



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T +43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

13 E 1656/25k
JÄ/Mb 2025-09-11
1652-25-1162

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

WEG Lienfeldergasse 3 1160 Wien vd:
Immobilien Weichinger GmbH
Liebknechtgasse 8/III/203
1160 Wien

vertreten durch

Mag. Nikolaus HIRSCHKO
Rechtsanwalt
Plankengasse 7/2/27
1010 Wien
Tel.: +43 676 538 16 82
(Zeichen: WEGLienfelder/GraffImmo-2)

1. Verpflichtete Partei

Graf Immobilien KG
Wolfganggasse 26
1120 Wien

2. Verpflichtete Partei

Dragica Graff
geb. 03.09.1975
Wolfganggasse 26
1120 Wien

Wegen:

EUR 2.619,04 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Bezirksgericht Hernals, Abteilung 7

Wien, 18. August 2025

Dr. Peter Proksch, Richter

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

Lokaltermin: 09. September 2025

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag & Zweck



REPUBLIC ÖSTERREICH
BEZIRKSGERICHT HERNALS

13 E 1656/25k

(Bitte in allen Eingaben anführen)

Kalvarienberggasse 31
1172 Wien

Tel.: +43 1 404 25 308401

BESCHLUSS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

WEG Lienfeldergasse 3 1160 Wien vd:
Immobilien Weichinger GmbH
Liebknechtgasse 8/III/203
1160 Wien

vertreten durch

Mag. Nikolaus HIRSCHKO
Rechtsanwalt
Plankengasse 7/2/27
1010 Wien
Tel.: +43 676 538 16 82
(Zeichen: WEGLienfelder/GraffImmo-2)

Verpflichtete Partei

Graf Immobilien KG
Wolfganggasse 26
1120 Wien

Wegen:

EUR 2.619,04 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 07.07.2025, GZ 13 E 1656/25k - 2, bewilligten Zwangsversteigerung von 52/672-Anteilen (B-LNr. 15) der Liegenschaft Grundbuch 01405 Ottakring, EZ 3042, wird die Schätzung angeordnet.

Als Sachverständiger wird

DI Horst Jäger, 1010 Wien, Rotenturmstraße 5-9, bestellt.

Die Schätzung findet am **09.09.2025 um 09:00Uhr statt**. Der Sachverständige wird ersucht, sich zu dieser Zeit am Ort der Liegenschaft einzufinden und das **Gutachten binnen 8 Wochen nach diesem Termin** fertig zu stellen.

Der verpflichteten Partei wird aufgetragen, für die Besichtigungsmöglichkeit Sorge zu tragen und auch allfällige Mieter vom Termin zu verständigen, widrigenfalls auf Antrag die Öffnung durch einen Schlosser angeordnet werden wird.

Worauf ich hinweisen möchte ist, dass über die Graf Immobilien KG am 21.07.2025 der Konkurs am HG Wien eröffnet wurde.

2) **Bewertungstichtag**

Als Bewertungstichtag wird der Tag des Lokalaugenscheins (09.09.2025).

3) **Lokalaugenschein**

Die örtliche Besichtigung fand am 09.09.2025, in der Zeit von 09:00 Uhr bis 09:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Betreibende Partei: Frau Mag. Ursula Weichinger-Eibensteiner
für die Hausverwaltung Immobilien
Weichinger GmbH

Mieter: Herr Vasil Tase

Sachverständiger: Herr Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Wohnung Top 2/3 im Erdgeschoss konnte uneingeschränkt in Augenschein genommen werden.

4) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalaugenschein am 09.09.2025
- Grundbuchsauszug vom 08.09.2025
- Grundrissplan
- Ausführungen des Mieters
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- WEG 2002
- ImmoNetZT
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) Vollständigkeitserklärung

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Originalunterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

6) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft.

Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wurde die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt.
--

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbucheintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten,

wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vor.

7) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

8) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 08.09.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring EINLAGEZAHL 3042
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 3721/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1671/10	Gärten(10)	136	
1671/15	GST-Fläche	303	
	Bauf.(10)	245	
	Bauf.(20)	58	Lienfeldergasse 3
GESAMTFLÄCHE		439	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 3 a 2039/1997 Abtretung der Hauptmietzinse
- 4 a 803/1998 Abtretung der Hauptmietzinse
- 5 a 4699/2005 Verwalter der Liegenschaft Immobilien Weichinger Ges.m.b.H.,
1160 Wien, Liebknechtgasse 8/11/203

***** B *****

- 6 ANTEIL: 57/672
Josef Wögerer
GEB: 1960-03-20 ADR: Lienfeldergasse 3/12, Wien 1160
c 2036/1993 Wohnungseigentum an W 12
e 6160/2007 IM RANG 5816/2007 Kaufvertrag 2007-10-23 Eigentumsrecht
f 1497/2014 Adressenänderung
- 8 ANTEIL: 67/672
Elke Schöppl
GEB: 1974-12-02 ADR: Herbststr. 63/48 1160
c 2036/1993 Wohnungseigentum an W 8/9
f 747/1995 Schenkungsvertrag 1995-01-18 Eigentumsrecht
- 9 ANTEIL: 41/672
Dragica Milivojevic
GEB: 1975-09-03 ADR: Große Mohreng. 36/5 1020
c 2036/1993 Wohnungseigentum an W 4/5
h 3677/2006 Kaufvertrag 2005-07-26 Eigentumsrecht
j 5203/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-07 für Treuhänder
Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)
- 12 ANTEIL: 61/672
Toshinori Shigeto
GEB: 1951-09-09 ADR: Sonnwendg. 40/2/1 1100
c 2036/1993 Wohnungseigentum an W 18
g 188/1999 IM RANG 5644/1998 Kaufvertrag 1998-10-08 Eigentumsrecht

- 15 ANTEIL: 52/672
Graff Immobilien KG, FN 139225v
ADR: Wolfgangg. 26, Wien 1120

c 2036/1993 Wohnungseigentum an W 2/3
 e 3012/2001 Kaufvertrag 2001-05-14 Eigentumsrecht
 h 3061/2011 Firmenwortlautänderung
 i 5203/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-11-07 für Treuhänder
 Oberlojer Rechtsanwält:innen GmbH (FN 610668t)
 j 3721/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-21
 (Handelsgericht Wien - 9 S 108/25h)

- 18 ANTEIL: 60/672
 Toshinori Shigeto
 GEB: 1951-09-09 ADR: Sonnwendg. 40/2/1 1100
 c 2036/1993 Wohnungseigentum an W 19
 g 188/1999 IM RANG 5644/1998 Kaufvertrag 1998-10-12 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 4/672
 Elke Schöppl
 GEB: 1974-12-02 ADR: Hubertusweg 1, Altheim 4950
 c 2036/1993 Wohnungseigentum an Nebengebäude, 1 A Abstellraum
 i 4796/2008 IM RANG 5311/2007 Kaufvertrag 2008-09-01 Eigentumsrecht
- 29 ANTEIL: 74/672
 Dipl.-Ing. Dr. Walter Pernkopf
 GEB: 1974-11-28 ADR: Lienfeldeberg. 3, Wien 1160
 a 2036/1993 Wohnungseigentum an W 6/7
 d 5535/2010 Schenkungsvertrag 2010-10-27 Eigentumsrecht
- 30 ANTEIL: 14/672
 Dipl.-Ing. Dr. Walter Pernkopf
 GEB: 1974-11-28 ADR: Lienfeldeberg. 3, Wien 1160
 a 2036/1993 Wohnungseigentum an Gartenhaus top 1 B
 d 5535/2010 Schenkungsvertrag 2010-10-27 Eigentumsrecht
- 35 ANTEIL: 72/672
 Magister Stephan Gasser
 GEB: 1985-03-12 ADR: Wichtelgasse 19/6, Wien 1160
 a 2036/1993 Wohnungseigentum an W 14/15
 b 3545/2013 IM RANG 3143/2013 Kaufvertrag 2013-06-25 Eigentumsrecht
- 36 ANTEIL: 35/1344
 Manuela Mitteröcker
 GEB: 1966-12-06 ADR: Thail 27, Groß Gerungs 3920
 a 2036/1993 Wohnungseigentum an W 11
 b 5553/2013 IM RANG 5393/2013 Kaufvertrag 2013-10-16 Eigentumsrecht
 c 5553/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 37 ANTEIL: 35/1344
 Franz Mitteröcker
 GEB: 1966-02-10 ADR: Thail 27, Groß Gerungs 3920
 a 2036/1993 Wohnungseigentum an W 11
 b 5553/2013 IM RANG 5393/2013 Kaufvertrag 2013-10-16 Eigentumsrecht
 c 5553/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 38 ANTEIL: 46/672
 Philipp Matthias Rhomberg
 GEB: 1981-08-30 ADR: Lienfeldebergasse 3 / Top 10, Wien 1160
 a 2036/1993 Wohnungseigentum an W 10
 b 455/2016 Schenkungsvertrag 2015-10-27 Eigentumsrecht
- 39 ANTEIL: 33/672
 Dr. Stephan Gasser
 GEB: 1985-03-12 ADR: Lienfeldebergasse 3/14-15, Wien 1160
 a 2036/1993 Wohnungseigentum an W 16/17
 b 4877/2018 IM RANG 4700/2018 Kaufvertrag 2018-09-18 Eigentumsrecht
 c 4877/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 40 ANTEIL: 33/672
 Irene Rußmann, BA
 GEB: 1985-04-09 ADR: Lienfeldebergasse 3/14-15, Wien 1160
 a 2036/1993 Wohnungseigentum an W 16/17

- b 4877/2018 IM RANG 4700/2018 Kaufvertrag 2018-09-18 Eigentumsrecht
 c 4877/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 43 ANTEIL: 23/672
 Mag. Robin Prischink
 GEB: 1989-12-09 ADR: Hütteldorfer Straße 51/15, Wien 1150
 a 2036/1993 Wohnungseigentum an Werkstätte
 b 2380/2025 Kaufvertrag 2025-04-08 Eigentumsrecht
- ***** C *****
- 5 a 2036/1993 Entscheidung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 19 WEG
- 39 auf Anteil B-LNR 15
- b 1676/2013 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 909/2013) IM
 RANG 21685/2012 Pfandurkunde 2012-08-01
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 388.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f) IDENT MIT C-LNR 40
- d 1676/2013 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 909/2013)
 Simultanhaftung mit
 EZ 2131 KG 01305 Meidling (BG Meidling)
 EZ 2345 KG 01101 Favoriten (BG Favoriten)
- 40 auf Anteil B-LNR 9
- b 1676/2013 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 909/2013) IM
 RANG 22737/2012 Pfandurkunde 2012-08-01
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 388.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f) IDENT MIT C-LNR 39
- d 1676/2013 (Entscheidendes Gericht BG Meidling - 909/2013)
 Simultanhaftung mit
 EZ 2131 KG 01305 Meidling (BG Meidling)
 EZ 2345 KG 01101 Favoriten (BG Favoriten)
- 41 auf Anteil B-LNR 9
- a 310/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (25 C 58/14a)
- 50 auf Anteil B-LNR 15
- a 6657/2020 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 785/20f)
- 51 auf Anteil B-LNR 9
- a 3823/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 660/22a)
- 52 auf Anteil B-LNR 15
- a 3824/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 661/22y)
- 54 auf Anteil B-LNR 43
- a 2380/2025 Pfandurkunde 2025-04-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
 für Raiffeisenbank Burgenland Mitte eGen (FN 124617k)
- 55 auf Anteil B-LNR 15
- a 2416/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 376/25s)
- 56 auf Anteil B-LNR 9
- a 2417/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 377/25p)
- 57 auf Anteil B-LNR 9
- a 3388/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 3.353,30 samt je 4 % Z aus
 EUR 40,07 seit 2025-01-02, aus EUR 2.745,54 seit
 2025-01-21, aus EUR 189,23 seit 2025-02-02, aus EUR 189,23
 seit 2025-03-02, aus EUR 189,23 seit 2025-04-02, Kosten EUR
 695,21 samt 4 % Z seit 2025-05-12, Antragskosten EUR 380,18
 für Wohnungseigentümergeinschaft Lienfeldergasse 3 vd.
 Immobilien Weichinger GmbH (13 E 1655/25p)
- 58 auf Anteil B-LNR 15
- a 3389/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 2.619,04, samt je 4 % Z aus
 EUR 1.852,90 seit 2025-01-21, aus EUR 255,38 seit

2025-02-02, aus EUR 255,38 seit 2025-03-02, aus EUR 255,38
seit 2025-04-02, Kosten EUR 768,13 samt 4 % Z seit
2025-05-12, Antragskosten EUR 415,45 für
Wohnungseigentümergeinschaft Lienfeldergerasse 3 vd.
Immobilien Weichinger GmbH (13 E 1656/25k)

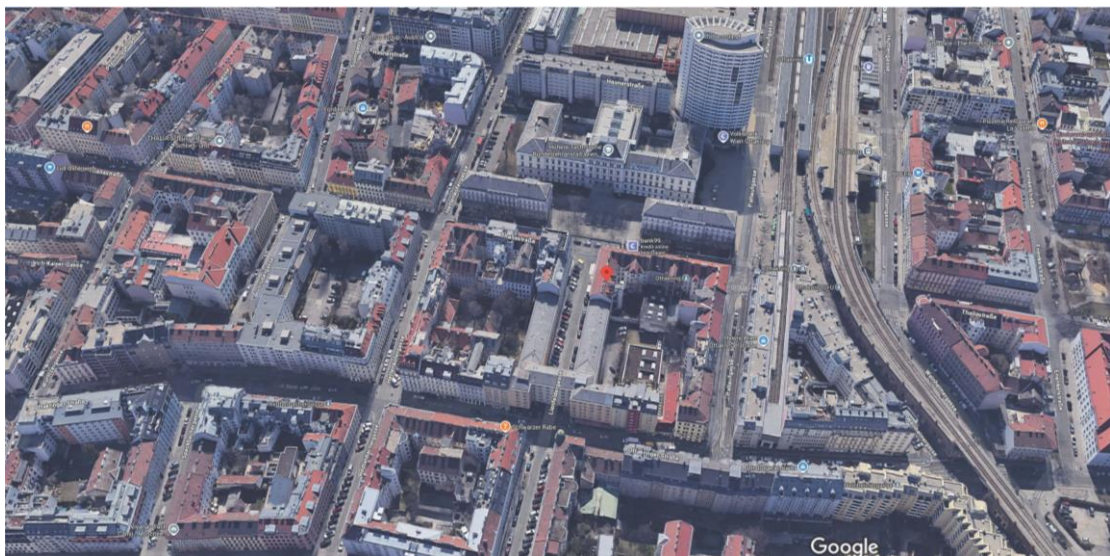
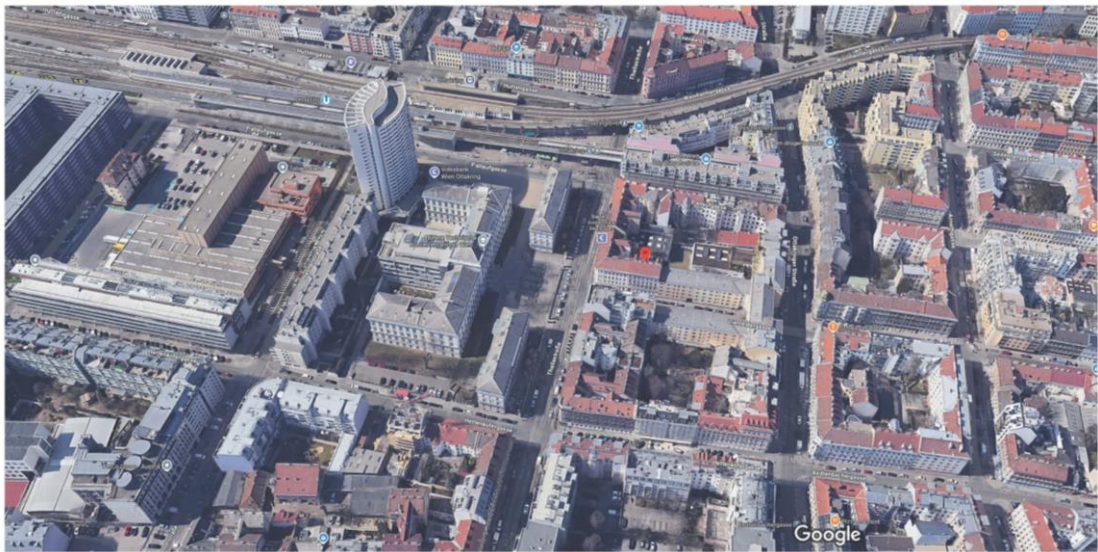
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Lienfeldergasse 3.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich einerseits Gründerzeithäuser, andererseits auch Neubauten.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe in der Thaliastraße befindet sich die Höhere Technische Bundeslehranstalt Wien West.





❖ Wikipedia

Lage

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernal, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing.

Topographie

Höchste Erhebung ist mit 449 Metern der Gallitzinberg, auch Wilhelminenberg genannt, auf dem die Jubiläumswarte steht. An der Ostschulter des Gallitzinbergs entspringt im Liebhartstal der heute kanalisierte Ottakringer Bach. Er floss ursprünglich entlang der heutigen Linie Ottakringer-Straße/Abelegasse/Thaliastraße und erreichte über die Lerchenfelder Straße, den Minoritenplatz und den Tiefen Graben den heutigen Donaukanal. Ebenfalls am Gallitzinberg liegt der Ursprung des Rosenbachs, der weiter durch den Nachbarbezirk Penzing verläuft. Die Bebauung des Bezirkes weist große Unterschiede auf. So befindet sich in Gürtelnähe ein dicht bebautes, schachbrettartiges Arbeiter- und Angestellten-Wohnviertel, während sich um die Vorortelinie Industriebetriebe und Werkstätten angesiedelt haben. Etwas höher liegt das Villenviertel mit dem Ottakringer Friedhof, darüber eine ausgedehnte Laubwaldzone.

Flächennutzung

Der Bezirk besteht zu 36,7 % aus Grünflächen, darunter 22 % Wald. 45,4 % sind Baufläche, 17,9 % Verkehrsflächen, wobei die Hauptverkehrsachse und wichtigste Einkaufsstraße die Thaliastraße ist. Landwirtschaftliche Nutzung gibt es mit insgesamt 1,23 % der Bezirksfläche kaum noch. Der ehemals bedeutende Weinbau ist fast verschwunden. Weingärten befinden sich nur mehr beim Schloss Wilhelminenberg und an der Grenze zu Penzing.

Gewässer

Durch den sogenannten „Ottakringer Wald“ fließen einige Bäche, darunter der Moosgraben und der Rosenbach. Beide münden schließlich in Penzing in den Wienfluss. Bei der Otto-König-Warte befindet sich der Jubiläumswarteteich und bei der Savoyenstraße, gegenüber dem Schloss Wilhelminenberg, der, öffentlich nicht zugängliche, Salvatorteich.

Grünflächen

Das Kongressbad, das mit dem Kongresspark 1928 eröffnet wurde und nach dem Wiener Kongress benannt ist

Der gesamte Westen des 16. Wiener Gemeindebezirks wird vom sogenannten „Ottakringer Wald“ eingenommen. Er bedeckt weite Teile des Gallitzinbergs. Die zwei bedeutendsten Wiesenflächen im Ottakringer Wald sind die Steinbruchwiese und die Kreuzzeichenwiese. An der, durch das Waldgebiet führenden, Johann-Staud-Straße befinden sich die zwei Aussichtswarten Otto-König-Warte und die (auf dem Gallitzinberg befindliche) Jubiläumswarte.

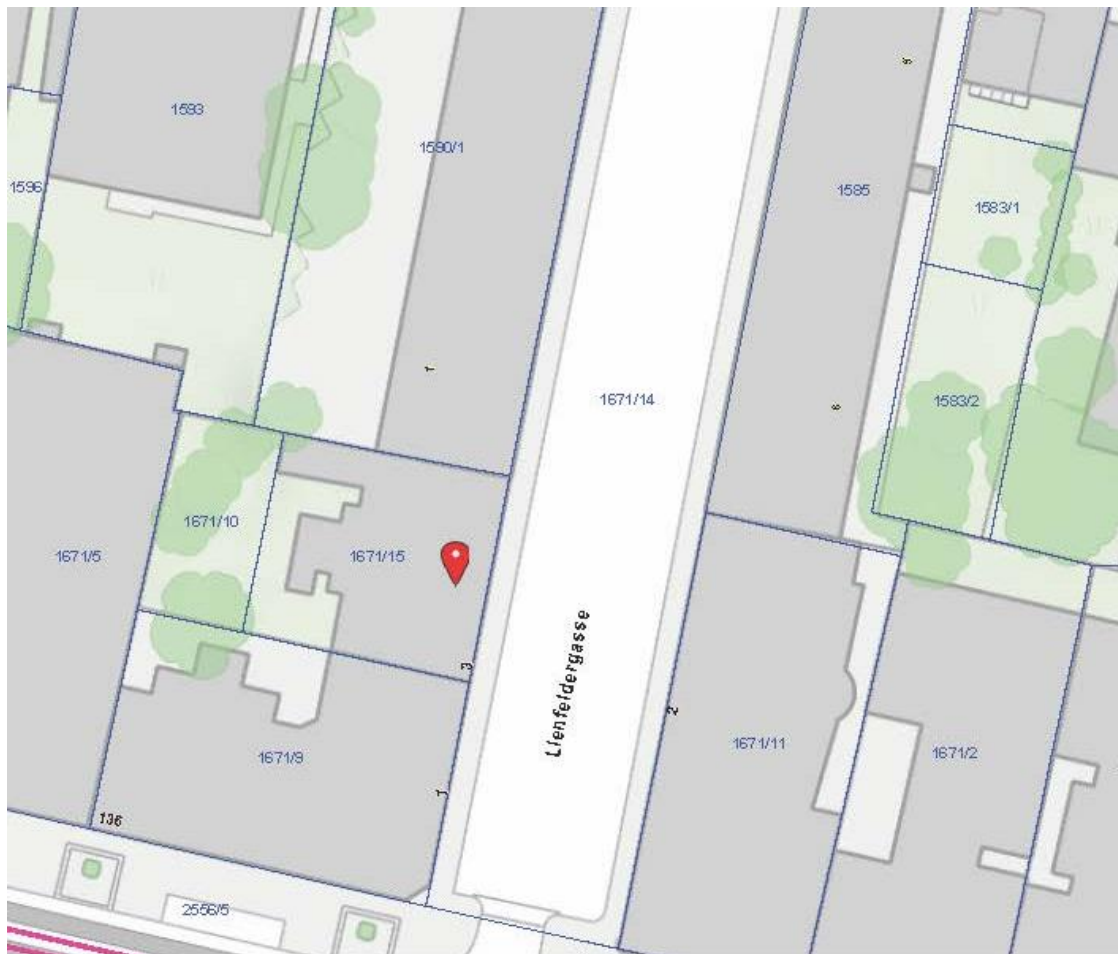
Eine beliebte Parkanlage ist der Yppenpark, mit Yppenplatz und Brunnenmarkt in unmittelbarer Umgebung. Eine weitere Parkanlage ist der Kongresspark mit dem daneben befindlichen, denkmalgeschützten, Freibad Kongressbad.

Bezirksteile

Der Gemeindebezirk besteht aus den Katastralgemeinden Ottakring und Neulerchenfeld. Eine weitere Gliederung des Bezirksgebiets besteht in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks^[3] zusammengefasst sind. Die zehn Zählbezirke in Ottakring sind Neulerchenfeld, Ludo-Hartmann-Platz, Herbststraße-Vorortelinie, Alt-Ottakring, Wilhelminenstraße, Sandeilen, Joachimsthaler-Platz, Wilhelminenspital, Wilhelminenberg und Richard Wagner-Platz.

Im volkstümlichen Verständnis gibt es auch Grätzln mit eigenem Charakter, die sich teilweise auch von den Pfarrsprengeln herleiten (siehe Abschnitt Religionsgemeinschaften).

Das Grundstück ist rechteckig und eben.



Die Grundstücksgröße beträgt **439 m²**, die bebaute Fläche **303 m²**.

Darauf befindet sich ein rechteckförmiger Baukörper, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Souterrain
- Erdgeschoss
- 3 Obergeschosse
- 2 ausbebaute Dachgeschosse

3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung:

Wohnen, Bauklasse III, in geschlossener Bauweise, mit einer max. Trakttiefe von 12,0 m.

Im verbleibenden Innenhof besteht die Widmung **Wohnen – Geschäftsviertel, Bauklasse I**, mit einer max. Gebäudehöhe von 5,0 m in **geschlossener Bauweise**, mit **BB3**.

Auf den mit BB3 bezeichneten und als Bauland/ Wohn- oder gemischtes Baugebiet, zum Teil Geschäftsviertel gewidmeten Grundflächen darf das Ausmaß der bebauten Fläche maximal 60 v. H. des jeweiligen Teiles des Bauplatzes betragen.



Bestehende Bebauung:

Rechteckförmiges Mehrparteienwohnhaus, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Souterrain
- Erdgeschoss
- 3 Obergeschosse
- 2 ausbebaute Dachgeschosse



Im Garten gibt es ein Gartenhaus und ein Nebengebäude.

4) Ver- und Entsorgung

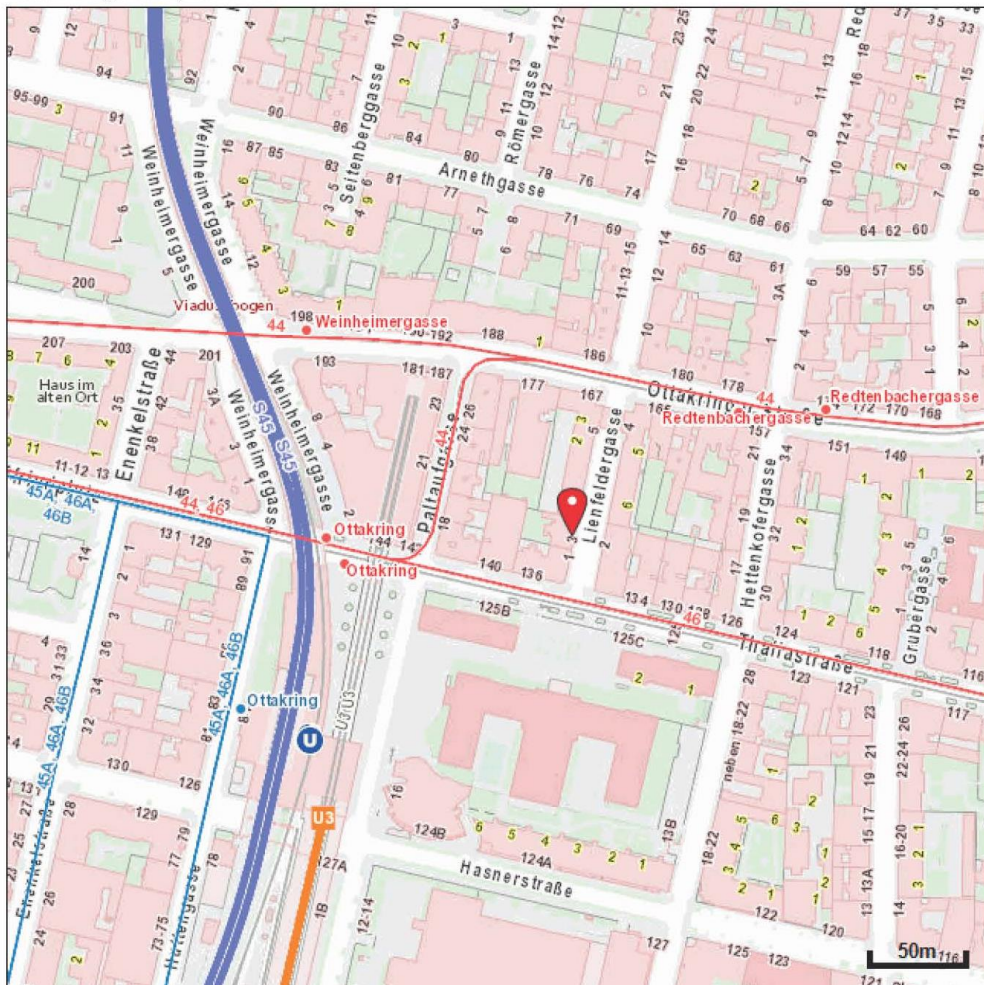
Heizung:	Gasetagenheizung
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	-
Telefon/Internet:	vorhanden
TV:	vorhanden

5) Verkehrsverhältnisse

Die Lienfeldergasse ist an das öffentliche Verkehrsnetz sowohl mit der Straßenbahnlinie 44 in der Ottakringer Straße als auch mit der Straßenbahnlinie 46 in der Thaliastraße und in weiterer Folge mit der nahegelegenen U3-Station Ottakring sehr gut angebunden.

Dies trifft ebenfalls auch für die Infrastruktur hinsichtlich Läden des täglichen Bedarfs zu (siehe nachfolgende Makrokarte).

Lienfeldergasse 3, 16. Bezirk

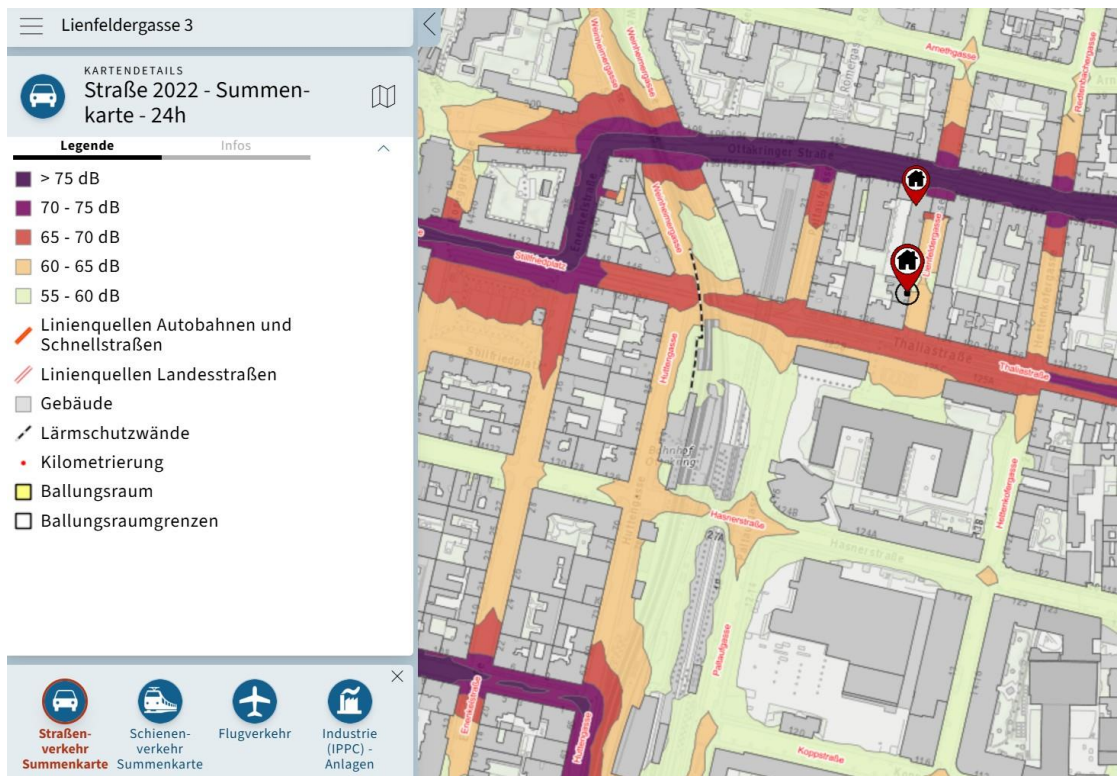


<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>



6) Lärmkarte



Während die Thaliastraße als auch die Ottakringer Straße sehr stark befahrene Straßen sind, so handelt es sich bei der Lienfeldergasse um keine Durchzugsstraße.

Der ausgewiesene Lärmpegel mit 60 bis 65 dB kann als gering eingestuft werden.

7) Allgemeine, funktionelle und technische Beschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um ein typisches Wiener Gründerzeithaus mit dem Errichtungszeitraum um die Jahrhundertwende.

Zu einem deutlich späteren Zeitpunkt erfolgte der 2-geschossige Dachgeschossausbau und der Einbau eines hofseitigen Liftes und ebenso hofseitig der Anbau von Balkonen.



Die straßenseitige Fassade ist reichlich gegliedert.

Die Fenster wurden in mehrteilige Kunststofffenster mit Isolierverglasung und aufgesetzten Rollladenkästen getauscht.



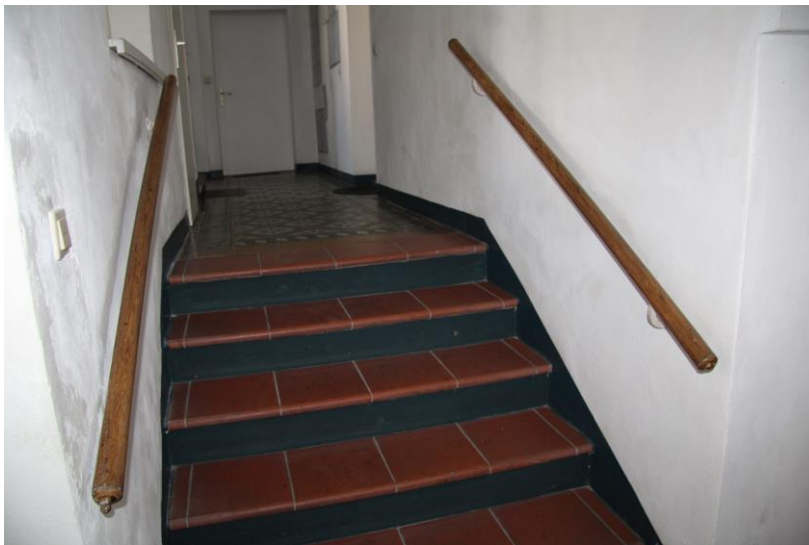
Die Dachform stellt einen Sattel dar.

Der Eingang erfolgt von der Lienfeldergasse aus.

Man erreicht den Hauseingang, der gleichzeitig auch ein Durchgang in den Innenhof ist.



Vom Hauseingang zweigen rechter Hand 6 Stufen ab zum Erdgeschossniveau.



In weiterer Folge wird das Haus über eine 2-läufige Stiege erschlossen.

Wie bereits eingangs erwähnt befindet sich im Innenhof ein Aufzug, der jedoch ausschließlich für das Dachgeschoss zu nützen ist. (Dies laut Hausverwaltung.)



Wobei ich aber festhalten möchte, dass in den jeweiligen Halbstöcken (Stiegenpodesten) Ausstiegsstellen bestehen.

Die Wohnung ist im Erdgeschoss, hat eine **Gesamtgröße** von **65,09 m²** und orientiert sich nach Osten in die Lienfeldergasse.

Die Wohnung besteht aus:

- Vorraum: 8,34 m²

Boden:	Fliesen
Wände:	Stuccolustro
Decke:	Stuccolustro



- Küche: 7,75 m²

Boden: Fliesen
Wände: Malerei
Decke: Malerei



- WC: 1,17 m²

Boden: Fliesen
Wände: Fliesen bis 1,80m, darüber Malerei
Decke: Malerei
Ausstattung: Hänge-WC



- Bad: 6,03 m²

Boden: Fliesen

Wände: Fliesen bis 2,40m, darüber Malerei

Decke: Malerei

Ausstattung: Badewanne, Handwaschbecken, Waschmaschinen-
Anschluss, Gasetagetherme



- Zimmer: 20,78 m²

Boden: Parkett
Wände: Stuccolustro
Decke: Malerei



- Zimmer: 21,02 m²

Boden: Parkett
Wände: Stuccolustro
Decke: Malerei



9) Technische Beschreibung von Top W 2/3

Die Wohnung befindet sich augenscheinlich technisch in einem einwandfreien gut bewohnbaren Zustand.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gasetagetherme und Radiatoren.

10) Außenanlagen und Garten

Der Innenhof ist zum einen mit Betonpflastersteinen belegt, zum anderen gärtnerisch gestaltet mit einem, einem Wohnungseigentümer zugeordneten, Gartenhaus.



Im Innenhof befindet sich das ebenfalls einem Wohnungseigentümer zugeordnete Gebäude, das als Abstellraum dient.



11) Bauzustand und laufende Instandhaltung

Allgemeinflächen

Der **Allgemeinzustand** ist als **gut** einzustufen.

Wohnung Top 2/3

Der Zustand der Wohnung ist als **gut** einzustufen.

12) Kellerräume

Die Wohnung Top 2/3 verfügt über ein ca. 1,50 m² großes Kellerabteil.

Dem derzeitigen Mieter ist die Benützung dieses Kellerabteils nicht erlaubt.

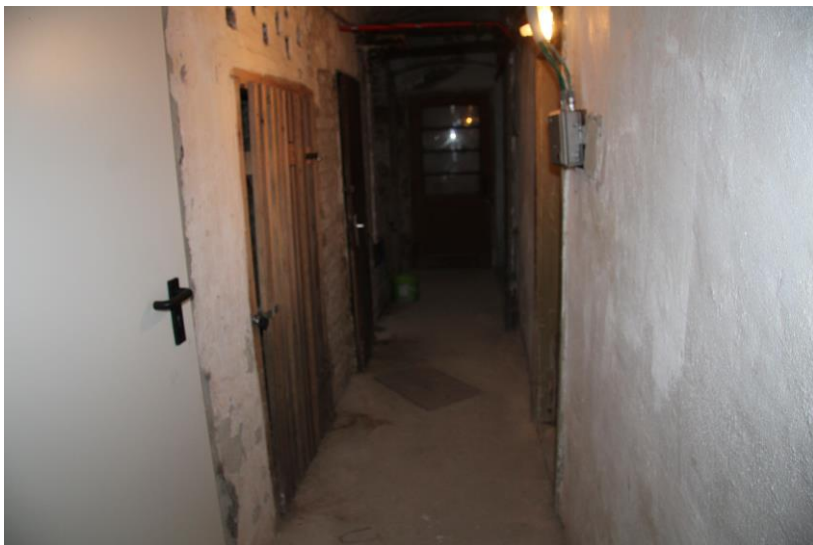
Das Kellerabteil ist mit Ausnahme eines alten Klappbettes leer.



Zum Keller allgemein ist zu sagen, dass sich am Fußboden eine Betonplatte befindet.

Die Wände sind großteils geputzt und gemalt.

Die Kellerabteile sind mit Holzlattentüren versperrt.



13) Energieausweis

Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Im Zuge einer allfälligen Veräußerung ist dem Käufer ein Energieausweis auszuhändigen.

14) Fahrnisse

Nicht Gegenstand meiner Bewertung.

III. MIETVERTRAG

Ein schriftlicher Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Der Mieter Herr Vasil Tase gibt zu Protokoll, dass er bereits seit ca. 17 Jahren in dieser Wohnung wohnt. – Eine genauere Erinnerung hat der Mieter nicht.

Er gibt weiters zu Protokoll, dass es sich jedenfalls um einen befristeten Mietvertrag handelt, der bis dato immer wieder verlängert wurde.

Auf die weitere Rückfrage meinerseits, wie lange die Befristung noch läuft, so gibt der Mieter zu Protokoll: Noch 2 bis 3 Jahre, also bis ca. 2028.

Auf die weitere Frage, in welchem Zustand der Mieter die Wohnung übernommen hat, gibt er an: Im Wesentlichen so wie wir sie heute besichtigen, wobei immer wieder die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen, wie z.B. Malerei oder kleinere Reparaturen, seinerseits durchgeführt wurden.

Die Miete beträgt nach Auskunft des Mieters € 730,00 inkl. Betriebskosten und USt.

Die Betriebskosten werden mit € 260,00 inkl. USt. namhaft gemacht.

Der Mieter legt eine Vielzahl von Kontoauszügen vor, die belegen, dass er die Miete einschließlich der Betriebskosten immer pünktlich überweist.

❖ Berechnung und Überprüfung des angemessenen Mietzinses

Einleitend möchte ich aber festhalten, dass diese Berechnung eine gewisse Unschärfe enthält, da mir die genauen Zahlen nicht vorgelegt wurden.

Dennoch werde ich über die Richtwertberechnung die mir vorgegebenen Zahlen plausibilisieren.

Die Gesamtmiete inklusive Betriebskosten:

	€ 730,00
abzügl. Betriebskosten	- € 260,00
Miete	€ 470,00 (inkl. USt.)
- 10 % USt.	€ 42,73
Netto	€ 427,27

$427,27 / 65,09 \text{ m}^2 = \text{€ } 6,56/\text{m}^2$ Nettomiete.

Der Richtwert für die Wohnung der Kategorie A beträgt € 6,67/m².

Eine detailliertere Auswertung ergibt einen Richtwertzins von € 6,04/m².

Für die Befristung ist ein Abschlag von - 25% vorzunehmen = € 4,53/m²

Ich werde den Richtwertzins meiner Berechnung zu Grunde legen.

Aus meiner Sicht ist somit aber der namhaft gemachte Nettomietzins von € 427,27 je Monat als Berechnungsgrundlage heranzuziehen.

IV. BEWERTUNG

Die Bewertung erfolgt sowohl nach dem Ertrags- als auch nach dem Sachwertverfahren, da auf Grund der Befristung auch nach Ablauf dieser eine Eigennutzung möglich ist.

Die Berechnungen erfolgen Netto ohne Ust.

❖ Ertragswertverfahren

Die Berechnung erfolgt nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren.

ERTRAGSWERT DER WOHNUNG TOP 2/3

MIETFLÄCHE	65,09 m ²	JAHRESROHERTRAG	€	3 538,29
ABZÜGL VERWALTUNGSKOSTEN		3,0%	€	-106,15
ABZÜGL MIETAUSFALL		3,0%	€	-106,15
		BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	€	-212,30
		JAHRESREINERTRAG	€	3 325,99
ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGEN: RESTLAUFZEIT:80 JAHRE				
VERVIELFÄLTIGER LT TABELLE	3%	30,20		
3 325,99 €	x	30,20	€	100 445,04
- ABSCHLAG FÜR BAUSCHÄDEN			€	0,00
				€ 100 445,04
		ERTRAGSWERT	€	100 445,04

❖ Sachwertverfahren

Das gegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt W 2/3** besteht aus den Anteilen **52/672**.

Als Bewertungsstichtag wird der September 2025 festgesetzt.

Die Nutzungsdauer der möglichen Eigennutzung werde ich von 80 Jahren auf 77 Jahre reduzieren.

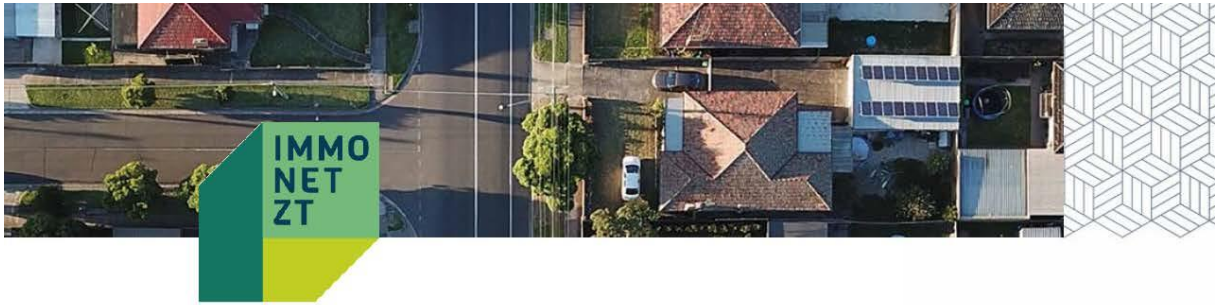
Der Mietertrag für die verbleibenden 3 Jahre wird auf den Sachwert hinzu geschlagen.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen im 16. Bezirk in guten Wohnlagen, mit einem durchschnittlichen Wohnwert sind rd. **€ 3.463,00/m²** Wohnnutzfläche in Ansatz zu bringen. Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2025.

Unter einem durchschnittlichen Wohnwert versteht man gute Ausstattung und Bausubstanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in einem guten Zustand.

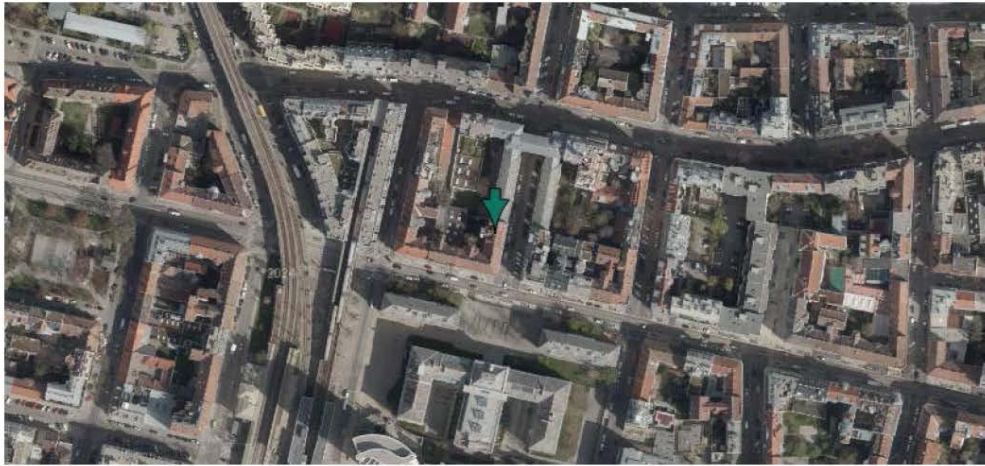
Darüber hinaus wurden Markterhebungen über ImmNetZT in unmittelbarer Nähe durchgeführt.

Siehe nachfolgendes Ergebnis:



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **09.09.2025**
Bewertungsstichtag

 **4.779,32 €**
Wert je m²

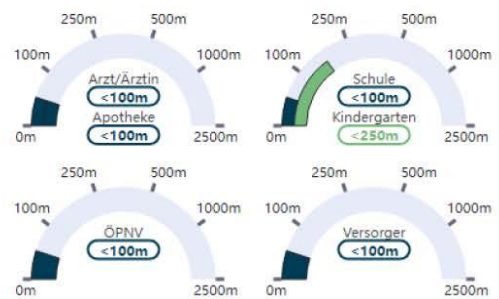




Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	16
Gewählte Vergleichswerte	16
Arith. Mittel	4.779,32 €
Standardabweichung	1.291,71 €
Variationskoeffizient	27,03 %
95%-Konfidenzintervall	4.146,38 € - 5.412,25 €
Stichtag	09.09.2025



Adresse	Lienfeldergasse 3, 1160 Wien, Österreich
Koordinaten	48,212777; 16,313154
Katastralgemeinde	1405 Ottakring

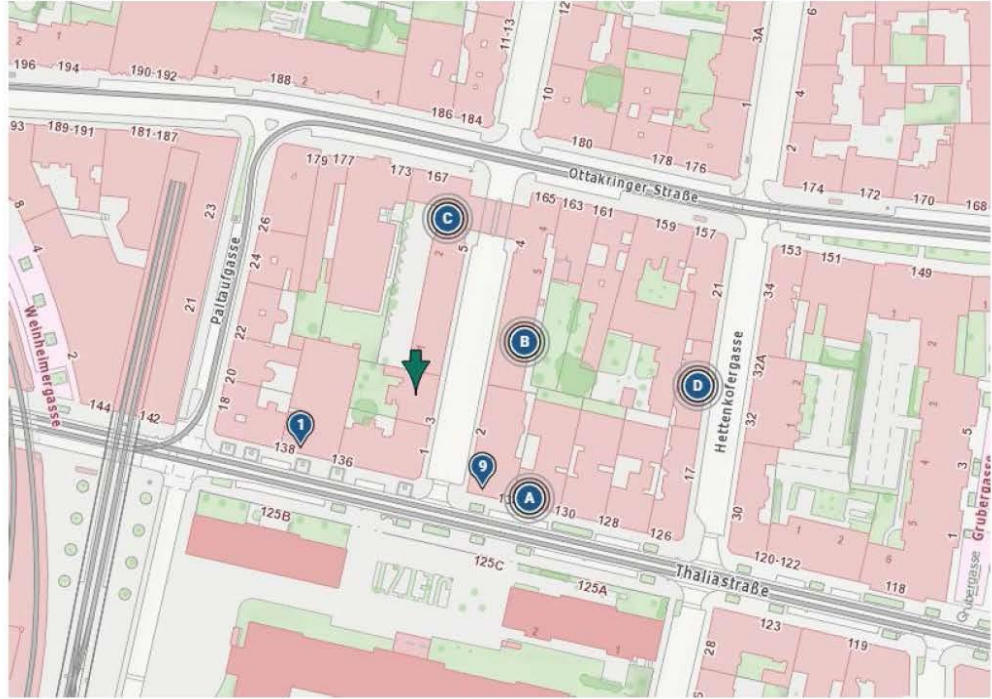


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

2 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Eigentumswohnung	3301/2020	18.06.2020	76,00	3.618,42 €	3.618,42 € *
2/A	Eigentumswohnung	1224/2024	22.02.2024	25,00	4.800,00 €	4.800,00 € *
3/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	2653/2021	28.04.2021	88,00	2.613,64 €	2.613,64 € *
4/B	Eigentumswohnung	3864/2023	17.08.2023	52,00	4.615,38 €	4.615,38 € *
5/B	Eigentumswohnung	2957/2021	28.04.2021	76,00	2.697,37 €	2.697,37 € *
6/B	Eigentumswohnung	1440/2021	26.02.2021	20,00	3.800,00 €	3.800,00 € *
7/C	Eigentumswohnung	5744/2022	22.07.2022	37,86	4.992,08 €	4.992,08 € *
8/C	Eigentumswohnung	838/2020	04.02.2020	66,00	3.257,58 €	3.257,58 € *
9	Eigentumswohnung	4462/2020	03.08.2020	35,00	4.571,43 €	4.571,43 € *
10/D	Eigentumswohnung	306/2024	12.12.2023	82,69	5.925,75 €	5.925,75 € *
11/D	Eigentumswohnung	333/2023	22.09.2022	41,73	5.990,89 €	5.990,89 € *
12/D	Eigentumswohnung	5434/2022	22.09.2022	39,61	6.311,54 €	6.311,54 € *
13/D	Eigentumswohnung	5069/2022	06.09.2022	53,05	4.693,69 €	4.693,69 € *

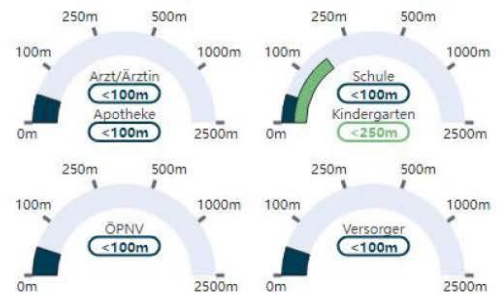


14/D	 Eigentumswohnung	4947/2022	24.08.2022	85,02	6.469,07 €	6.469,07 € *
15/D	 Eigentumswohnung	4948/2022	18.05.2022	84,79	6.132,80 €	6.132,80 € *
16/D	 Eigentumswohnung	4950/2022	02.12.2021	41,81	5.979,43 €	5.979,43 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.06.2020
Tagebuchzahl	3301/2020
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	2074
Adresse	Thaliastraße 138 W 14 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1671/5
Verkäufer	Wlcek-Abdank
Käufer	Keferböck Keferböck

weitere Informationen

Parifizierung	1975
Anteile	213/6233
Kellerabteil	3,00 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	725,00 m ²
Bebaute Fläche	718,00 m ²
Nutzfläche	76,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	275.000,00 €
Nutzfläche	76,00 m ²
Preis/m ²	3.618,42 €
Preis korr. / m ²	3.618,42 €

Aus dem KV: die Fenster wurden 2017 erneuert
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 40 m

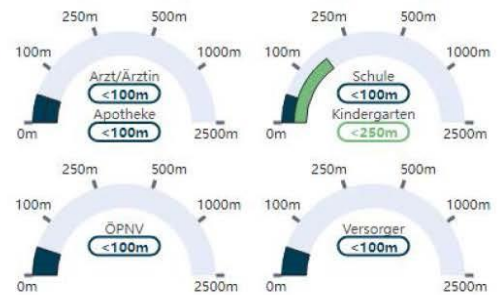


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

5 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.02.2024
Tagebuchzahl	1224/2024
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	227
Adresse	Thaliastraße 132 W 15 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1671/2
Verkäufer	Parzer
Käufer	Franzmeier

weitere Informationen

Anteile	24/1317
Kellerabteil	5,00 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	583,00 m ²
Bebaute Fläche	432,00 m ²
Nutzfläche	25,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	120.000,00 €
Nutzfläche	25,00 m ²
Preis/m ²	4.800,00 €
Preis korr. / m ²	4.800,00 €

Aus dem KV: vorl. Nutzwerte,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 50 m

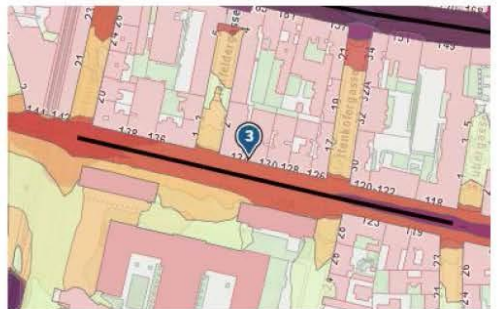
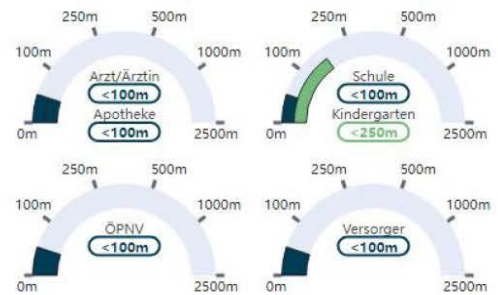


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

6 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 3: Eigentumswohnung mit Gartenanteil *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.04.2021
Tagebuchzahl	2653/2021
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	227
Adresse	Thaliastraße 132 Top 1 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1671/2
Verkäufer	Kurevija
Käufer	Bodmann

weitere Informationen

Parifizierung	2018
Anteile	12/1317
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	56,00 m ²
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	583,00 m ²
Bebaute Fläche	432,00 m ²
Nutzfläche	88,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	230.000,00 €
Nutzfläche	88,00 m ²
Preis/m ²	2.613,64 €
Preis korr. / m ²	2.613,64 €

Aus dem KV: als Atelier gewidmet
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 50 m

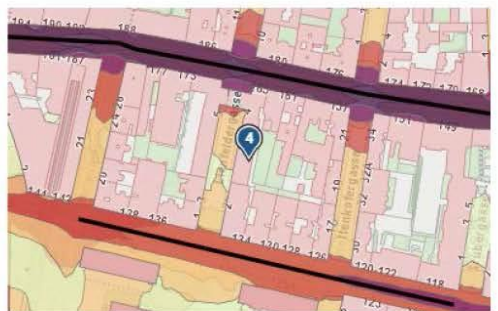
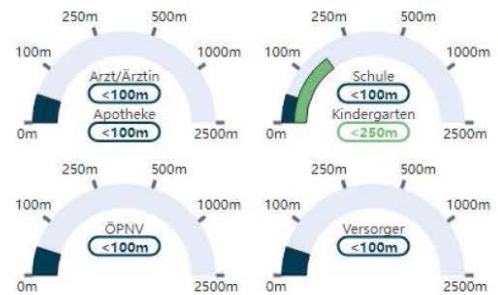


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

7 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	17.08.2023
Tagebuchzahl	3864/2023
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	73
Adresse	Lienfeldergasse 4 W 7, St V 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1585
Verkäufer	Höß-Bausek
Käufer	Pal

weitere Informationen

Parifizierung	1981
Anteile	53/2829
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	852,00 m ²
Bebaute Fläche	714,00 m ²
Nutzfläche	52,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	240.000,00 €
Nutzfläche	52,00 m ²
Preis/m ²	4.615,38 €
Preis korr. / m ²	4.615,38 €

Aus dem KV: DB Servitutsbestellungsvertrag
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 40 m

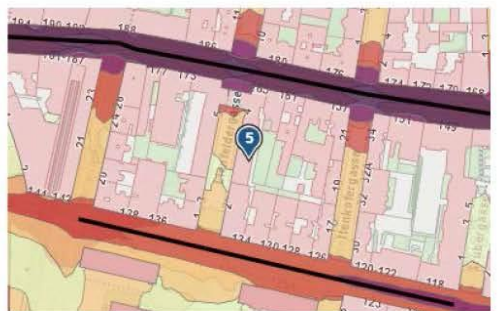
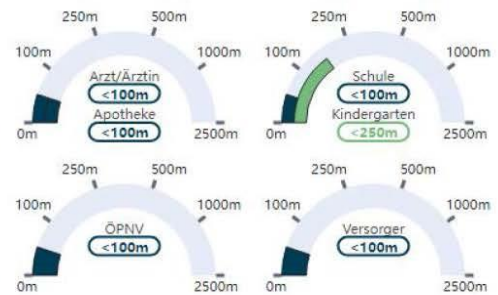


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

8 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.04.2021
Tagebuchzahl	2957/2021
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	73
Adresse	Lienfeldergasse 4 W 16 St V 1160 Wien
Verkäufer	Richter
Käufer	Skrabaneck Moidl

weitere Informationen

Parifizierung	1981
Anteile	76/2829
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	852,00 m ²
Bebaute Fläche	714,00 m ²
Nutzfläche	76,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	205.000,00 €
Nutzfläche	76,00 m ²
Preis/m ²	2.697,37 €
Preis korr. / m ²	2.697,37 €

Aus dem KV: Preis inkl. Inventar, NFL ist Circaangabe
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 40 m

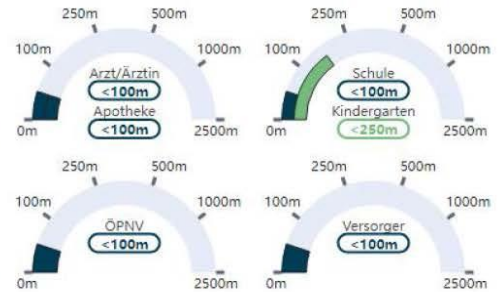


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

9 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 6: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	26.02.2021
Tagebuchzahl	1440/2021
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	73
Adresse	Lienfeldergasse 4 Zwischengeschoß Magazin mit Nebenräumen über Lokal I St IV, 1.OG 1160 Wien,Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1585
Verkäufer	STH Living GmbH
Käufer	AGS Handels- und Bauservice GmbH

weitere Informationen

Parifizierung	1981
Anteile	13/2829
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	852,00 m ²
Bebaute Fläche	714,00 m ²
Nutzfläche	20,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	76.000,00 €
Nutzfläche	20,00 m ²
Preis/m ²	3.800,00 €
Preis korr. / m ²	3.800,00 €

Aus dem KV: Kleinapartment; vermietet
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 40 m

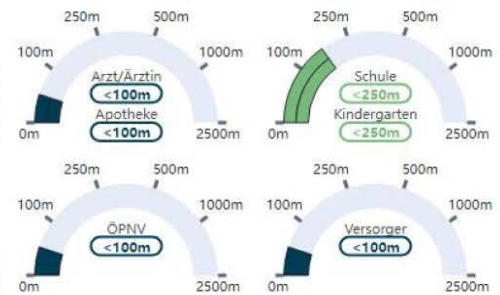


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

10 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien; data.sv.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 7: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.07.2022
Tagebuchzahl	5744/2022
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	890
Adresse	Ottakringer Straße 167 W 3 Stg III 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1590/1
Verkäufer	Betongold GmbH
Käufer	Kovacevic

weitere Informationen

Parifizierung	1984
Anteile	35/3833
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.397,00 m ²
Bebaute Fläche	854,00 m ²
Nutzfläche	37,86 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	189.000,00 €
Nutzfläche	37,86 m ²
Preis/m ²	4.992,08 €
Preis korr. / m ²	4.992,08 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 59 m

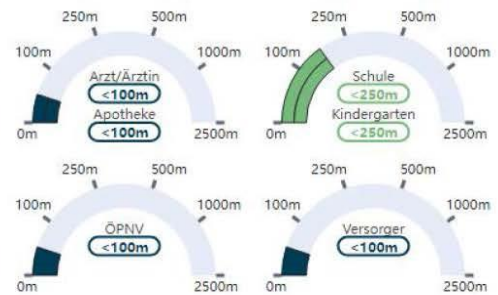
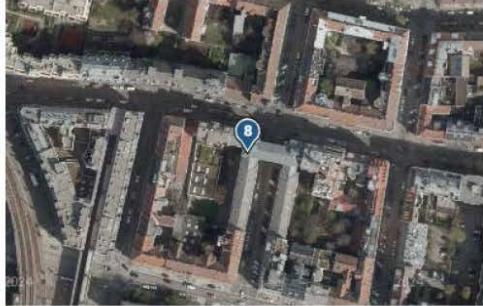


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

11 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 8: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.02.2020
Tagebuchzahl	838/2020
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	890
Adresse	Ottakringer Straße 167 W 4, Stiege 3 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1590/1
Verkäufer	Tremel
Käufer	Pruckner

weitere Informationen

Anteile	63/3833
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.397,00 m ²
Nutzfläche	66,00 m ²

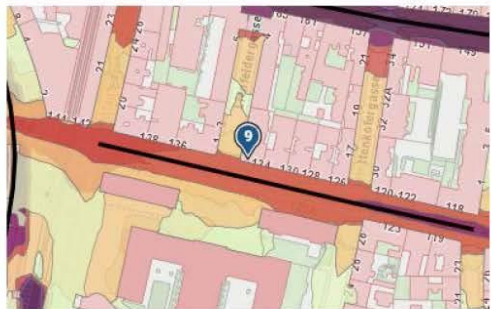
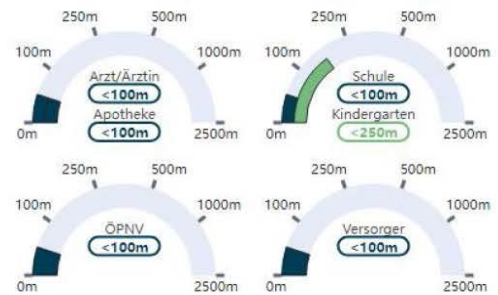
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	215.000,00 €
Nutzfläche	66,00 m ²
Preis/m ²	3.257,58 €
Preis korr. / m ²	3.257,58 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 59 m



Nr. 9: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.08.2020
Tagebuchzahl	4462/2020
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	3043
Adresse	Thaliastraße 134 Top 20+21 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1671/11
Verkäufer	Huber
Käufer	Salchegger

weitere Informationen

Parifizierung	2005
Anteile	126/9188
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	553,00 m ²
Bebaute Fläche	504,00 m ²
Nutzfläche	35,00 m ²

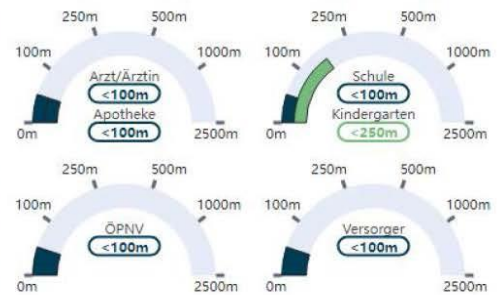
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	160.000,00 €
Nutzfläche	35,00 m ²
Preis/m ²	4.571,43 €
Preis korr. / m ²	4.571,43 €

Aus dem KV: Nahverhältnis (verwandt), entspricht der Hälfte an der Wohnung; 2 Kellerabteile; NFL gesamt 70m²
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 37 m



Nr. 10: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.12.2023
Tagebuchzahl	306/2024
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	552
Adresse	Hettenkofergasse 19 W Top 4 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1577/2
Verkäufer	Hettenkofergasse 19 GmbH & Co KG
Käufer	Dinnewitzer

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	84/826
Kellerabteil	3,21 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	265,00 m ²
Bebaute Fläche	265,00 m ²
Nutzfläche	82,69 m ²

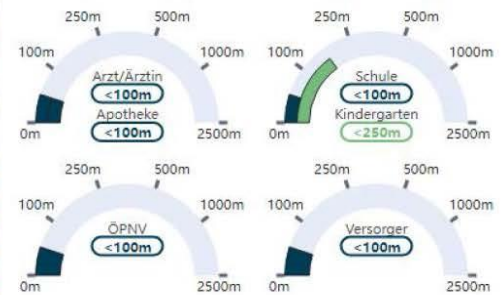
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	490.000,00 €
Nutzfläche	82,69 m ²
Preis/m ²	5.925,75 €
Preis korr. / m ²	5.925,75 €

Aus dem KV: Nfl. Inkl. Loggia per 3,26m², Anteile inkl. Keller, Sanierung/Modifizierung, vorl. Nutzwerte, Entfernung zum Bewertungsobjekt: 92 m



Nr. 11: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.09.2022
Tagebuchzahl	333/2023
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	552
Adresse	Hettenkofergasse 19 Top 9 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1577/2
Verkäufer	Hettenkofergasse 19 GmbH & Co KG
Käufer	Pernsteiner

weitere Informationen

Anteile	43/826
Kellerabteil	3,14 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	265,00 m ²
Bebaute Fläche	265,00 m ²
Nutzfläche	41,73 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Nutzfläche	41,73 m ²
Preis/m ²	5.990,89 €
Preis korr. / m ²	5.990,89 €

Aus dem KV: Pläne und BAB beiliegend, vorl. Nutzwerte,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 92 m

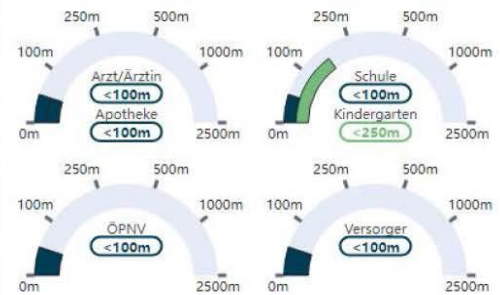


ZT datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

15 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 12: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.09.2022
Tagebuchzahl	5434/2022
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	552
Adresse	Hettenkofergasse 19 W Top 11 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1577/2
Verkäufer	Hettenkofergasse 19 GmbH & Co KG
Käufer	Hanich (DE)

weitere Informationen

Anteile	74/1652
Kellerabteil	2,87 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	265,00 m ²
Bebaute Fläche	265,00 m ²
Nutzfläche	39,61 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Nutzfläche	39,61 m ²
Preis/m ²	6.311,54 €
Preis korr. / m ²	6.311,54 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, 2 x 37/1652 Anteile, vorl. Nutzwerte,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 92 m

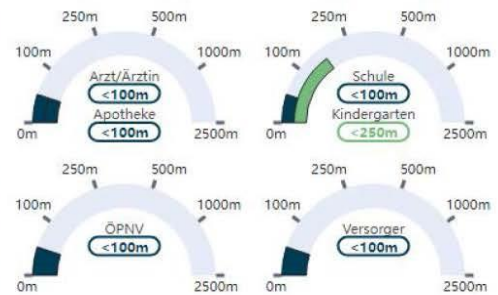


ZT datenforum eGen
Schönauergasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

16 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt; umweltbundesamt.at

Nr. 13: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	06.09.2022
Tagebuchzahl	5069/2022
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	552
Adresse	Hettenkofergasse 19 W Top 1 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1577/2
Verkäufer	Hettenkofergasse 19 GmbH & Co KG
Käufer	Mozley

weitere Informationen

Anteile	49/826
Kellerabteil	2,83 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	265,00 m ²
Bebaute Fläche	265,00 m ²
Nutzfläche	53,05 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	249.000,00 €
Nutzfläche	53,05 m ²
Preis/m ²	4.693,69 €
Preis korr. / m ²	4.693,69 €

Aus dem KV: Pläne und BAB beiliegend
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 92 m

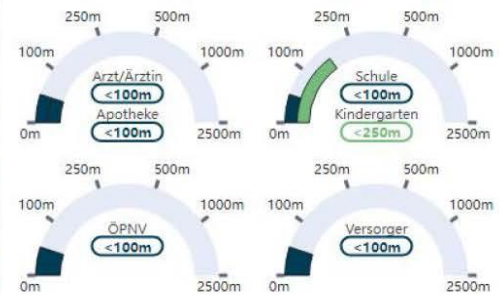


ZT datenforum eGen
Schönauergasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

17 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 14: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	24.08.2022
Tagebuchzahl	4947/2022
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	552
Adresse	Hettenkofergasse 19 Top 10 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1577/2
Verkäufer	Hettenkofergasse 19 GmbH & Co KG
Käufer	Ammann

weitere Informationen

Anteile	87/826
Kellerabteil	3,77 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	265,00 m ²
Bebaute Fläche	265,00 m ²
Nutzfläche	85,02 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	550.000,00 €
Nutzfläche	85,02 m ²
Preis/m ²	6.469,07 €
Preis korr. / m ²	6.469,07 €

Aus dem KV: NFL inkl. Loggia 3,27m²
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 92 m

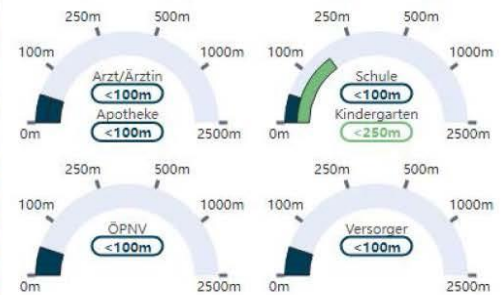


ZT datenforum eGen
Schönauergasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

18 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Nr. 15: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	18.05.2022
Tagebuchzahl	4948/2022
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	552
Adresse	Hettenkofergasse 19 Top 7 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1577/2
Verkäufer	Hettenkofergasse 19 GmbH & Co KG
Käufer	Hack

weitere Informationen

Anteile	87/826
Kellerabteil	3,11 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Ja

Flächendaten

Grundstücksfläche	265,00 m ²
Bebaute Fläche	265,00 m ²
Nutzfläche	84,79 m ²

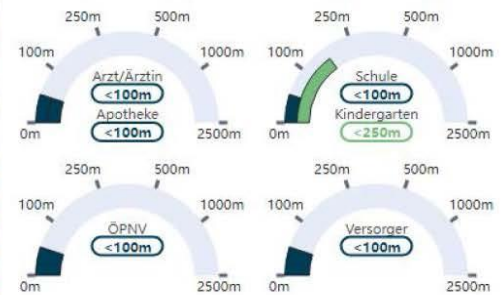
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	520.000,00 €
Nutzfläche	84,79 m ²
Preis/m ²	6.132,80 €
Preis korr. / m ²	6.132,80 €

Aus dem KV: NFL inkl. Loggia 3,27m²
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 92 m



Nr. 16: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	02.12.2021
Tagebuchzahl	4950/2022
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	552
Adresse	Hettenkofergasse 19 Top 12 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 1577/2
Verkäufer	Hettenkofergasse 19 GmbH & Co KG
Käufer	König

weitere Informationen

Anteile	43/826
Kellerabteil	3,67 m ²
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	265,00 m ²
Bebaute Fläche	265,00 m ²
Nutzfläche	41,81 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	250.000,00 €
Nutzfläche	41,81 m ²
Preis/m ²	5.979,43 €
Preis korr. / m ²	5.979,43 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 92 m



ZT datenforum eGen
Schönauergasse 7, 8010 Graz
www.immoNetZT.at

20 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:
Grundkarte: basemap.at
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: data.wu.ac.at
Lärm: Umweltbundesamt: umweltbundesamt.at

Analysiert man die Vergleichswohnungen, so erscheint mir ein Wert von € **3.800,00 / m²** Wohnnutzfläche als angemessen.

Begründung:

- Die Wohnung ist zwar in einem guten Zustand, befindet sich aber in einem Gründerzeithaus.
- Die Wohnung liegt straßenseitig im Erdgeschoss.

SACHWERT DER WOHNUNG TOP 2/3

WOHNNUTZFLÄCHE

65,09 m²

€ 3 800,00 247 342,00

SACHWERT € 247 342,00

ERTRAGSWERT DER WOHNUNG TOP 2/3

MIETFLÄCHE 65,09 m² JAHRESROHERTRAG € 3 538,29

ABZÜGL VERWALTUNGSKOSTEN 3,0% € -106,15

ABZÜGL MIETAUSFALL 3,0% € -106,15

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN € -212,30

JAHRESREINERTRAG € 3 325,99

ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGE RESTLAUFZEIT: 3 JAHRE

VERVIELFÄLTIGER LT TABELL 3% 2,83

3 325,99 € x 2,83 € 9 412,57

- ABSCHLAG FÜR BAUSCHÄDEN € 0,00

€ 9 412,57

ERTRAGSWERT € 9 412,57

VERKEHRSWERT DER WOHNUNG TOP 2/3

ZWISCHENSUMME € 256 754,57

ABWERTUNG FÜR NOCH BEFRISTETE VERMIETUNG -4,00% € -10 270,18

VERKEHRSWERT € 246 484,38

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der reine **Ertragswert** mit dem **Anteil 52/672**, mit den GST-Nr. 1671/10, 1671/15, EZ 3042, Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 100.000,00

=====

in Worten: Euro einhunderttausend 00/100

Das reine Ertragswertverfahren repräsentiert aus meiner Sicht nicht den Verkehrswert.

Daher ist das Sachwertverfahren unter Einbeziehung des befristeten Mietverhältnisses für den Verkehrswert heranzuziehen.

Im **Sachwertverfahren**, unter Berücksichtigung des bis 2028 bestehenden, befristeten Mietverhältnisses, beträgt der **Verkehrswert** des **Anteils 52/672**, mit den GST-Nr. 1671/10, 1671/15, EZ 3042, Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, somit gerundet

€ 246.000,00

=====

in Worten: Euro zweihundertsechsvierzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag September 2025.

Grundsätzlich weist der Sachverständige darauf hin, dass der tatsächlich zu erzielende Kaufpreis erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von **+/- 10%** des ermittelten Verkehrswertes liegt.

Hinweisen möchte ich auch auf das eingetragene Pfandrecht in der Höhe von **€ 388.000,00** und auf den **eröffneten Konkurs am HG Wien** am 21.07.2025.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 56 Seiten mit digitalen Fotos.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

