

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31

Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 17/24k

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum

KG 01657 Leopoldstadt, EZ 2823, GST
BLNr. 63, 64, 65, 66; Anteil ges. 357/2684; Top 54, 55, 56, 57 (DG)

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
1200 Wien, Engerthstr. 106



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft EZ 2823 GB 01620
Brigittenau
Engerthstraße 106
1200 Wien

vertreten durch

Dr. Bertram Broesigke
Rechtsanwalt
Gumpendorfer Straße 14/23
1060 Wien
Tel.: +43 1 587 02 92
(Zeichen: 186/2024)

Verpflichtete Partei

ADRIALE Invest GmbH
Krugerstraße 2/7
1010 Wien
Firmenbuchnummer 425887f

Wegen:

EUR 7.396,24 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.....	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé.....	6
2.1.3. Übersicht über infrastrukturelle Einrichtungen/Nahversorgung.....	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen.....	8
2.3. Altlastenatlas	9
2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	10
2.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk: Statistik Austria, Auszug	11
2.6. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	12
2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)	12
2.6.2. Beschreibung der Wohnobjekte	13
3. Bewertung	15
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens.....	15
3.2. Ermittlung des Residualwertes.....	17
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	18
4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)	18
4.2. Pläne.....	21
4.3. Bilder.....	27
4.3.1. Top 54	31
4.3.2. Top 55	33
4.3.3. Top 56	35
4.3.4. Top 57	37

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der verfahrensgegenständlichen 4 Wohnungseigentumsobjekte: Anteile BLNr. 63-66 mit der Topbezeichnung Top Nr. 54-57 an der Grundstücksadresse: 1200 Wien, Engerthstr. 106 zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 05.07.2024 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der vollzogenen Befundaufnahme. Diese fand unter Beiziehung eines Gerichtsvollziehers und eines Schlossers am 19.11.2024 um 8:00 Uhr statt, nachdem die erste Befundaufnahme am 21.08.2024 um 8:30 Uhr, aufgrund der Unzugänglichkeit der gegenständlichen WE Objekte, nicht vorgenommen werden konnte.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 21.08.2024, 19.11.2024
- Grundbuchsauszug
- Bauamtunterlagen: 19.08.2024
- Kaufverträge, Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, NWGA, WEV, EV-Protokolle, etc.
- Fotodokumentation der bewertungsgegenständlichen Anteile und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahmen
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Fassung
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Fassung
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ 2024; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen
Bausparkasse; „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH; „Brigittenau in Zahlen“ – Statistik Austria; Marktberichte: Otto, EHL, Buwog

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

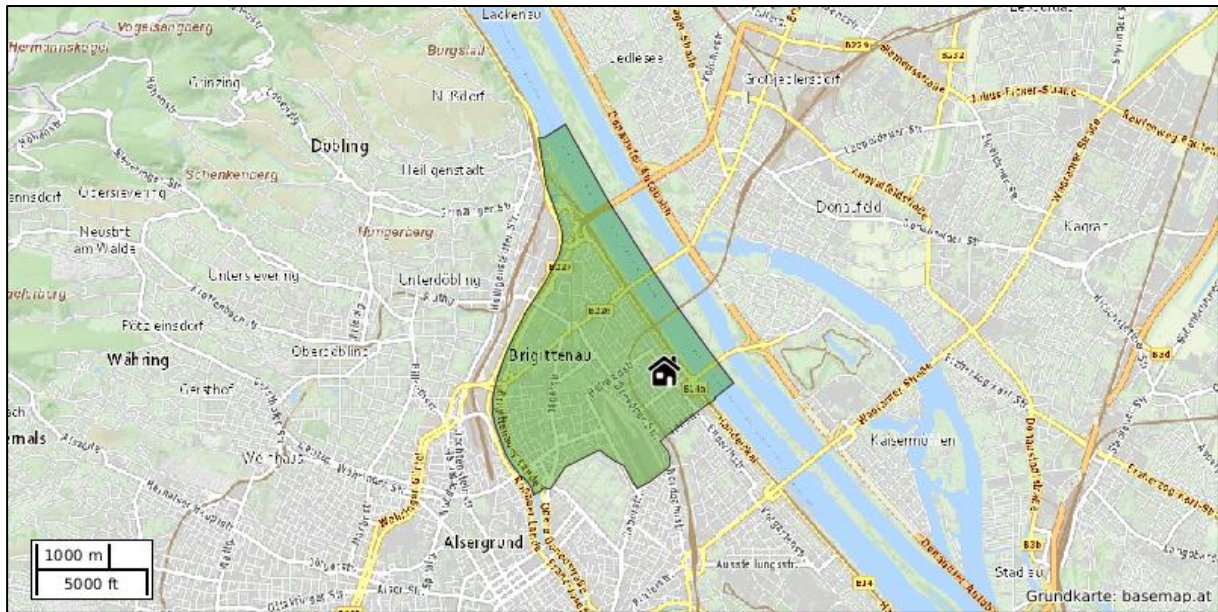
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

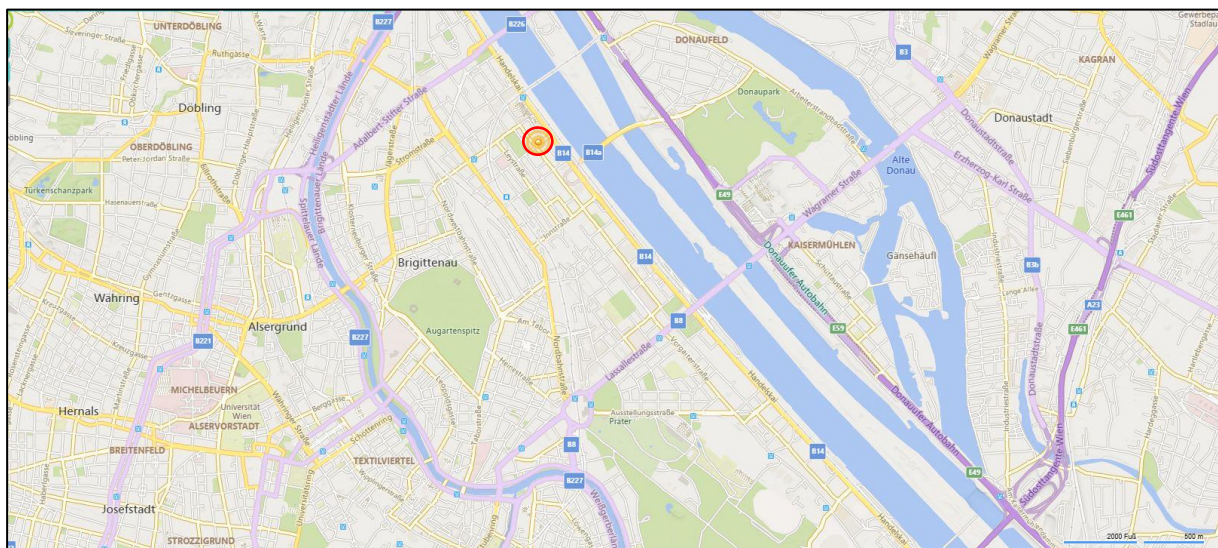
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten ...) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	<i>Lage allgemein (gut)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Straßenverlauf der Engerthstraße, auf der Höhe zwischen Donaueschingenstraße und Traisengasse, in unmittelbarer Nähe zum Allerheiligen- und Mortarapark gelegen. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser aus. <i>Lage Individualverkehr (gut)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr bspw. über die Hauptverbindungsstraße Handelskai (B14 im Osten) bzw. über die Adalbert-Stifter-Str. (B226 von Westen kommend) gut erreichbar. <i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist bspw. mit den Autobussen 5A, 11A, 11B (Engerthstr./Traisengasse) möglich. In rd. 450m und rd. 6 Min zu Fuß ist auch die Station ‚Handelskai‘ einem Verkehrsknotenpunkt der ÖBB (S-Bahnlinien und ÖBB-Regionalverkehr) und der U-Bahn U6.
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<i>Lage Nahversorgung (gut)</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel/Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kindergärten, etc. befinden sich im Umkreis von 450-500 m.

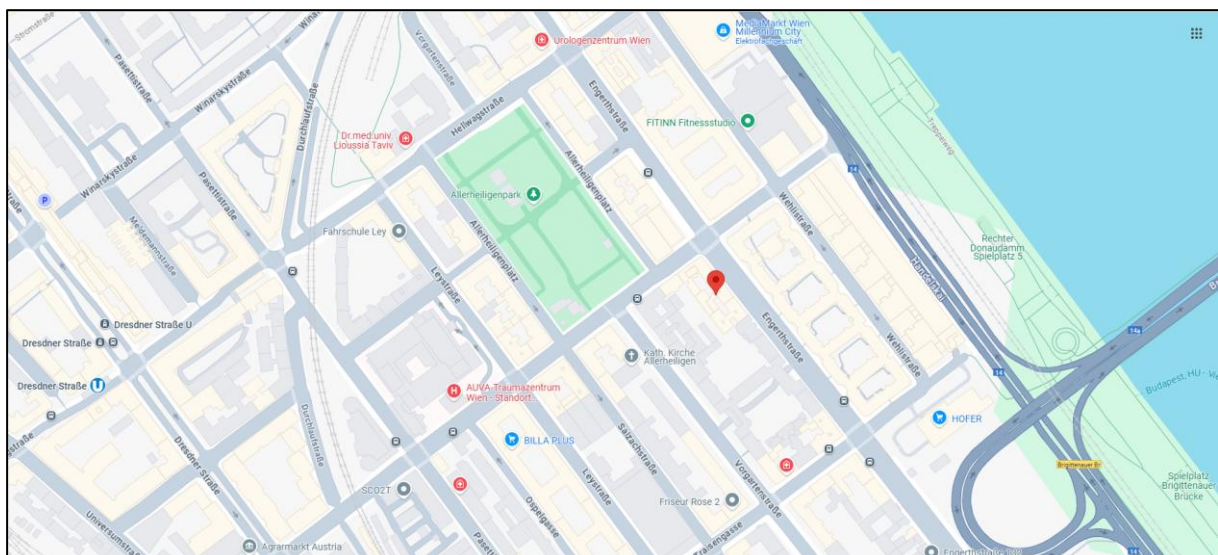
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Luftbild - Makrostandort



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 20. Bezirk inkl. Infrastruktureinrichtungen“ – Mikrostandort

2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Allerheiligen Apotheke, Allerheiligenplatz 4, 1200 Wien	251 m
Arzt	Dr. Thomas Wiesinger, Donaueschingenstraße 20/6/7, 1200	229 m
Aufladestation	Millenium City Garage PH 1, Handelskai 94-96, 1200 Wien	323 m
Autowaschanlage	Carat Autowäsche	652 m
Bäckerei	Ücler	59 m
Bank	Bank Austria	387 m
Bankomat	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	297 m
Bar	Café Haller, Hellwagstraße 2, 1200 Wien	727 m
Bibliothek	Bücherei der Stadt Wien - Leystraße, Leystraße 53, 1200 Wien	667 m
Café	Eissalon Il Gelato	188 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Handelskai 94-96, 1200 Wien	316 m
Club / Disco	A Danceclub, Handelskai 94-96, 1200 Wien	328 m
Drogerie	dm	378 m
Eissalon	Polly's Eissalon, Friedrich-Engels-Platz 20, 1200 Wien	881 m
Fahrradabstellanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	115 m
Fahrschule	Fahrschule RAINER MC, Handelskai 94-96, 1200 Wien	381 m
Fast-Food Restaurant	Hühner Paradies, Engerthstraße 102, 1200 Wien	86 m
Fleischer	Fleischerei	54 m
Friseur	Türkmen, Engerthstraße 102, 1200 Wien	75 m
Gemischtwaren	Buhara	488 m
Getränkeverkauf	Getränke Giovanni	1,41 km
Grünraum	Allerheiligenpark	80 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	3,88 km
Kindergarten	Wiener Kindergarten	71 m
Kino	Millennium Kinowelt, Wehlstraße 66, 1200 Wien	358 m
Klinik	Institut für physikalische Medizin Brigittenau, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	751 m
Krankenhaus	Unfallkrankenhaus Lorenz Böhler	303 m
Kulturzentrum	SPÖ Kulturzentrum	81 m
Museum	Bezirksmuseum Brigittenau	494 m
Parkplatz / Parkgarage	Millennium City P1 Shopping Center Parkgarage	326 m
Planetarium	Planetarium, 1020 Wien	2,45 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Pasettistraße, Pasettistraße 81-83, 1200 Wien	338 m
Postamt	PSK, Dresdner Straße 116-118, 1200 Wien	698 m
Pub	Allerheiligen Stüberl	44 m
Restaurant	Dal Maestro, Engerthstr. 106, 1200 Wien	3 m
Schule	sprach.kult, Engerthstraße 83-97/R1, 1200 Wien	196 m
Seniorenwohnheim	Pflegewohnhaus Leopoldstadt,	1,18 km
Supermarkt	Billa Plus, Ospelgasse 1200 Wien	275 m
Süßwaren	Fröken Lakrits, Prießnitzgasse 8/10, 1210 Wien	1,91 km
Tankstelle	Engerthstraße 146, 1200 Wien	541 m
Tierarzt	Tierarztpraxis Ramona Jäger, Castellezgasse 32, 1020 Wien	1,65 km
Universität / Hochschule	FH Technikum Wien, Höchstädtplatz 6, 1200 Wien	759 m
Vergnügungspark	Wurstelprater, 1020 Wien	2,61 km
Versicherung	Garantie Finanz, Wallensteinstraße 41, 1200 Wien	1,31 km
Zahnarzt	Dr. med. dent. Adela Janas, Engerthstraße 81, 1200 Wien	207 m

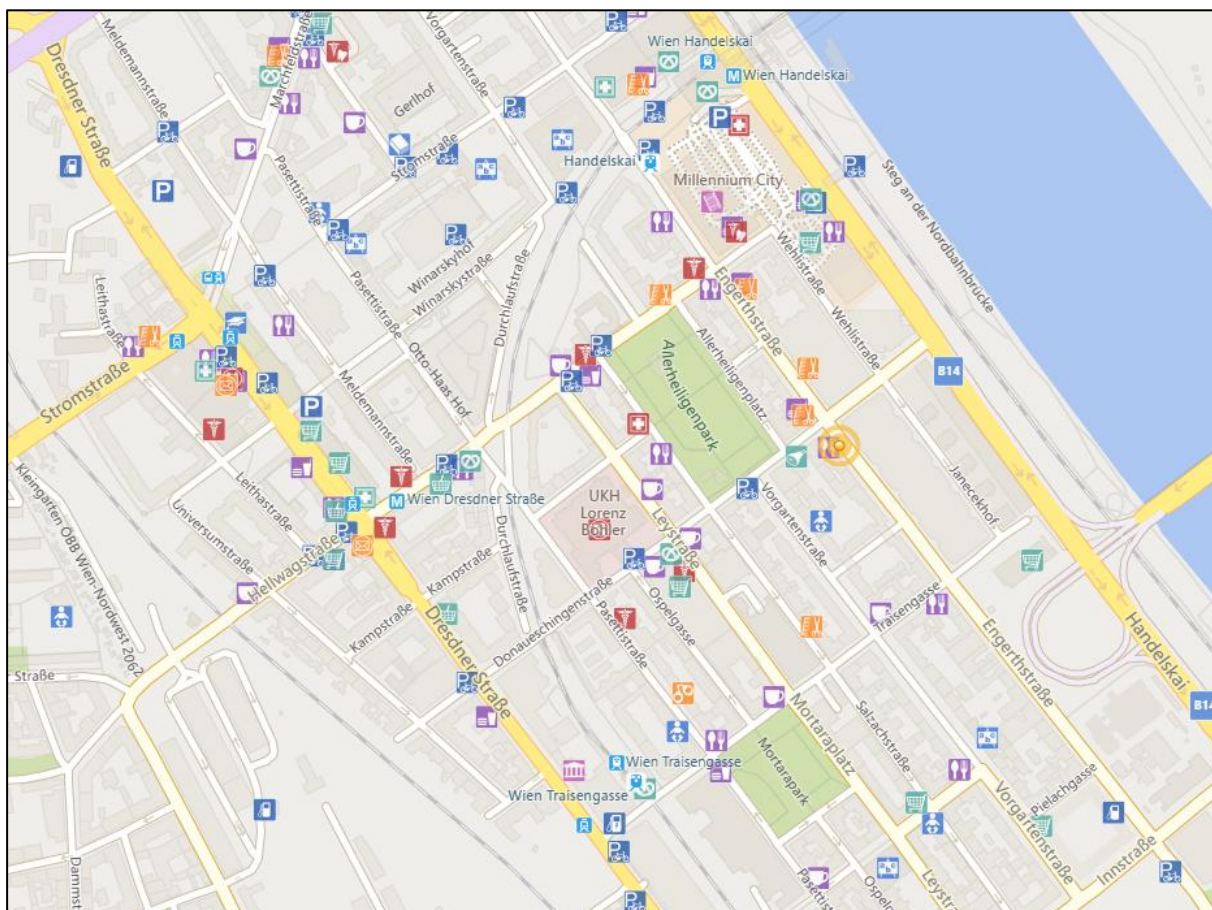
Quelle: www.immounited.com/IMMOMapping - Standortexposé (Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.1.3. Übersicht über infrastrukturelle Einrichtungen/Nahversorgung

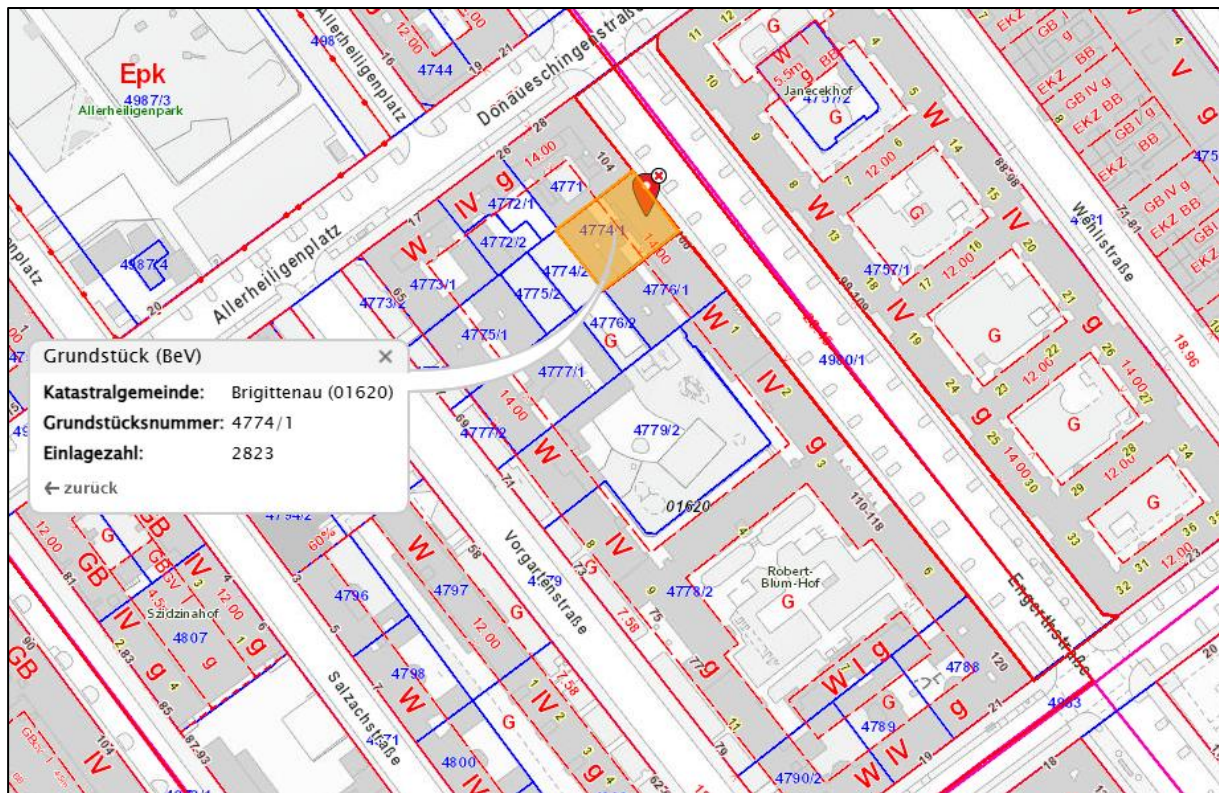


Quelle: <https://www.wien.gv.at/kulturportal/public/>



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



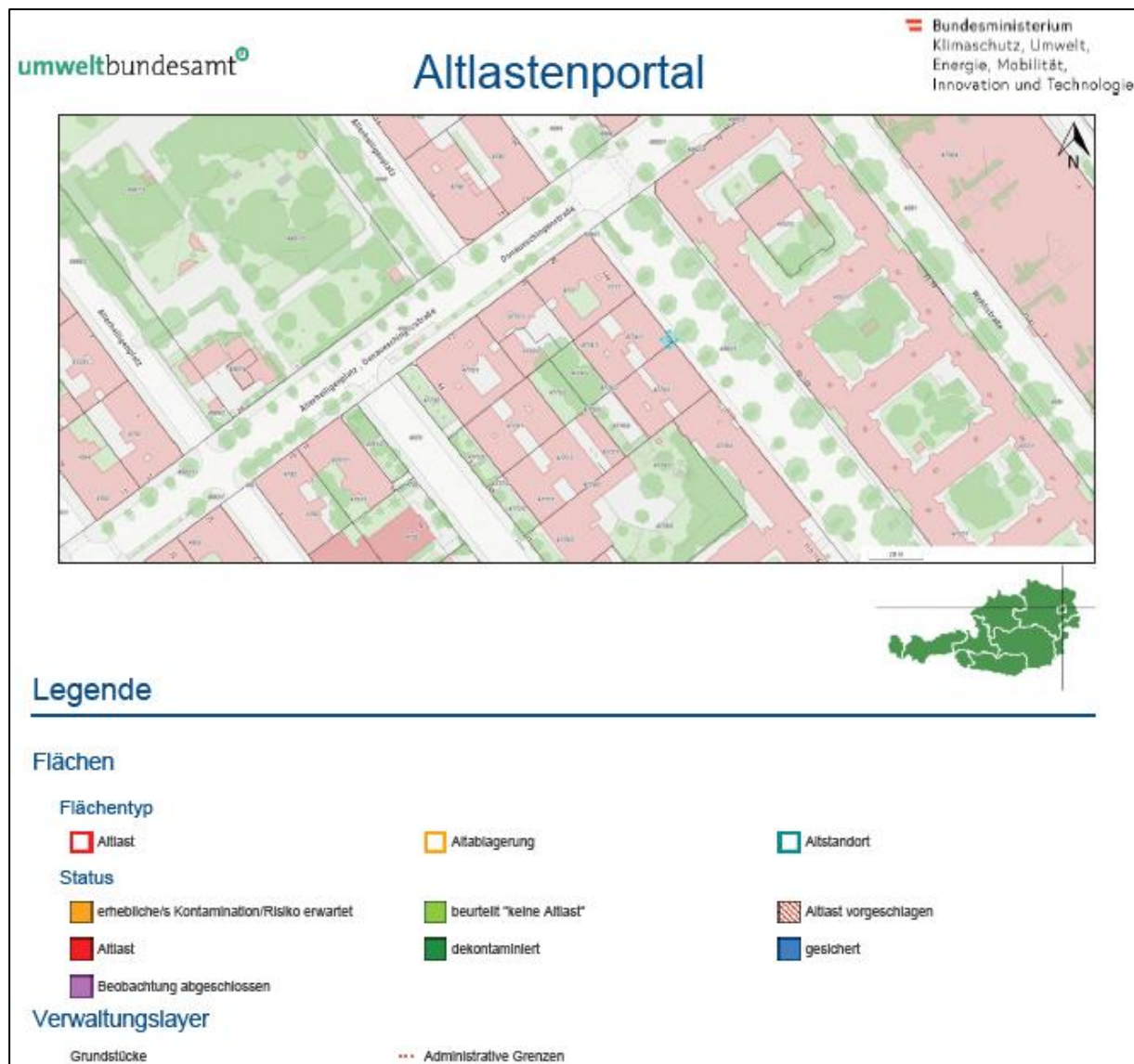
Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan

Für die bgg Liegenschaft (GST-Nr. 4774/1) liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:
„Wohngebiet, Bauklasse IV, geschlossene Bauweise, Geb.Tiefe 14m;“

Auf dem dahinterliegenden Grundstück ((GST-Nr. 4774/2) ist Folgendes ausgewiesen:
„G“ für gärtnerische Ausgestaltung.

Bezogen auf die Bewertung der gegenständlichen WE Anteil im bestehenden Gebäudekomplex ist von einer widmungsentsprechenden Bebauung auszugehen, ebenso für den noch unausgebauten DG-Bereich auf Basis der bereits erteilten Baubewilligung

2.3. Altlastenatlas



Quelle: <https://secure.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis>

Für die gegenständliche Liegenschaft, insbesondere in Bezugnahme auf die im Gebäude befindlichen WE Anteile ist aktuell von keiner Beeinträchtigung auszugehen.

2.4. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

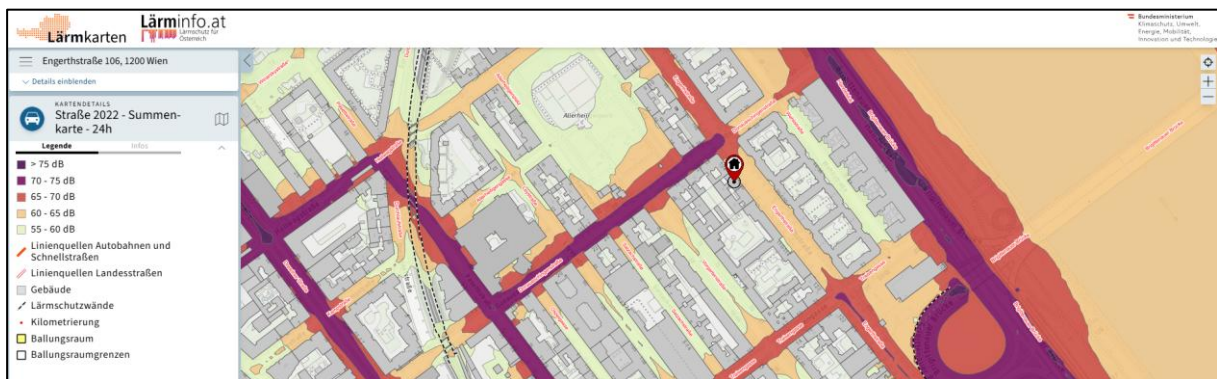
In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag).

Die strategische Lärmkarte werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

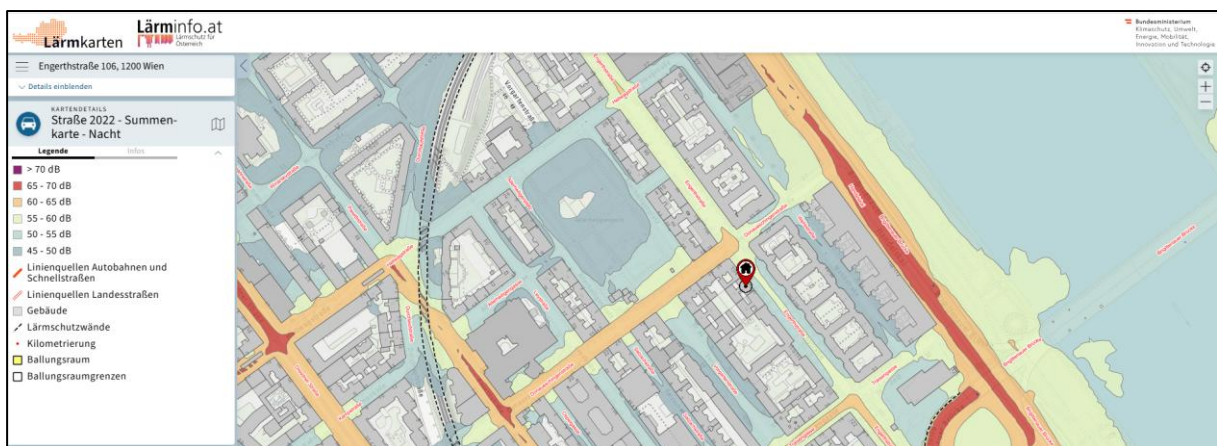
Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -LärmindeX beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -LärmindeX beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-LärmindeX“ bzw. lt. „Nacht-LärmindeX“ für Str.-Verkehr genau im Durchschnitt beim Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005. Siehe zugleich die Auswertungen:

Straßenverkehr



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 60-65 dB



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone Nachtwert / „ L_{night} “: 50-55 dB

Die Erhebungen decken sich auch mit den Erhebungen der Befundaufnahme, insfern für die Bewertung von keiner erheblichen Lärmbeeinträchtigung auszugehen ist.

2.5. Statistische Daten zum 20. Bezirk: Statistik Austria, Auszug

Quelle: Statistik Austria, Auszugs-Ausgabe / August 2024

Bevölkerung

Wer lebt in der Brigittenau?

1.1.2024

86.930 **4,3 %**

Personen

Anteil an Wiener Gesamtbevölkerung

Frauen

49,8 %

Männer

50,2 %

Bevölkerungsentwicklung

2014–2024

Die Brigittenau ist seit 2014 um 2.625 Personen gewachsen (+3,1%)

2014–2023, durchschnittliches jährliches Wachstum **+0,2 %**

2023–2024

+1,4 %

Stadtgebiet & Natur

Die Flächen der Brigittenau

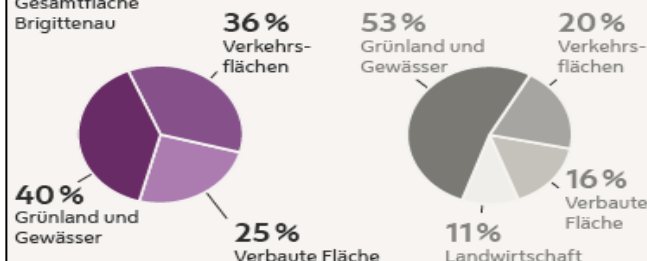
2024, 2023

5,7 km²

Gesamtfläche Brigittenau

414,9 km²

Gesamtfläche Wien



Altersstruktur

1.1.2024

Durchschnittsalter in der Brigittenau

Wien: 41 Jahre

40 Jahre

Altersgruppe 65+

13.278

Wien: 328.572

15–64 Jahre

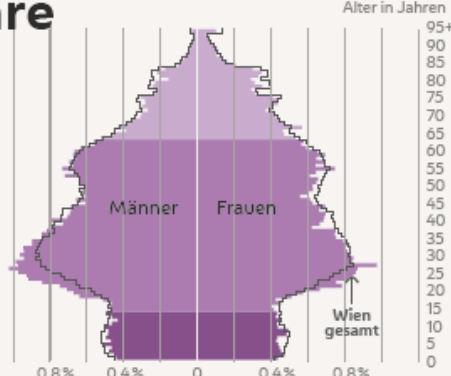
61.681

Wien: 1.387.896

0–14 Jahre

11.971

Wien: 289.292



Bevölkerungsdichte

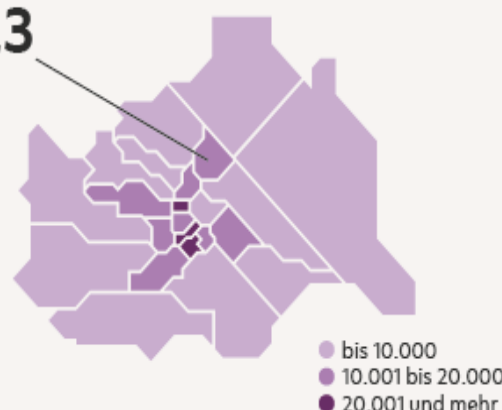
1.1.2024

15.223

Personen/km² Brigittenau

4.656

Personen/km² in Wien



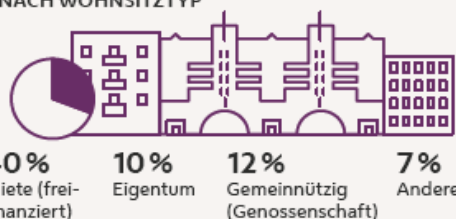
Wie wohnt die Brigittenau?

31.10.2021

BEVÖLKERUNG NACH WOHNSTZTYP

31 %

Gemeindebau/öffentlicher Wohnbau



Durchschnittliche Wohnfläche

31.10.2021

31 m²

durchschnittliche Fläche pro BewohnerIn
Wien: 35 m²



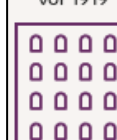
2,0

Anzahl der Personen, die durchschnittlich in einer Wohnung wohnen
Wien: 2,03

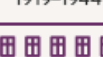
Gebäude nach Bauperioden

31.10.2021

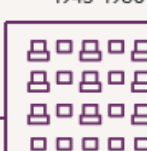
824
vor 1919



317
1919–1944



931
1945–1980



437
1981–2021



Wirtschaft & Arbeit

PendlerInnen

30.10.2021



Wo arbeiten die Brigittenauer Beschäftigten?

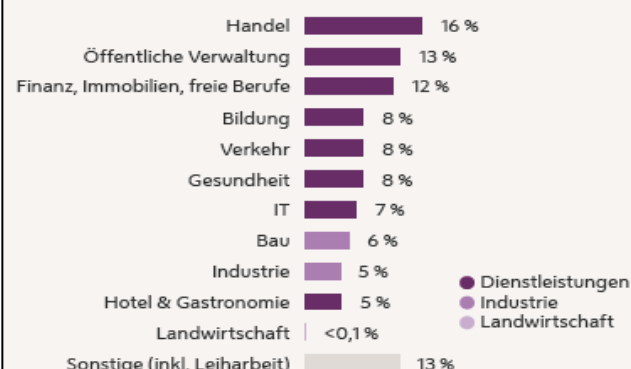
31.10.2021

Beschäftigte am Arbeitsort Brigittenau

29.241

Beschäftigte am Arbeitsort Wien

1.065.513



2.6. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 19.11.2024 um 8:00 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte und die allg. Teile der Liegenschaft besichtigt wurden.

2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Bauperiode/ Baukonsens für die bewertungs- gegenständlichen WE-Anteile	W3.3.-Miethaus aus der Gründerzeit- Doppeltrakter mit Verbindungsstr., dahinter Garten Bauperiode 1884 – 1918, Baujahr 1905. Dachgeschoß-Zubau u. Ausbau: Baubewilligung 17.8.2016 Fertigstellungsanzeige noch ausstehend	Kulturgüterkataster/ MA 37-Pläne 2015/ Energieausweis gültig bis 6.5.2029
Geschosse	KG, Mezzanin, 4. OG, DG (1. – 2. DG- Ebenen teilweise. Fertiggestellt) (	Befundaufnahme/ Planunterlagen/ Nutzwertfestsetzung
Erhaltungszustand Haus	Das Haus befindet sich auf Grund der Bautätigkeiten im Gebäude in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand. Es sind bedingt durch den Ausbau Substanzschäden an den allgemeinen Teilen der Liegenschaft feststellbar. Lt Bericht der Hausverwaltung werden bereits gerichtliche Schritte gegen die Errichter Gesellschaft seitens der WEG geprüft.	Befundaufnahme/ Protokoll der HV vom Juli 2024
Informationen der HV zu den finanziellen Gegebenheiten innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft	Rücklage des Hauses € 72.549,24 Zahlungsrückstände von etwas mehr als € 13.000, - seitens der Verpflichteten.	Protokoll HV vom Juli 2024
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Liegenschaftsanteile. Die im GB ausgewiesenen Geldlasten sind im ermittelten Verkehrswert nicht beinhaltet.	GB

2.6.2. Beschreibung der Wohnobjekte

Kriterium	Beschreibung
-----------	--------------

Bewirtschaftungs-kosten

Ab 01/2025

Anmerkung:

Abfrage - Stammdaten Bestandnehmer												
20en106w/054	Firma	ADRIALE Invest GmbH	&	Saldo	4688,94/	1.03.2025						
	1200 Wien	Engerthstraße 106		5								
Vorschreibung												
Komponente	Objekt gültig ab / bis	Auft.-Schlüssel / Bez.	Netto	Gültig ab	Gültig bis	U	I	Aqui				
1 Rep.Rück		59 Anteile	57,82			9						
2 Lift RR	1.2023	59 Anteile	17,70			9						
7 Lift Bk	1.2023	59 Anteile	24,78			1						
8 Bk		55,58 m²	148,95			1						
9 Verwhon.		55,58 m²	13,90			1						
10 Müllabf.			0,00			1						
15 ServiceP	1.2023	0 .	0,00			1						
04: 263,15 Service-P. 18,77 281,92 05: 263,15 Service-P. 18,77 281,92 06: 263,15 Service-P. 18,77 281,92 Heizkosten-Abrechn.: 0,00 Jahres-Abrechnung: 0,00 zus. Betrag auf Rechn./LS 0,00												
Ende Weiter Zurück Allgem. Beschr. Info-Box VS-Allg. VS-Komp Wertsch Mahn Archiv												

Abfrage - Stammdaten Bestandnehmer												
20en106w/055	Firma	ADRIALE Invest GmbH	&	Saldo	7922,90/	1.03.2025						
	1200 Wien	Engerthstraße 106		5								
Vorschreibung												
Komponente	Objekt gültig ab / bis	Auft.-Schlüssel / Bez.	Netto	Gültig ab	Gültig bis	U	I	Aqui				
1 Rep.Rück		109 Anteile	106,82			9						
2 Lift RR	1.2023	109 Anteile	32,70			9						
7 Lift Bk	1.2023	109 Anteile	45,78			1						
8 Bk		92,35 m²	247,50			1						
9 Verwhon.		92,35 m²	23,09			1						
10 Müllabf.			0,00			1						
15 ServiceP	1.2023	0 .	0,00			1						
04: 455,89 Service-P. 31,64 487,53 05: 455,89 Service-P. 31,64 487,53 06: 455,89 Service-P. 31,64 487,53 Heizkosten-Abrechn.: 0,00 Jahres-Abrechnung: 0,00 zus. Betrag auf Rechn./LS 0,00												
Ende Weiter Zurück Allgem. Beschr. Info-Box VS-Allg. VS-Komp Wertsch Mahn Archiv												

Abfrage - Stammdaten Bestandnehmer												
20en106w/056	Firma	ADRIALE Invest GmbH	&	Saldo	6552,49/	1.03.2025						
	1200 Wien	Engerthstraße 106		5								
Vorschreibung												
Komponente	Objekt gültig ab / bis	Auft.-Schlüssel / Bez.	Netto	Gültig ab	Gültig bis	U	I	Aqui				
1 Rep.Rück		92 Anteile	90,16			9						
2 Lift RR	1.2023	92 Anteile	27,60			9						
7 Lift Bk	1.2023	92 Anteile	38,64			1						
8 Bk		74,23 m²	198,94			1						
9 Verwhon.		74,23 m²	18,56			1						
10 Müllabf.			0,00			1						
15 ServiceP	1.2023	0 .	0,00			1						
04: 373,90 Service-P. 25,61 399,51 05: 373,90 Service-P. 25,61 399,51 06: 373,90 Service-P. 25,61 399,51 Heizkosten-Abrechn.: 0,00 Jahres-Abrechnung: 0,00 zus. Betrag auf Rechn./LS 0,00												
Ende Weiter Zurück Allgem. Beschr. Info-Box VS-Allg. VS-Komp Wertsch Mahn Archiv												

Abfrage - Stammdaten Bestandnehmer												
20en106w/057	Firma	ADRIALE Invest GmbH	&	Saldo	7056,05/	1.03.2025						
	1200 Wien	Engerthstraße 106		5								
Vorschreibung												
Komponente	Objekt gültig ab / bis	Auft.-Schlüssel / Bez.	Netto	Gültig ab	Gültig bis	U	I	Aqui				
1 Rep.Rück		97 Anteile	95,06			9						
2 Lift RR	1.2023	97 Anteile	29,10			9						
7 Lift Bk	1.2023	97 Anteile	40,74			1						
8 Bk		81,65 m²	218,82			1						
9 Verwhon.		81,65 m²	20,41			1						
10 Müllabf.			0,00			1						
15 ServiceP	1.2023	0 .	0,00			1						
04: 404,13 Service-P. 27,99 432,12 05: 404,13 Service-P. 27,99 432,12 06: 404,13 Service-P. 27,99 432,12 Heizkosten-Abrechn.: 0,00 Jahres-Abrechnung: 0,00 zus. Betrag auf Rechn./LS 0,00												
Ende Weiter Zurück Allgem. Beschr. Info-Box VS-Allg. VS-Komp Wertsch Mahn Archiv												

Abfrage - Stammdaten Bestandnehmer
20en106w/055 Firma ADRIALE Invest GmbH & Saldo 7922,90/ 1.03.2025
1200 Wien Engerthstraße 106 5
Vorschreibung

Komponente	Objekt gültig ab / bis	Auft.-Schlüssel / Bez.	Netto	Gültig ab	Gültig bis	U	I	Aqui
1 Rep.Rück		109 Anteile	106,82			9		
2 Lift RR	1.2023	109 Anteile	32,70			9		
7 Lift Bk	1.2023	109 Anteile	45,78			1		
8 Bk		92,35 m²	247,50			1		
9 Verwhon.		92,35 m²	23,09			1		
10 Müllabf.			0,00			1		
15 ServiceP	1.2023	0 .	0,00			1		

04: 455,89
Service-P. 31,64
487,53
05: 455,89
Service-P. 31,64
487,53
06: 455,89
Service-P. 31,64
487,53
Heizkosten-Abrechn.: 0,00
Jahres-Abrechnung: 0,00
zus. Betrag auf Rechn./LS 0,00

Abfrage - Stammdaten Bestandnehmer
20en106w/056 Firma ADRIALE Invest GmbH & Saldo 6552,49/ 1.03.2025
1200 Wien Engerthstraße 106 5
Vorschreibung

Komponente	Objekt gültig ab / bis	Auft.-Schlüssel / Bez.	Netto	Gültig ab	Gültig bis	U	I	Aqui
1 Rep.Rück		92 Anteile	90,16			9		
2 Lift RR	1.2023	92 Anteile	27,60			9		
7 Lift Bk	1.2023	92 Anteile	38,64			1		
8 Bk		74,23 m²	198,94			1		
9 Verwhon.		74,23 m²	18,56			1		
10 Müllabf.			0,00			1		
15 ServiceP	1.2023	0 .	0,00			1		

04: 373,90
Service-P. 25,61
399,51
05: 373,90
Service-P. 25,61
399,51
06: 373,90
Service-P. 25,61
399,51
Heizkosten-Abrechn.: 0,00
Jahres-Abrechnung: 0,00
zus. Betrag auf Rechn./LS 0,00

Abfrage - Stammdaten Bestandnehmer
20en106w/057 Firma ADRIALE Invest GmbH & Saldo 7056,05/ 1.03.2025
1200 Wien Engerthstraße 106 5
Vorschreibung

Komponente	Objekt gültig ab / bis	Auft.-Schlüssel / Bez.	Netto	Gültig ab	Gültig bis	U	I	Aqui
1 Rep.Rück		97 Anteile	95,06			9		
2 Lift RR	1.2023	97 Anteile	29,10			9		
7 Lift Bk	1.2023	97 Anteile	40,74			1		
8 Bk		81,65 m²	218,82			1		
9 Verwhon.		81,65 m²	20,41			1		
10 Müllabf.			0,00			1		
15 ServiceP	1.2023	0 .	0,00			1		

04: 404,13
Service-P. 27,99
432,12
05: 404,13
Service-P. 27,99
432,12
06: 404,13
Service-P. 27,99
432,12
Heizkosten-Abrechn.: 0,00
Jahres-Abrechnung: 0,00
zus. Betrag auf Rechn./LS 0,00

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Lage im Gebäude	Die bewertungsgegenständlichen WE-Objekte befinden sich im DG; straßenseitig Richtung Engerthstraße ausgerichtet. Mit Ausnahme des Wohnobjektes Top 54, erstrecken sich die restlichen WE Objekte durch einen Innentreppe über zwei Geschossebenen (einschl. DG 2) - die Eingangsbereiche sind auf der DG 1 Ebene situiert.	Befundaufnahme
Nutzfläche m² / Raumaufteilung/ Ausstattung	<u>Nutzflächen:</u> Lt. vorliegendem Einreichplan ist für die Bewertung von folgenden Nutzflächen auszugehen: Top 54: 55,58 m² zuz. 6,66 m² Balkon Top 55: 92,36 m² zuz. 7,67 m² Terrasse Top 56: 74,23 m² zuz. 19,22 m² Terrasse Top 57: 81,65 m² zuz. 6,53 m² Terrasse die NFL aller 4 zu bewertenden Wohnungen (Top 54, 55, 56, 57) wird lt. den aktuell vorliegenden, genehmigten Bauplänen, mit gesamt rd. 303,81 m² angenommen. <u>Raumaufteilung und Ausstattung:</u> Alle bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte sind baulich nicht hergestellt, die im Rahmen der Befundaufnahme feststellbaren Baumaßnahmen beziehen sich auf die Gebäudehülle, teilweise Innenausbau; teilweise Leerverrohrung für Versorgung wahrnehmbar. Ausgehend von den vorliegenden Unterlagen und Informationen sollen im Rahmen der Herstellung der WE Objekte Dachgeschosswohnungen mit hochwertiger Ausstattung (Fussbodenheizung, Luftwärmepumpe, Klimatisierung, Parkettböden, Verfliesung) geschaffen werden.	Bauamt MA 37/ Befundaufnahme/ <u>Baupläne MA 37:</u> Einreichpläne MA37/227316-2016-1 iVm MA 37 / 79517878-2014-1
Zubehör	Den WE-Objekten sind Kellerabteile zugeordnet.	NW-Gutachten
Baubewilligung	Es existiert eine rechtskräftige Baubewilligung aus 2016, deren Umsetzung zum Bewertungsstichtag nicht als gesichert umsetzbar zu qualifizieren ist.	

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei den bewertungsgegenständlichen WE-Anteilen handelt es sich um baulich nicht fertiggestellte Wohnungseigentumsobjekte. In der Literatur wird für die Bewertung solcher Bewertungsgegenstände das Residualwertverfahren als geeignet angesehen, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren in Bezug zu einem noch nicht fertiggestelltem Wohnobjekt im Wohnungseigentum am besten darstellt. Mit dieser Methode wird der Substanz- bzw. Residualwert zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in Verbindung, mit der durch die bestehende Baubewilligung möglichen Flächennutzung ermittelt. Der Residualwert errechnet sich ausgehend von einem durchschnittlich erzielbaren Verkaufserlös/Verkehrswert eines fertiggestellten Dachbodeneigentumsobjektes ‚Erstbezug‘, abzüglich der mit der Fertigstellung in Verbindung stehenden Gesamtentstehungskosten.

Unter Bezugnahme auf die Ausführungen im Befundteil zur aktuell bestehenden Ausgangslage des Baukonsenses in Verbindung mit den aktuell gültigen Vorschriften der Bauordnung Wien ist für die Bewertung nicht einer Einzelbewertungssicht je WE-Anteil auszugehen, da die Fertigstellung der noch ausstehenden Maßnahmen in Bezug auf die Behördenanforderungen im Bauverfahren aus Sachverständigensicht nur für alle WE Anteile gemeinsam, mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten umgesetzt werden können. Insofern wird zwar methodisch der mögliche Verwertungserlös von den jeweiligen Nutzflächen der einzelnen vier Wohnobjekte nach Plan ausgegangen, hinsichtlich der mit der Fertigstellung verbundenen Kosten ist aber jedenfalls von einer Umsetzung der ausstehenden Maßnahmen für alle betroffenen WE- Objekte als gemeinsames Projekt auf Basis der Gesamtnutzfläche rd. 304, m² zuzüglich rd. 40 m² Außenflächen (Terrassen und Balkone) auszugehen. Für den Bewertungsvorgang werden die erhobenen Nutzflächen der Außenflächen analog der Berücksichtigung im Nutzwertgutachten mit 25% gewichtet hinzugerechnet.

Aus der Recherche der Kauftransaktionen für die auf derselben Liegenschaft bereits verkauften Wohnungseigentumsobjekte im Dachgeschoß (Wohnungen Top 59-60) ist zu erheben, dass die Verkaufspreise im Schnitt bei € 6.500,00/m² liegen.

Top	Anteile	%-Anteile	m ² Wohnfläche	Aussenbereich		m ² gewichtete Fläche	Kaufpreis	€/m ²	VK-Datum
58	58/2684	2,16%	55,41 m ²	Balkon	7,24 m ²	57,22 m ²	369 000,00 €	€ 6 448,79	Jän.22
59	131/2684	4,51%	93,54 m ²	Dachterrasse	73,46 m ²	111,91 m ²	751 000,00 €	€ 6 711,05	Okt.22
60	127/2684	4,73%	93,37 m ²	Dachterrasse	45,30 m ²	104,70 m ²	677 800,00 €	€ 6 474,04	Mai.22

Für den möglichen Verkaufserlös der bewertungsgegenständlichen Einheiten im fertiggestellten Zustand wird ein Vergleichswert von € 6.500,00/m² angesetzt. Dieser Vergleichswert wird mit der gewichteten Nutzfläche der gegenständlichen WE Anteile multipliziert.

Vom erhobenen Verwertungserlös werden die Verwertungskosten (Kosten der Verwertung fertiggestellter WE- Objekte) in der Höhe von 3% des Verwertungserlöses, die kalkulatorisch erhobenen Fertigstellungskosten, bezogen auf die noch ausstehenden Maßnahmen (50% der Herstellungskosten lt. Richtlinie der SV € 4.500,00/m²), das Wagnis der Bauführung in der Höhe von 5 % der Fertigstellungskosten, Finanzierungskosten in der Höhe von 3 % (bezogen auf Errichtungskosten und Grundkosten), sowie ein kalk. Gewinnanteil von 10% bezogen auf den Verwertungserlös in Abzug gebracht.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

Abschließend wird von ermittelten Residualwert für das Risiko der Umsetzung und die Erschwernisse der Fertigstellung im Rahmen des Wohnungseigentumsgesetzes (einschl. Kosten der Sanierung allgemeiner Teile) ein Abschlag von 15% angesetzt. Im Ermittelten Verkehrswert sind die Wertanteile der Zubehörobjekte (Kellerabteile) bereits berücksichtigt.

3.2. Ermittlung des Residualwertes

Residualwertberechnung	Faktoren		Gesamtwerte
kalkulatorisches Verwertungsergebnis/Nutzfläche	314,00 m²	€ 6 500,00	€ 2 041 000,00
Erlös, gesamt			€ 2 041 000,00
abzgl. Verwertungskosten		3%	-€ 61 230,00
geschätzte Projektkosten Fertigstellung / Nutzfläche (für Fertigstellung bestehender Rohbau Herstellungskosten/m² € 4.500,00 abzgl. 50%)	314,00 m²	-€ 2 250,00	-€ 706 500,00
Projektkosten Herstellung			-€ 706 500,00
Wagnis für Bauführung		5%	-€ 35 325,00
sonstige Kosten (kalk.)	Dauer/Jahre	% Satz	
Finanzierungskosten für Errichtungskostenanteil und Grundkostenanteil	2,00	-3,00%	-€ 46 731,90
kalk. Gewinnanteil		-10%	-€ 204 100,00
sonst. Kosten gesamt			-€ 286 156,90
Residualwert			€ 1 048 343,10
Risiko für Erschwerisse Umsetzung		-25%	-€ 262 085,78
Verkehrswert			€ 786 257,33
Verkehrswert gerundet			€ 800 000,00

**Der Verkehrswert der gegenständlichen WE-Anteile mit der Bezeichnung:
Top Nr. 54, 55, 56, 57 der Grundstücksadresse 1200 Wien, Engerthstrasse 106,
lautet gerundet:**

€ 800.000,00.

Dies entspricht einer %-Verteilung von:

Top	Anteile	Gesamtanteil	%-Ansprüche	%-Verteilung auf dem Verkehrswert
54	59	2684	16,53%	€ 132 212,89
55	109	2684	30,53%	€ 244 257,70
56	92	2684	25,77%	€ 206 162,46
57	97	2684	27,17%	€ 217 366,95
Summe	357	2684	100,00%	€ 800 000,00



Wien, am 03.04.2025

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)

 JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau		EINLAGEZAHL 2823	
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt			

*** Eingeschränkter Auszug ***			
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 63, 64, 65, 66 ***			
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***			

Letzte TZ 683/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4774/1	GST-Fläche	671	
	Bauf.(10)	557	
	Bauf.(20)	114	Engerthstraße 106
4774/2	Gärten(10)	243	
	GESAMTFLÄCHE	914	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
***** B *****			
63 ANTEIL: 59/2684			
ADRIALE Invest GmbH (FN 425887f)			
ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010			
a 2887/2018 Kaufvertrag 2017-09-12 Eigentumsrecht			
b 2887/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 54 mit einem Balkon,			
Kellerabteil Nr. 54			
f 3013/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-18 für Treuhänder			
Perl Rechtsanwalts GmbH (FN 534277b)			
64 ANTEIL: 109/2684			
ADRIALE Invest GmbH (FN 425887f)			
ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010			
a 2887/2018 Kaufvertrag 2017-09-12 Eigentumsrecht			
b 2887/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 55 mit einer Terrasse,			
Kellerabteil Nr. 55			
f 3013/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-18 für Treuhänder			
Perl Rechtsanwalts GmbH (FN 534277b)			
65 ANTEIL: 92/2684			
ADRIALE Invest GmbH (FN 425887f)			
ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010			
a 2887/2018 Kaufvertrag 2017-09-12 Eigentumsrecht			
b 2887/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 56 mit einer Terrasse,			
Kellerabteil Nr. 56			
f 3013/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-18 für Treuhänder			
Perl Rechtsanwalts GmbH (FN 534277b)			
66 ANTEIL: 97/2684			
ADRIALE Invest GmbH (FN 425887f)			

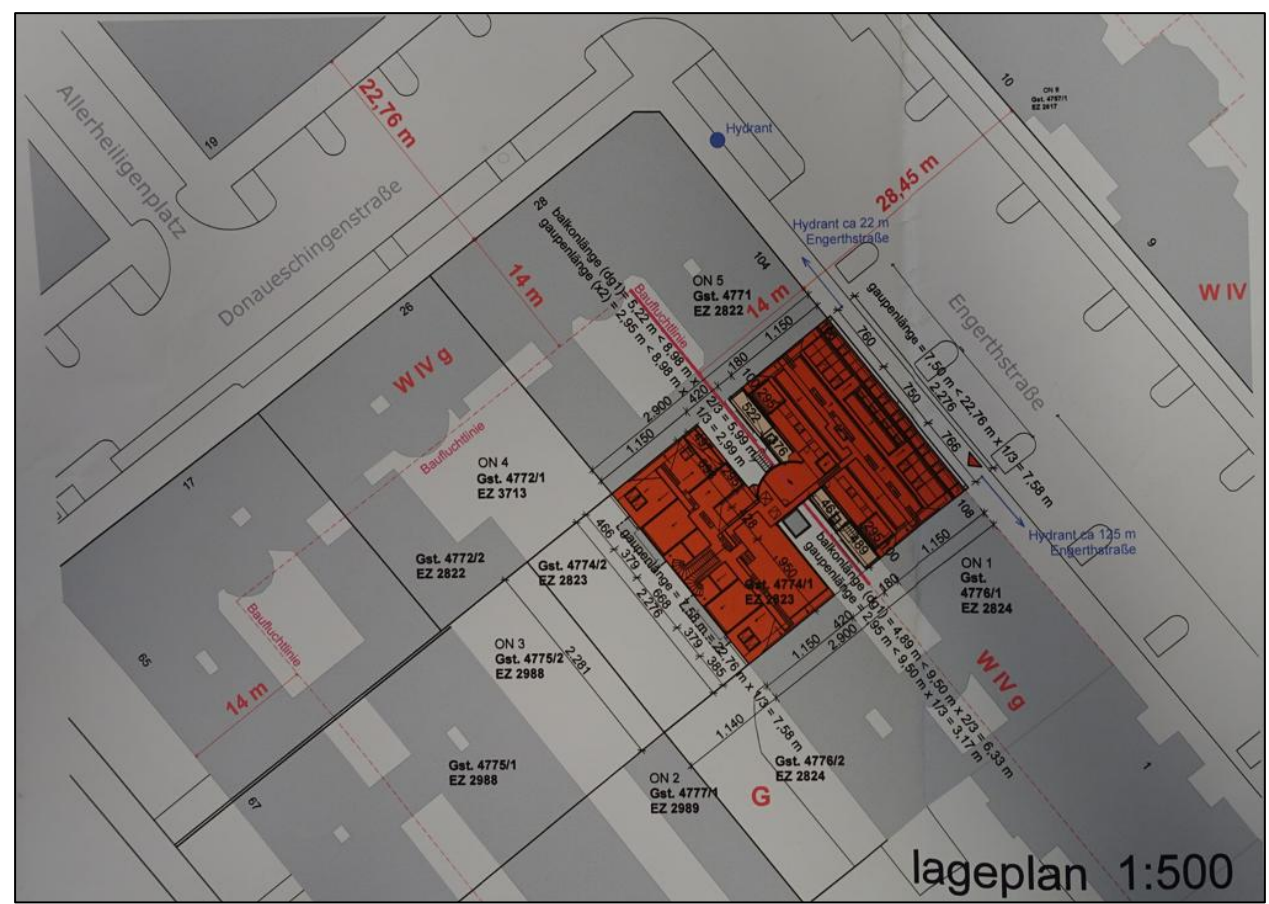
ADR: Krugerstraße 2/7, Wien 1010
a 2887/2018 Kaufvertrag 2017-09-12 Eigentumsrecht
b 2887/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top Nr. 57 mit einer Terrasse,
Kellerabteil Nr. 57
f 3013/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-18 für Treuhänder
Perl Rechtsanwalts GmbH (FN 534277b)

***** C *****

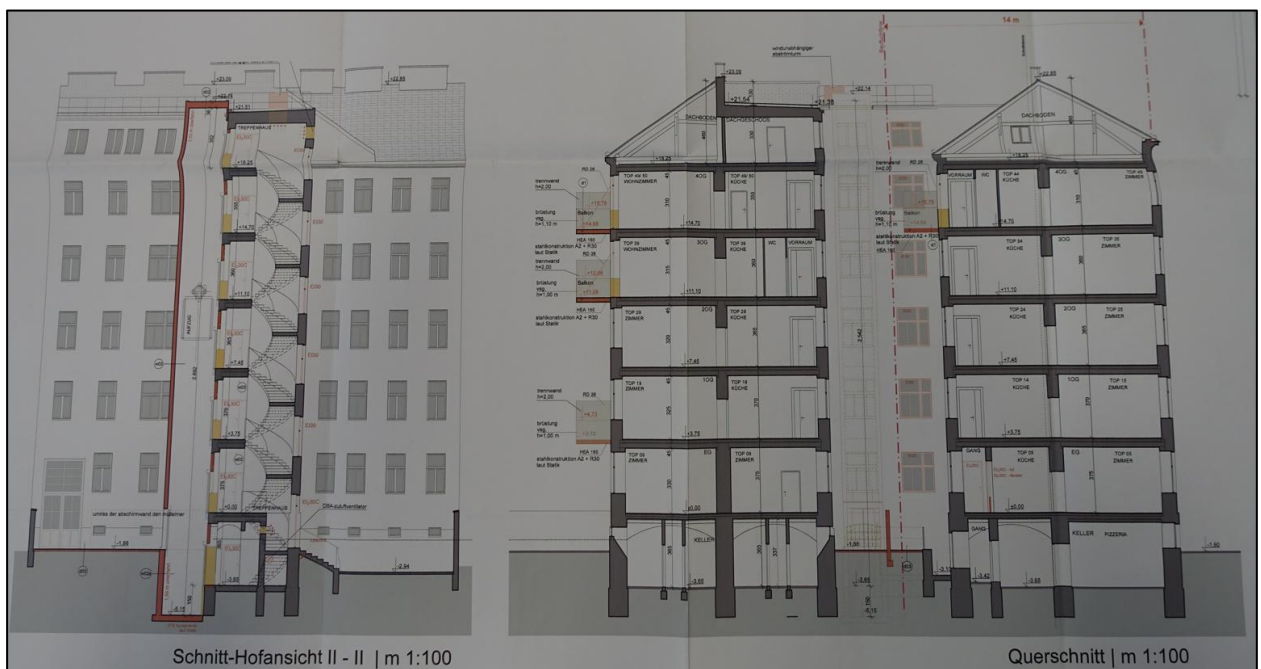
- 58 auf Anteil B-LNR 63 bis 66
a 6230/2023 Pfandurkunde 2023-12-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen
(FN 122891y)
- 59 auf Anteil B-LNR 63 bis 66
a 1491/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (43 C 313/24y)
b 2345/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 61
- 60 auf Anteil B-LNR 63 bis 66
b 3100/2024 IM RANG 1846/2024 Vergleich 2024-01-10
PFANDRECHT vollstr EUR 4.536,26
samt 11,08 % Z aus EUR 3.810,82 von 2023-03-07 bis
2023-06-30, 12,58 % Z aus EUR 3.810,82 von 2023-07-01 bis
2023-12-31, 13,08 % Z aus EUR 3.810,82 von 2024-01-01 bis
2024-04-11, 11,08 % Z aus EUR 3,50 von 2023-04-17 bis
2023-06-30, 12,58 % Z aus EUR 3,50 von 2023-07-01 bis
2023-12-31, 13,08 % Z aus EUR 3,50 von 2024-01-01 bis
2024-04-11, 12,58 % Z aus EUR 9,50 von 2023-07-15 bis
2023-12-31, 13,08 % Z aus EUR 9,50 von 2024-01-01 bis
2024-04-11, 12,58 % Z aus EUR 712,44 von 2023-10-04 bis
2023-12-31, 13,08 % Z aus EUR 714,44 von 2024-01-01 bis
2024-04-11, vollstr Zinsen in Höhe von jeweils 9,2 % über
dem österreichischen Basiszinssatz aus EUR 3.810,82 seit
2024-04-12, aus EUR 3,50 seit 2024-04-12, aus EUR 9,50 seit
2024-04-12, aus EUR 712,44 seit 2024-04-12, Kosten EUR
1.496,94, EUR 464,83, EUR 285,95 für
Wolfgang Denzel Auto AG (FN 329075i)
24 E 17/24k
- 61 auf Anteil B-LNR 63 bis 66
a 2345/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 7.396,24 samt jeweils 4 % Z
aus EUR 253,17 seit 2023-11-06, aus EUR 437,03 seit
2023-11-06, aus EUR 357,83 seit 2023-11-06, aus EUR 387,31
seit 2023-11-06, aus EUR 253,17 seit 2023-12-06, aus EUR
437,03 seit 2023-12-06, aus EUR 357,83 seit 2023-12-06, aus
EUR 387,31 seit 2023-12-06, aus EUR 265,26 seit 2024-01-06,
aus EUR 459,37 seit 2024-01-06, aus EUR 376,69 seit
2024-01-06, aus EUR 407,20 seit 2024-01-06, aus EUR 265,26
seit 2024-02-06, aus EUR 459,37 seit 2024-02-06, aus EUR
376,69 seit 2024-02-06, aus EUR 407,20 seit 2024-02-06, aus
EUR 265,26 seit 2024-03-06, aus EUR 459,37 seit 2024-03-06,
aus EUR 376,69 seit 2024-03-06, aus EUR 407,20 seit
2024-03-06, Kosten EUR 1.713,02 samt 4 % Z seit 2024-03-15,
EUR 684,83 für
Eigentümergeinschaft EZ 2823 GB 01620 Brigittenau
24 E 21/24y
- b 2345/2024 Klage siehe CLNR 59
- 62 auf Anteil B-LNR 63 bis 66
a 3361/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (13 C 952/24y)
b 4192/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 63
- 63 auf Anteil B-LNR 63 bis 66

- a 4192/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.034,08
samt je 4 % Z aus EUR 265,26 seit 2024-04-06, aus EUR
459,37 seit 2024-04-06, aus EUR 407,20 seit 2024-04-06, aus
EUR 376,69 seit 2024-04-06, aus EUR 265,26 seit 2024-05-06,
aus EUR 459,37 seit 2024-05-06, aus EUR 407,20 seit
2024-05-06, aus EUR 376,69 seit 2024-05-06, aus EUR 265,26
seit 2024-06-06, aus EUR 459,37 seit 2024-06-06, aus EUR
407,20 seit 2024-06-06, aus EUR 376,69 seit 2024-06-06, aus
EUR 265,26 seit 2024-07-06, aus EUR 459,37 seit 2024-07-06,
aus EUR 407,20 seit 2024-07-06, aus EUR 376,69 seit
2024-07-06, Kosten EUR 1.027,93 samt 4 % Z seit 2024-07-11,
Antragskosten EUR 519,73 für Eigentümergemeinschaft EZ 2823
GB 01620 Brigittenau (24 E 39/24w – 24 E 17/24k)
- b 4192/2024 Klagsanmerkung siehe C-LNR 62
- 64 auf Anteil B-LNR 63 bis 66
- a 5466/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (49 C 831/24v)
- b 6239/2024 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 66
- 65 auf Anteil B-LNR 63 bis 66
- a 5933/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 9.332,06 samt 4 % Z von
2023-06-21 bis 2023-06-30, 12,580 % Z von 2023-07-01 bis
2023-12-31 und Zinsen von 9,2 Prozentpunkten über dem
jeweiligen Basiszinssatz (Vertragsabschluss: 2023-06-07)
seit 2024-01-01, Kosten EUR 1.451,65 samt 4 % Z seit
2024-08-20, EUR 672,33, EUR 25,--, EUR 684,83 für
Öffentliche Notare Drachsler Linzer Partnerschaft
(FN 477260d)
24 E 59/24m
- 66 auf Anteil B-LNR 63 bis 66
- a 6239/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 6.034,08
samt je 4 % Z aus EUR 265,26 seit 2024-08-06, aus EUR
459,37 seit 2024-08-06, aus EUR 407,20 seit 2024-08-06, aus
EUR 376,69 seit 2024-08-06, aus EUR 265,26 seit 2024-09-06,
aus EUR 459,37 seit 2024-09-06, aus EUR 407,20 seit
2024-09-06, aus EUR 376,69 seit 2024-09-06, aus EUR 265,26
seit 2024-10-06, aus EUR 459,37 seit 2024-10-06, aus EUR
407,20 seit 2024-10-06, aus EUR 376,69 seit 2024-10-06, aus
EUR 265,26 seit 2024-11-06, aus EUR 459,37 seit 2024-11-06,
aus EUR 407,20 seit 2024-11-06, aus EUR 376,69 seit
2024-11-06, Kosten EUR 1.027,93 samt 4 % Z seit 2024-11-08,
Antragskosten EUR 519,73 für Eigentümergemeinschaft EZ 2823
GB 01620 Brigittenau (24 E 65/24v – 24 E 17/24k)
- b 6239/2024 Klagsanmerkung siehe C-LNR 64
- 67 auf Anteil B-LNR 63 bis 66
- a 683/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (50 C 137/25v)

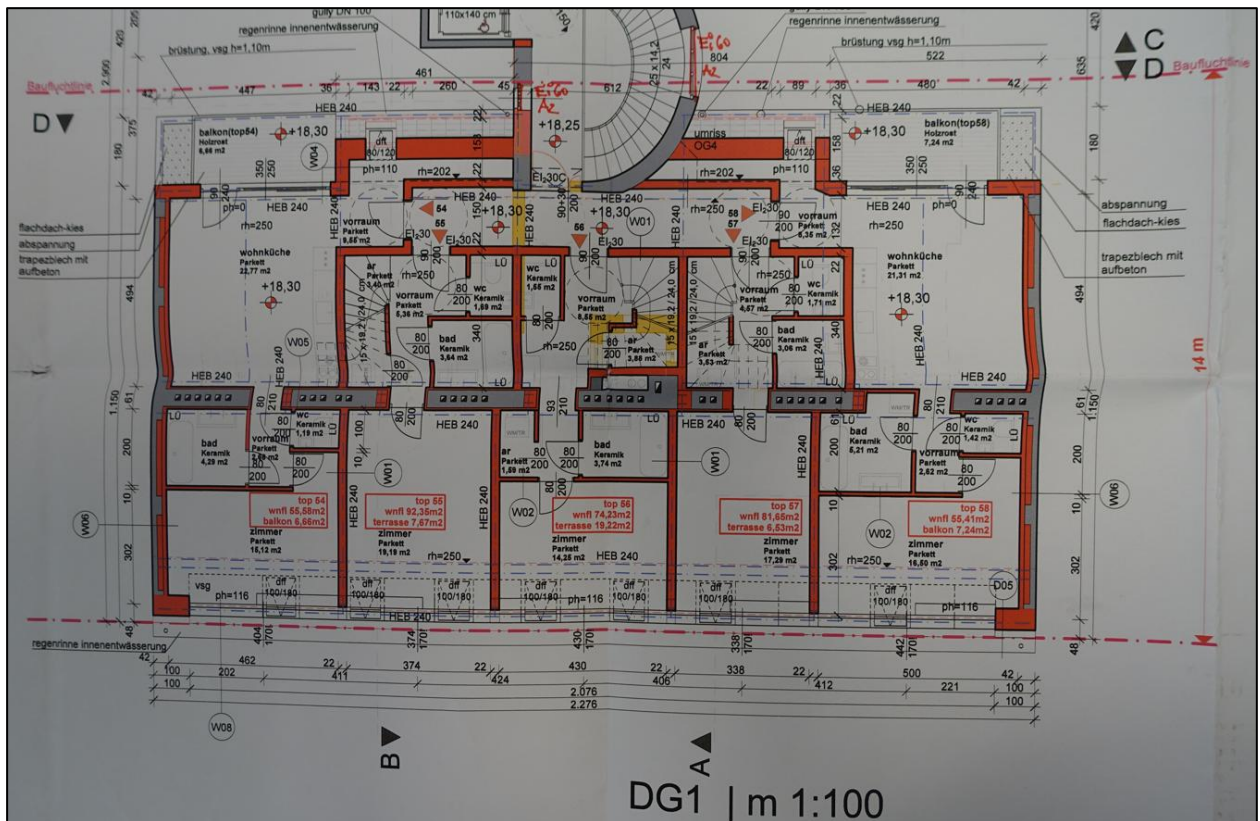
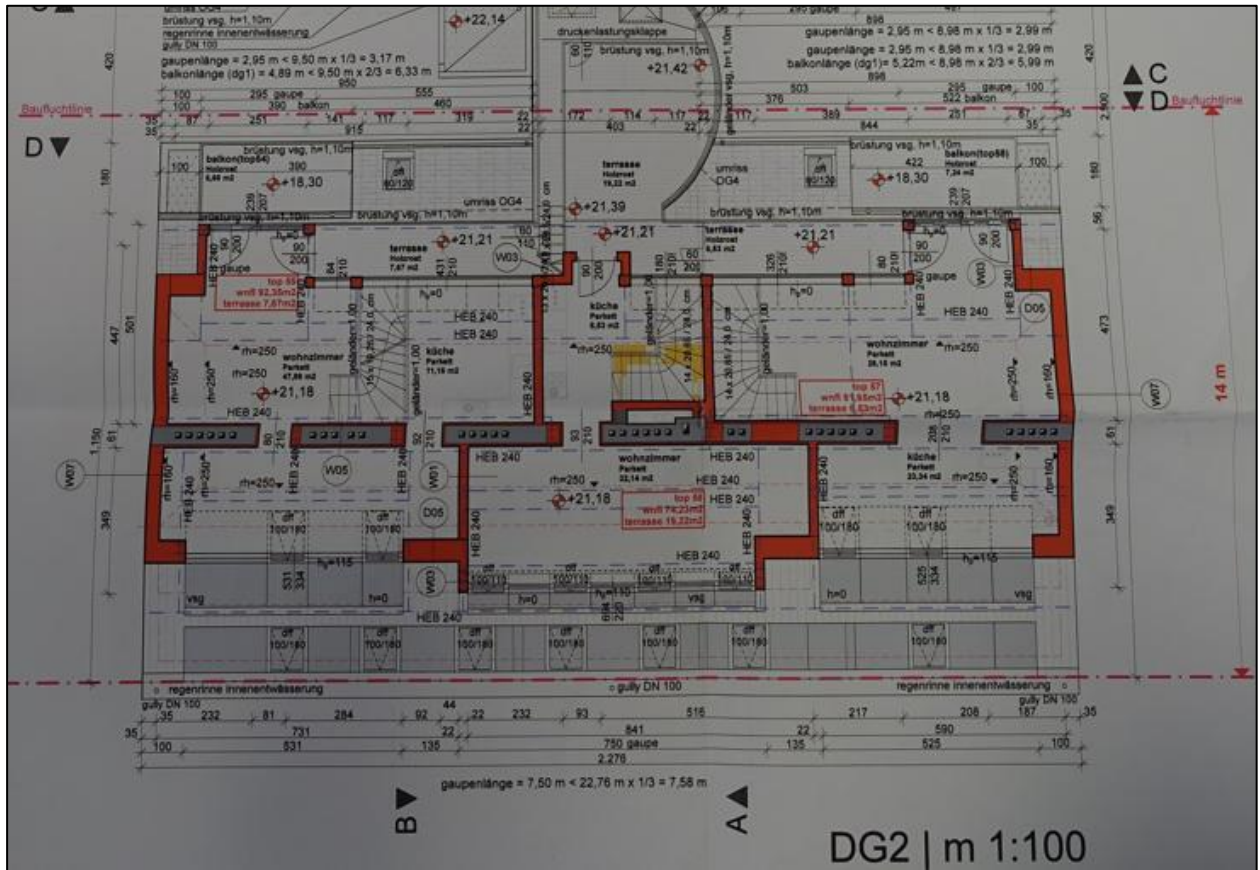
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



Einreichplan: Bauliche Änderungen / Zubau einer Aufzugsanlage sowie Zubau von Balkone / 12.9.2014



Einreichplan: Bauliche Änderungen / Zubau einer Aufzugsanlage sowie Zubau von Balkone / 12.9.2014 VOR DG-Ausbau



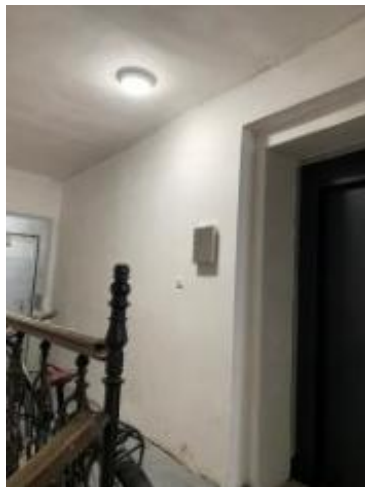
4.3. Bilder

Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes









4.3.1. Top 54

- Vorraum (9,55 m²) mit Wohnküchenbereich (22,77m²) und Balkon (6,66 m²)

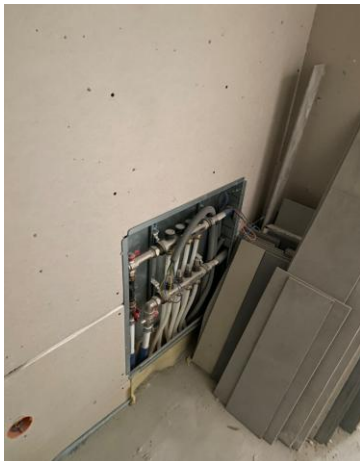
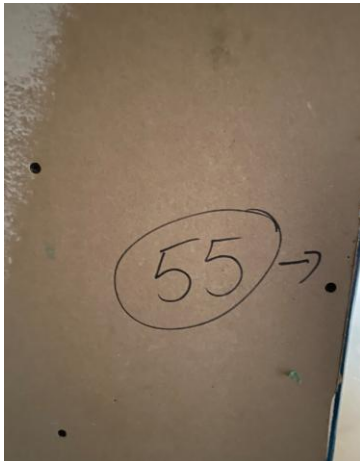


- Bad/Dusche, WC, Zimmer (nicht nach Plan gebaut)

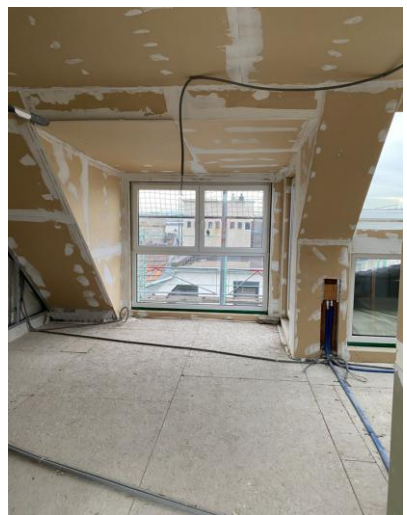


4.3.2. Top 55

- DG 1 nicht nach Plan gebaut: VR, WC/Bad mit Dusche, AR (Waschmaschine), Zimmer



- DG 2: WZ mit Zugang zur Terrasse, Küche

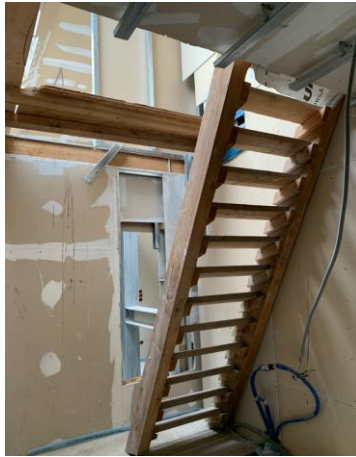


4.3.3. Top 56

- DG 1 nicht nach Plan gebaut: VZ (Zugang zum DG2), WC/Bad (Dusche, Waschmaschinenanschluß), Zimmer



- DG 2: Küche (Zugang zur Terrasse), Wohnzimmer, WC/Waschbecken



4.3.4. Top 57

- DG 1 nicht nach Plan gebaut: VZ (Zugang zum DG2), WC/Bad (Dusche), Zimmer

