



Architekt
Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T +43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

19 E 2645/25w
JÄ/Mb 2026-02-11
1652-26-0181

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

BESCHLUSS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Eigentümergeinschaft Lerchenfelder
Gürtel 25, 1160 Wien
Lerchenfelder Gürtel 25
1160 Wien

vertreten durch

Widter Mayrhauser Wolf Rechtsanwälte OG
Wagramer Straße 135
1220 Wien
Tel.: 01/203 92 23
Firmenbuchnummer 31515x
(Zeichen: 2425/24-3)

Verpflichtete Partei

Aleksandar Milosavljevic
geb. 22.06.1993, Dienstnehmer
Lerchenfelder Gürtel 25/72
1160 Wien

Wegen:

EUR 13.765,53 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Lokaltermin: 09. Februar 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag & Zweck

1) Auf Antrag der betreibenden Partei vom 19.12.2025 (ON 11) wird der neuerliche Vollzug der mit Beschluss dieses Gerichts vom 11.11.2025 (ON 5) bewilligten Schätzung von 124/3919-Anteilen (B-LNr. 200) der Liegenschaft Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, EZ 357, unter Beiziehung eines Schlossers angeordnet, weil beim Schätzungstermin am 16.12.2025, 09.00 Uhr, von der verpflichteten Partei nicht für eine Besichtigungsmöglichkeit Sorge getragen wurde.

Die Schätzung findet am 09.02.2026 um 12:30 Uhr statt.

Der Sachverständige wird ersucht, sich zu dieser Zeit am Ort der Liegenschaft einzufinden und das Gutachten binnen 8 Wochen nach diesem Termin fertig zu stellen.

2) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Tag des Lokalaugenscheins (09.02.2026) festgesetzt.

3) Lokalaugenschein

Die örtliche Besichtigung fand am 09.02.2026, in der Zeit von 12:30 Uhr bis 13:00 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Betreibende Partei: Clemens Felix Luckner für die Hausverwaltung Hammerl

Verpflichtete Partei: Aleksandar Milosavljevic

Gerichtsvollzieherin: Carola Bull

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Beim Liegenschaftsanteil 124/3919 der EZ 357, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, Bezirksgericht Hernals, handelt es sich um das Wohnungseigentum W 72.

Dieses konnte am Tag des Lokalaugenscheins in Augenschein genommen werden und beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

4) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Lokalaugenschein am 09.02.2026
- Grundbuchsauszug vom 24.11.2025
- Bestandspläne für die Fertigstellungsanzeige Architekt DI Michael Urban vom 27.09.2024
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- ImmoNetZT
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

5) Vollständigkeitserklärung

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

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

6) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

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

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft.

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

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

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

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

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

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

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

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

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

7) Haftung des Sachverständigen

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

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

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

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

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

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

8) Sonstiges

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

9) Unabhängigkeit des Sachverständigen

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

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 24.11.2025



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01403 Neulerchenfeld EINLAGEZAHL 357
BEZIRKSGERICHT Hernals

Letzte TZ 4975/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
290	GST-Fläche	173	
	Bauf.(10)	28	
	Gärten(10)	145	
292	GST-Fläche	176	
	Bauf.(10)	27	
	Gärten(10)	149	
.380	GST-Fläche	651	
	Bauf.(10)	527	
	Bauf.(20)	124	Lerchenfelder Gürtel 25
.381	GST-Fläche	655	
	Bauf.(10)	529	
	Bauf.(20)	126	
GESAMTFLÄCHE		1655	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

87 ANTEIL: 34/3919

Katrin Helm

GEB: 1990-12-17 ADR: Am Sonnernhang 17, Ybbsitz 3341

a 3146/2015 Kaufvertrag 2015-04-23 Eigentumsrecht

b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 68, ER

Top-68

c 4788/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht

88 ANTEIL: 34/3919

Daniel Helm

GEB: 1993-08-13 ADR: Am Sonnernhang 17, Ybbsitz 3341

a 3146/2015 Kaufvertrag 2015-04-23 Eigentumsrecht

b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 68, ER

Top-68

c 4788/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

d 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht

90 ANTEIL: 122/3919

Eva Erber

GEB: 1986-04-24 ADR: Nußdorfer Straße 55/9, Wien 1090

a 3146/2015 Kaufvertrag 2015-05-06 Eigentumsrecht

b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 58, ER

- Top-58
 c 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 91 ANTEIL: 108/3919
 DI Martin Fink
 GEB: 1983-05-12 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/78, Wien 1160
 a 4136/2015 Kaufvertrag 2015-05-13 Eigentumsrecht
 b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 78, ER
 Top-78
 c 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 92 ANTEIL: 65/3919
 Ingomar Wimmer
 GEB: 1962-04-30 ADR: Ludwig Richterstraße 4a, Salzburg 5026
 a 5022/2015 Kaufvertrag 2015-07-27 Eigentumsrecht
 b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 75, ER
 Top-75
 c 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 93 ANTEIL: 64/3919
 Alexander Twirdy
 GEB: 1983-09-07 ADR: Grundsteingasse 9/12, Wien 1160
 a 5525/2015 Kaufvertrag 2015-08-12 Eigentumsrecht
 b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 69, ER
 Top-69
 c 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 95 ANTEIL: 156/3919
 Tobias Judmaier
 GEB: 1974-11-30 ADR: Favoritenstraße 25, Wien 1040
 a 1072/2016 Kaufvertrag 2015-12-22 Eigentumsrecht
 b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 73, ER
 Top-73
 c 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 96 ANTEIL: 129/3919
 Mag. Gerald Bauer
 GEB: 1975-03-10 ADR: Am Steindl 24, Krems an der Donau 3500
 a 1150/2016 Kaufvertrag 2015-10-30 Eigentumsrecht
 b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 77, ER
 Top-77
 c 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 97 ANTEIL: 130/3919
 Velum GmbH (FN 394662k)
 ADR: Schottenbastei 4/7, Wien 1010
 a 3495/2016 Kaufvertrag 2015-10-30 Eigentumsrecht
 b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 79, ER
 Top-79
 c 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 98 ANTEIL: 86/3919
 Leisure Immobilien GmbH (FN 446027y)
 ADR: Schottenbastei 4/7, Wien 1010
 a 4610/2017 Kaufvertrag 2017-04-04 Eigentumsrecht
 b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 70, ER
 Top-70
 c 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 101 ANTEIL: 79/3919
 Jim Dhur
 GEB: 1989-07-20 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/71, Wien 1160
 a 608/2018 Kaufvertrag 2017-07-26 Eigentumsrecht
 b 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 71, ER
 Top-71
 c 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 102 ANTEIL: 116/3919

- Dipl.Ing. (FH) Manuel Kriener
 GEB: 1982-02-10 ADR: Valeriestraße 12B/29, Baden 2500
 a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 80, ER
 Top-80
 b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 c 5445/2018 IM RANG 4235/2018 Kaufvertrag 2018-08-27, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2018-10-25 Eigentumsrecht
- 103 ANTEIL: 158/3919
 C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
 ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 5-8, Garten 5-8
 b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 104 ANTEIL: 15/3919
 C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
 ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9, Garten 9
 b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 105 ANTEIL: 51/3919
 C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
 ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 16
 b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 106 ANTEIL: 30/3919
 C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
 ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 17
 b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 107 ANTEIL: 56/3919
 C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
 ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 18
 b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 112 ANTEIL: 87/3919
 C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
 ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 52 plus 53
 b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 113 ANTEIL: 54/3919
 C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
 ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 55
 b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
 c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum
 Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 114 ANTEIL: 37/3919
 C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
 ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055

- a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 56
- b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
- c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 115 ANTEIL: 50/3919
- C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
- ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
- a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 57
- b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
- c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 116 ANTEIL: 153/3919
- C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
- ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
- a 4788/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 04, Keller Top-4 gesamt
- b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
- c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 121 ANTEIL: 46/3919
- C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
- ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
- a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 31
- b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
- c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 125 ANTEIL: 30/3919
- C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
- ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
- a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 59, WC (am Gang) 59
- b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
- c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 126 ANTEIL: 73/3919
- C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
- ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
- a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 65
- b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
- c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 127 ANTEIL: 123/3919
- C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
- ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
- a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 67
- b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
- c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 128 ANTEIL: 16/3919
- C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
- ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
- a 4788/2018 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit Top 27
- b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
- c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 129 ANTEIL: 14/3919
- C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
- ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
- a 4788/2018 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit Top 28
- b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht

- c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 131 ANTEIL: 13/3919
C&P Asset Österreich GmbH (FN 349672z)
ADR: Brauquartier 2, Graz-Puntigam 8055
a 4788/2018 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit Top 63
b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
c 5707/2018 IM RANG 5352/2018 Kaufvertrag 2018-08-31, Nachtrag zum Kaufvertrag 2018-10-24 Eigentumsrecht
- 153 ANTEIL: 59/3919
Paolo Mora Pinzon
GEB: 1991-06-17 ADR: Matznergasse 25/22, Wien 1140
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 21
b 4435/2019 Kaufvertrag 2019-07-10 Eigentumsrecht
- 154 ANTEIL: 44/3919
Margarete Loy
GEB: 1958-01-29 ADR: Tiergartenstraße 7, Laab im Walde 2381
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 39
b 5240/2019 IM RANG 5582/2018 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
- 155 ANTEIL: 33/3919
Lucky GO GmbH (FN 477268s)
ADR: Neubaugürtel 44/42, Wien 1070
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 33
b 6246/2019 IM RANG 5582/2018 KAufvertrag (SB) 2019-09-20 Eigentumsrecht
- 156 ANTEIL: 13/3919
Lucky GO GmbH (FN 477268s)
ADR: Neubaugürtel 44/42, Wien 1070
a 4788/2018 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit Top 36
b 6246/2019 IM RANG 5582/2018 KAufvertrag (SB) 2019-09-20 Eigentumsrecht
- 157 ANTEIL: 29/3919
Lucky GO GmbH (FN 477268s)
ADR: Neubaugürtel 44/42, Wien 1070
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 29
b 6246/2019 IM RANG 5582/2018 KAufvertrag (SB) 2019-09-20 Eigentumsrecht
- 158 ANTEIL: 35/3919
Lucky GO GmbH (FN 477268s)
ADR: Neubaugürtel 44/42, Wien 1070
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 29a
b 6246/2019 IM RANG 5582/2018 KAufvertrag (SB) 2019-09-20 Eigentumsrecht
- 159 ANTEIL: 35/3919
Lucky GO GmbH (FN 477268s)
ADR: Neubaugürtel 44/42, Wien 1070
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 30
b 6246/2019 IM RANG 5582/2018 KAufvertrag (SB) 2019-09-20 Eigentumsrecht
- 160 ANTEIL: 35/3919
Lucky GO GmbH (FN 477268s)
ADR: Neubaugürtel 44/42, Wien 1070
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 47
b 6246/2019 IM RANG 5582/2018 KAufvertrag (SB) 2019-09-20 Eigentumsrecht
- 161 ANTEIL: 36/3919
Lucky GO GmbH (FN 477268s)
ADR: Neubaugürtel 44/42, Wien 1070
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 48
b 6246/2019 IM RANG 5582/2018 KAufvertrag (SB) 2019-09-20 Eigentumsrecht
- 162 ANTEIL: 47/7838
Mag. Johann Distelberger
GEB: 1960-12-16 ADR: Krübling 11, Wieselburg an der Erlauf 3250
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 14, Garten 14
b 6403/2019 IM RANG 5582/2018 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht

- c 6403/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 163 ANTEIL: 47/7838
Midori Distelberger
GEB: 1953-08-01 ADR: Krügling 11, Wieselburg an der Erlauf 3250
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 14, Garten 14
b 6403/2019 IM RANG 5582/2018 Kaufvertrag 2019-09-02 Eigentumsrecht
c 6403/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 164 ANTEIL: 35/3919
Liudmila Stomakhina
GEB: 1973-06-29 ADR: Stuwerrstraße 27B/3/3, Wien 1020
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 24
b 6420/2019 IM RANG 5582/2018 Kaufvertrag 2019-10-03 Eigentumsrecht
- 165 ANTEIL: 73/3919
Georg Layr
GEB: 1987-12-18 ADR: Eslarngasse 3-9/2/11, Wien 1030
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 61, AR 61
b 368/2020 IM RANG 6734/2019 Kaufvertrag 2019-12-19 Eigentumsrecht
- 168 ANTEIL: 86/3919
Mag. Hüseyin Sanli
GEB: 1985-01-01 ADR: Urban-Loritz-Platz 8/45, Wien 1070
a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 74, ER
Top-74
b 2289/2020 Kaufvertrag 2020-04-06, Nachtrag zum Kaufvertrag 2020-04-15
Eigentumsrecht
- 169 ANTEIL: 56/3919
Lucky GO GmbH (FN 477268s)
ADR: Neubaugürtel 44/42, Wien 1070
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 46
b 2307/2020 IM RANG 6734/2019 Kaufvertrag 2020-02-03 Eigentumsrecht
- 170 ANTEIL: 67/3919
Christina Metz
GEB: 1966-06-18 ADR: Hasnerstraße 157/16, Wien 1160
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 26
c 485/2021 Kaufvertrag 2020-06-19 Eigentumsrecht
- 172 ANTEIL: 54/3919
Irina Angerer
GEB: 1995-08-28 ADR: Am Schalderer Bachl 16, 39042 Brixen, Italien
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 32
c 1872/2021 IM RANG 172/2021 Kaufvertrag 2021-01-11 Eigentumsrecht
- 177 ANTEIL: 57/3919
DI Martin Fink
GEB: 1983-05-12 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/1/78, Wien 1160
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 35
b 3314/2021 Kaufvertrag 2021-04-23 Eigentumsrecht
- 180 ANTEIL: 81/3919
Manuel Stojanovic
GEB: 1995-05-13 ADR: Vorgartenstraße 120B/12, Wien 1020
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 40
b 6200/2021 IM RANG 5358/2021 Kaufvertrag 2021-10-01 Eigentumsrecht
- 181 ANTEIL: 36/3919
Manuel Stojanovic
GEB: 1995-05-13 ADR: Vorgartenstraße 120B/12, Wien 1020
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 41
b 6200/2021 IM RANG 5358/2021 Kaufvertrag 2021-10-01 Eigentumsrecht
- 182 ANTEIL: 44/3919
Mag. Tobias Hackl
GEB: 1989-06-15 ADR: Schlösselgasse 22/14, Wien 1080
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11, Garten 11
b 3/2022 IM RANG 6108/2021 Kaufvertrag 2021-11-18 Eigentumsrecht

- 183 ANTEIL: 77/3919
 Lenka Recek
 GEB: 1977-01-17 ADR: Grundsteingasse 41/12, Wien 1160
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 49
 b 833/2022 IM RANG 6108/2021 Kaufvertrag 2022-01-21 Eigentumsrecht
- 184 ANTEIL: 23/7838
 Taiko Raphael Distelberger
 GEB: 1988-10-08 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/2/13, Wien 1160
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, Garten 10
 b 1118/2022 Kaufvertrag 2021-11-15 Eigentumsrecht
 c 1118/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 185 ANTEIL: 23/7838
 Victor Thiery
 GEB: 1989-12-23 ADR: Wildgansgasse 9, Wieselburg 3250
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10, Garten 10
 b 1118/2022 Kaufvertrag 2021-11-15 Eigentumsrecht
 c 1118/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 186 ANTEIL: 150/3919
 Agins Immobilien Investment GmbH (FN 506274x)
 ADR: Tenschertstraße 3/1. OG/T2, Wien 1230
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Geschäftslokal Top 15 A-D
 b 1252/2022 IM RANG 678/2022 Kaufvertrag 2022-01-27 Eigentumsrecht
- 187 ANTEIL: 57/7838
 Mag. Karoline Brandauer
 GEB: 1973-04-05 ADR: Kleingmainer Gasse 16A, Salzburg 5020
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 44
 b 1944/2022 IM RANG 991/2022 Kaufvertrag 2022-02-23,
 Nachtragsvereinbarung zum KV 2022-03-31 Eigentumsrecht
 c 1944/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 188 ANTEIL: 57/7838
 Arno Brandauer
 GEB: 1972-06-05 ADR: Kleingmainer Gasse 16A, Salzburg 5020
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 44
 b 1944/2022 IM RANG 991/2022 Kaufvertrag 2022-02-23,
 Nachtragsvereinbarung zum KV 2022-03-31 Eigentumsrecht
 c 1944/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 189 ANTEIL: 69/7838
 Katharina Pendlmaier
 GEB: 1982-02-11 ADR: Holzing 12, Winklarn 3300
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 50
 b 3433/2022 IM RANG 2827/2022 Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
 c 3433/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 190 ANTEIL: 69/7838
 Elisabeth Luger
 GEB: 1985-04-12 ADR: Marktstraße 32, St. Georgen am Ybbsfelde 3304
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 50
 b 3433/2022 IM RANG 2827/2022 Kaufvertrag 2022-05-23 Eigentumsrecht
 c 3433/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 191 ANTEIL: 16/3919
 Rene Chlada
 GEB: 1978-10-16 ADR: Liebhartsgasse 31/ 9-10, Wien 1160
 a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12, WC (am Gang) 12, Garten
 12
 b 3841/2022 IM RANG 3334/2022 Liegenschafts Kaufvertrag 2022-06-17
 Eigentumsrecht
 c 3841/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 192 ANTEIL: 16/3919
 Jasmina Tsvetkova
 GEB: 1977-04-18 ADR: Liebhartsgasse 31/9-10, Wien 1160

- a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12, WC (am Gang) 12, Garten
12
b 3841/2022 IM RANG 3334/2022 Liegenschafts Kaufvertrag 2022-06-17
Eigentumsrecht
c 3841/2022 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 193 ANTEIL: 33/3919
Lanitcon GmbH (FN 512046i)
ADR: Krichbaumgasse 33/9, Wien 1120
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 42
b 4814/2022 IM RANG 4315/2022 Kaufvertrag 2022-08-02 Eigentumsrecht
- 194 ANTEIL: 14/3919
Melanie Amon
GEB: 1996-07-05 ADR: Dragonerweg 36, Wien 1220
a 4788/2018 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit Top 62
b 6636/2022 IM RANG 6334/2022 Kaufvertrag 2022-11-28 Eigentumsrecht
- 195 ANTEIL: 32/3919
Fabian Hartinger
GEB: 1991-02-04 ADR: Talgasse 11/3-4, Wien 1150
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 22
b 249/2023 IM RANG 6566/2022 Kaufvertrag 2022-12-15 Eigentumsrecht
- 196 ANTEIL: 12/3919
Nikolas Pock
GEB: 1992-04-16 ADR: Rotkehlchenweg 16/1, Groß-Enzersdorf 2301
a 4788/2018 Wohnungseigentum an für Wohnzwecke genutzte Einheit Top 19,
WC (am Gang) 19
b 6307/2022 Kaufvertrag 2022-12-01 Eigentumsrecht vorgemerkt
c 2760/2023 Rechtfertigung
- 197 ANTEIL: 69/3919
Patrick Dobesch
GEB: 1983-11-27 ADR: Formanekgasse 32, Wien 1190
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 23
b 3054/2023 IM RANG 2591/2023 Kaufvertrag 2023-05-31 Eigentumsrecht
- 198 ANTEIL: 54/3919
eSAI GmbH, FN 562187x
ADR: Steinrieglstraße 177-179, Klosterneuburg 3400
a 4788/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 38, WC (am Gang) 38
b 5132/2023 Kaufvertrag 2023-11-02 Eigentumsrecht
- 199 ANTEIL: 65/3919
apro Beteiligungs GmbH (FN 454955b)
ADR: Marktstraße 19/7, Oed-Oehling 3312
a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 76, ER
Top-76
b 4788/2018 Berichtigung Eigentumsrecht
c 641/2024 Kaufvertrag 2024-01-31 Eigentumsrecht
- 200 ANTEIL: 124/3919
Aleksandar Milosavljevic
GEB: 1993-06-22 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/27, Wien 1170
a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an Wohnung Top 72
b 2638/2024 Kaufvertrag 2024-03-21 Eigentumsrecht
- 201 ANTEIL: 3/3919
Aleksandar Milosavljevic
GEB: 1993-06-22 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/27, Wien 1170
a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Abstpl. 1
b 2638/2024 Kaufvertrag 2024-03-21 Eigentumsrecht
- 202 ANTEIL: 3/3919
Aleksandar Milosavljevic
GEB: 1993-06-22 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/27, Wien 1170
a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Abstpl. 2
b 2638/2024 Kaufvertrag 2024-03-21 Eigentumsrecht

203 ANTEIL: 3/3919
 Aleksandar Milosavljevic
 GEB: 1993-06-22 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/27, Wien 1170
 a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Abstpl. 3
 b 2638/2024 Kaufvertrag 2024-03-21 Eigentumsrecht

204 ANTEIL: 3/3919
 Aleksandar Milosavljevic
 GEB: 1993-06-22 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/27, Wien 1170
 a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Abstpl. 4
 b 2638/2024 Kaufvertrag 2024-03-21 Eigentumsrecht

205 ANTEIL: 3/3919
 Aleksandar Milosavljevic
 GEB: 1993-06-22 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/27, Wien 1170
 a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Abstpl. 5
 b 2638/2024 Kaufvertrag 2024-03-21 Eigentumsrecht

206 ANTEIL: 3/3919
 Aleksandar Milosavljevic
 GEB: 1993-06-22 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/27, Wien 1170
 a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Abstpl. 6
 b 2638/2024 Kaufvertrag 2024-03-21 Eigentumsrecht

207 ANTEIL: 3/3919
 Aleksandar Milosavljevic
 GEB: 1993-06-22 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/27, Wien 1170
 a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Abstpl. 7
 b 2638/2024 Kaufvertrag 2024-03-21 Eigentumsrecht

208 ANTEIL: 3/3919
 Aleksandar Milosavljevic
 GEB: 1993-06-22 ADR: Lerchenfelder Gürtel 25/27, Wien 1170
 a 4788/2018 IM RANG 3669/2014 Wohnungseigentum an KFZ-Abstpl. 8
 b 2638/2024 Kaufvertrag 2024-03-21 Eigentumsrecht

***** C *****

8 auf Anteil B-LNR 91
 a 4136/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-06-22
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 252.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 b gelöscht

14 auf Anteil B-LNR 95
 a 6397/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-05-10
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
 für Bank für Tirol und Vorarlberg Aktiengesellschaft
 (FN 32942w)
 b gelöscht

16 auf Anteil B-LNR 98
 a 4610/2017 Pfandurkunde 2017-05-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--
 für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
 b gelöscht

23 a 4788/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gem Wohnungseigentumsvertrag 2018-07-13
 Pkt. 8. und 9.

24 a 4788/2018 Vereinbarung über die abweichende
 Abrechnungseinheit gem § 32 WEG 2002 und gem
 Wohnungseigentumsvertrag 2018-07-13 Pkt. 8. und 9.

25 a 4788/2018 Vereinbarung über die abweichende
 Abstimmungseinheit gem § 32 WEG 2002 und gem
 Wohnungseigentumsvertrag 2018-07-13 Pkt. 8. und 9.

28 auf Anteil B-LNR 102
 a 5445/2018 Pfandurkunde 2018-10-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 84.000,--

- für Sparkasse Baden (FN 110121v)
- b gelöscht
- 29 auf Anteil B-LNR 103 bis 107 112 bis 116 121 125 bis 129 131
- a 5707/2018 Pfandurkunde 2018-10-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.100.000,--
 für Raiffeisenbank Weiz-Anger eGen (FN 46724m)
- c gelöscht
- 37 auf Anteil B-LNR 153
- a 4435/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-07-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 195.000,--
 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
 Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
 (FN 205340x)
- b gelöscht
- 40 auf Anteil B-LNR 154
- a 5240/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-09-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 126.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 45 auf Anteil B-LNR 155 bis 161
- a 6246/2019 Pfandurkunde 2019-10-16
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.150.000,--
 für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft
 (FN 67255f)
- b gelöscht
- 46 auf Anteil B-LNR 162 163
- a 6403/2019 Pfandurkunde 2019-09-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 224.000,--
 für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)
- b gelöscht
- 51 auf Anteil B-LNR 168
- a 2289/2020 Pfandurkunde 2020-04-23
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
 für Österreichische Ärzte- und Apothekerbank AG
 (FN 129209p)
- b gelöscht
- 52 auf Anteil B-LNR 169
- a 2307/2020 Pfandurkunde 2020-03-20
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
 für Sparkasse Hainburg-Bruck-Neusiedl Aktiengesellschaft
 (FN 67255f)
- b gelöscht
- 59 auf Anteil B-LNR 170
- a 485/2021 Pfandurkunde 2020-06-19
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 197.000,--
 für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
 (FN 286283f)
- b gelöscht
- 65 auf Anteil B-LNR 177
- a 3314/2021 Pfandbestellungsurkunde 2021-05-17
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 347.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 70 auf Anteil B-LNR 189 190
- a 6043/2021 Pfandurkunde 2021-10-29
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
 für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
- b gelöscht
- 71 auf Anteil B-LNR 101

- a 6381/2021 Pfandbestellungsvertrag 2021-11-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 184.200,--
für ING-DiBa AG (HRB 7727 Amtsgericht Frankfurt am Main)
- 74 auf Anteil B-LNR 182
- a 3/2022 Pfandbestellungsurkunde 2021-12-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 145.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- b gelöscht
- 75 auf Anteil B-LNR 153
- a 290/2022 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
Höchstbetrag EUR 441.000,-- für Raiffeisenbank
Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- 76 auf Anteil B-LNR 153
- a 945/2022 Pfandurkunde 2021-12-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 441.000,--
für Raiffeisenbank Hallein-Oberalm eGen (FN 69205y)
- c 945/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 357 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 76
EZ 601 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 60
- 78 auf Anteil B-LNR 184 185
- a 1118/2022 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-12-07
PFANDRECHT EUR 92.000,--
8 % Z jährlich, 4,5 % VZ jährlich, NGS EUR 18.400,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b gelöscht
- 79 auf Anteil B-LNR 186
- a 1252/2022 Pfandurkunde 2022-02-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 220.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- b gelöscht
- 81 auf Anteil B-LNR 97
- a 3618/2022 Pfandurkunde 2022-06-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)
- b gelöscht
- 82 auf Anteil B-LNR 193
- a 4814/2022 Pfandurkunde 2022-08-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 141.500,--
für Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen
(FN 122891y)
- 85 auf Anteil B-LNR 197
- a 3054/2023 Pfandurkunde 2023-06-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 144.000,--
für VR-Bank Passau eG (GnR 921)
- 86 auf Anteil B-LNR 180 181
- a 3169/2023 Pfandurkunde 2023-06-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 276.000,--
für KREMSER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 38509g)
- 92 auf Anteil B-LNR 200 bis 208
- a 2638/2024 Pfandurkunde 2024-02-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--
für Raiffeisenbank Kreuzenstein eGen (FN 53300h)
- b 3703/2025 Klage wegen: EUR 201.823,42 s.A.
(26 Cg 62/25s - Landesgericht für ZRS Wien)
- 93 auf Anteil B-LNR 103 bis 107 112 bis 116 121 125 bis 129 131
- a 4366/2024 Pfandurkunde 2018-10-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--

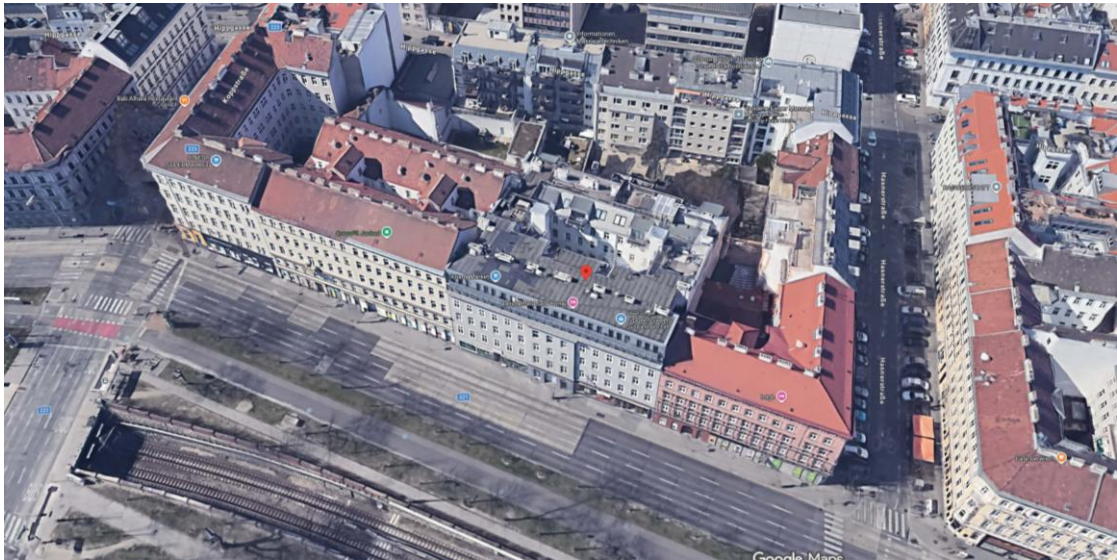
- für Raiffeisenbank Weiz-Anger eGen (FN 46724m)
- 94 auf Anteil B-LNR 200 bis 208
a 6093/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 1202/24k)
b 4975/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 99
- 95 auf Anteil B-LNR 97
a 6151/2024 Pfandurkunde 2024-12-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Raiffeisenbank Mittleres Mostviertel eGen (FN 79054g)
b 6151/2024 3326/2025 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 357 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 95
EZ 2146 KG 01305 Meidling C-LNR 117
EZ 1253 KG 01009 Mariahilf C-LNR 73
- 96 auf Anteil B-LNR 200 bis 208
a 1956/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 295/25d)
b 4975/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 99
- 97 auf Anteil B-LNR 180 181
a 2408/2025 Pfandurkunde 2025-05-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 108.000,--
für KREMSER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 38509g)
- 98 auf Anteil B-LNR 200 bis 208
a 4034/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 588/25t)
b 4975/2025 EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS
SIEHE C-LNR 99
- 99 auf Anteil B-LNR 200 bis 208
a 4975/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr (gesamt)
EUR 13.765,53 samt jeweils 4 % Z aus
EUR 4.140,06 seit 2024-12-06
EUR 2.752,52 seit 2025-04-06
EUR 6.872,95 seit 2025-07-06,
Kosten (gesamt) EUR 2.693,37
samt jeweils 4 % Z aus EUR 899,61 seit 2024-12-20,
aus EUR 688,83 seit 2025-04-14 und aus EUR 1.104,93
seit 2025-08-12, Kosten (gesamt) EUR 805,82,
Kosten des Antrags EUR 828,16
für Eigentümergemeinschaft Lerchenfelder Gürtel 25
(19 E 2645/25w)
b 4975/2025 KLAGEN gemäß § 27 Abs 2 WEG 2002
SIEHE C-LNR 94 96 98

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

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk am Neulerchenfelder Gürtel.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich großvolumige Gründerzeithäuser.



❖ Wikipedia

Lage

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

Topographie

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

Flächennutzung

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

Gewässer

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

Grünflächen

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

Der gesamte Westen des 16. Wiener Gemeindebezirks wird vom sogenannten „Ottakringer Wald“ eingenommen. Er bedeckt weite Teile des Gallitzinbergs. Die zwei bedeutendsten Wiesenflächen im Ottakringer Wald sind die Steinbruchwiese und die Kreuzzeichenwiese. An der, durch das Waldgebiet

führenden, Johann-Staud-Straße befinden sich die zwei Aussichtswarten Otto-König-Warte und die (auf dem Gallitzinberg befindliche) Jubiläumswarte.

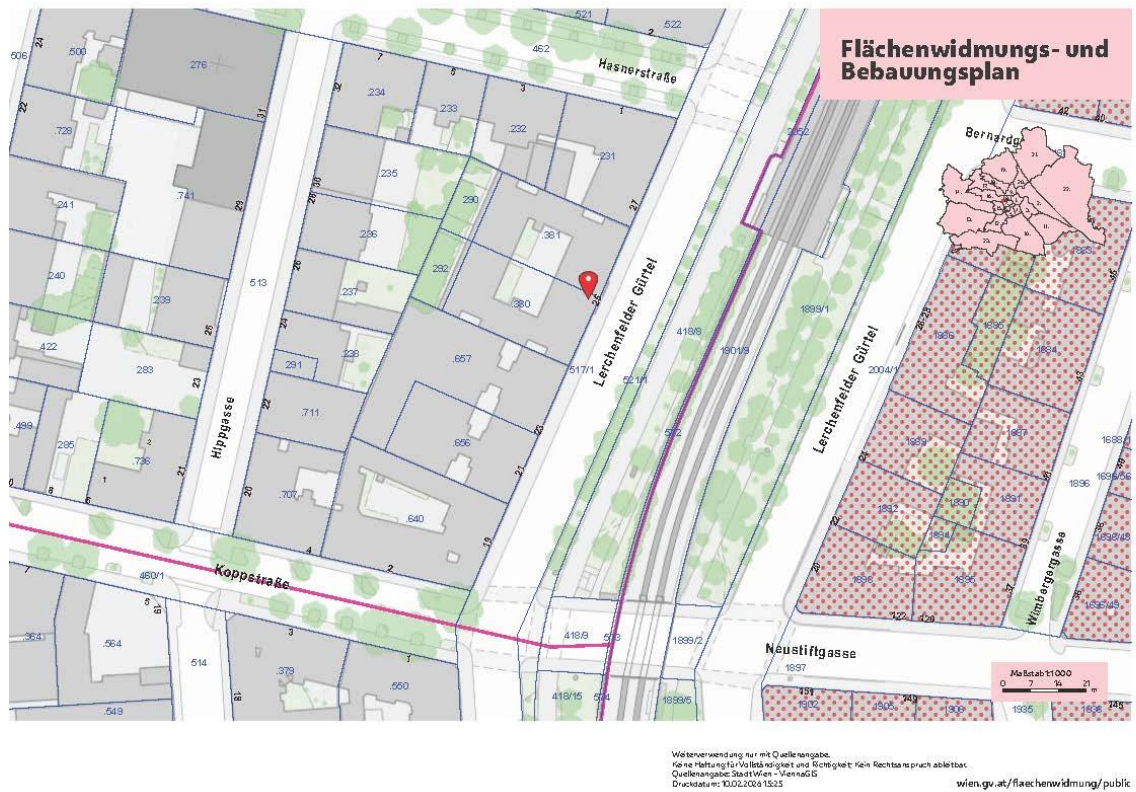
Eine beliebte Parkanlage ist der Yppenpark, mit Yppenplatz und Brunnenmarkt in unmittelbarer Umgebung. Eine weitere Parkanlage ist der Kongresspark mit dem daneben befindlichen, denkmalgeschützten, Freibad Kongressbad.

Bezirksteile

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

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

Das Grundstück ist rechteckig und eben.



Die Grundstücksgröße beträgt **1.655 m²**.

Darauf befindet sich ein quadratischer Baukörper mit einem Innenhof, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. – 3. Stock
- 1 - 2 ausgebauten Dachgeschossen
- Dachterrasse

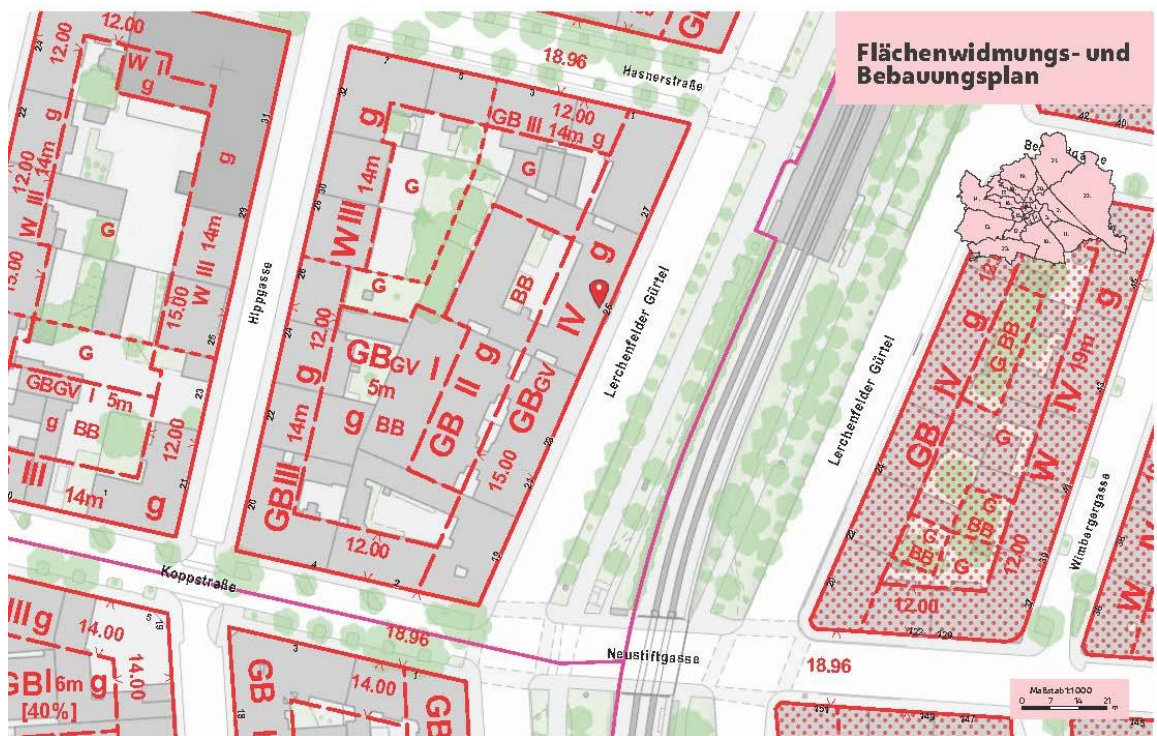
3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung:

Straßenseitig Gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel, Bauklasse IV, in geschlossener Bauweise, mit einer max. Trakttiefe von 15,0 m.

Innenhofseitig besteht die Widmung **Gemischtes Baugebiet, Bauklasse II, in geschlossener Bauweise**, mit der besonderen Bestimmung **BB2**, die lautet:

Auf den mit BB2 bezeichneten Teilen des Wohn- oder gemischten Baugebietes darf die bebaute Fläche maximal 20 v.H. der Bauplatzgröße betragen.



Wiederverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit. Kein Rechtsanspruch ableitbar.
Quellenangabe: Stadt Wien – VienaGIS
Druckdatum: 10.02.2020 15:24

wien.gv.at/flächenwidmung/public

Die restliche Grundstücksfläche ist gärtnerisch auszugestalten.

Bestehende Bebauung:

Quadratisches großvolumiges Mehrparteienwohnhaus mit einem Innenhof, bestehend aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- 1. – 3. Stock
- 1 - 2 ausgebauten Dachgeschossen
- Dachterrasse

Die bestehende Bebauung überschreitet die mögliche Bebauung laut Flächenwidmungsplan, ist aber baugenehmigt.

4) Ver- und Entsorgung

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

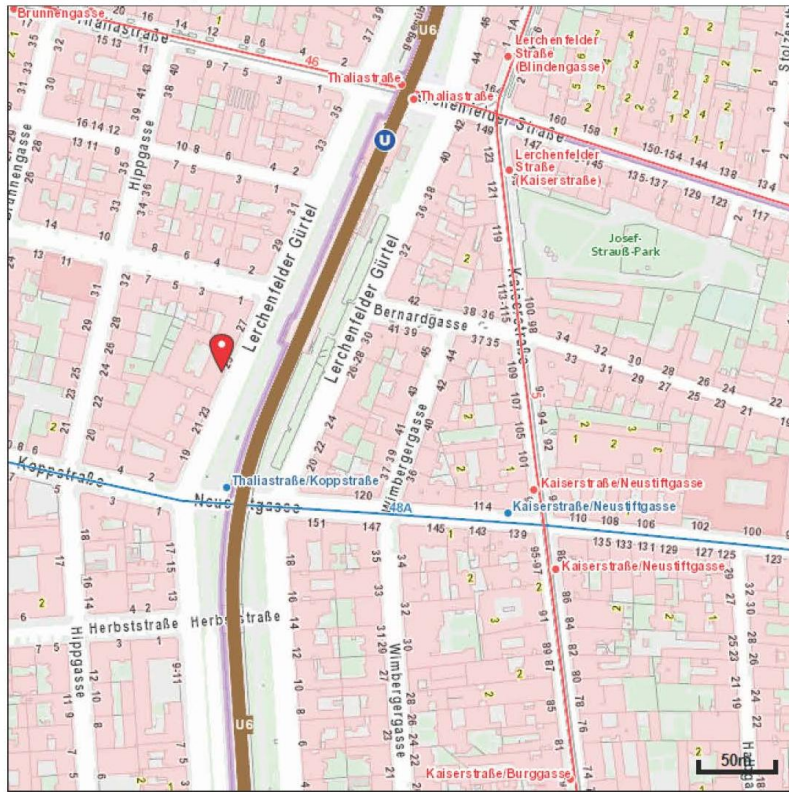
5) Verkehrsverhältnisse

Der Lerchenfelder Gürtel ist eine Hauptverkehrsader der Bundeshauptstadt Wien.

In der Mitte des Lerchenfelder Gürtels verläuft die U-Bahn U6.

Die U-Bahn-Haltestelle Thaliastraße befindet sich in unmittelbarer Nähe zur gegenständlichen Liegenschaftsadresse Lerchenfelder Gürtel 25.

Leichenfelder Gürtel 25, 16. Bezirk



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

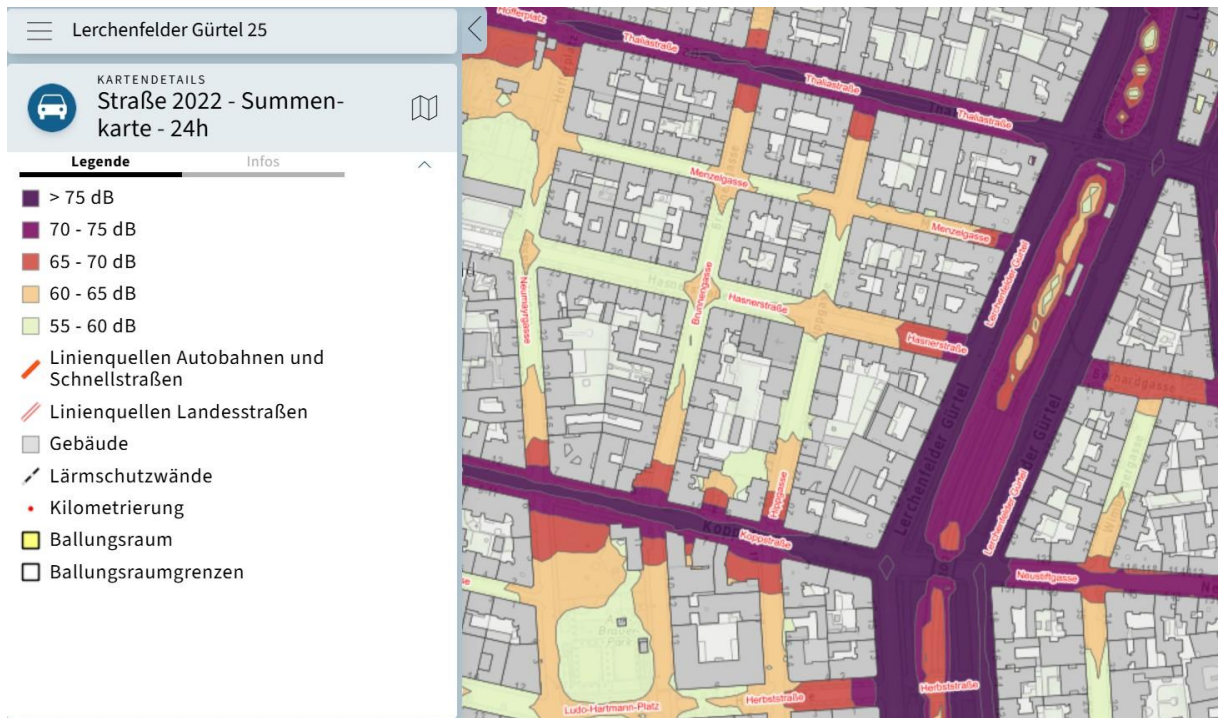
Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Makro-Lage

Leichenfelder Gürtel 25



6) Lärmkarte



Entlang des Lerchenfelder Gürtels ist die Lärmbelastung mit > 75 dB extrem hoch.

Bezogen auf die zu bewertende Wohnung Top 72, die sich im 1. Dachgeschoss des Hoftraktes befindet, kann von einer niedrigen Lärmbelastung ausgegangen werden.

7) Allgemeine, funktionelle und technische Beschreibung des Wohnhauses

Beim gegenständlichen Objekt handelt sich um ein typisches Wiener Gründerzeithaus mit dem Errichtungszeitraum um die Jahrhundertwende ohne jegliche Fassadengliederung.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Geschäftslokale.

Der Eingang vom Lerchenfelder Gürtel aus erfolgt zentral.



Anschließend daran führt ein Erschließungsgang zu Stiege 1 und Stiege 2, die sich jeweils in der Mitte der Breitseite des Hauses befinden.



Die geschossweise Erschließung erfolgt in weiterer Folge über die 2-läufige Stiege und einen Aufzug.

Die Dachgeschosse werden zum Teil über innenhofseitige Laubengänge erschlossen.

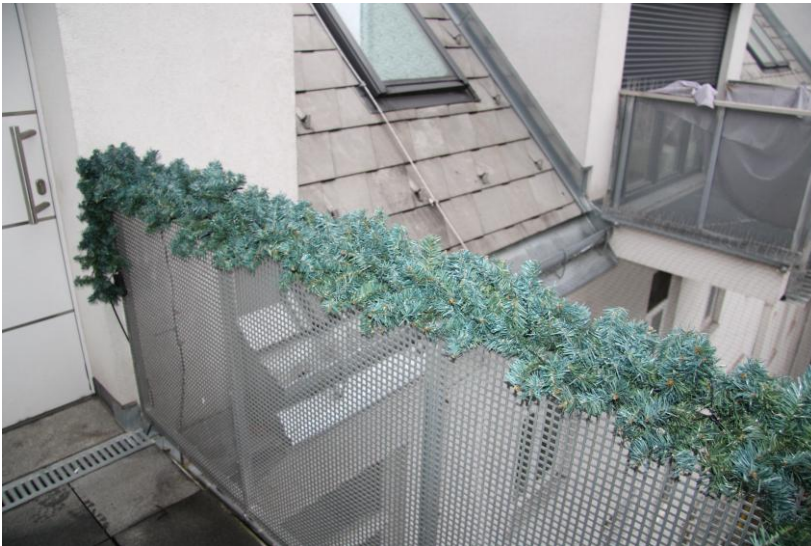


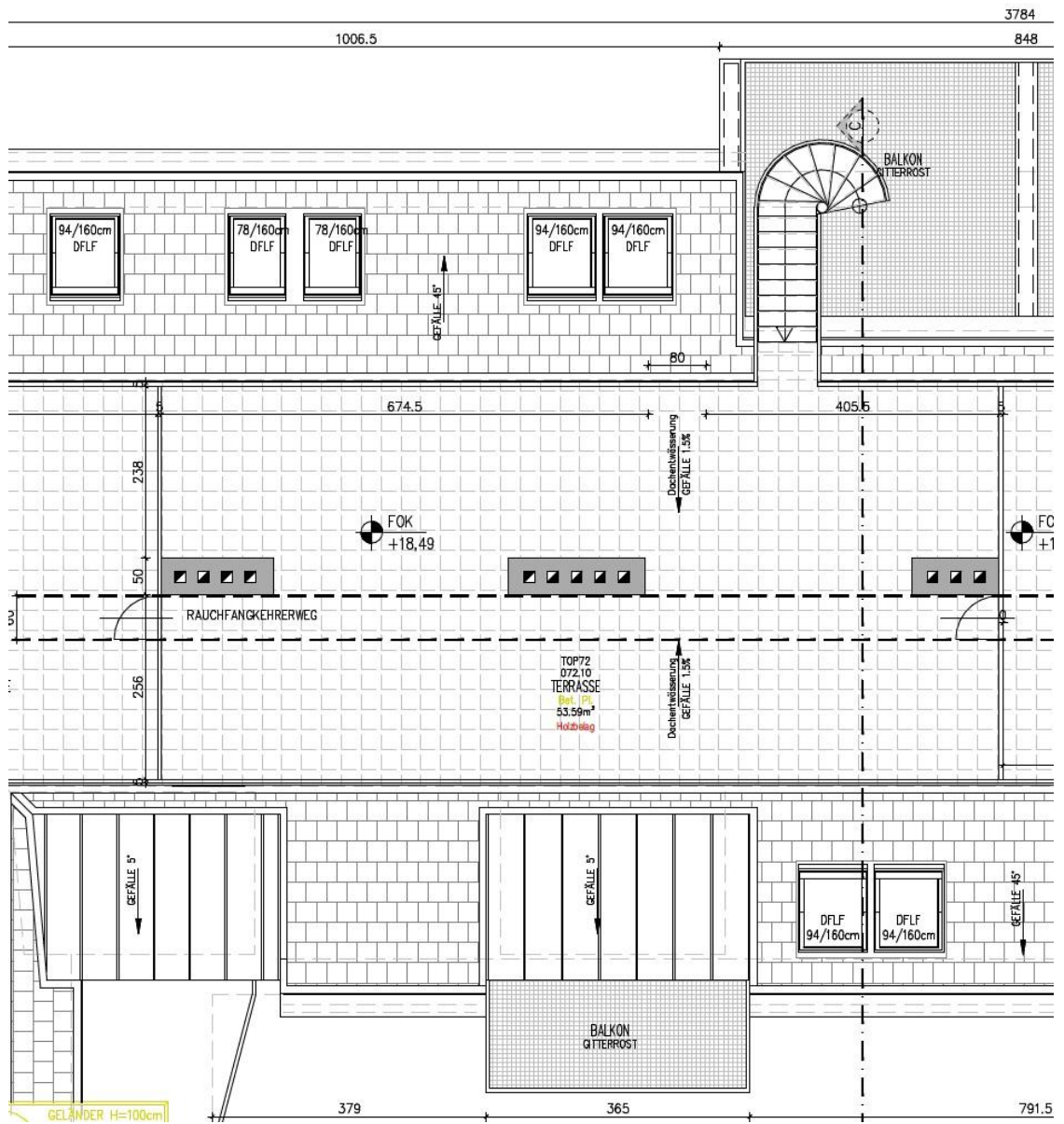
Das Haus ist barrierefrei gestaltet.

8) Beschreibung TOP 72

Die gegenständliche Wohnung Top 72 befindet sich im hofseitigen 1. Dachgeschoss und wird über die Stiege 1 und einen kleinen Laubengang erschlossen.







Die Wohnung besteht aus

- Vorraum: 7,64 m²

Boden: Fliesen
Wände: Malerei
Decke: Malerei



- Vorraum: 3,80 m²

Boden: Fliesen
Wände: Malerei
Decke: Malerei



Von den beiden Vorräumen aus werden alle weiteren Räume erschlossen.

- AR: 2,01 m²

Boden:

Wände: Malerei

Decke: Malerei

- WC: 1,25 m²

Boden: Fliesen

Wände: Fliesen bis ca. 1,40 m, darüber Malerei

Decke: Malerei

Ausstattung: Hänge-WC



- Bad: 7,58 m²

Boden: Fliesen

Wände: Fliesen bis 2,10 m, darüber Malerei

Decke: Malerei

Ausstattung: Dusche, Badewanne, Handwaschbecken



- Zimmer: 15,46 m²

Boden: Parkett
Wände: Malerei
Decke: Malerei



- Zimmer: 19,02 m²

Boden: Parkett
Wände: Malerei
Decke: Malerei





- Wohnküche: 39,76 m²

Boden:	Parkett
Wände:	Malerei
Decke:	Malerei







- Balkon: 6,04 m²

Boden: Gitterrost

- Terrasse: 14,06 m²

Boden: Holz



- Dachterrasse: 53,59 m²

Boden: Holz



Die Wohnung wird über eine Gasetagetherme und eine Fußbodenheizung beheizt.



Als Sonderausstattung gibt es eine Klimaanlage.



9) Innenhof

Der Innenhof ist zur Gänze versiegelt.

Im Innenhof sind die Müllgefäße aufgestellt.



10) Bauzustand und laufende Instandhaltung

Allgemeinflächen

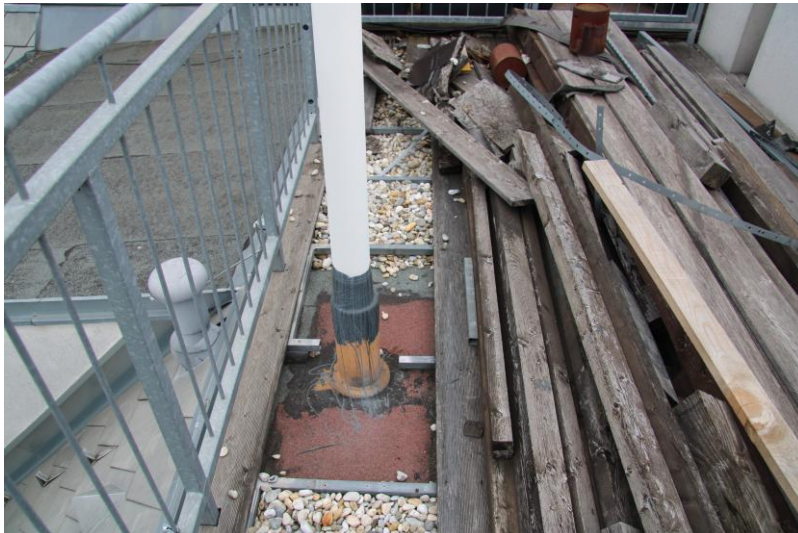
Der **Allgemeinzustand** ist als **gut bis befriedigend** einzustufen.

Wohnung Top 72

Die Wohnung befindet sich in einem etwas abgewohnten, aber guten Zustand.

Die Bodenbeläge auf den Terrassen sind schadhaft.

Am Dach gab es einen Wasserschaden, der laut Herrn Milosavljevic behoben wurde.



11) Energieausweis

Für die Bewertung nicht erforderlich.

12) Fahrnisse

Keine.

III. BAUBEHÖRDLICHE GENEHMIGUNG**1) Baubewilligung**

Eine Baubewilligung liegt vor.

2) Bestandspläne

Bestandspläne zur Fertigstellungsanzeige wurden erstellt.

3) Baufertigstellungsanzeige

Laut meinem Kenntnisstand wurde diese bis dato bei der Baubehörde nicht eingereicht und fehlt daher.

IV. BEWERTUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, da solche Wohnungen üblicherweise der Eigennutzung dienen.

Bei gebrauchten Eigentumswohnungen ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

Als Bewertungsstichtag wird der 9. Februar 2026 festgesetzt.

Für gebrauchte Eigentumswohnungen im 16. Bezirk in normalen Wohnlagen, mit einem sehr guten Wohnwert sind rd. **€ 3.233,00/m²** Wohnnutzfläche in Ansatz zu bringen. Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2025.

Unter einem durchschnittlichen Wohnwert versteht man erstklassige Ausstattung und Bausubstanz, hochwertige Böden, Sanitäranlagen und Heiztechnik in einem neuwertigen Zustand.

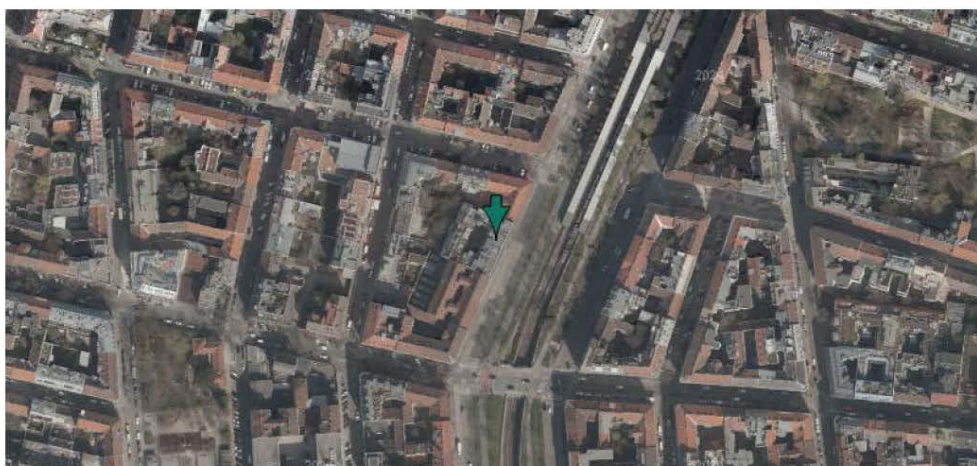
Darüber hinaus wurden Markterhebungen über ImmNetZT in unmittelbarer Nähe durchgeführt.

Siehe nachfolgendes Ergebnis:



Vergleichswertberechnung

BEWERTUNGSOBJEKT - EIGENTUMSWOHNUNG



 **10.02.2026**
Bewertungsstichtag

 **3.159,30 €**
Wert je m²

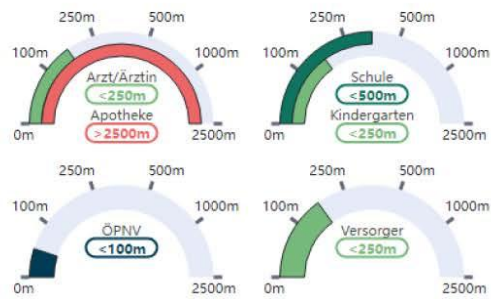




Bewertungsobjekt - Eigentumswohnung

Statistik

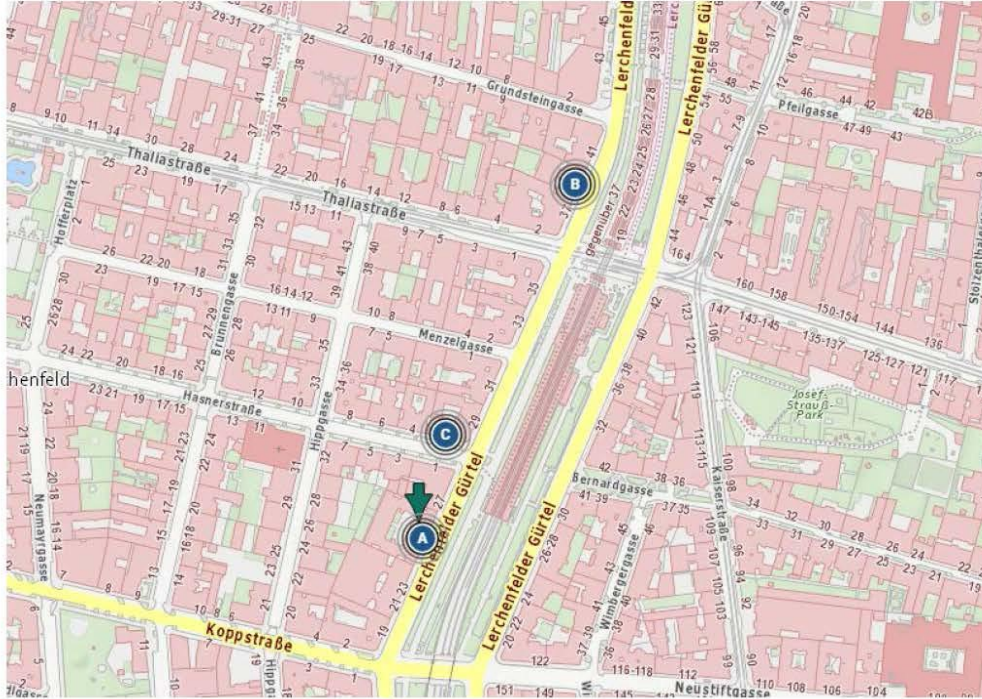
Erhobene Vergleichswerte	31
Gewählte Vergleichswerte	31
Arith. Mittel	3.159,30 €
Standardabweichung	1.339,62 €
Variationskoeffizient	42,40 %



Adresse	Lerchenfelder Gürtel 25, 1160 Wien, Österreich
Koordinaten	48,206997; 16,336857
Katastralgemeinde	1403 Neulerchenfeld



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1/A	Eigentumswohnung	2638/2024	21.03.2024	90,00	4.444,44 €	4.444,44 € *
2/A	Eigentumswohnung	5132/2023	02.11.2023	65,91	2.852,37 €	2.852,37 € *
3/A	Eigentumswohnung	249/2023	15.12.2022	43,07	2.252,15 €	2.252,15 € *
4/A	Eigentumswohnung	6307/2022	01.12.2022	19,23	4.711,39 €	4.711,39 € *
5/A	Eigentumswohnung	6636/2022	28.11.2022	21,42	5.088,70 €	5.088,70 € *
6/A	Eigentumswohnung	4814/2022	02.08.2022	35,41	4.024,29 €	4.024,29 € *
7/A	Eigentumswohnung	3433/2022	23.05.2022	68,56	3.646,44 €	3.646,44 € *
8/A	Eigentumswohnung	1944/2022	23.02.2022	52,72	3.888,47 €	3.888,47 € *
9/A	Geschäftslokal	1252/2022	27.01.2022	150,64	1.062,13 €	1.062,13 € *
10/A	Eigentumswohnung	833/2022	21.01.2022	81,27	5.044,91 €	5.044,91 € *
11/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	3/2022	18.11.2021	43,00	5.744,19 €	5.744,19 € *
12/A	Eigentumswohnung mit Gartenanteil	1118/2022	15.11.2021	19,62	5.861,37 €	5.861,37 € *
13/A	Eigentumswohnung	6043/2021	15.10.2021	68,56	2.771,30 €	2.771,30 € *



14/A	 Eigentumswohnung	6200/2021	01.10.2021	35,95	1.019,94 €	1.019,94 € *
15/A	 Eigentumswohnung	6200/2021	01.10.2021	72,03	1.018,09 €	1.018,09 € *
16/A	 Eigentumswohnung	3314/2021	23.04.2021	57,14	4.025,20 €	4.025,20 € *
17/A	 Eigentumswohnung	3873/2021	07.04.2021	65,91	2.275,83 €	2.275,83 € *
18/A	 Eigentumswohnung	1885/2021	19.03.2021	35,41	2.499,29 €	2.499,29 € *
19/A	 Eigentumswohnung	2469/2021	23.02.2021	53,75	2.176,74 €	2.176,74 € *
20/A	 Eigentumswohnung mit Gartenanteil	620/2021	13.01.2021	34,57	2.574,49 €	2.574,49 € *
21/A	 Eigentumswohnung	1872/2021	11.01.2021	58,07	3.995,18 €	3.995,18 € *
22/B	 Eigentumswohnung	6260/2025	25.09.2025	86,73	2.133,06 €	2.133,06 € *
23/B	 Eigentumswohnung	6259/2025	02.09.2025	46,61	3.518,56 €	3.518,56 € *
24/B	 Eigentumswohnung	1787/2025	06.02.2025	49,37	2.491,39 €	2.491,39 € *
25/B	 Eigentumswohnung	6063/2024	20.08.2024	85,67	2.334,54 €	2.334,54 € *
26/B	 Eigentumswohnung	4254/2024	24.07.2024	34,30	2.274,05 €	2.274,05 € *
27/B	 Eigentumswohnung	4307/2024	24.07.2024	37,00	2.972,97 €	2.972,97 € *
28/B	 Eigentumswohnung	4307/2024	24.07.2024	33,44	1.794,26 €	1.794,26 € *
29/B	 Eigentumswohnung	4254/2024	24.07.2024	29,85	2.211,06 €	2.211,06 € *
30/C	 Eigentumswohnung	1369/2024	14.03.2024	95,93	4.638,80 €	4.638,80 € *
31/C	 Eigentumswohnung	1507/2021	08.02.2021	59,78	2.592,84 €	2.592,84 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Analysiert man die Vergleichswohnungen, so erscheint mir ein Wert von € **3.400,00 / m²** Wohnnutzfläche als angemessen.

Begründung:

- Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und ist etwas höher zu bewerten.
- Die Wohnung ist augenscheinlich in einem guten Zustand.
- Ein Reparaturbedarf besteht bei den Terrassenböden.
- Die Wohnung liegt in einer normalen Wohngegend, jedoch aufgrund der Innenhoflage ist kaum Straßenlärm zu hören.
- Die Wohnung ist barrierefrei zu erreichen.

SACHWERT DER WOHNUNG TOP 72

WOHNNUTZFLÄCHE

	95,53 m ²	€	3 400,00	=	€	324 802,00
Balkon	6,04 m ²	€	1 000,00	=	€	6 040,00
Terrasse	14,06 m ²	€	1 500,00	=	€	21 090,00
Dachterrasse	53,59 m ²	€	500,00	=	€	26 795,00

Reparaturen € -15 000,00

SACHWERT € 363 727,00

VERKEHRSWERT € 363 727,00

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der **Verkehrswert** des **124/3919-Anteils** an Wohnungseigentum Top 72 am Lerchenfelder Gürtel 25 in 1160 Wien auf den Grundstücken 290, 292, .380, .381 mit der EZ 357, Grundbuch 01403 Neulerchenfeld, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 364.000,00

=====

in Worten: Euro dreihundertvierundsechzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag 09.02.2026.

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

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 49 Seiten mit digitalen Fotos.

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

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

