

An
Bezirksgericht Meidling
Abteilung 10
Frau Rat Caroline Homann, LL.M. (WU)
Schönbrunner Straße 222-228/3/5. OG
1120 Wien

10 E 102/24d

Wien, am 3. März 2025

SB

G U T A C H T E N

zur Ermittlung

des Verkehrswertes

für das Objekt

Schönbrunner Straße 280

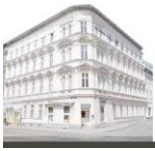
Top 2/3 und Top 44

1120 Wien

Bewertungstichtag

07.01.2025

Ausfertigung elektronisch



Auftraggeber: Bezirksgericht Meidling
Abteilung 10
Frau Rat Caroline Homann, LL.M. (WU)
Schönbrunner Straße 222-228/3/5. OG
1120 Wien

10 E 102/24d

Bewertungsgegenstand: Höhe des Verkehrswertes
Schönbrunner Straße 280
Top 2/3 und Top 44
1120 Wien

Bewertungstichtag: 7. Jänner 2025

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund Exekution



Kurzgutachten

Bezirksgericht:	Bezirksgericht Meidling
Katastralgemeinde:	GB 01305 Meidling
EZ:	2493
GST-Nr:	697, .1673
Liegenschaftsadresse:	Schönbrunner Straße 280 1120 Wien
Kategorie:	Verkehrswertermittlung, Wohnung
Grundstücksgröße:	1002 m ² - Bauland (Mischnutzung/Kerngebiet) 989,99 m ² , Bauland (Wohngebiet) 18,28 m ²
Wohnungsgröße:	343,50 m ² WNFI zzgl. 145,46 m ² Terrassen
Stichtag:	7. Jänner 2025

**Der Verkehrswert des
gegenständlichen Objekts beträgt**

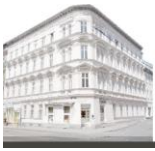
**zum Stichtag 7.1.2025
gerundet**

€ 1.903.000



INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES UND BEFUND DER WOHNUNG TOP 44 UND DES RAUMS 2/3, SCHÖNBRUNNER STRASSE 280, 1120 WIEN	5
1. Allgemeines	5
1.1. Auftrag	5
1.2. Befundaufnahme	5
1.3. Bewertungsstichtag	5
1.4. Grundlagen und Literatur	5
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	7
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse	7
2.3. Lage	14
2.4. Kontaminierungen	30
2.5. Lärmemissionen	32
2.6. Beschreibung des Grundstücks	32
2.7. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes	34
2.8. Nutzfläche	50
2.9. Energieausweis	50
3. Ermittlung des Verkehrswerts	51
4. Anmerkungen	55



ALLGEMEINES UND BEFUND DER WOHNUNG TOP 44 UND DES RAUMS 2/3, SCHÖNBRUNNER STRASSE 280, 1120 WIEN

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Die Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien, mit Beschluss vom 21.11.2024 beauftragt, Befund und Gutachten zu folgenden Fragen zu stellen:

Vereinfachte Ermittlung des Verkehrswertes für die Wohnung Top 44 sowie Top 2/3 und 2 Stellplätze, Schönbrunner Straße 280, 1120 Wien.

1.2. Befundaufnahme

Die Begehung des Objektes im derzeitigen Zustand wurde am 7.1.2025 durchgeführt.

Beginn: 9:30 Uhr, Ende: 10:30 Uhr.

Anwesend: DI Sandra Bauernfeind – die Sachverständige
Herr Richard Wedenig – Ehemann der Gesellschafterin und
Geschäftsführerin der Eigentümergesellschaft

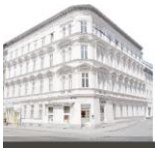
1.3. Bewertungsstichtag

Zu bewerten ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 7.1.2025.

1.4. Grundlagen und Literatur

Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 7.1.2025
- Grundbuchauszug vom 16.12.2024
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (online)
- Einsichtnahme in die Baupläne und Bescheide der Hauseinlage (EZ) – Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 12. Bezirk.



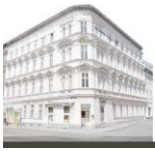
- Online-Abfragen vom www.google.at/maps, www.wien.gv.at, www.umweltbundesamt.at, <http://gis.lebensministeriums.at>, www.immoservice-austria.com.
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt.
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit.

Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Richtwertgesetz
- Mietrechtsgesetz
- Bienert, Funk et.al., Immobilienbewertung, ÖVI-Edition, 3. Auflage, 2014.
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011.
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2010
- Hillinger, Residualwertbetrachtung für eine Eigentumswohnung, in: Liegenschaftsbewertung 2/2015, S. 28f
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Relevante Önormen

Allgemeine Vorbemerkungen:

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach Grundlagen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und den ÖNORMEN B 1802-3 sowie relevanten Gesetzen und Verordnungen erstellt.
- Währungsbeträge sind in € angegeben, Flächenmaße in m².
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Der Zustand des Grundstücks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft
- entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der



jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

- Die Fläche hat die fertigende Sachverständige den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Eine Vermessung des Grundstücks und der Wohnnutzfläche wurde nicht vorgenommen.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sind bekannt geworden sind.

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 2493 des GB 01305 Meidling mit der Grundstücksadresse 1120 Wien, Schönbrunner Straße 280 umfasst laut Grundbuchsatzug vom Dezember 2024 das Grundstück 697 mit einer eingetragenen Grundstücksfläche von 1 m² (10, Sonstige / Straßenverkehrsanlagen) und das Grundstück .1673 mit einer eingetragenen Grundstücksfläche von 1001 m², davon 723 m² Baufläche (10, Gebäude) und 278 m² Baufläche (20, Gebäudenebenenflächen). Das Grundstück liegt nicht im Grenzkataster.

Im vorliegenden Grundbuchsatzug ist im B-Blatt als Eigentümerin der Liegenschaft S 280 Immobilien GmbH eingetragen.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01305 Meidling
BEZIRKSGERICHT Meidling

EINLAGEZAHL 2493

Letzte TZ 2152/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
697	Sonst(10)	1	
.1673	GST-Fläche	1001	
	Bauf.(10)	723	
	Bauf.(20)	278	Schönbrunner Straße 280
	GESAMTFLÄCHE	1002	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

2 a 2068/2023 Verwalter der Liegenschaft

Dr. Fritz Trestler GmbH & Co KG, FN 3979b, 1010 Wien, Wollzeile 33/2

***** B *****

38 ANTEIL: 78/2383

Manfred Kantor "Onyx" Wohnimmobilienhandel KG (FN 247506f)

ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020

a 618/2011 IM RANG 3410/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht

c 1896/2023 Kaufvertrag 2022-10-27 Eigentumsrecht

d 2068/2023 Wohnungseigentum an ssR Lokal Top 1, Magazin zu Top 1

39 ANTEIL: 49/2383

Manfred Kantor "Onyx" Wohnimmobilienhandel KG (FN 247506f)

ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020

a 618/2011 IM RANG 3410/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht

b 1896/2023 Kaufvertrag 2022-10-27 Eigentumsrecht

c 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 7

40 ANTEIL: 49/2383

Manfred Kantor "Onyx" Wohnimmobilienhandel KG (FN 247506f)

ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020

a 618/2011 IM RANG 3410/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht

b 1896/2023 Kaufvertrag 2022-10-27 Eigentumsrecht

c 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12

41 ANTEIL: 78/2383

Manfred Kantor "Onyx" Wohnimmobilienhandel KG (FN 247506f)

ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020

a 618/2011 IM RANG 3410/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht

b 1896/2023 Kaufvertrag 2022-10-27 Eigentumsrecht

c 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 13/14

42 ANTEIL: 125/2383

Manfred Kantor "Onyx" Wohnimmobilienhandel KG (FN 247506f)

ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020

a 618/2011 IM RANG 3410/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht



- b 1896/2023 Kaufvertrag 2022-10-27 Eigentumsrecht
c 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 15
- 43 ANTEIL: 58/2383
Mag. Johanna Foltinek
GEB: 1968-07-10 ADR: Schönbrunner Straße 280/I/Top 4/5, Wien 1120
a 3207/2020 IM RANG 2944/2020 Kaufvertrag 2020-10-28 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 4/5
- 44 ANTEIL: 44/2383
Dr. Eva-Maria Remberger
GEB: 1968-08-24 ADR: Schönbrunner Straße 280/I/Top 6, Wien 1120
a 3693/2016 IM RANG 3374/2016 Kaufvertrag 2016-11-16, Bestätigung
2016-12-22 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 6, Garten 1 zu Top 6
- 45 ANTEIL: 28/2383
Manfred Kantor "Orchidee" Wohnimmobilienhandel KG (FN 306296k)
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020
a 618/2011 IM RANG 3410/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 29, Gang WC zu Top 29
- 46 ANTEIL: 27/2383
Manfred Kantor "Orchidee" Wohnimmobilienhandel KG (FN 306296k)
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020
a 618/2011 IM RANG 3410/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 30
- 47 ANTEIL: 54/2383
MMag. Maya Halebic
GEB: 1982-03-27 ADR: Schönbrunner Straße 280/I/Top 17, Wien 1120
a 2036/2020 Kaufvertrag 2020-07-13 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 17
- 48 ANTEIL: 84/2383
Ferdinand Dietrich
GEB: 1986-09-02 ADR: Neustiftgasse 16/1/43, Wien 1070
a 1556/2016 IM RANG 3329/2015 Kaufvertrag 2016-04-07 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 41
- 49 ANTEIL: 53/2383
Dipl.Ing. Dr. Herbert Schedlmayer
GEB: 1954-09-03 ADR: Im Park 4, Loosdorf 3382
a 1284/2020 IM RANG 851/2020 Kaufvertrag 2020-03-06 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 23, Bügelraum zu Top 23
- 50 ANTEIL: 56/2383
Mag. Katharina Fuchs
GEB: 1990-10-24 ADR: Schönbrunner Straße 280/I/Top 24, Wien 1120
a 1609/2018 Kaufvertrag 2018-06-04 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 24, Gang WC zu Top 24
- 51 ANTEIL: 73/2383
Mag. Kurt Walter Schober
GEB: 1960-04-09 ADR: Weilgasse 1b/2/Top 7, Wien 1190
a 692/2013 IM RANG 20230/2012 Kaufvertrag 2011-12-20, Kaufvertrag
2013-01-24 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 26, Garten 3 zu Top 26
c gelöscht
- 52 ANTEIL: 71/2383
Mag. Kurt Walter Schober
GEB: 1960-04-09 ADR: Weilgasse 1b/2/Top 7, Wien 1190
a 692/2013 IM RANG 20230/2012 Kaufvertrag 2011-12-20, Kaufvertrag
2013-01-24 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 27, Garten 4 zu Top 27
c gelöscht
- 53 ANTEIL: 49/2383
Dr. Victoria Mösenbacher



- GEB: 1959-08-20 ADR: Kellergasse 14, Ried im Innkreis 4910
a 1284/2013 IM RANG 807/2013 Kaufvertrag 2012-04-10, Kaufvertrag
2013-05-13 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 40
- 54 ANTEIL: 77/2383
Manfred Kantor "Sextus" Wohnimmobilienhandel KG (FN 276397t)
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020
a 618/2011 IM RANG 3410/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 18/19
- 55 ANTEIL: 69/2383
Manfred Kantor "Sextus" Wohnimmobilienhandel KG (FN 276397t)
ADR: Floßgasse 12/12, Wien 1020
a 618/2011 IM RANG 3410/2010 Kaufvertrag 2010-12-30 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 21
- 56 ANTEIL: 74/2383
Dipl.Ing. (FH) Philipp Schlaffer
GEB: 1987-03-05 ADR: Schönbrunner Straße 280/II/Top 35, Wien 1120
a 303/2016 IM RANG 3329/2015 Kaufvertrag 2015-11-18 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 35
- 57 ANTEIL: 66/2383
Suelie Somborn
GEB: 1986-07-19 ADR: Schönbrunner Straße 280/II/Top 42, Wien 1120
a 1971/2016 IM RANG 1678/2016 Kaufvertrag 2016-05-25 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 42
c gelöscht
- 58 ANTEIL: 24/2383
Juliane Swoboda
GEB: 1963-07-07 ADR: Schönbrunner Straße 280/II/Top 43, Wien 1120
a 2202/2016 IM RANG 990/2016 Kaufvertrag 2016-03-22 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 43
c 2068/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 59 ANTEIL: 24/2383
Ing. Hans-Georg Swoboda
GEB: 1963-10-19 ADR: Schönbrunner Straße 280/II/Top 43, Wien 1120
a 2202/2016 IM RANG 990/2016 Kaufvertrag 2016-03-22 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 43
c 2068/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 60 ANTEIL: 78/2383
Sonja Völker-Wellanschitz
GEB: 1970-07-18 ADR: Tivoligasse 29, Wien 1120
a 3297/2018 IM RANG 2659/2018 Kaufvertrag 2018-10-03, Bestätigung
2018-12-13 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 8/9
- 61 ANTEIL: 58/2383
Sonja Völker-Wellanschitz
GEB: 1970-07-18 ADR: Tivoligasse 29, Wien 1120
a 828/2017 Kaufvertrag 2017-03-02, Bestätigung 2017-03-09 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 39
- 62 ANTEIL: 98/2383
Mag. Christian Wallner
GEB: 1977-07-31 ADR: Ziegelstraße 4, 8038 Zürich, Schweiz
a 1647/2017 IM RANG 1109/2017 Kaufvertrag 2017-04-06,
Pfandbestellungsurkunde 2017-04-13 Eigentumsrecht
b 1647/2017 IM RANG 1108/2017 Kaufvertrag 2017-04-06, Bestätigung
2017-06-02 Eigentumsrecht
c 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10/11
d 2068/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 63 ANTEIL: 98/2383
Mag. Dr. Martin Viehhauser



- GEB: 1981-05-27 ADR: Ziegelstraße 4, 8038 Zürich, Schweiz
a 1647/2017 IM RANG 1109/2017 Kaufvertrag 2017-04-06,
Pfandbestellungsurkunde 2017-04-13 Eigentumsrecht
b 1647/2017 IM RANG 1108/2017 Kaufvertrag 2017-04-06, Bestätigung
2017-06-02 Eigentumsrecht
c 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10/11
d 2068/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 64 ANTEIL: 43/2383
Karin Weber
GEB: 1970-07-08 ADR: Weidengasse 6, Güssing 7540
a 1701/2017 IM RANG 948/2017 IM RANG 949/2017 Kaufvertrag 2013-05-07,
Kaufvertrag 2017-05-22, Bestätigung 2017-06-08 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 34
c 2068/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 65 ANTEIL: 43/2383
Peter Weber
GEB: 1962-06-17 ADR: Weidengasse 6, Güssing 7540
a 1701/2017 IM RANG 948/2017 IM RANG 949/2017 Kaufvertrag 2013-05-07,
Kaufvertrag 2017-05-22, Bestätigung 2017-06-08 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 34
c 2068/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 66 ANTEIL: 127/4766
Mag. Elisabeth Jahrman
GEB: 1986-01-12 ADR: Schönbrunner Straße 280/I/Top 20, Wien 1120
a 2344/2017 IM RANG 1035/2017 Kaufvertrag 2017-03-22, Bestätigung
2017-08-18 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 20
c 2068/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 67 ANTEIL: 127/4766
Mag. Christian Rabanek
GEB: 1981-09-05 ADR: Schönbrunner Straße 280/I/Top 20, Wien 1120
a 2344/2017 IM RANG 1035/2017 Kaufvertrag 2017-03-22, Bestätigung
2017-08-18 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 20
c 2068/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 68 ANTEIL: 56/2383
Dipl.Ing. Wolfgang Frisch
GEB: 1982-12-11 ADR: Schönbrunner Straße 280/II/Top 36, Wien 1120
a 3442/2017 IM RANG 1108/2017 Kaufvertrag 2017-09-26 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 36
- 69 ANTEIL: 71/2383
Mag. Jelena Veljic
GEB: 1982-06-20 ADR: Schönbrunner Straße 280/I/Top 16, Wien 1120
a 155/2021 IM RANG 3443/2020 Kaufvertrag 2020-12-11 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 16
- 70 ANTEIL: 28/2383
S 280 Immobilien GmbH (FN 551991b)
ADR: Bendlgasse 16/DG1, Wien 1120
a 1404/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an ssR PKW Einstellraum Top 2/3 mit 2
Stapelparkern und Fahrradraum
- 71 ANTEIL: 373/2383
S 280 Immobilien GmbH (FN 551991b)
ADR: Bendlgasse 16/DG1, Wien 1120
a 1404/2021 Kaufvertrag 2021-03-24 Eigentumsrecht
b 2068/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 44, Technikraum DG 1,
Technikraum DG 2

***** C *****

1 a 727/1907



- REALLAST , keine Neubauten zu errichten, deren Höhe vom Trottoir bis zur Hauptgesimsoberkante mehr als 18 m beträgt, und weder Dampfzuchtänge noch Fabriks- oder Gewerbeanlagen zu erbauen, welche unangenehme Gerüche oder sanitätswidrige Gerüche verbreiten, für kk Hofärar
- b 278/1969 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 15 GB Ober-Meidling
- 2 a 1569/1907
REALLAST der Verpflichtung zur Straßengrundabtretung
gem P 3 Dekret 1907-03-07 für Gemeinde Wien
- b 278/1969 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 15 GB Ober-Meidling
- 19 auf Anteil B-LNR 56
a 303/2016 Pfandurkunde 2015-11-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Güssing eGen (FN 122891y)
- 22 auf Anteil B-LNR 62 63
a 1647/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-04-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft
(FN 32942w)
- b gelöscht
- 23 auf Anteil B-LNR 64 65
a 1701/2017 Pfandurkunde 2017-05-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
- b gelöscht
- 25 auf Anteil B-LNR 68
a 3442/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-10-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 199.200,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 26 auf Anteil B-LNR 47
a 2036/2020 Pfandurkunde 2020-07-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Sparkasse Langenlois (FN 36180g)
- b gelöscht
- 27 auf Anteil B-LNR 58 59
a 3002/2020 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 6440/2020)
Pfandurkunde 2020-10-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 225.000,--
für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)
- b 3002/2020 (Entscheidendes Gericht BG Tulln - 6440/2020)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 458 KG 20196 Wolfpassing C-LNR 7
EZ 2493 KG 01305 Meidling C-LNR 27
- 28 auf Anteil B-LNR 70 71
a 1404/2021 Pfandurkunde 2021-04-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisenbank Günskirchen eGen (FN 94301d)
- b gelöscht
- 35 auf Anteil B-LNR 70 71
a 889/2023 Pfandurkunde 2021-04-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenbank Günskirchen eGen (FN 94301d)
- 37 a 2068/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Punkt 3. Wohnungseigentumsvertrag
2023-03-08
- 38 auf Anteil B-LNR 70 71

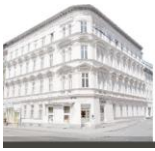


- a 2430/2023 Pfandurkunde 2023-10-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
- 39 auf Anteil B-LNR 70 71
a 838/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 151/24d)
b 2152/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von - siehe C-LNR 44
- 40 auf Anteil B-LNR 70 71
a 1273/2024 Zahlungsbefehl 2024-04-22
PFANDRECHT vollstr EUR 7.774,54
samt 4,000% pro J aus EUR 93,38 seit 06.11.2023
4,000% pro J aus EUR 1.170,23 seit 06.11.2023
4,000% pro J aus EUR 93,38 seit 06.12.2023
4,000% pro J aus EUR 1.170,23 seit 06.12.2023
4,000% pro J aus EUR 96,42 seit 06.01.2024
4,000% pro J aus EUR 96,42 seit 06.02.2024
4,000% pro J aus EUR 96,42 seit 06.03.2024
4,000% pro J aus EUR 96,42 seit 06.04.2024
4,000% pro J aus EUR 1.215,41 seit 06.01.2024
4,000% pro J aus EUR 1.215,41 seit 06.02.2024
4,000% pro J aus EUR 1.215,41 seit 06.03.2024
4,000% pro J aus EUR 1.215,41 seit 06.04.2024
Kosten EUR 1.713,02 samt 4 % Z seit 2024-04-22
Antragskosten EUR 820,33 für
Eigentümergeinschaft Schönbrunner Straße 280
(5 E 1816/24a)
- 41 auf Anteil B-LNR 70 71
a 1384/2024 Pfandurkunde 2023-10-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
- 42 auf Anteil B-LNR 70 71
a 1564/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (31 C 698/24z)
b 2152/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von - siehe C-LNR 44
- 43 auf Anteil B-LNR 70 71
a 2151/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (31 C 913/24 t)
- 44 auf Anteil B-LNR 70 71
a 2152/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von
1) vollstr EUR 7.774,54
2) vollstr EUR 3.803,41
je samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2024-10-10 für
Eigentümergeinschaft Schönbrunner Straße 280
(10 E 102/24d)
b 2152/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 - siehe C-LNR 39 42

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

Grundbuch 16.12.2024 07:50:48

	Datum/Zeit	2024-12-16T07:50:48+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur

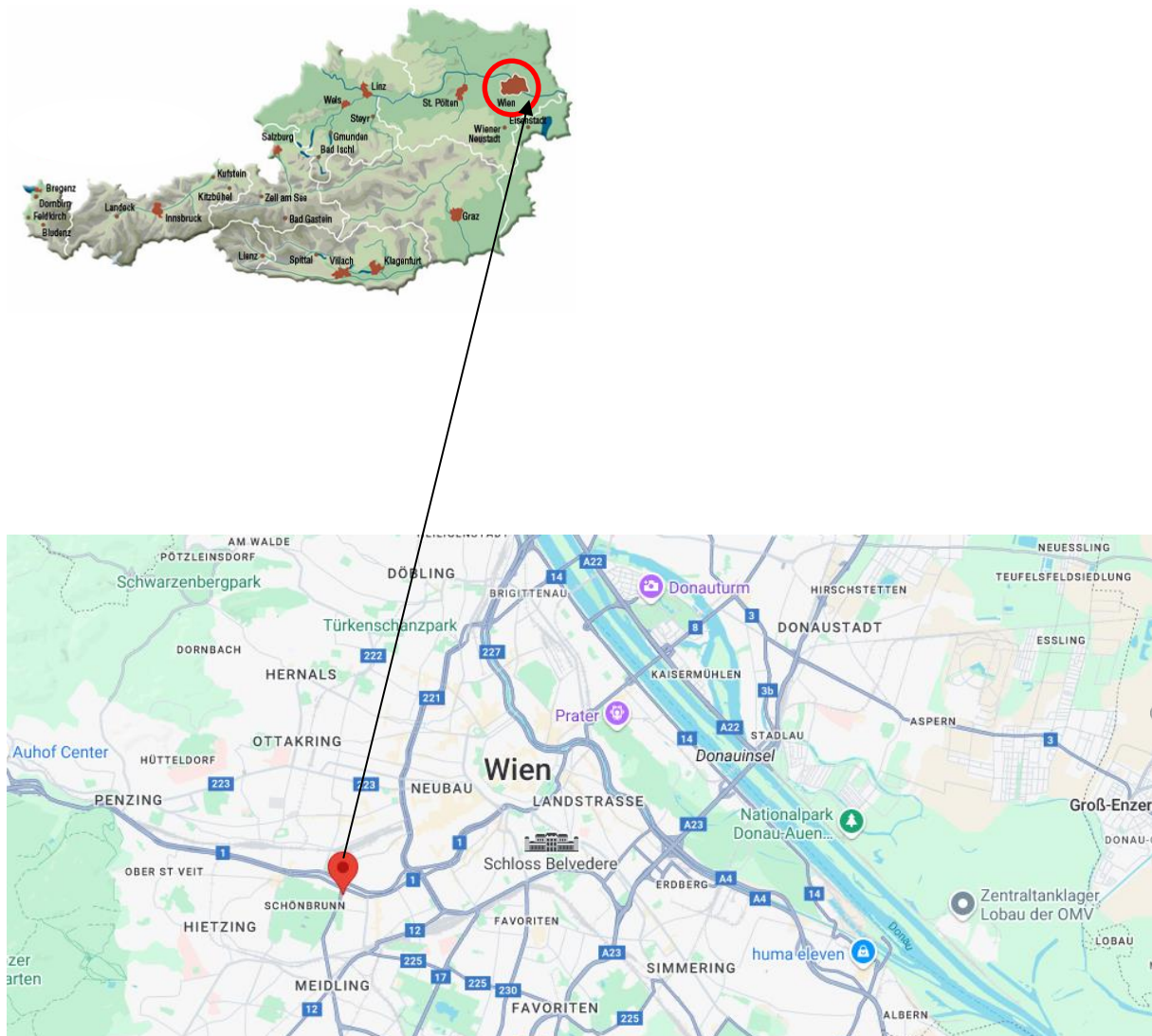


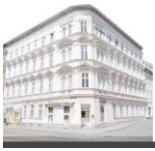
2.2. Rechte und Lasten

Die im C-Blatt vorhandenen Eintragungen betreffen unter anderem die Klage nach § 27 WEG:

2.3. Lage

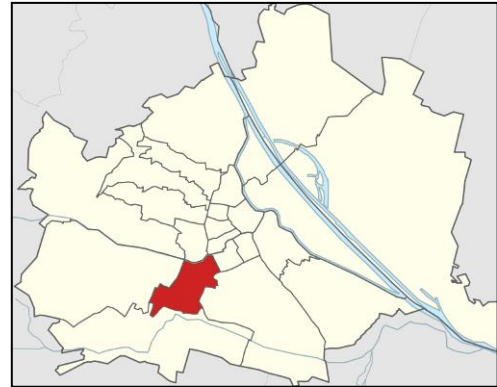
Lageplan





Makrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk Meidling, südwestlich des Wiener Stadtzentrums. Meidling liegt etwa 5 bis 10 km von der Inneren Stadt entfernt. Topografisch erstreckt sich der 12. Bezirk vom Wiental südlich des Wienflusses in die Ebene zwischen dem Wienerberg im 10. Bezirk und dem Grünen Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn im 13. Bezirk. Im Norden grenzt Meidling an Rudolfsheim-Fünfhaus und Mariahilf, im Osten an Favoriten und an Margareten, im Westen an Hietzing und im Süden an Liesing.



Meidling weist eine Bevölkerungszahl von 101.714 Einwohnern (Stand Jänner 2024) auf und besteht im Wesentlichen aus den drei Bezirksteilen Meidling, Hetzendorf und Altmannsdorf. Dazwischen verlaufen die Ausläufer des Wienerbergs.

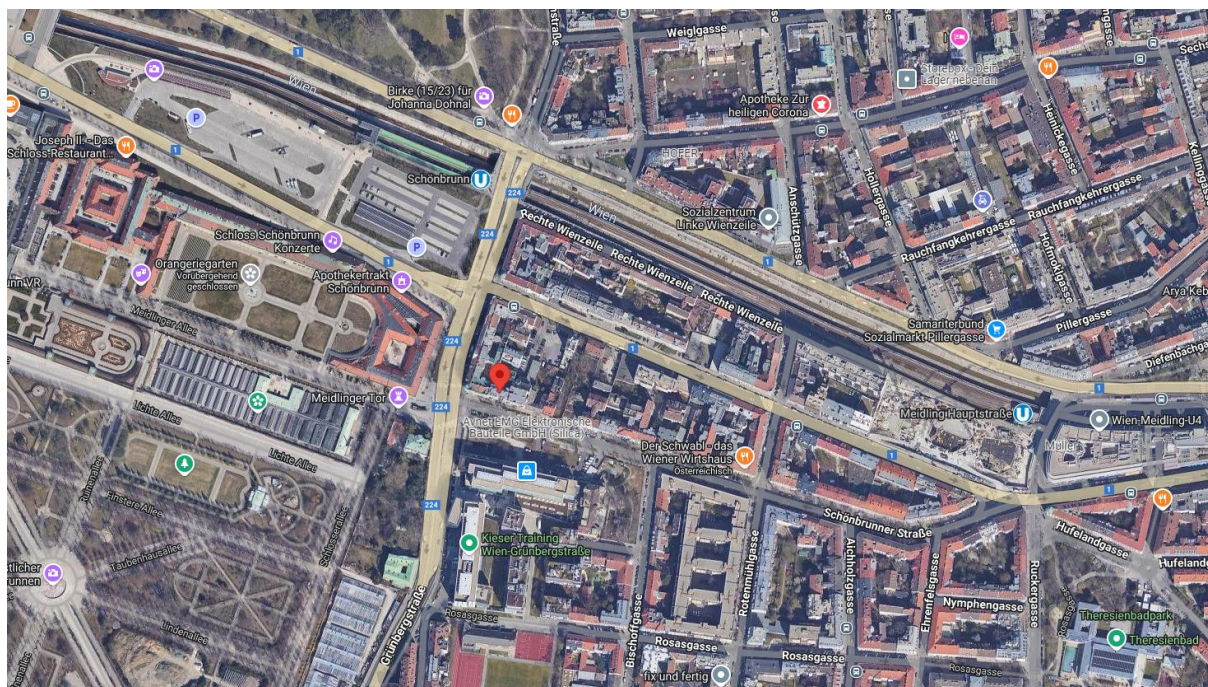
Der 12. Bezirk wird derzeit von zwei U-Bahn-Linien (U4, U6), der S-Bahn-Stammstrecke und der Badner Bahn erschlossen. Durch den Bezirk führt darüber hinaus die Südbahn, deren sanierter Bahnhof Wien Meidling einer der am stärksten frequentierten Bahnhöfe Österreichs ist.

Weiters ist der 12. Gemeindebezirk auch durch Straßenbahnen und Autobusse an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die größte Parkanlage des Bezirksgebietes ist der (teilweise öffentlich zugängliche) Park von Schloss Hetzendorf, gefolgt vom Haydnpark mit rund 26.500 m² Fläche. Allerdings besticht diese Lage durch die Nähe zu den Grünanlagen des Schlosses Schönbrunn (jenseits der Bezirksgrenze im 13. Bezirk).



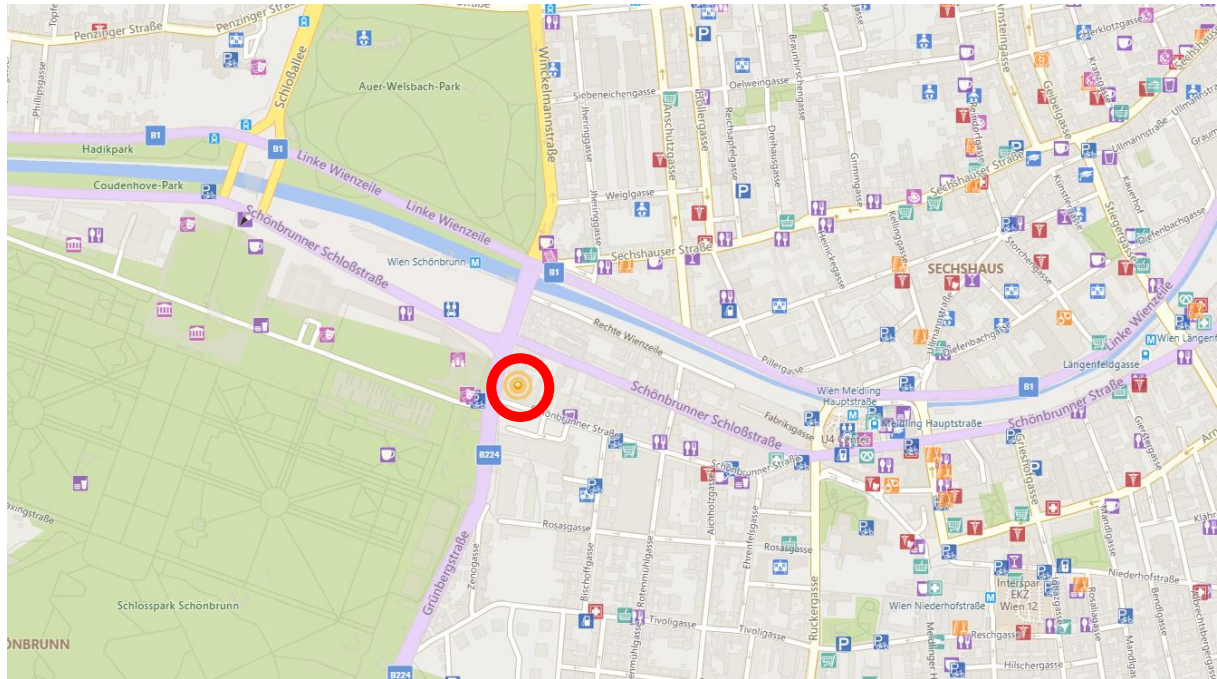
Standort der Liegenschaft – Luftbild



Quelle: www.google.at/maps



Folgende Darstellung zeigt schematisch die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen in der weiteren Umgebung. Eine Darstellung der unmittelbaren Umgebung folgt bei der Beschreibung der Mikrolage.



Bildung & Kinderbetreuung	
	Musikschule
	Fahrschule
	Kindergarten/Kinderbetreuung
	Universität/Kolleg
	Kindergarten/Kinderbetreuung
	Schule
	Bibliothek
Unterhaltung & Kultur	
	Kasino
	Kulturzentrum
	Kino
	Gemeinschaftszentrum
	Disco
	Planetarium
	Theater
	Museum
	Zoo
	Freizeitpark
Gastronomie	
	Pub
	Cafe
	Bar
	Fast-Food/Imbiss
	Essalon
	Restaurant

Gesundheit	
	Krankenhaus
	Arzt
	Zahnarzt
	Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen
	Apotheke
	Tierarzt
	Rettungsdienst
Sonstiges	
	Rechtsanwalt
	Friseur
	Polizeiwache
	Post
	Bank
Mobilität	
	Fahrradabstellanlage
	Fahrzeugverleih
	Car-Sharing
	Autowaschanlage
	E-Tankstelle
	Tankstelle
	Taxistandplatz
	Parkplatz / Parkgarage

Nahversorgung	
	Bäckerei
	Drogerie
	Süßwaren
	Fleischerei
	Gemischtwaren
	Konditorei
	Supermarkt

Quelle: www.immomapping.com



FACTS:

Demografie

Wohnbevölkerung	100.281
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	49.643
Personen/Haushalt	2,03
Zuzüge	+ 6.583
Wegzüge	- 4.274
Wanderungsbilanz	+ 2.309

Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

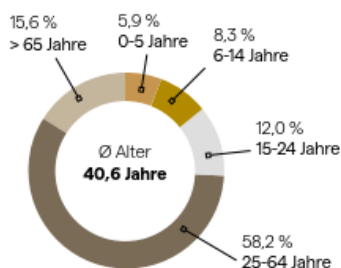
Wien	34,2 %
Meidling	38,8 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 26.005
Meidling	€ 23.424

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Meidling	40,6



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.600,- / m²
Sonstige	€ 4.150,- / m²

Miete	
Erstbezug	€ 13,20 / m²
Sonstige	€ 11,80 / m²

Zinshaus	€ 1.500,- bis € 3.300,- / m²
-----------------	------------------------------

Im Jahr 2023 fanden 529 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 143,47 Mio. statt.

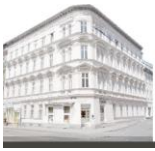
Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2024

Mikrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer klassischen Zinshausumgebung. Im unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft bestehen ähnliche Wohnbauten mit teilweise im Erdgeschoß vorhandenen Geschäftslokalen.

Naherholungsmöglichkeit bietet der in Fußweite (ca. 5 min) gelegene, rund 160 Hektar große Schlosspark Schönbrunn, der zahlreiche Sehenswürdigkeiten, wie z.B. die Gloriette, das Palmenhaus oder den ältesten Zoo der Welt beherbergt. Etwa 10 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt befindet sich das Theresienbad, ein städtisches Hallen- und Sommerfreibad mit einer kleinen Parkanlage.

Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind im Umfeld vorhanden. Die naheliegende Meidlinger Hauptstraße gilt darüber hinaus als Einkaufsstraße und bietet ein umfassendes Warenangebot.

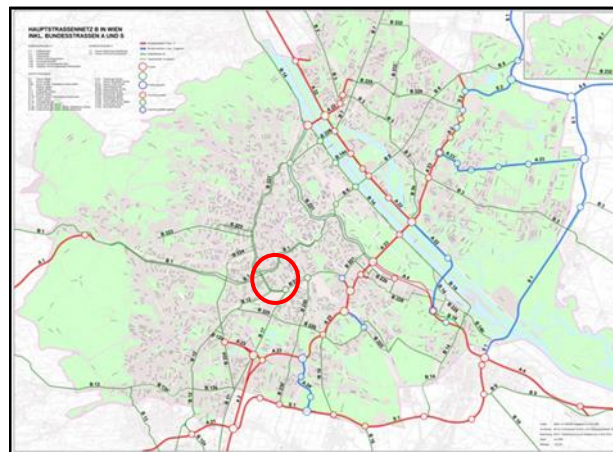


Anbindung an das Straßennetz

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft über die Schönbrunner Straße an die Linke Wienzeile angebunden. Das Stadtzentrum (Stephansplatz) ist in ca. 16 Fahrminuten erreichbar.

Die Liegenschaft ist über die Schönbrunner Straße und weiter auf die Hadikgasse, die zur A1 führt, an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über die Wienerbergstraße, weiter auf die Laxenburger Straße zum Verteilerkreis Favoriten, erreicht man die A23 Südosttangente, die entweder weiter auf die A4 Ostautobahn, Richtung Flughafen Wien-Schwechat, oder auf die A2 Südautobahn führt.

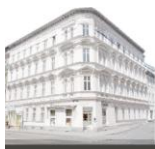
Hauptstraßennetz in Wien



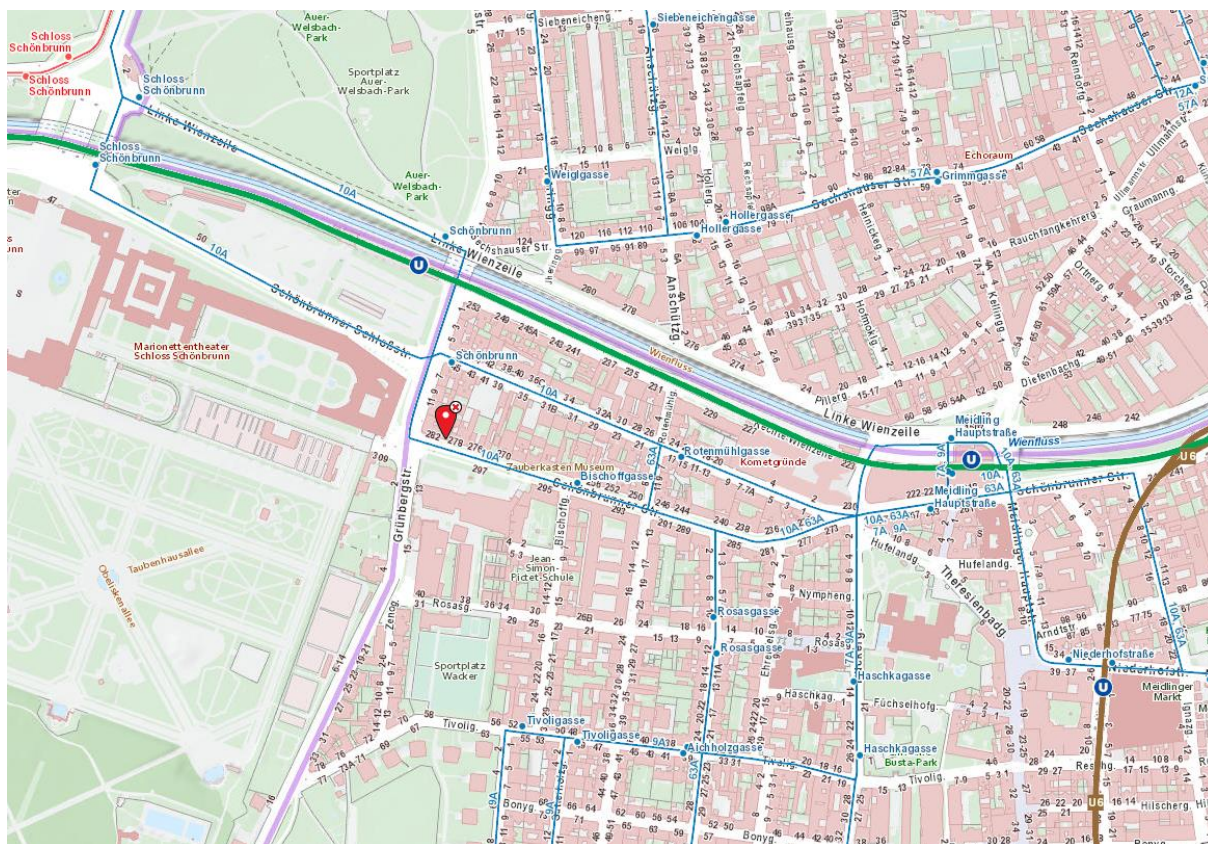
Quelle: www.wien.gv.at

Öffentliche Verkehrsanbindung

Der Standort weist eine gute Anbindung an den ÖPNV auf. Zahlreiche Buslinien, wie z.B. 7A, 9A, 10A und 63A machen in unmittelbarer Umgebung Halt. Die U4-Station „Schönbrunn“ ist etwa 260 m von der Liegenschaft entfernt. Die U6-Station „Niederhofstraße“ erreicht man in ca. 14 Gehminuten.



Anbindung des Standorts an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)



Quelle: www.wien.gv.at

U- und Schnellbahnnetz Wien



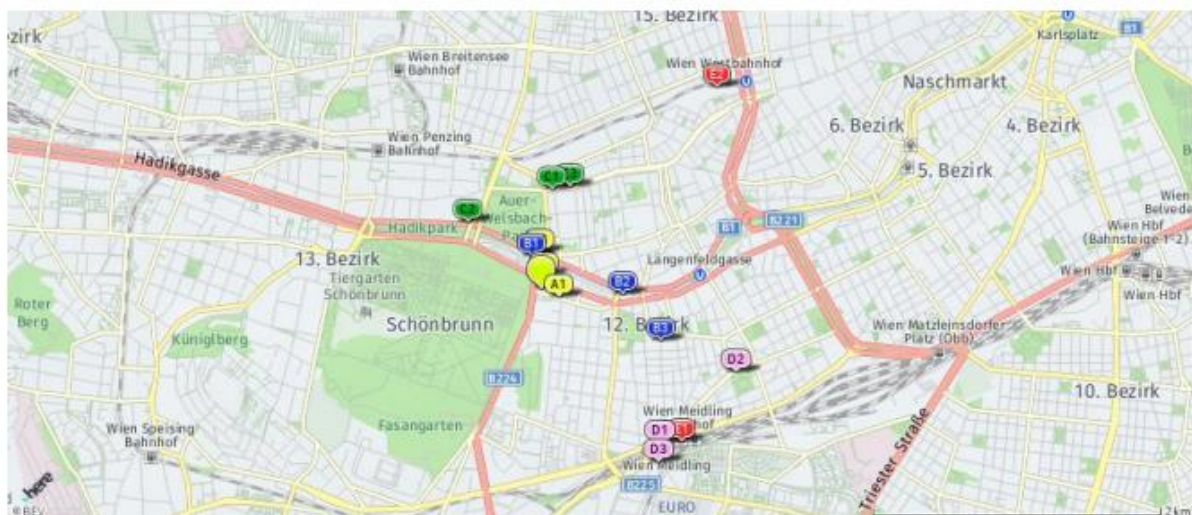
Quelle: www.wienerlinien.at



Folgende Darstellung zeigt noch die detaillierte Darstellung der Infrastruktur und die Gehdistanz in Minuten (Quelle: www.Immoservice-austria.com)

Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.

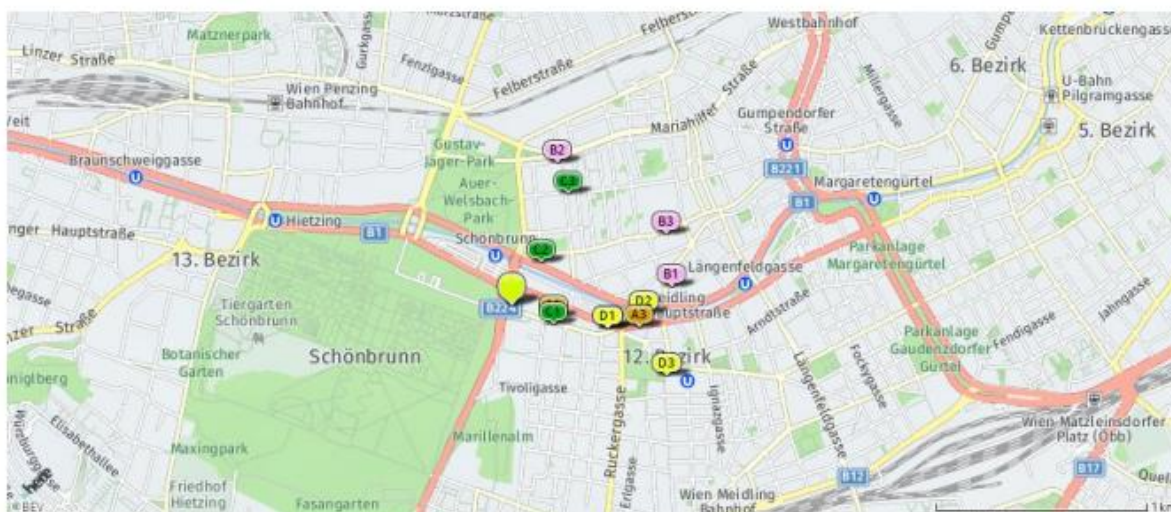


Bus A1 Bischoffgasse 10A Wien (0,13 km / 0,13 km) (Luftline / Zu Fuß) A2 Schönbrunn 10A Wien (0,10 km / 0,18 km) (Luftline / Zu Fuß) A3 Schönbrunn 10A Wien (0,26 km / 0,32 km) (Luftline / Zu Fuß)	U-Bahn D1 Schönbrunn U4 Wien (0,24 km / 0,29 km) (Luftline / Zu Fuß) D2 Meidling Hauptstraße U4 Wien (0,57 km / 0,63 km) (Luftline / Zu Fuß) D3 Niederhofstraße U6 Wien (0,91 km / 1,11 km) (Luftline / Zu Fuß)	Straßenbahn C1 Winkelmannstraße 52, 60 Wien (0,69 km / 0,78 km) (Luftline / Zu Fuß) C2 Schloss Schönbrunn 10, 60 Wien (0,68 km / 0,82 km) (Luftline / Zu Fuß) C3 Rudolfseim, Anschützgasse 52, 60 Wien (0,73 km / 0,92 km) (Luftline / Zu Fuß)	Lokalbahnhof D1 Meidling WLB Wien (1,34 km / 1,75 km) (Luftline / Zu Fuß) D2 Aßmayergasse WLB Wien (1,46 km / 1,76 km) (Luftline / Zu Fuß) D3 Bhf. Meidling, Schedifkaplatz WLB Wien (1,44 km / 1,81 km) (Luftline / Zu Fuß)
Bahnhof E1 Wien Meidling (1,43 km / 1,85 km) (Luftline / Zu Fuß) E2 Wien Westbahnhof (1,85 km / 2,26 km) (Luftline / Zu Fuß)			



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

- A1** Anker Snack & Coffee GmbH
Schönbrunner Straße 254
1120 Wien
(0,21 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** DOLVITA Jozefowski & Konencny OEG
Schönbrunner Str. 232
1120 Wien
(0,47 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Der Mann der verwöhnt Backwaren GmbH
Schönbrunner Straße 265
1120 Wien
(0,62 km / 0,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Metzgerei

- B1** Radatz Fleischwaren-Vertriebsgesell...
Diefenbachgasse 46
1150 Wien
(0,76 km / 0,89 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** AW & AZ GmbH
Schwendergasse 49/1-7
1150 Wien
(0,71 km / 0,91 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** AYSAN Handels GmbH
Sechshauserstraße 47
1150 Wien
(0,81 km / 1,03 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Supermarkt

- C1** Spar
(0,22 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Hofer
Linke Wienzeile 280
1150 Wien
(0,25 km / 0,41 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Billa
(0,59 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

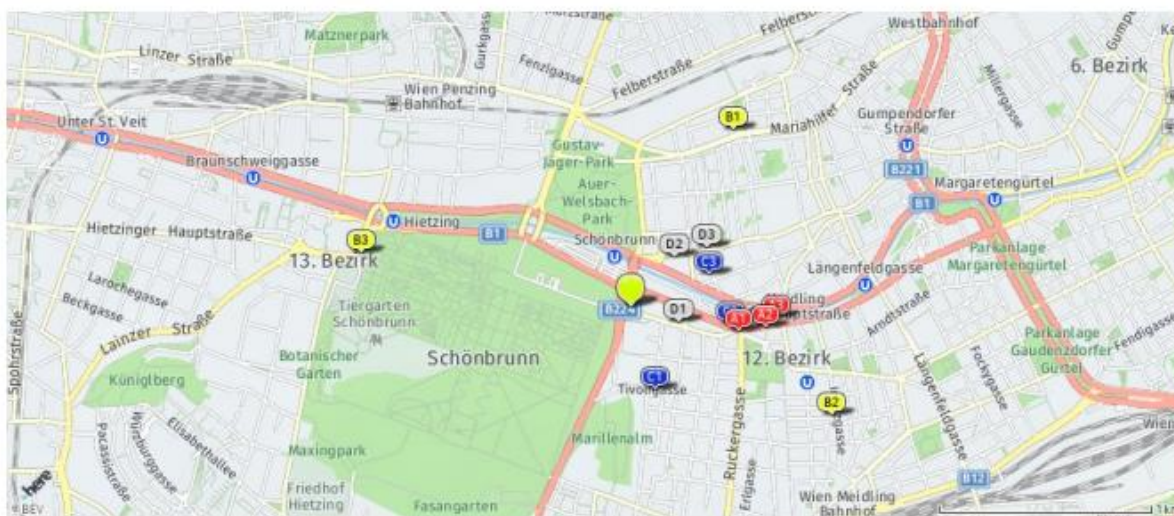
Drogerie

- D1** Sivash-Shop
Schönbrunner Schlossstraße 1
1120 Wien
(0,47 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Bipa
Schönbrunner Straße 222
1120 Wien
(0,63 km / 0,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** dm
(0,81 km / 0,97 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

- A1 BAWAG PSK**
Schönbrunner Straße 273
1121 Wien
(0,52 km / 0,57 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2 Bank Austria**
Schönbrunner Straße 263
1120 Wien
(0,64 km / 0,69 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3 Deniz Bank**
Schönbrunner Straße 218/220
1120 Wien
(0,69 km / 0,78 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Post

- B1 Post Filiale 1153**
Lehnergasse 2
1153 Wien
(0,96 km / 1,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2 Post Filiale 1120**
Bonygasse 2
1120 Wien
(1,08 km / 1,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3 Post Filiale 1130**
Hietzinger Hauptstraße 1A
1130 Wien
(1,30 km / 1,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Tankstelle

- C1 Turmöl**
Tivoligasse 53
1120 Wien
(0,41 km / 0,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2 Turmöl Quick**
Schönbrunner Schloßallee 2
1140 Wien
(0,48 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3 Turmöl**
Hollergasse 7
1150 Wien
(0,40 km / 0,72 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Trafik

- D1 Trafik Mara Grubisic**
Schönbrunner Straße 252-254
1120 Wien
(0,23 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2 Trafik Mohammad Trin Pir**
Sechshauser Straße 95
1150 Wien
(0,31 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3 Trafik Karin Michaela**
Oppitz
Sechshauser Straße 102
1150 Wien
(0,45 km / 0,65 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant

- A1** Schönbrunner Stöckl
Schönbrunner Straße 309
1130 Wien
(0,08 km / 0,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Tafelspitz
Grünbergstraße 1
1120 Wien
(0,17 km / 0,25 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Orangerie Schönbrunn
Schönbrunner Schlossstraße 47
1130 Wien
(0,25 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Pizza/Snack

- B1** Radler's Grill-Imbiss
(0,26 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Arizona Burger
(0,46 km / 0,67 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Riva Italia
(0,47 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Café/Eis

- C1** Gelateria Renato
(0,28 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Cafe Monarch
(0,34 km / 0,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Landtmann's Jausen
Station
(0,25 km / 1,48 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bar/Lokal

- D1** Connolly's
Schönbrunner Straße 268
1120 Wien
(0,10 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Colosseum
(0,40 km / 0,60 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Nostalgija Kafana & Rakija
Bar
Sechshauser Straße 100
1150 Wien
(0,48 km / 0,70 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Weinlokal

- Heuriger Zum Ser Pflug
Khiesplatz 5
1120 Wien
(2,40 km / 2,79 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** May Wines KG
Beckgasse 22
1130 Wien
(2,44 km / 2,86 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Vintage Fine Wines e.U.
Westbahnstraße 60
1070 Wien
(2,45 km / 3,04 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- F1** Cinema Erotic
Sechshauser Straße 128
1150 Wien
(0,26 km / 0,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Breitenseer Lichtspiele
Breitenseer Straße 21
1140 Wien
(2,06 km / 2,57 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kinderbetreuung

- A1** Kindergruppe Spassfabrik ZWEI
Schönbrunner Straße 293
1120 Wien
(0,17 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Kinderwelt Karima 2
Schönbrunner Straße 291
1120 Wien
(0,30 km / 0,30 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Kindergarten
Bischoffgasse 26
1120 Wien
(0,38 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Volksschule

- B1** VS Bischoffgasse 10
Bischoffgasse 10
1120 Wien
(0,22 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** ASO Rosasgasse 8
Rosasgasse 8
1120 Wien
(0,50 km / 0,59 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** VS Reichsapfelgasse 30
Reichsapfelgasse 30
1150 Wien
(0,68 km / 0,91 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Schule

- C1** VS Bischoffgasse 10
Nymphengasse 7
1120 Wien
(0,49 km / 0,54 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Schule für Sozialbetreuungsberufe (...)
Schlachthausgasse 37
1030 Wien
(0,44 km / 0,73 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** pRg 15
Rauchfangkehrergasse 34/6
1150 Wien
(0,47 km / 0,74 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Hochschule

- D1** FH OÖ Seminarzentrum
(0,67 km / 0,70 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** DEAD Vorstudienlehrgang
(1,00 km / 1,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Vienna Konservatorium
(1,07 km / 1,35 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

sonstige Bildung

- E1** PROVISIO Bildung + Beratung GmbH
Winckelmannstraße 22
1150 Wien
(0,47 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Friedrich Funder Institut für Publi...
Tivoligasse 73
1120 Wien
(0,56 km / 0,63 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Karl Edy e.U.
Bonygasse 68
1120 Wien
(0,48 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Kunst und Kultur

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Museum

A1 Zauberkasten Museum

Schönbrunner Straße 262
1120 Wien
(0,16 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

A2 Kaiserliche Wagenburg

Wien
Schloss Schönbrunn
1130 Wien
(0,79 km / 1,06 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

A3 Kindermuseum Schloss

Schönbrunn
Schönbrunner Schlossstraße
1130 Wien
(0,61 km / 1,11 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Theater/Oper

B1 Theater Im Ohrensessel

Rosagasse 11/5
1120 Wien
(0,40 km / 0,50 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

B2 Echoraum Vereinigung zur

Förderung ...
Sechshauser Straße 66
1150 Wien
(0,78 km / 1,00 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

B3 Marionettentheater Schloß

Schönbrunn...
Schloß Schönbrunn Hofratsstrakt
1130 Wien
(0,36 km / 1,07 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Bibliothek

C1 Öffentliche Bücherei der

Pfarr Mar...
Tivoligasse 20
1120 Wien
(0,62 km / 0,79 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

C2 Öffentliche Bücherei der

Pfarr Gat...
Hohenbergstraße 42
1120 Wien
(0,89 km / 1,07 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

C3 Zweigstelle -

Schwendermarkt
Schwendergasse 39-43
1150 Wien
(0,81 km / 1,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kirche/Kulturgut

D1 Senioren- und Pflegehaus

Schönbrunn...
(0,13 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

D2 Schloss Schönbrunn

Schönbrunner Schlossstraße 47
Wien
(0,57 km / 1,14 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

D3 Schlosskapelle Schönbrunn

(0,52 km / 1,20 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Sport und Freizeit

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therme

- A1** Theresienbad
Hufelandgasse 3
1120 Wien
(0,65 km / 0,83 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Schönbrunner Bad
Schönbrunner Schloßpark
1130 Wien
(0,62 km / 1,18 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Familienbad Reinlgasse
Familienbad Reinlgasse, Ecke
Märzstraße
1140 Wien
(1,51 km / 1,89 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kino

- B1** Cinema Erotic
Sechshauser Straße 128
1150 Wien
(0,26 km / 0,34 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Breitenseer Lichtspiele
Breitenseer Straße 21
1140 Wien
(2,06 km / 2,57 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Sportanlage

- C1** Turnsaal 84 m²
12., Bischoffgasse 10
1120 Wien
(0,22 km / 0,28 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Schulsport,
LA,
Ballspiele gesamt 1...
12., Rosasgasse 31
1120 Wien
(0,23 km / 0,29 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Sporthalle (Schwerpunkt
Turnen)
13., Schönbrunner Schloßstraße
52
1130 Wien
(0,40 km / 0,60 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Freizeitanlage

- D1** euroGym Freizeit und
Fitness im Vie...
Linke Wienzeile
1150 Wien
(1,29 km / 1,46 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- Bundessporteinrichtungen
GesmbH
Schönbrunner Allee
1120 Wien
(2,00 km / 2,08 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Fitnessstudio

- E1** Kraft und Gesundheit
GmbH & Co KG
Grünbergstraße 15
1120 Wien
(0,17 km / 0,26 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Mag. Chima Rameez
Okpalaugo - Fitne...
Schönbrunner Straße 271
1120 Wien
(0,56 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Sibel Erdek-Isik
Schönbrunner Straße 271
1120 Wien
(0,56 km / 0,64 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Erholungsraum

- F1** PA Rosasgasse
1120 Wien
(0,36 km / 0,47 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** PA Dreihausgasse
1150 Wien
(0,56 km / 0,84 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** PA Linke Wienzeile
1150 Wien
(0,39 km / 0,98 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Ärzte

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Arzt für

Allgemeinmedizin

- A1 Dr. Aurelia Cselley**
Schönbr. Schloßstr. 45/10
1120 Wien
(0,09 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2 Dr. Gerlinde Unger**
Schönbr. Schloßstr. 45/10
1120 Wien
(0,09 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3 Dr. Teresa Thaler**
Schönbrunner Schloßstraße 45
1120 Wien
(0,09 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Zahnarzt

- B1 MR Dr. Beiwel Peter**
Schönbrunner Straße 244
1120 Wien
(0,31 km / 0,31 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2 Dr. Sobczyk Andreas**
Schönbrunner Schloßstraße 31
1120 Wien
(0,15 km / 0,32 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3 Dr. St. Clair Osorno Bertly,**
MSc
Winckelmannstraße 2
1150 Wien
(0,26 km / 0,33 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Facharzt

- C1 Dr. Schmetterer Karin**
Rotenmühlgasse 10
1120 Wien
(0,23 km / 0,23 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2 Dr. Lubich-Dobrovits Ines**
Tivoligasse 76
1120 Wien
(0,43 km / 0,49 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3 Dr. Stolzlechner Doris**
Schönbrunner Schloßstraße 5
1120 Wien
(0,42 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Kinderarzt

- D1 MedR Dr. Stiskal Alfred**
Meidlinger Hauptstraße 7-9
1120 Wien
(0,78 km / 0,86 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2 Dr. Trebo Monika**
Pillergasse 6
1150 Wien
(0,69 km / 0,99 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3 Dr. Kirecci Cem**
Bonygasse 28
1120 Wien
(0,87 km / 1,12 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Medizinische Versorgung und Therapie

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Apotheke

- A1** Maria-Lourdes-Apotheke
Tivoligasse 50
1120 Wien
(0,40 km / 0,51 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A2** Apotheke "Zur heiligen Corona"
Sechshauser Straße 104
1150 Wien
(0,42 km / 0,62 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- A3** Apotheke Schwenk
"Z. hl. Johann v. Nep..."
Schönbrunner Straße 259
1120 Wien
(0,69 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Ärztzentrum/Krankenhaus

- B1** Ärztezentrum Hietzing
Dommayergasse 2
1130 Wien
(1,58 km / 1,87 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B2** Wiener Gesundheitsverbund
Pflege Ru...
Kardinal-Rauscher-Platz 2
1150 Wien
(1,48 km / 1,90 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- B3** Gruppenpraxis für
Allgemeinmedizin ...
Elisabethallee 61-63
1130 Wien
(1,91 km / 2,53 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Physiotherapeut

- C1** Frau Nadja Girsch
Tivoligasse 56
1120 Wien, Meidling
(0,37 km / 0,54 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C2** Frau Andrea Lukasser
Hufelandgasse 8
1120 Wien
(0,60 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- C3** Frau Sabine Perkonig
Hufelandgasse 8
1120 Wien
(0,60 km / 0,68 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Psychotherapeut

- D1** Jozef Škodník
Schönbrunnerstraße 312-315
1120 Wien
(0,09 km / 0,09 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D2** Margarethe Mensdorff-Pouilly
Grünbergstraße 9
1120 Wien
(0,06 km / 0,10 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- D3** Dr. Christiana Ehrenzweig
Schönbrunner Schlossstraße 46
1120 Wien
(0,11 km / 0,17 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Seniorenheim

- E1** Caritas Pflege Haus
Schönbrunn
Schönbrunner Straße 295
1120 Wien
(0,13 km / 0,21 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E2** Kursana Residenzen Wien - Tivoli
Hohenbergstraße 58
1120 Wien
(0,69 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- E3** Haus Rudolfsheim
Delweggasse 9
1150 Wien
(0,85 km / 1,13 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)

Tierarzt

- F1** TIERARZTPRAXIS
WEIGLGASSE Dipl.Tzt....
Weiglasse 13
1150 Wien
(0,39 km / 0,52 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F2** Dipl-TA Dr Steuer Iris
Tivoligasse 29
1120 Wien
(0,57 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)
- F3** Prof Dipl-TA Dr Zetner
Karl
Tivoligasse 29
1120 Wien
(0,57 km / 0,71 km)
(Luftlinie / Zu Fuß)



Kaufkraft und Einkommen

Die u.a. Tabelle zeigt, dass die Einkommen und damit die Kaufkraft der Bevölkerung in Meidling unter dem Wiener Durchschnitt liegen, bei den Pensionisten zeigt sich ein ähnliches Bild.

Lohnsteuerpflichtige Einkommen nach Gemeindebezirken 2021 – Frauen und Männer insgesamt

Gemeindebezirk	Durchschnittlicher Jahresbezug pro ArbeitnehmerIn in €		Durchschnittlicher Jahresbezug pro PensionistIn in €	
	brutto	Netto	brutto	netto
Wien	36.065	24.992	29.184	23.535
12. Meidling	31.758	22.485	26.864	22.032

Quelle: Statistik Austria – Lohnsteuerstatistik, online-Abfrage von www.wien.gv.at.

2.4. Kontaminierungen

Die Liegenschaft wurde von der Sachverständigen nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, hingegen wurde Einsicht in den Verdachtsflächen- und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes genommen. Das bewertungsgegenständliche Objekt scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf.

Verdachtsflächenkataster

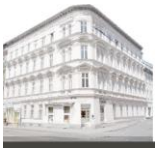
Ergebnis für:

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 12., Meidling
Gemeinde	Wien
Katastralgemeinde	Meidling (1305)
Grundstück	2493

Information:

Das Grundstück 2493 in Meidling (1305) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at, Abfrage am 16. Dezember 2024



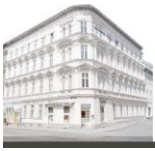
Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

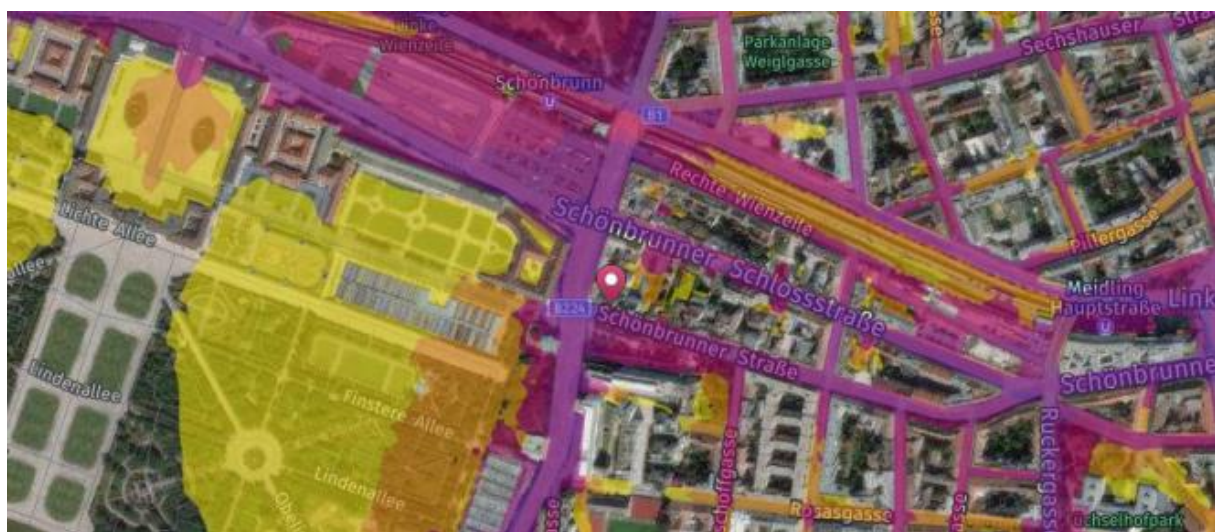
Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.



2.5. Lärmemissionen

Der Lärmkataster des Lebensministeriums gibt Aufschluss darüber, dass der Standort Schönbrunner Straße 280, 1120 Wien durch Straßenlärm doch belastet ist. Eine Belastung aufgrund Schienen- bzw. Flugverkehr ist nicht ausgewiesen. In diesem Zusammenhang ist allerdings auf die Lage der Wohnung im Dachgeschoß hinzuweisen.

Lärminde durch Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht in Dezibel



Legende

sehr leise (ab 55 db)

leise (ab 60 db)

= normales Gespräch

mittel (ab 65 db)

laut (ab 70 db)

= Staubsauger

sehr laut (ab 75 db)

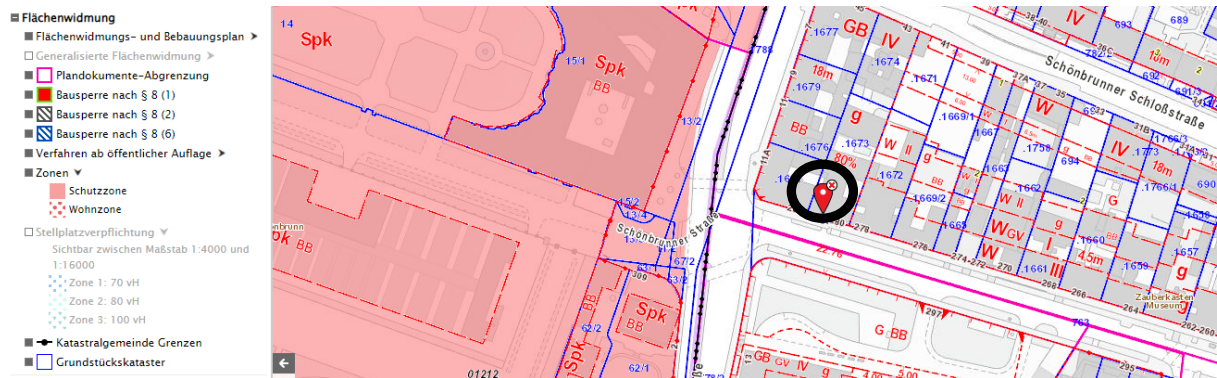
= Laubbläser

Quelle: <https://www.immoservice-austria.com>

2.6. Beschreibung des Grundstücks

Flächenwidmung

Aufgrund der Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 21A, Stadtteilplanung und Flächennutzung, weist die gegenständliche Liegenschaft im Dezember 2024 folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:



Quelle: www.wien.gv.at

GB Gemischtes Baugebiet

BO §4 (2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

C Bauland

c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für förderbaren Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;

Zulässige Nutzungen

BO § 6 (8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bebauungsbestimmungen

- | | |
|-----|---|
| IV | Bauklasse III (mind. 12m höchstens 21m) – eingeschränkt auf 18m |
| g | geschlossene Bauweise |
| 80% | Beschränkung der bebaubaren Fläche auf 80% der Bauplatzfläche |



Die Angaben wurden dem oben angeführten elektronischen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Änderungen in den letztgültigen und rechtsverbindlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück 697 (mit einer Fläche von 1 m²) und .1673 (mit einer Fläche von 1001 m²) mit einer Gesamtfläche nach dem derzeitigen Grundbuchsstand von 1002 m². Die Liegenschaft war zum Bewertungsstichtag nicht im Grenzkataster erfasst. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

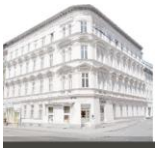
2.7. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Straßentrakt im Dachgeschoß des Objektes Schönbrunner Straße 280, 1120 Wien.

Das Haus hat eine ursprüngliche Baubewilligung aus dem Jahr 1899. Das Haus besteht aus dem Erdgeschoß, drei Regelgeschoße sowie dem Dachgeschoß, das aus einer Wohnung besteht. Das Haus macht auf den ersten Blick einen ordnungsgemäßen Eindruck.

Die erste Baubewilligung der Dachgeschoßwohnung stammt aus dem Jahr 1993. Im Jahr 2020 folgte eine weitere Baubewilligung zur Entkernung und zu baulichen Änderungen der Baubewilligung. Weiters befindet sich im Erdgeschoß ein zusätzlicher, von der Straße begehbarer Raum und angrenzend zwei Stellplätze, in Form von Stapelparkplätzen.

Die Wohnung umfasst nach dieser neuen Einreichplanung eine Fläche von 343,50 m² auf zwei Ebenen zzgl. 145,46 m² Terrassenflächen.



Die Wohnung ist vom 1. Dachgeschoß über einen Halbstock über das Stiegenhaus begehbar (wobei dieser Zugang nicht sehr repräsentativ ist), ins 2. Dachgeschoß der Wohnung gelangt man auch direkt mit dem Lift.

Aktuell befindet sich das Top noch in Rohzustand, so fehlen größtenteils noch die Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen, Sanitärgegenstände, Malerei und die Ausgestaltung der Außenbereiche.

Es ist anzumerken, dass die Raumaufteilung in manchen Bereichen und die Form des Tonnendachs nicht dem Einreichplan entspricht. Nach Aussage von Herrn Wedenig, dem Geschäftsführer der Eigentumsgesellschaft, sollte diese Tatsache noch mit einer Austauschcheinreichung nachträglich bewilligt werden.

Betritt man die Wohnung auf der 1. Ebene befindet sich rechter Hand ein abgetrennter Bereich mit Vorraum, Zimmer, Küchenbereich und Bad, der als eigene Einliegerwohnung verwendet werden kann.

Linker Hand tritt man in einen großen Raum, von dem eine Wendeltreppe auf die zweite Ebene der Wohnung führt. Dahinter gelangt man in ein Schlafzimmer mit angrenzendem Bad und Garderobe/Abstellraum.

Von dem Eingangsbereich aus ist der Bereich des Indoor-Pools sichtbar, der auf einer Zwischenebene befindlich und ebenfalls von der oberen Ebene aus begehbar ist.

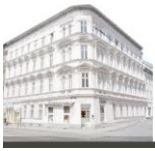
Über die Wendeltreppe gelangt man in die obere Etage der Wohnung, wo der Wohn- und Küchenbereich, weitere Räume (deren Belichtungssituation allerdings teilweise auf ihre Zulässigkeit überprüft werden müsste) sowie ein Bad geplant sind. Ebenfalls sind die Ausgänge auf die Terrassenbereiche hier gelegen. Über eine Treppe erreichbar befindet sich noch ein weiterer Bereich.

Zu erwähnen ist noch der neben der Küche situierte Kühlraum.

Die Wohnung soll mit Fußbodenheizung und -kühlung ausgestattet werden.

Ebenfalls erwähnenswert ist die in manchen Bereichen übermäßige Raumhöhe.

Der Wohnung sind auch Terrassen zugeordnet. Eine Terrasse ist unmittelbar angrenzend an den Küchenbereich. Ein weiterer Freibereich auf zwei Ebenen befindet sich im hinteren Bereich des Gebäudes, von diesem gelangt man über eine Wendeltreppe auf einen höheren gelegenen Teil, der einen unverbaubaren Blick auf Schloss Schönbrunn bietet.

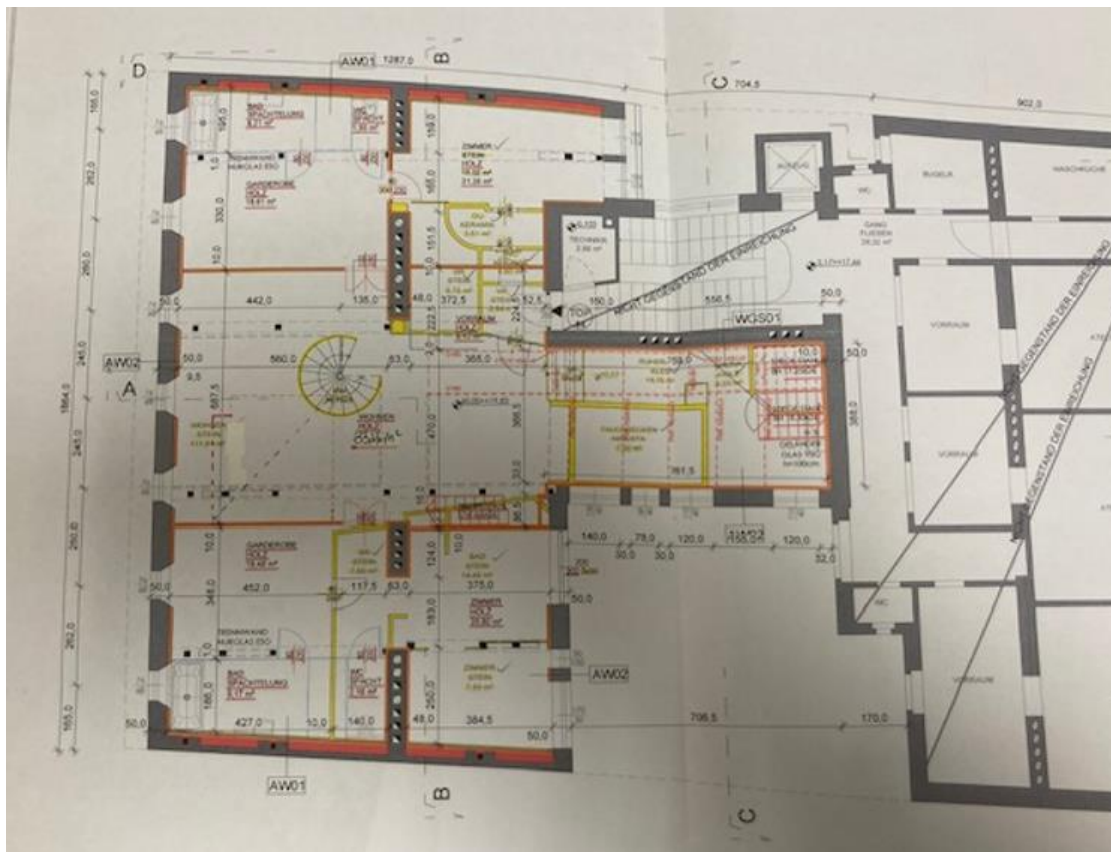


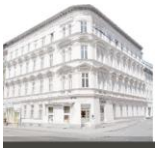
Top 2/3

Top 2/3 liegt im Erdgeschoß und ist direkt von der Straße begehbar. Es umfasst zwei Garagenplätze, die als Stapelparker ausgestaltet sind und einen daneben befindlichen Abstellraum mit einer Fläche von 13,15 m², der ebenso direkt von der Straße begehbar ist.

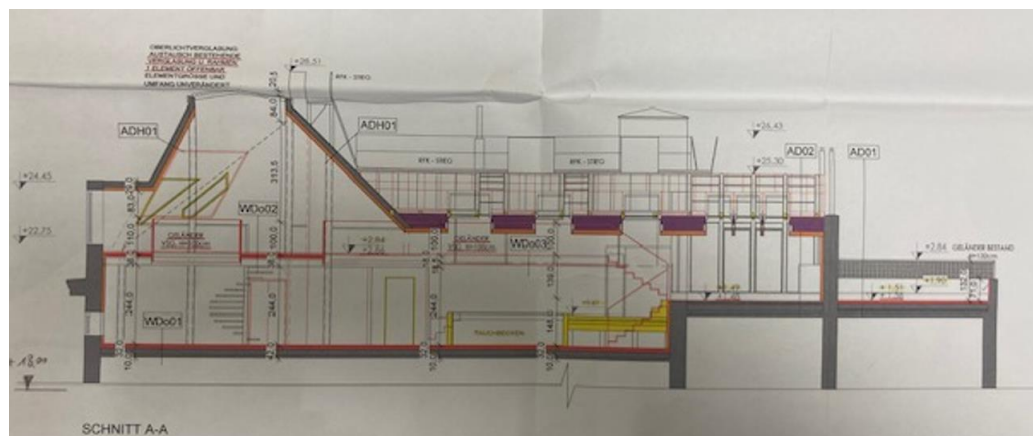
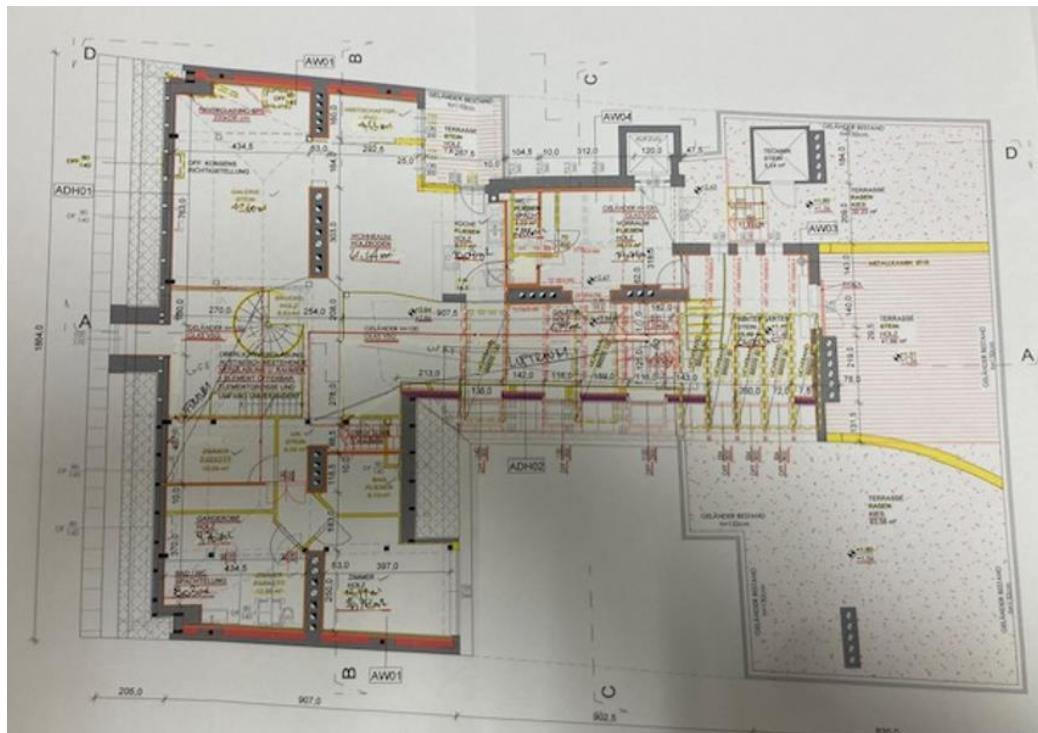
Wohnung:

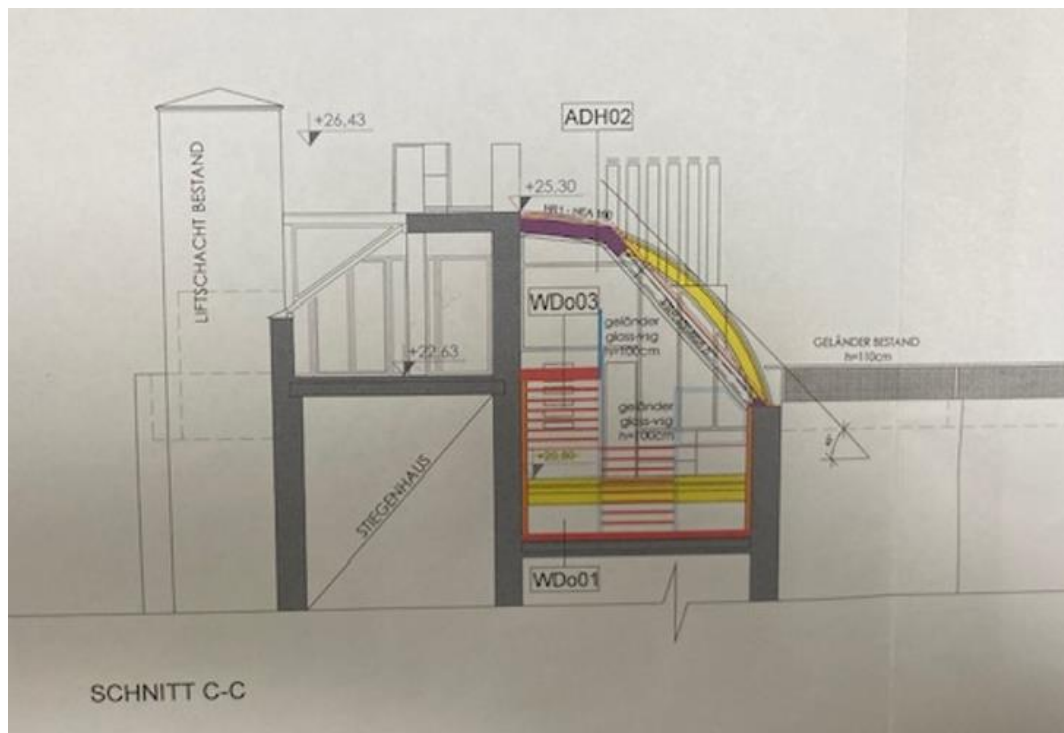
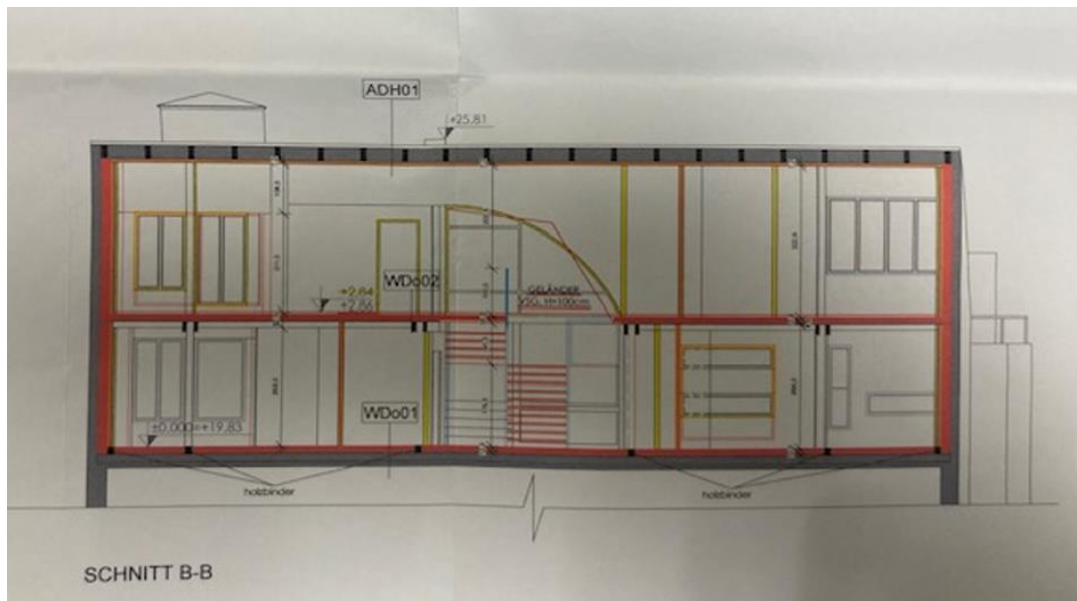
Dachgeschoß 1. Ebene:

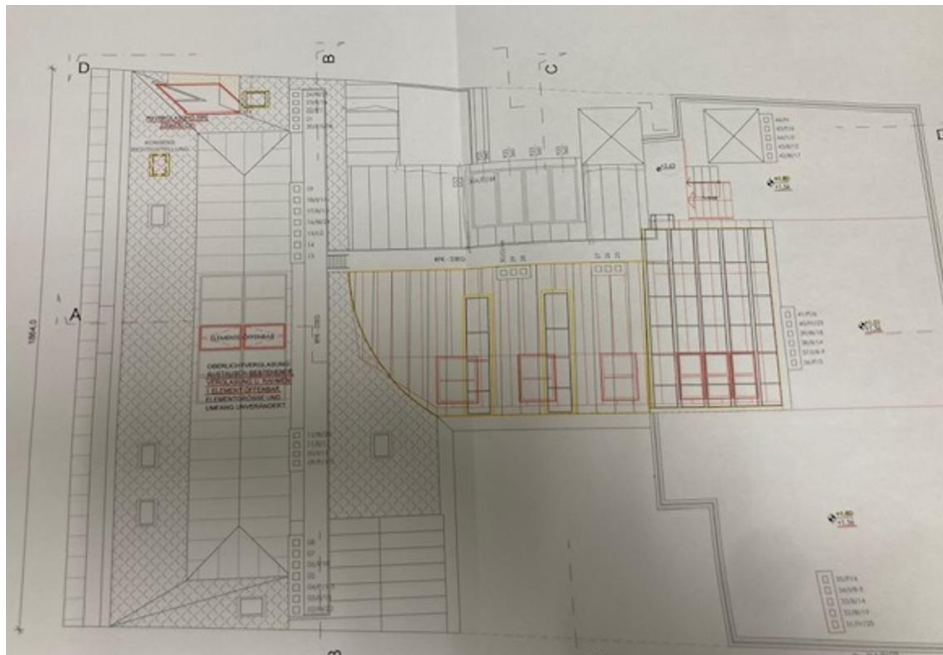




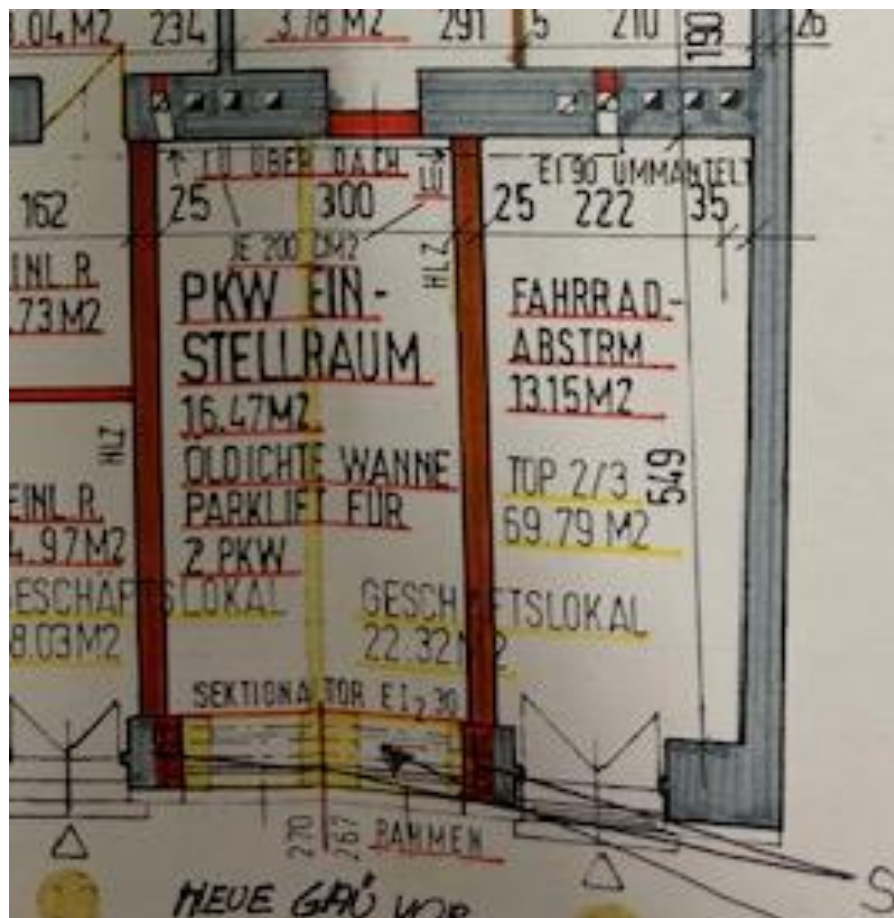
Dachgeschoß 2. Ebene:

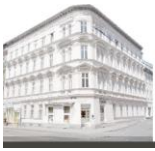






Top 2/3:





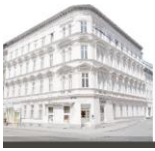
Fassade:



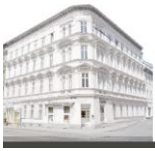


Wohnung Top 44:









DI SANDRA BAUERNFEIND FRICS

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

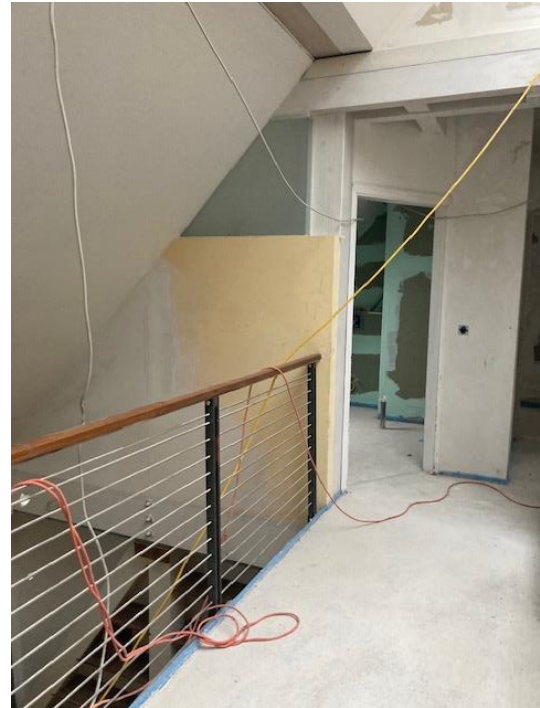
A: Engerthstraße 198/Top 21+22, 1020 Wien

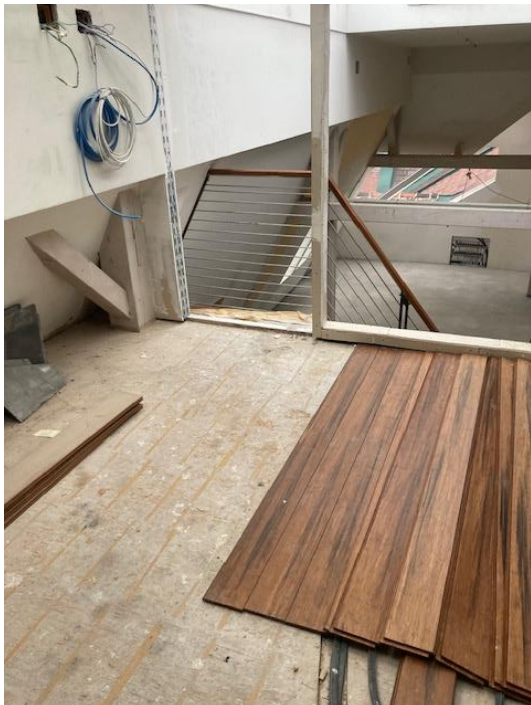
T: +43 699 1000 3762

M: sandra.bauernfeind@gmail.com











DI SANDRA BAUERNFEIND FRICS

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

A: Engerthstraße 198/Top 21+22, 1020 Wien

T: +43 699 1000 3762

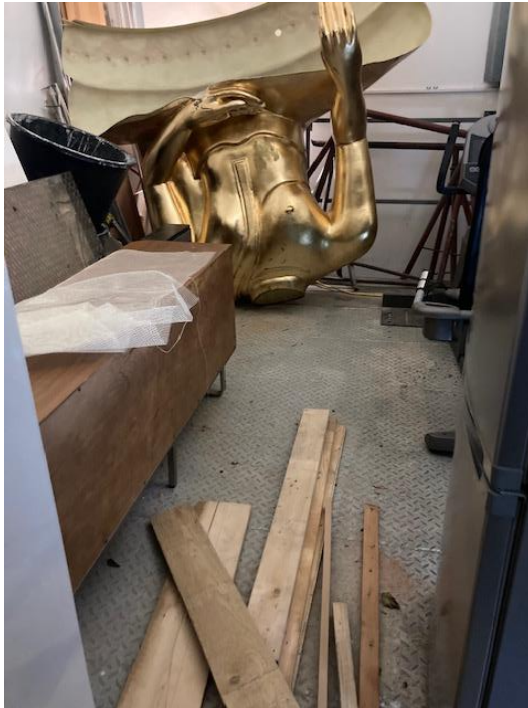
M: sandra.bauernfeind@gmail.com





Top 2/3:



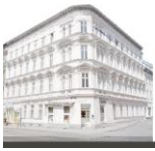


2.8. Nutzfläche

Die Fläche der Wohnung wird gemäß Einreichplan mit 343,50 m² angenommen, die Terrassen umfassen in Summe 145,46 m².

2.9. Energieausweis

Bei einem eventuellen Verkauf oder in Bestandgabe der Liegenschaft hat - entsprechend den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vom 3.8.2006 (BGBl. 137/2006) - der Verkäufer oder Vermieter eines Gebäudes dem Käufer oder Mieter einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis betreffend den Vertragsgegenstand vorzulegen. Bei Nichtvorlage eines Energieausweises gilt gemäß § 5 EAVG zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Ein diesbezüglicher Gewährleistungsausschluss ist gemäß § 6 EAVG nicht möglich.



3. Ermittlung des Verkehrswerts

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Bewertungsgrundsatz

- § 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Der Verkehrswert ist in der Regel über

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren

zu ermitteln.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Auszug ÖNORM B 1802



Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Eine Kombination mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Verkehrswertes auf diese Weise besser begründet werden kann.

Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 7. Jänner 2025
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Bewertungsmethodik

Der fertige Sachverständige ist beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln. Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150, durchgeführt, wobei sich der fertige Sachverständige nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren orientieren wird.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den eingangs bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen im Besonderen:

- alle Informationen, die der fertige Sachverständige von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten hat
- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt

Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt bzw. wurden der Sachverständigen nicht bekannt gegeben. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Diese finden daher keinerlei Berücksichtigung. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten



Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigende Sachverständige Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Gemäß § 4 Abs. 2 des LBG sind zu Vergleichszwecken nur solche Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten für vergleichbare Objekte erzielt wurden. Demnach können beispielsweise unredliche Vorgänge bzw. verfälschte Kaufpreisangaben nicht als Grundlage für die Wertermittlung dienen.

Die zeichnende Sachverständige hat im Umkreis des gegenständlichen Objektes vergleichbare Transaktionen erhoben, die in der unten angeführten Tabelle ersichtlich sind. Dabei handelt es sich um Dachgeschoßwohnungen, die von Bauträgern verkauft wurden. Aufgrund der besonderen Größe und Ausstattung (Indoor-Pool, Kühlraum, Terrassengröße) der Wohnung wurden allerdings auch Vergleichswerte im 1. Bezirk erhoben. Weiters wurden diese m²-Preise auf das Preisniveau 2025 umgerechnet, wobei die Entwicklung der Preise für Erstbezugs-Eigentumswohnungen nach Angabe des Ersten Wohnungsmarktberichts von EHL und BUWOG für den 12. und 1. Bezirk zugrunde gelegt wurde (wobei die Werte wie folgt in der Tabelle eingetragen wurden: der Preisspiegel 2022 enthält die Daten 2021 usw.). Die Werte von 2024 und 2025 wurden von der Sachverständigen aufgrund ihrer Erfahrung geschätzt, da diese Werte noch nicht vorliegen.

Eigentumswohnungen – Erstbezug – 1010 und 1120 Wien

	12. Bezirk	1. Bezirk
2020	4.550,00 €	19.800,00 €
2021	4.850,00 €	19.950,00 €
2022	5.500,00 €	22.000,00 €
2023	5.600,00 €	22.600,00 €
2024	5.600,00 €	22.600,00 €
2025	5.700,00 €	23.000,00 €

Quelle: BUWOG/EHL-Wohnungsmarktbericht



Da es sich bei den Vergleichsobjekten im 12. Bezirk um Objekte in vergleichbarer Lage handelt, wurde eine Anpassung aufgrund der unterschiedlichen Lage nicht vorgenommen – eine Ausnahme bildet allerdings das Objekt in der Ruckergasse, da diese von hohem Verkehrsaufkommen geprägt ist, wurde in diesem Fall ein Abschlag von 5% unterstellt. Die Anpassung der Lage zwischen 12. und 1. Bezirk wurde aufgrund des Deltas zwischen den Werten aus dem BUWOG/EHL-Preisspiegels eruiert.

Ebenso wurde eine Anpassung aufgrund der Größe angenommen. Bei den Wohnungen unter 300 m² wurde ein Zuschlag von 5% berücksichtigt.

Adresse	Wohnnutz- fläche m ²	Loggia m ²	Balkon m ²	Terrasse m ²	gew. m ²	Geschoß	Kaufpreis €	Kaufpreis €/m ² gew.	Stellplatz inkludiert	Jahr	Kaufpreis €/m ² Basis 2025	Anpassung Lage	Anpassung Größe
Aichholzgasse	110,97			24,37	118,28	1. DG/2. DG	729.000 €	6.163,29 €	0	2022	6.387,41 €	6.387,41 €	6.068,04 €
Bäckerstraße	345,04			40,28	357,12	4. OG/DG	5.020.000 €	14.056,74 €	0	2021	16.520,29 €	ausgeschieden	
Ehrenfelsgasse	117,26			48,52	131,82	1. DG/2. DG	1.000.000 €	7.586,33 €	0	2023	7.721,80 €	7.721,80 €	7.335,71 €
Hoher Markt	284,71	14,89			299,60	1. DG (6. OG)	9.550.000 €	11.849,13 €	0	2022	12.280,01 €	ausgeschieden	
Kliebergasse	280,17			82,99	305,07	1. DG	2.025.000 €	6.637,89 €	0	2023	6.756,42 €	6.756,42 €	6.756,42 €
Nymphengasse	110,19		39,5		129,94	DG	447.000 €	3.440,05 €	0	2020	4.309,51 €	ausgeschieden	
Ruckergasse	111,11			9,11	113,84	1. DG	644.000 €	5.656,91 €	0	2022	5.862,62 €	6.155,75 €	5.847,96 €
Vivenotgasse	110,59		2,53	38,59	123,43	1. DG/2. DG	730.000 €	5.914,19 €	0	2023	6.019,80 €	6.019,80 €	5.718,81 €
Werdertorgasse	298,09			97,87	327,45	1. DG/2. DG	8.300.000 €	25.347,30 €	0	2022	26.269,02 €	6.419,74 €	6.419,74 €
													6.357,78 €

Bei einer gewichteten Fläche (wobei die Terrasse mit 30% in die Berechnung miteinfließt) von 387,14 m² ergibt sich daraus ein Vergleichswert von 2.461.338,50 €.

Allerdings sind die Fertigstellungskosten noch zu berücksichtigen. Diesbezüglich wurde der Sachverständigen von Herrn Wedenig (Geschäftsführer der Eigentumsgesellschaft) eine Kalkulation der Firma Garita GmbH vom November 2024 übermittelt. Demnach belaufen sich diese Kosten auf brutto 607.136 €.

Bei Subtraktion des Vergleichswerts und der Fertigstellungskosten ergibt sich der Verkehrswert der Wohnung im derzeitigen Zustand, nämlich 1.854.201,50 €.

Ebenso berücksichtigt wurden die Kosten für die geänderte Einreichplanung mit 1.000 €.

Weiters sind zwei Stellplätze – ausgestaltet als Stapelparker - und ein Abstellraum im Erdgeschoß zu bewerten. Für den Stellplatz nimmt die Sachverständige einen Wert von 20.000 € an, weitere 10.000 € für den Abstellraum, ergibt in Summe daher 50.000 €.

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert für Top 2/3 und Wohnung Top 44 von 1.903.202,50 – gerundet daher 1.903.000 €.



Der **Verkehrswert**
der Wohnungen
1120 Wien,
Schönbrunner Straße 280
Top 2/3 und Top 44

beträgt

zum Bewertungsstichtag 7.1.2025

gerundet in Summe

1.903.000 €

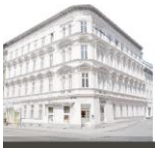
4. Anmerkungen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, bleibt vorbehalten auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

DIE SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete: 94.15; 94.20; 94.35; 94.60



Anlage 1: Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Anlage 2: Fertigstellungskosten