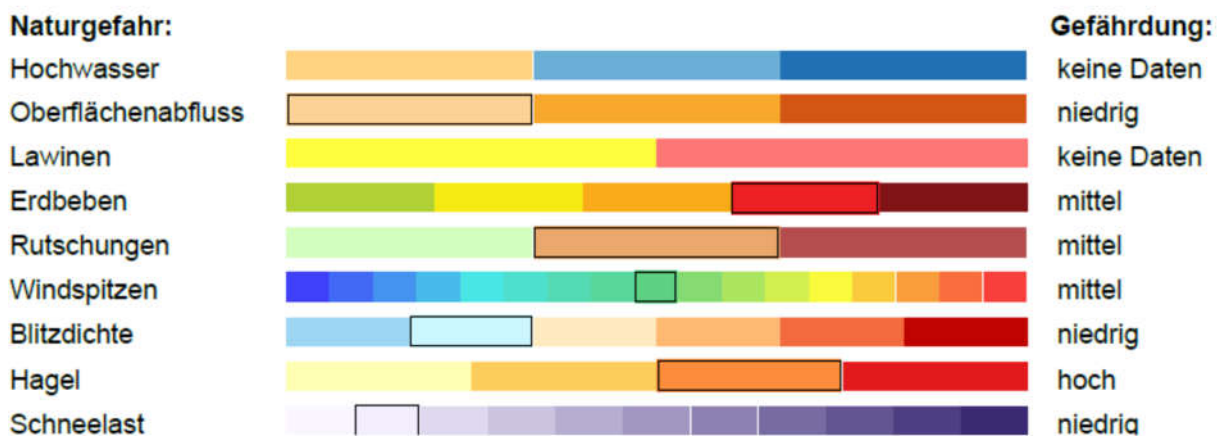
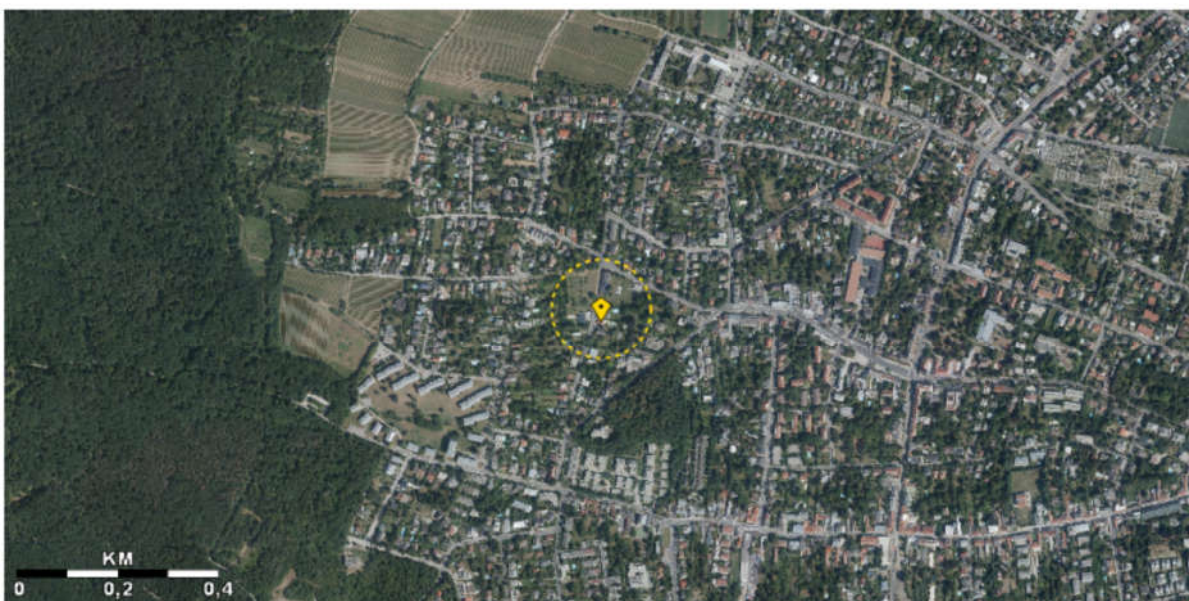


Quelle: <https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

## 2.8. HORA-Pass

**Adresse:** Rielgasse 22, 1230 Wien  
**Seehöhe:** 270 m  
**Auswerteradius:** 100 m  
**Geogr. Koordinaten:** 48,15201° N | 16,26046° O

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



Legende:

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



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

## 2.9. Lärminfokarte

**Lärminfo.at**  
Lärmschutz für Österreich

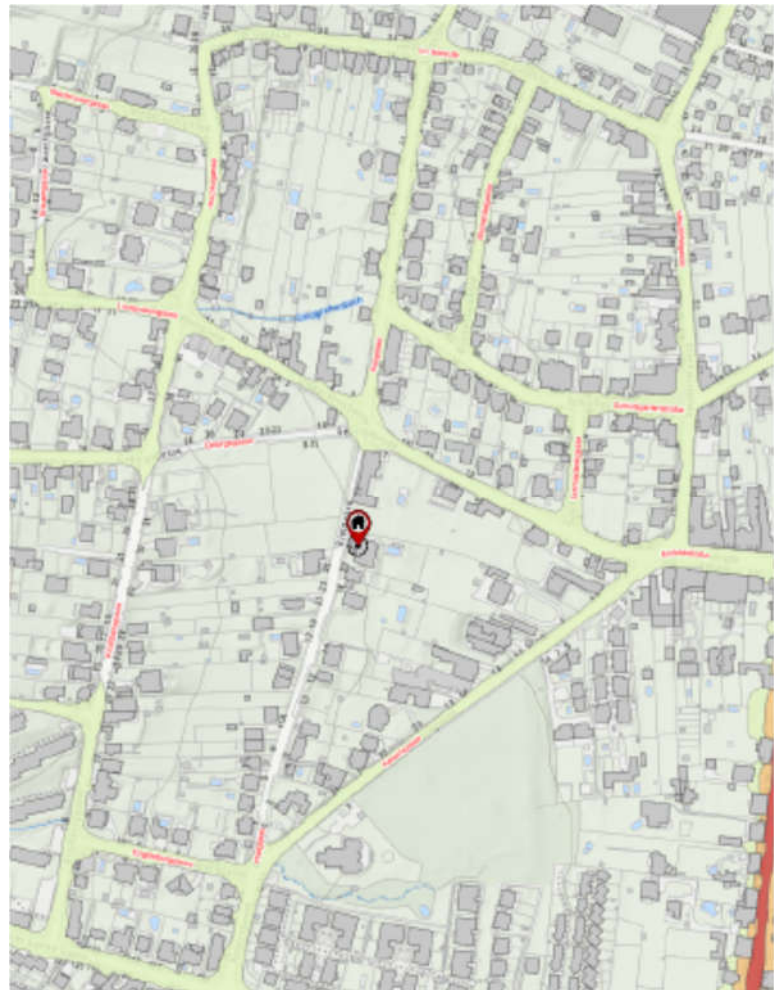
2022 Straßenverkehr:  
24h-Durchschnitt 4 m

### Überblendung

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

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

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



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

## 2.10. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

## 2.11. Elektrobefund

Ein Elektro-Befund liegt nicht vor.

2.12. Einheitswertbescheid

Auf Anfrage der SV vom Finanzamt am 21.05.2025 übermittelt:

Finanzamt f.d.12.,13.,14.u.23.Bez. in Wien DVR 0009083 1984 04 04  
 1150, Ullmannstr. 54 Tel. (0222) 834511-0  
 EW-AZ 049-2-3503/2 Ref 84 Zweitschrift für den EW-Akt Blatt-Nr. 1

08/84

BAUER HANS PETER  
 RIELGASSE 22  
 1238

FESTSTELLUNGSBESCHEID  
 Artfortschreibung  
 (§ 21 (1) Z.2 BewG)

UND GRUNDSTEUERMESSBESCHEID

zum 1. Jänner 1983

A. Auf Grund des Bewertungsgesetzes vom 13.Juli 1955, BGBl.Nr. 148, in der geltenden Fassung wird für den Grundbesitz

1238 RIELGASSE 22  
 KG MAUER

EZ 5710

festgestellt

1. Art des Grundstückes EINFAMILIENHAUS

2. Einheitswert

S 1.357.000

Die Anführung des(der) (Mit-)Eigentümer(s) und Anteile(s) erfolgt informativ. Die Aufteilung des Einheitswertes auf die einzelnen Miteigentümer erfolgt auf Grund des bereits festgestellten Verteilungsschlüssels.

Name	Anteil	Anteil in S
BAUER HANS PETER	1/1	1.357.000

Begründung

Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Neubau errichtet wurde.

Berechnung des Einheitswertes des Grundstückes siehe Beilage.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

**B. BESCHEID über die Erhöhung des Einheitswertes  
 zum 1. Jänner 1983**

Für den in Punkt A angeführten Grundbesitz wird  
 für das EINFAMILIENHAUS (Art des Steuergegenstandes)  
 der zum 1. Jänner 1983 geltende, nach den Vorschriften des  
 Bewertungsgesetzes 1955 ermittelte Einheitswert in Höhe von S 1.357.000  
 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1983 um 35 v.H., das sind S 474.950  
 auf (gerundet gemäß § 25 BewG) S 1.831.000  
 =====

erhöht. Sind am Grundbesitz mehrere Personen beteiligt, so richtet sich die Verteilung des erhöhten Einheitswertes nach dem aus dem maßgeblichen Einheitswertbescheid ersichtlichen Verteilungsschlüssel.

Folgt Blatt-Nr. 2

Finanzamt f.d.12.,13.,14.u.23.Bez. in Wien DVR 0009083 1984 04 04

EW-AZ 049-2-3503/2 Ref 84 Zweitschrift für den EW-Akt Blatt-Nr. 2

Begründung

Die Erhöhung des zum 1. Jänner 1983 geltenden, nach den Vorschriften des BewG in der Fassung des Artikels I der BewG-Nov. ermittelten Einheitswertes um 35 v.H. war vorzunehmen, weil die Voraussetzungen des Abschnittes XII Artikel II Abs. 1 des Abgabenänderungsgesetzes 1982, gegeben sind. Hierbei hatte die Rundungsbestimmung des § 25 BewG Anwendung zu finden.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

## C. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1983

Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung für den (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) in Punkt A angeführten Grundbesitz(es)

und dem (den) im maßgeblichen Einheitswertbescheid angeführten Eigentümer (Miteigentümern)

festgesetzt mit (ab- oder aufgerundet gemäß § 18 GrstG)

Steuermeßbetrag	S	3.487
		=====

Begründung

## Berechnung des Steuermeßbetrages

Steuermeßzahl	0,5 v.T. von S	50.000 S	25,00
Steuermeßzahl	1,0 v.T. von S	100.000 S	100,00
Steuermeßzahl	2,0 v.T. von S	1.681.000 S	3.362,00
	(ungerundeter) Grundsteuermeßbetrag	S	3.487,00

Dem Grundsteuermeßbescheid liegt der erhöhte Einheitswert zu Grunde.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

2.13. Offene Gebühren und Abgaben

Lt. Auskunft der Stadt Wien, Buchhaltungsabteilung 34 (Rechnungs- und Abgabewesen) bestehen zum Zeitpunkt der Anfrage (19.05.2025) Rückstände:

Grundsteuer 05/2025	€	316,76
Abgabe nach dem Wiener Abwassergesetz 05/2025	€	144,49
Wasser-/Abwassergebühr 04/2025	€	1.026,55
Zuschlag	€	20,53

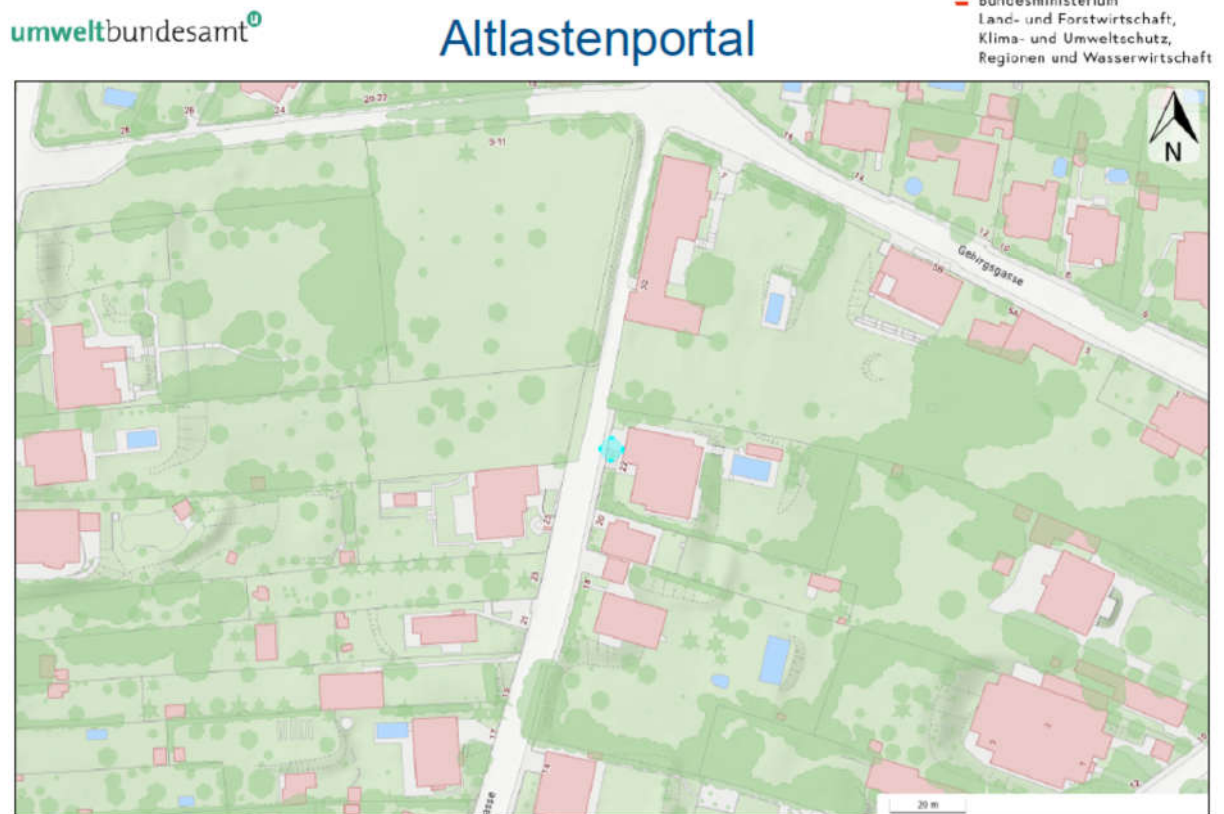
Die SV weist darauf hin, dass aufgrund der dinglichen Wirkung derartige Bescheide auch gegen spätere Eigentümer wirksam sind.

Da sich die obige Information des Magistrates auf den Tag der Auskunft bezieht, kann sich bis zum Erwerbsstichtag die Höhe der offenen dinglichen Lasten ändern.

Aufgrund der geringen Höhe verbleibt der Rückstand bei der Bewertung unberücksichtigt.

## 2.14. Altlasten-GIS

Die Abfrage der Altlasten ergibt folgende Auskunft:



Legende:

### Flächen


#### Flächentyp

 Altlast

 Altablagerung

 Altstandort

#### Status

 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

 beurteilt "keine Altlast"

 Altlast vorgeschlagen

 Altlast


 dekontaminiert

 gesichert

 Beobachtung abgeschlossen

### Verwaltungslayer

 Grundstücke

 Administrative Grenzen

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: "Wien, Rielgasse 22 (Adresse)"

Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/>

### 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.

### 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

Vergleichswertverfahren

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Bodenwert dient das örtliche Preisbild von vergleichbaren Liegenschaften im Bauland ähnlicher Widmung, ähnlicher Lage mit ähnlichen Eigenschaften. Aus dem Jahren 2024 - 2025 konnten Vergleichstransaktionen von unbebauten Grundstücken und Liegenschaften mit Abbruchobjekten in der KG Mauer erhoben werden, welche einen Preis von rd. € 680,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bis rd. € 1.150,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erzielten.

KG	EZ	GST Nr.	Erwerbsdatum	Verkäufer - Käufer	Widmung	Komm.	GST-Fläche m <sup>2</sup>	KP	KP €/m <sup>2</sup>
Mauer	457	757/1	2024	priv. - GmbH	W I 6,5 g BB	Abbruchobj.	1684	1.310.000 €	778 €
Mauer	716	1054/1	2024	Verlassens. - priv.	W I 6,5 o	unbebaut	520	600.000 €	1.154 €
Mauer	4008	1501/4	2024	priv.-priv.	W I 6,5 gk BB	unbebaut	807	756.000 €	937 €
Mauer	2154	1131/59	2024	priv.-priv.	W I 6,5 ogk	Abbruchobj.	631	600.000 €	951 €
Mauer	2184	1131/19	2024	priv.-priv.	W I 6,5 ogk	unbebaut	481	490.000 €	1.019 €
Mauer	5697	733/1	2025	priv.-priv.	W I 6,5 gk BB	unbebaut, schmal lang	1279	870.000 €	680 €

Nach einer Standortanalyse kann unter Berücksichtigung u.a. der Größe, der Figuration, der bereits erfolgten Aufschließung, der gegebenen Anschlüsse, der aktuellen Bebauung, der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sowie der Grunddienstbarkeit ein Bodenwert rd. € 1.000,--/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als marktgerecht für eine übliche Bauplatzgröße von 1.000 m<sup>2</sup> angesetzt werden. Für die restliche Grundstücksfläche wird der ½-Wert als erweiterte Gartenfläche zum Ansatz gebracht. Daraus rechnet sich der gesamte Bodenwert.

### Bauwert:

Der Bauwert gibt den Zeitwert der Baulichkeiten (Gebäude, Ausstattung, Außenanlagen, etc.) wieder.

Die Berechnung geht aus vom vergleichbaren Herstellaufwand auf heutiger Preisbasis. Dieser wird je nach Charakteristik ermittelt aus

- Bruttorauminhalt (vlg. umbauter Raum)
- Nutzflächen.

Durch eine doppelte Berechnung soll die Plausibilität der einzelnen Ansätze dargelegt werden.

Alle Einflüsse, die im Vergleich zu einem neuen Objekt feststellbar sind, werden durch prozentuelle Abschläge berücksichtigt:

Technische Wertminderung, diese wird bestimmt einerseits durch das Gebäudealter, wesentlich aber vom festgestellten Erhaltungszustand der einzelnen Bauwerksteile in ihrem Zusammenspiel auf das Gesamtobjekt.

Für diesen Abschlag werden aus realpraktischen Überlegungen der Anteil der Gebäudesubstanz, der Anteil der Installationen und der Anteil an der Gebäudeausstattung (prozentuell erfasst) gesondert abgewertet.

Das Ergebnis zeigt den Gebäude-Zeitwert.

Abzug des verlorenen Bauaufwandes für die individuelle Ausgestaltung und Ausstattungen.

Sonstige vorhandene Bauteile, Außenanlagen und Sonderausstattungen werden zu dem „zusätzlichen nützlichen Zeitwert“ als Prozentsatz des um den verlorenen Bauaufwandes reduzierten Gebäude-Zeitwertes geschätzt. Die Summe der Komponenten ergibt den Bauwert - Zeitwert.

Vom rechnerischen Sachwert wird die Marktanpassung mit einer Wagniskomponente die aktuelle Marktsituation berücksichtigt.

Der Verkehrswert wird als angepasster, gerundeter Sachwert dargestellt.

### 3.1 Sachwert

#### 3.1.1 Bodenwert

Bezogen auf die Grundstücksfläche

ca.	1.889	m <sup>2</sup>	Widmung Bauland	
dv	1.000	m <sup>2</sup>	Bauplatzgröße	
			aufgeschlossen, bebaut	
		a	1.000 €	1.000.000 €
dv	889	m <sup>2</sup>	erweiterte Gartenfläche	
		a	500 €	<u>444.500 €</u>

Somit gebundener Bodenwert 1.444.500 €

#### 3.1.2 Bauwert

Herstellkosten aus dem Bruttorauminhalt:

ca.	844	m <sup>3</sup>	BRI Kellergeschoß	
		a	650 €	548.767 €
ca.	989	m <sup>3</sup>	BRI Erdgeschoß	
		a	1.000 €	989.187 €
ca.	1.472	m <sup>3</sup>	BRI Dachgeschoß/Dachboden	
		a	500 €	<u>736.005 €</u>
				<u>2.273.958 €</u>

*Kontrollrechnung zur Plausibilität durch Bezug auf die Nutzflächen (lt Plan):*

ca.	231,00	m <sup>2</sup>	Nfl Kellergeschoß	
		a	2.437 € ( )	562.858 €
ca.	243,68	m <sup>2</sup>	Nfl Erdgeschoß	
		a	4.000 €	974.720 €
ca.	184,10	m <sup>2</sup>	Nfl Dachgeschoß	
		a	4.000 €	<u>736.380 €</u>
				<u>2.273.958 €</u>

#### Wertminderung wegen Alters

	-55,0%	techn. Wertminderung	
v	40%	Anteil Substanz	-500.271 €
	-40,0%	techn. Wertminderung	
v	20%	Anteil Installationen	-181.917 €
	-60,0%	techn. Wertminderung	
v	40%	Ant. Ausgestaltung/Einbauten	-545.750 €
entspr	-54,0%	Ø Wertminderung infolge Alters	
	v 100%	Bauwerk gesamt	<u>-1.227.938 €</u>
		Gebäude-Zeitwert	<u>1.046.021 €</u>
	-15%	verlorener Bauaufwand	<u>-156.903 €</u>
			<u>889.118 €</u>

889.118 €

zusätzlich nützlicher (vorhandener) Zeitwert für  
Terrasse, Außenanlagen, Umfriedung,  
Schwimmbecken, Pergola etc.

15% 133.368 €

Bauwert -Zeitwert 1.022.485 €

### 3.1.3 Sachwert

Bodenwert 1.444.500 €

Bauwert 1.022.485 €

rechnerischer Sachwert 2.466.985 €

-10% Marktanpassung -246.699 €

angepasster Sachwert **2.220.287 €**

### 3.2 Schätzwert ohne Zubehör

**der gerundete, angepasste Sachwert 2.220.000 €**

#### **4. ZUSAMMENFASSUNG**

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit Einfamilienwohnhaus EZ 5710 der KG 01806 Mauer in 1230 Wien, Rielgasse 22, wird auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und geldlastenfreiem Zustand zum 06.06.2025 geschätzt:

**rd. € 2.220.000,--**

Es konnte kein werthaltiges Zubehör festgestellt werden.

---

Die Sachverständige

Ing Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:  
/ Flächenwidmungsplan  
/ Planausschnitte samt Bescheiden  
/ Fotos der Befundaufnahme