

ANHANG

UNTERLAGEN DES EIGENTÜMERVERTRETERS (AUSZUGSWEISE)

MAILNACHRICHT VOM 27.2.2026

GMX ProMail**Re: Wohnhaus Fleschgasse 18 Wohnung Top 7**

Von: "Manfred Warmuth [Ponte Immobilien]" <warmuth@ponte-immobilien.at>
An: "Regina Hemmer- Halbwidl" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum: 27.02.2026 11:30:36

Sehr geehrte Frau Mag. Hemmer-Halbwidl,

ergänzend darf ich Ihnen, basierend auf der mündlichen Auskunft Herrn Prof. Öhlingers, noch mitteilen, dass die vorgeschriebenen, monatlichen Betriebskostenakonti für die Wohnung derzeit EUR 360,33 für die Wohnung und EUR 76,86 für die Garage betragen. Aktuell (Stand 24.02.2026) haften € 65,51 auf dem Bestandnehmerkonto aus.

Selbstverständlich stehe ich für allfällige Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen | With kind regards
Manfred Warmuth

PONTE Krems Immobilienverwertung GmbH
Obere Amtshausgasse 1-3/321 | A-1050 Wien
M. +43 664 8291053 | E. warmuth@ponte-immobilien.at

Firmenbuch FN 436874 m, Handelsgericht Wien
UID ATU89739223

MAILNACHRICHT VOM 22.2.2026

GMX ProMail

Re: Wohnhaus Fleschgasse 18 Wohnung Top 7

Von: "Manfred Warmuth [Ponte Immobilien]" <warmuth@ponte-immobilien.at>
An: "Regina Hemmer- Halbwidl" <regina.hemmer-halbwidl@gmx.at>
Datum: 22.02.2026 18:01:27

Sehr geehrte Frau Mag. Hemmer-Halbwidl,

soweit für mich erreichbar, übermittle ich Ihnen in der Anlage folgende Unterlagen:

- monatliche Vorschreibung aufgliedert nach Betriebskosten, Verwaltungskosten, Dotierung der Instandhaltungsrücklage: angefordert, noch nicht erhalten;
- aushaftende Beträge für monatlich vorgeschriebene Wohnkosten des WE-Objekts: angefordert, noch nicht erhalten;
- Höhe der Instandhaltungsrücklage für die Wohnhausanlage: siehe beiliegende Vorausschau gemäß §20 (2) WEG 2002;
- Nicht verbücherte Darlehen für die Liegenschaft sind mir keine bekannt;
- Instandsetzungsmaßnahmen: siehe beiliegende Vorausschau gemäß §20 (2) WEG 2002;
- Energieausweis: siehe Beilage;
- Versorgungsanschlüsse: Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon/Internet (A1), KabelTV verfügbar, mW nicht aktiviert;
- Wohnungseigentumsvertrag: siehe Beilage;
- Protokolle HEV: siehe Beilage;
- Benützungsregelungen: Über die im WE-Vertrag getroffenen Vereinbarungen sind mir keine bekannt;
- Sonstige wertbestimmende Umstände: es bestehen offene Fragen zum Nutzwertgutachten nach Umbau Top 7.
- Plan: siehe Beilage.

Selbstverständlich stehe ich für allfällige Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen | With kind regards
Manfred Warmuth

PONTE Krems Immobilienverwertung GmbH
Obere Amtshausgasse 1-3/321 | A-1050 Wien
M. +43 664 8291053 | E. warmuth@ponte-immobilien.at

Firmenbuch FN 436874 m, Handelsgericht Wien
UID ATU69739223

VORAUSSCHAU 2026



ADJOKAT Hausverwaltungs GmbH

Vorausschau gemäß § 20 (2) WEG 2002

Seite 1

Betriebskosten

2025: monatliche Vorschreibung 01.01.2025- 31.12.2025: (Nutzfläche = 617,10m²)

	Monatlich gesamt	Aufteilung nach	Euro/m ² NF
Betriebskosten	1.797,22 Euro	Nutzwert	2,91 Euro
Rücklage	726,72 Euro	Nutzwert	1,18 Euro

2026: monatliche Vorschreibung 01.01.2025 – 31.12.2025: (Nutzfläche = 617,10m²)

	Monatlich gesamt	Aufteilung nach	Euro/m ² NF
Betriebskosten	1.850,00 Euro	Nutzwert	3,00 Euro
Rücklage	863,94 Euro	Nutzwert	1,40 Euro

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die monatlichen Kosten entsprechend des geltend Aufteilungsschlüssels vorgeschrieben werden. Die o.a. Werte „Euro/m² NF“ (Tabelle ganz rechts) stellen lediglich d Quadratmeterwert zwecks Vergleichsmöglichkeiten dar (z.B.: Vergleich mit den durchschnittlichen Betriebskost in Wien, Berechnung der Mindestdotierung laut WEG § 31, etc.)

❖ Betriebskosten Allgemein:

Die Sie betreffenden Grundabgaben der Stadt Wien (Müllabfuhr, Grundsteuer, Wasser, Abwasser, etc.) werden laut aktuellen Informationen im kommenden Jahr 2026 nicht angehoben.

Da es jedoch im Bereich der Dienstleistungsbetriebe (Winterdienst, Reinigungsfirma, Betreuungsfirma, etc.) zu Anhebungen kommt sowie aufgrund der neuen Beauftragung einer Gartenpflegefirma ist eine Anhebung der Betriebskostenvorschreibung in Höhe von rd. 2,94% notwendig.

Rücklage

Wie in der Eigentümerversammlung besprochen, ist es notwendig, die monatlichen Beiträge zur Rücklage anzuheben, so dass die geplanten Projekte ohne gesonderte Finanzierung gedeckt sind.

Die monatlichen Beiträge zur Rücklage wurden daher von bisher € 1,18/ m²/ Monat auf € 1,40/ m²/ Monat angehoben. Gesamt wird daher monatlich ein Betrag von € 863,94 (= € 10.367,28/ Jahr) anstatt bisher € 726,72 (= € 8.720,64/ Jahr) angespart.

Aktuelle Projekte

❖ Projekt 1001-2/ Holzfassade:

Die Sanierung der Holzfassade wurde bereits durch die Eigentümer beschlossen. Die Umsetzung wurde, wie im Rahmen der letzten Eigentümerversammlung am 13.05.2025, noch nicht beauftragt, da die ausreichende Finanzierung durch die Rücklage nicht gegeben ist.

Bisher liegt ein Angebot der Firma Objekt Service-Benischke GmbH in Höhe von rd. € 30.000,00 vor.

Die zwingend notwendige Absicherung der Holzteile wurde bereits durchgeführt.

Sobald ausreichend finanzielle Mittel vorliegen bzw. spätestens im Rahmen der nächsten Versammlung wird das Projekt neuerlich besprochen.

❖ Projekt 1001-15/ Sanierung Gitterbalkongeländer/ Garagentor:

Die besprochene Sanierung der Geländer sowie des Garagentores soll erst durchgeführt werden, wenn die Rücklage ausreichende Mittel bereitstellt.

Aktuell liegt ein Angebot über die notwendigen Arbeiten von der Firma Objekt Service-Benischke GmbH in Höhe von rd. € 14.000,00 vor.

Sobald ausreichend finanzielle Mittel vorliegen bzw. spätestens im Rahmen der nächsten Versammlung wird das Projekt neuerlich besprochen.

Vorausschau gemäß § 20 (2) WEG 2002

Seite 2

Entwicklung Betriebskoste/ Rücklage:

Abrechnungskreis	2023	2024	2025	2026
Betriebskosten	€ 21.502,23	€ 21.476,69	rd. € 20.600,00	€ 22.200,00
Rücklage (Stand per 31.12. d. J.)	€ 11.237,52	€ 13.175,84	rd. € 17.000,00	rd. € 27.000,00

Erläuterungen zu o.a. Tabelle

- Bei den Beträgen unter „2023“ und „2024“ handelt es sich um die Abrechnungsbeträge und somit tatsächlichen Ausgaben/ Ansparungen des jeweiligen Jahres laut der Jahresabrechnung.
- Bei den Beträgen unter „2025“ handelt es sich um eine Vorab-Kalkulation der Abrechnung 2025, die noch nicht endgültig ist. Die Beträge gelten daher vorerst als Schätzwerte. Die Jahresabrechnung folgt im 1. Quartal 2026.
- Die Betriebskosten unter „2026“ sind die neu kalkulierten monatlichen Vorschreibungsbeträge (Akontis). Diese stellen keine tatsächlichen Abrechnungsbeträge dar.
- Der Rücklagenstand unter „2026“ ergibt sich aus dem errechneten Stand per 31.12.2025 sowie aller geplanten Einzahlungen (Abrechnungskreis „Rücklage“) im Jahr 2026. Die Berechnung berücksichtigt daher keine im Laufe des Jahres 2026 anfallenden Ausgaben aus der Rücklage und dient lediglich der Information.

Wir bedanken uns für Ihre Mithilfe und wünschen Ihnen frohe Weihnachten sowie einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Mit freundlichen Grüßen
ADJOKAT Hausverwaltungs GmbH

Marian Župa
Geschäftsführer

ENERGIEAUSWEIS (ALT) ²- AUSZUGSWEISE**Fleischgasse 18**

A 1130, Wien-Hietzing

Verfasser

Prof. DI. Dr. Karl Mezera
Architekturbüro ATM
Wassergasse 27
1030 Wien-Landstraße

Peter Faltner BSc.
T +43 / 1 / 713 79 80
F +43 / 1 / 713 79 80

E office@atm-zt.at



13.08.2009

² Der durch den Eigentümervertreter vorgelegte Energieausweis ist mit 13.8.2009 datiert und hat seine Gültigkeit mit 12.8.2019 verloren

Energieausweis für Wohngebäude

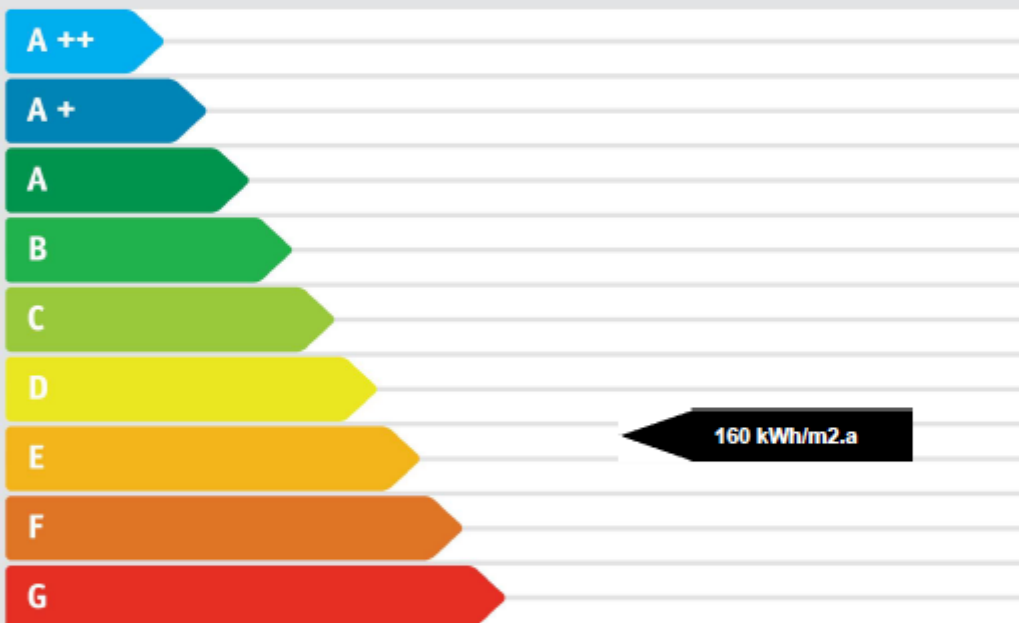
gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG

OIB
Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE Fleschgasse 18

Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	1975
Gebäudezone	Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)	Katastralgemeinde	Hietzing
Straße	Fleschgasse 18	KG-Nummer	01205
PLZ/Ort	1130, Wien-Hietzing	Einlagezahl	768
EigentümerIn	Eigentümer der Liegenschaft	Grundstücksnummer	221/27

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	Architekturbüro ATM	Organisation	
ErstellerIn-Nr.	(keine)	Ausstellungsdatum	11.08.2009
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	
Geschäftszahl	2009/134	Unterschrift	

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG)

ArchiPHYSIK 8.0.0.0058 - lizenziert für ATM, Dr. Mezera ZT GmbH

13.08.2009

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055
und Richtlinie 2002/91/EG



GEBÄUDEDATEN

Fleischgasse 18

Brutto-Grundfläche	551,56 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	1.600,00 m ³
charakteristische Länge (l _c)	1,41 m
Kompaktheit (A/V)	0,71 1/m
mittlerer U-Wert (U _m)	1,010 W/m ² K
LEK-Wert	89 -

KLIMADATEN

Klimaregion	Nord - außerhalb von Föhngebieten (N)
Seehöhe	171 m
Heizgradtage	3460 Kd
Heiztage	216 d
Norm-Außentemperatur	-12,2 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

Energieausweis (Mehrfamilienhäuser)

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	88,335 kWh/a	160,15 kWh/m ² a	91,283 kWh/a	165,50 kWh/m ² a		
WWWB			7,046 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			25,888 kWh/a	46,94 kWh/m ² a		
HTEB-WW			4,624 kWh/a	8,38 kWh/m ² a		
HTEB			30,680 kWh/a	55,62 kWh/m ² a		
HEB			129,010 kWh/a	233,90 kWh/m ² a		
EEB			129,010 kWh/a	233,90 kWh/m ² a		
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Heiztechnikenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.

ArchIPHYSIK 8.0.0.0058 - lizenziert für ATM, Dr. Mezera ZT GmbH

13.08.2009

PROTOKOLL DER WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 16.3.2023

Protokoll

Seite 1

Protokoll der Versammlung

vom 16. März 2023

in der Kanzlei JKR, Neubaugasse 64-66/1/12, 1070 Wien

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 18.30 Uhr

Tagesordnungspunkte:

1. **Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit**
2. **Aktuelle finanzielle Situation (soweit von der Vorverwaltung bekannt)**
3. **Aktuelle/ offene Projekte**
4. **Allfälliges**

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Geschäftsführer der Hausverwaltung, Herr Marian Župa,

begrüßt alle anwesenden Eigentümer, bedankt sich für das Erscheinen und hält fest, dass die Eigentümer mit 84,01 % der Anteile (9.770/11.630 Anteile) vertreten und somit entsprechend der Regelung des Wohnungseigentumsgesetzes § 24 Abs 4 beschlussfähig sind.

2. Aktuelle finanzielle Situation (soweit von der Vorverwaltung bekannt)

Seitens der Vorverwaltung wurde bereits eine Abrechnung gelegt und kam es zu folgendem Ergebnis:

Betriebskosten	Guthaben	591,57 Euro
Rücklage	Guthaben	6.376,20 Euro

Seitens der Vorverwaltung wurden im Jänner 2023, abzüglich der USt.-Vorauszahlung für das 4. Quartal 2022 (-876,10 Euro), somit 6.091,67 Euro auf das neue Hauskonto überwiesen.

Protokoll

Seite 2

3. Aktuelle/ offene Projekte

❖ **Projekt Parifizierung/ Dach**

Seitens des beauftragten Rechtsanwaltes Dr. Maleschitz wurde die Vereinbarung im Rahmen der Versammlung an die Hausverwaltung übergeben, um diese zu lesen und gegebenenfalls Input zu Änderungen zu geben.

Festgehalten wird, dass es sich hierbei um keine Verwaltungstätigkeit, sondern eine Verfügungshandlung der einzelnen Eigentümer handelt.

UPDATE:

Nach der Eigentümerversammlung erhielten wir von einigen Eigentümern, die vom Rechtsanwalt überarbeitete, Version der Vereinbarung mit der Information, dass die Kommunikation nun doch direkt mit Herrn Dr. Maleschitz stattfinden wird.

So für die Vereinbarung nun doch noch die Zuarbeit der Hausverwaltung gewünscht wird. Ersuchen wir um Information.

Weiters stehen wir bereits mit Herrn DI Ühlein in Kontakt, welcher aufgrund der Beschlussfassung (Bekanntgabe per 10.03.2022) mit der Erstellung des neuen Nutzwertgutachtens beauftragt ist. Er wird uns regelmäßig über alle Fortschritte informieren und werden wir dies an alle Eigentümer weiterleiten.

❖ **Projekt Hausreinigung/ Winterdienst/ Gartenpflege/ Rattenschau**

Rattenschau:

Im Rahmen der Durchsicht aller vorhandenen Unterlagen wurde festgestellt, dass es für die Liegenschaft keine Rattenschau gibt. Da diese in Wien gesetzlich vorgeschrieben ist, wird diese an die Firma Objekt Service-Benischke GmbH beauftragt.

Hausreinigung:

Die anwesenden Eigentümer halten fest, dass die Reinigung des Hauses derzeit problemlos verläuft und keine Änderung der Reinigungsfirma gewünscht ist.

Winterdienst:

Aktuell ist die Firma Weißenbeck mit dem Winterdienst der Liegenschaft beauftragt und betragen die Kosten derzeit 1.071,39 Euro netto.

Wir weisen darauf hin, dass der Vertrag über den Winterdienst ausnahmslos mit einer Haftungsübernahmeklausel vereinbart werden sollte, damit die Eigentümer nicht haften, wenn die Winterdienstfirma die Kehrungen/Räumungen verabsäumt. Wir werden dies im aktuellen Vertrag prüfen.

Weiters teilen die anwesenden Eigentümer mit, dass Sie mit dem Winterdienst nicht zufrieden sind und liegen diesbezüglich 2 Beschwerden über die Einsätze im Jahr 2023 vor.

UPDATE:

Die Prüfung des Vertrages der Firma Weißenbeck hat ergeben, dass die Klausel zur Haftungsübernahme enthalten ist.

Weiters haben wir aufgrund der Beschwerden ein Angebot über den Winterdienst von der Firma Objekt Service-Benischke GmbH erhalten, welche Ihren Sitz im 13. Bezirk hat. Die Kosten belaufen sich auf 1.000,00 Euro netto pro Saison (inkl. Haftungsübernahme) und sind somit etwas

Protokoll

Seite 3

günstiger als die Firma Weißenbeck. Da es sich hierbei um eine ordentliche Verwaltungstätigkeit handelt, ist keine Beschlussfassung über einen Wechsel der Firma notwendig. **So es seitens der Mehrheit der Wohnungseigentümer der Liegenschaft keine Einsprüche gibt, werden wir den Wechsel der Winterdienstfirma per 26.06.2023 veranlassen.**

Gartenpflege:

Die Thematik der Gartenpflege (Rasenmähen, Schnitтарbeiten, etc.) der Liegenschaft ist zwischen den Parteien in keinem Konsens. Bisher wurden diese Tätigkeiten unentgeltlich von Herrn Mag. Wladar umgesetzt und wird nun die Durchführung durch eine Fachfirma vorgeschlagen.

Es liegt bereits ein Angebot der Firma Objekt Service-Bensichke GmbH in Höhe von 678,00 Euro netto pro Monat vor, welches folgende, wöchentlich 1x durchgeführten Arbeiten enthält:

- Gartenreinigung
- Rasenmähen
- Totholz entfernen (inkl. Einsammlung und Entsorgung)
- Kleine Schnitтарbeiten

Die anwesenden Eigentümer sehen die Kosten als überhöht an und sind gegen die Beauftragung. Frau Nahler teilt mit, dass ein weiteres Angebot über die Friedhofsgärtnerei Fida angefordert wurde und an die Verwaltung zugestellt werden sollte. Dieses lag bis zur Versammlung jedoch nicht vor.

Festgehalten wird, dass es sich bei der Gartenpflege um Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung handelt und über die Beauftragung bzw. Firmenwechsel keine Beschlussfassung notwendig ist. Sobald das Angebot der Firma FIDA vorliegt, wird der wirtschaftliche Bestbieter mit den Arbeiten beauftragt.

UPDATE:

Das Angebot der Firma Fida ist mittlerweile eingetroffen, beläuft sich auf 1.900,00 Euro netto pro Saison und enthält folgende Arbeiten:

- Rasenmähen und Unkraut jäten (1x pro Monat in der Sommersaison)
- Heckenschneiden (2x pro Sommersaison)
- Laubentfernung (inkl. Entsorgung) im Herbst

Zu diesem Thema kam es nach der Eigentümerversammlung zu einigen Gesprächen mit diversen Eigentümern und hat sich herausgestellt, dass 2 Parteien für die sofortige Beauftragung der Firma Fida sind und 2 andere Parteien erst nach Vorlage des Angebotes hierüber entscheiden möchten.

BEFRAGUNG:

Im Anhang erhalten Sie daher nun ein Befragungsblatt über die Beauftragung und ersuchen wir um Retournierung (ausgefüllt und unterzeichnet) **bis spätestens 15.06.2023** (einlangend in unserer Kanzlei).

Wir halten fest, dass es sich hierbei um eine reine Befragung der Eigentümer handelt, welche nicht den Formvorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes unterliegen. Es entscheidet die Mehrheit der Anteile der Rückmeldungen die weitere Vorgehensweise in dieser Angelegenheit.

Protokoll

Seite 4

❖ **Projekt Mängel Malerei**

Frau Nahler teilt mit, dass die im Jahr 2022 durchgeführten Malerarbeiten an der Allgemeinfläche des Hauses einige Mängel aufweist:

- Farbe blättert teilweise ab (Blasenbildung ohne Wasserschaden)
- Abdeckstreifen an der Zwischentüre wurden nicht entfernt
- Kellertüre nur einseitig gestrichen

Trotz mehrfacher Meldungen an die Vorverwaltung wurde diese nicht tätig und bestehen die Mängel nach wie vor.

Wir werden uns daher diesbezüglich an die ausführende Fachfirma, Malerei Schmidt, wenden und um Stellungnahme ersuchen.

UPDATE:

Die Firma Schmidt wurde über die Mängel informiert und erwarten wir derzeit auf die Stellungnahme sowie einen Termin zur gemeinsamen Besichtigung.

❖ **Projekt jährliche Dachprüfung/ Dachrinnenreinigung**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zum Schutz der Gebäudesubstanz ist jedes Dach mindestens einmal pro Jahr zu übergehen und die Rinnen zu reinigen.

Über die erste Dachübergehung (inkl. Rinnenreinigung) liegt ein Angebot der Firma Laun-Dach e.U. in Höhe von 798,55 Euro netto vor.

Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass Sie keine Dachübergehung wünschen, da die Dachflächen derzeit größtenteils durch den Eigentümer der Top 7 bearbeitet und in Beschlag genommen wurden sowie die diesbezügliche Vereinbarung über die Nutzung der Flächen noch nicht erledigt ist. Die Rinnenreinigung soll jedenfalls durchgeführt werden.

❖ **Projekt Regenwasser zur Bewässerung:**

Um Wasserkosten einzusparen, ersuchen die Eigentümer um ein Angebot über die Möglichkeit des Abfangens des Regenwassers über eine Wasserklappe an einer der Regenrinnen. Auf Anfrage bei der Firma Laun-Dach e.U. werden sich die Kosten auf bis zu rd. 600,00 Euro netto (inkl. Tonne) belaufen. Ein diesbezügliches Verbot zum Sammeln von Regenwasser besteht nicht und wäre die Umsetzung somit möglich.

BEFRAGUNG:

Im Anhang erhalten Sie hierzu ebenfalls ein Befragungsblatt und ersuchen wir Sie, dieses ausgefüllt und unterzeichnet bis spätestens 15.06.2023 an uns zu retournieren.

❖ **Projekt Blitzschutz/ E-Check**

Sowohl die Elektroanlagen der Allgemeinbereiche des Hauses als auch der Blitzschutz sind, regelmäßig zu prüfen.

Die Elektroanlage Ihrer Liegenschaft wurde zuletzt im Jahr 2018 und die Blitzschutzanlage, soweit die Unterlagen der Vorverwaltung zeigen, im Jahr 2021.

Aktuell ist daher lediglich die Elektroanlage zu prüfen und wurden die Arbeiten an die Elektroabteilung der Firma Objekt Service-Benischke GmbH vergeben. Der genaue Durchführungstermin wird gesondert bekannt gegeben.

Protokoll

Seite 5

❖ **Projekt Holzverkleidung Fassade**

Aufgrund der Beschlussfassung der Eigentümer (Bekanntgabe per 09.08.2022) ist die Holzfassade der Liegenschaft durch die Firma Leinwather um 10.332,40 Euro netto zu prüfen und zu sanieren.

Auf Wunsch der Eigentümer soll diesbezüglich auf die Vereinbarung mit dem Eigentümer der Top 7 (Nutzung Dach, Einbau Ladestation) zugewartet werden.

Sobald hierzu neue Informationen vorliegen, werden wir die weiteren Schritte mit allen Eigentümern besprechen.

❖ **Projekt Liftmängel lt. jährlicher Prüfung durch Control_A**

Im Rahmen der letzten TÜV-Prüfung (findet jährlich 1x statt) wurden folgende Mängel festgestellt:

- Bei geschlossener Fahrkorbtüre bildet sich ein zu großer senkrechter Spalt.
- Die Spanngewichtabdeckung ist wieder zu montieren.
- Im stromlosen Zustand ist die Notbeleuchtung funktionslos.

Die anwesenden Eigentümer teilen mit, dass in zumindest einem Stockwerk der Aufzugstürstopper fehlt und dieser zu erneuern ist.

Wir haben die zuständige Aufzugsfirma, Schneeweiss KG, mit der Behebung der Mängel beauftragt.

4. Allfälliges

❖ **Projekt Lackierung Balkongeländer und Garagentore**

Da der Zustand der Lackierungen der o.a. Gebäudebestandteile in die Jahre gekommen ist, sollen diese überarbeitet werden.

Wir warten derzeit noch auf ein Angebot. Sobald diese vorliegen, werden wir die weiteren Schritte mit allen Eigentümern planen.

**Da es seitens der anwesenden Eigentümer keine weiteren Anliegen mehr gibt, wird die
Versammlung um ca. 18.30 Uhr beendet.**

Wir bedanken uns für Ihre Mithilfe.

ADJOKAT Hausverwaltungs GmbH

1070 Wien, Neubaugasse 64-66/1/12
T: +43/1/4089883-0 M: +43/676/ 9409460
F: +43/1/4089883-20 E: hausverwaltung@adjokat.at
www.adjokat.at UID: ATU 74753402 FN: 5139671

 PROTOKOLL DER WOHNUNGSEIGENTÜMERVERSAMMLUNG VOM 13.5.2025



ADJOKAT Hausverwaltungs GmbH

Seite 1

Protokoll der außerordentlichen Versammlung der WEG 13., Fleschgasse 18

vom 13. Mai 2025

im Restaurant „Zum Stefan“
 1140 Wien, Penzingerstraße 40
 Beginn: 17.00 Uhr
 Ende ca.: 18.00 Uhr

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Aktuelle finanzielle Situation
3. Besprechung der geplanten Sanierungsarbeiten
 - o Holzfassade
 - o Anstrich Geländer/Garagentor
 - o Etc.
4. Allfälliges

1. Begrüßung, Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Geschäftsführer der Hausverwaltung, Herr Marian Župa, begrüßt alle anwesenden Eigentümer, bedankt sich für das Erscheinen und hält fest, dass die Eigentümer laut beiliegender Unterschriftenliste mit rd. 71,20 % der Anteile (8.280/ 11.630 Anteilen) vertreten und somit entsprechend der Regelung des Wohnungseigentumsgesetzes § 24 Abs 4 beschlussfähig sind.

2. Aktuelle finanzielle Situation

❖ Aktuelle monatliche Vorschreibung: (Nutzfläche/ NF = 617,10m²)

	Monatlich gesamt	Aufteilung nach	€/ m ² Nutzfläche
Betriebskosten	€ 1.797,22	Anteilen	€ 2,91
Reparaturfond	€ 726,72	Anteilen	€ 1,24

Information: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass
 - die monatlichen Kosten entsprechend des geltenden Aufteilungsschlüssels vorgeschrieben werden. Die o.a. Werte „Euro/m² NF“ stellen lediglich den Quadratmeterwert zwecks Vergleichsmöglichkeiten dar (z.B.: Vergleich mit den durchschnittlichen Betriebskosten Wien, etc.).

❖ Rücklage:

Der rechnerische Stand der Rücklage beträgt per Anfang Mai 2025 rd. € 16.800,00.

Zumal einige notwendige Sanierungsarbeiten (siehe Punkt 3 und folgende) umgesetzt werden müssen und die aktuelle Rücklage diese und künftige Kosten nicht deckt, sind die Rücklagenbeiträge ab 01/2026 anzuheben. Die Hausverwaltung wird hierzu einen Vorschlag ausarbeiten und diesen den Eigentümern zur Durchsicht und Rückmeldung zukommen lassen.

3. Besprechung der geplanten Arbeiten

❖ Projekt 1001-02: Holzfassade

Über die notwendigen Sanierungsarbeiten an den Holzelementen der Straßenfassade liegen folgende Angebote vor:

- ❖ Benischke: € 26.139,00 netto
- ❖ 1A Tischler: € 31.261,07 netto

Da die Arbeiten somit keine Deckung in der Rücklage finden und sich die anwesenden Eigentümer gegen eine Sonderfinanzierung (Darlehen oder einmalige Sonderumlage) aussprechen, soll die Holzfassade lediglich tischlermäßig abgesichert werden, so dass keine Holzelemente herunterfallen können.

Die anwesenden Eigentümer stimmen zu, dass die Absicherungsarbeiten an die Firma Objekt Service-Benischke GmbH vergeben werden. Der Termin zur Absicherung wird gesondert bekannt gegeben.

UPDATE

Nach Rücksprache mit der Firma Objekt Service-Benischke GmbH wurden wir darüber in Kenntnis gesetzt, dass eine Absicherung der restlichen Holzelemente nur durch Montage einer Leiste (von unten bis ganz oben) möglich wäre, um sicherzugehen, dass keine Teile herunterfallen können.

Weiters wurde die Hausverwaltung vom Wohnungseigentümer Herrn Krammer darüber informiert, dass die losen Bretter an der Frontseite (unterer Bereich) in Eigenregie gesichert wurden und daher vorerst keine dringenden Arbeiten notwendig sind.

Die Hausverwaltung wird daher vorerst nichts veranlassen und die Situation im Frühjahr 2026 neuerlich kontrollieren.

❖ Projekt 1001-13: Gartenarbeiten

Die anwesenden Eigentümer geben an, dass sie vorerst keine Fachfirma mit der Gartenpflege namens der Eigentümergemeinschaft beauftragen möchten.

Die Hausverwaltung soll nur auf Zuruf etwaige Arbeiten prüfen und auf Kosten der Gemeinschaft beauftragen.

Die weitere Vorgehensweise bezüglich der Gartenpflege wird zwischen den Eigentümern direkt besprochen, geplant und durchgeführt.

UPDATE

Aufgrund von nach der Versammlung aufgetretenen Differenzen zwischen einigen Eigentümern wurde die Hausverwaltung ersucht, Angebote von Fachfirmen über die Gartenpflege einzuholen. Diese wurden den Eigentümern zur Befragung übermittelt und hat sich die Mehrheit der Rückmeldungen für die Beauftragung der Firma Objekt Service-Benischke GmbH entschieden (siehe diversen Mail- bzw. Postverkehr vom September/Okttober 2025). Der Auftrag wurde mittlerweile erteilt und beginnen die Gartenpflegemaßnahmen mit dem Frühjahr 2026).



ADJOKAT Hausverwaltungs GmbH

Seite 3

❖ **Projekt 1001-15: Anstrich Balkongitter u. Garagentor**

Über die gewünschten Anstricharbeiten an den Balkongittern des Hauses liegt ein Angebot der Firma Objekt Service-Benischke GmbH in Höhe von € 14.045,98 netto vor.

Zumal es sich hierbei um keine dringenden Arbeiten handelt, werden diese für die Zukunft eingeplant und erneut besprochen, wenn die finanziellen Mittel der Rücklage hierfür ausreichend vorhanden sind.

4. Allfälliges

❖ **Planung, Durchführung und Finanzierung notwendiger Arbeiten**

Aufgrund des aktuellen Rücklagenstandes weisen die anwesenden Eigentümer darauf hin, dass lediglich zwingend notwendige bzw. akute Arbeiten (z.B.: Gefahr in Verzug, dringender Schutz der Gebäudesubstanz, etc.) umzusetzen sind.

Alle anderen geplanten Sanierungsarbeiten werden auf das Frühjahr/ Sommer 2026 verschoben (Details siehe Punkt 3 und folgende des Protokolls) und erst nach Klärung der Finanzierung sowie in Absprache mit den Eigentümern durchgeführt.

**Da es seitens der anwesenden Eigentümer keine weiteren Anliegen mehr gibt, wird die
Versammlung um ca. 18.00 Uhr beendet.**

Wir bedanken uns für Ihre Mithilfe.

mit freundlichen Grüßen
ADJOKAT Hausverwaltungs GmbH

GRUNDBUCHSURKUNDEN

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

Angezeigt am 22. März 1973 u. unter
BSP. 39640 verbucht. Finanzamt f.
Gebühren und Verkehrssteuern in Wi.
Stefanek eh.

1/1

1973

18.-- Bstpl. Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen

- 1.) Marie Klansk, Private, Wien 2., Mexikoplatz 24/17,
 - 2.) Professor Josef Oskar Wiedar, Konsulent für Land-
schafts- und Gartengestaltung, Wien 13., Auhofstr. 54,
 - 3.) Dkfm. Heidianna Prochó, Geschäftsführerin, Wien 13.,
Leinzerstr. 134,
 - 4.) Arch. Heinrich Rudolf Hrdlicka, Wien 13., Bellevuestr. 20,
 - 5.) Dorothea Latschar, Sekretärin, Wien 13., Auhofstr. 66 B,
 - 6.) "HESPIA" Immobilienverwertung-Gesellschaft m.b.H., Wien 13.,
Leinzerstr. 134,
 - 7.) Arch. Dipl. Ing. Walter Prochó, Wien 13., Leinzerstr. 134,
- wie folgt:

§ 1. Vorbemerkung:

Die Vertragsparteien sind zu den aus Spalte 4 der in § 2.
enthaltenen Tabelle ersichtlichen Anteilen Mitbauseigentümer
der Liegenschaft EZ.768 KG. Hietzing, bestehend aus dem
Grundstück Nr. 221/27 Garten, Bauplatz 11. Mit Bescheinigung
des Magistrates der Stadt Wien, M. Abt. 37 vom 2. Oktober
1972, MA 37/13-Fleischg. 18/4/72, wurde zum Zweck der
Einverleibung des Wohnungseigentums gem. § 5 Abs. 2 lit. a,
des Bundesgesetzes Nr. 149 vom 8. Juli 1948 in der Fassung
des BGBl. Nr. 26/1951, bescheinigt, daß die in dem Gebäude
Wien 13., Fleischgasse ONr. 16 zufolge der rechtskräftigen
Planwechselfbewilligung MA 37/13-Fleischg. 18/3/72, geplanten
7 Wohnungen und 3 Garagen selbständige Bestandgegenstände

- 2 -

bilden. Mit Entscheidung des Magistrates der Stadt Wien, M.Abt. 50, Zentrale Schlichtungsstelle, vom 24. Oktober 1972, MA 50-Schl 1/72, wurden Nutzfläche und Jahresmietwerte für 1974 hinsichtlich dieser sieben Wohnungen und drei Garagen wie in den Spalten 3 und 4 der in § 2. enthaltenen Tabelle festgesetzt. Die vertragschliessenden Mit-eigentümer anerkennen die sich aus der vorerwähnten Entscheldung ergebende Parifizierung als für sich und ihre Rechtsnachfolger verbindlich.

§ 2. Tabelle:

1	2	3	4
Top.Nr.	Name	m ²	Liegenschaftsanteile x/11630 Mietwert K
<u>Wohnungen:</u>			
1	María Klanek	39,39	1290
2	Prof. Josef Oskar Wieder	51,22	1740
3	Dkfm. Heidelese Prochä	83,86	1620
4	Arch. Heinrich Rudolf Hadlička	77,96	1620
5	Dorothea Latscher	83,86	1580
6	"HESTIA" Immobilienverw- tung-GmbH.	77,96	1490
7	Arch. Dipl. Ing. Walter Prochä	119,38	1530
<u>Garagen:</u>			
1	Arch. Dipl. Ing. Walter Prochä	17,22	310
2	Prof. Josef Oskar Wieder	16,72	300
3	Dkfm. Heidelese Prochä,	13,58	<u>230</u>
			11.630

- 3 -

§ 3. Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes:

Die vertragschliessenden Mit Eigentümer räumen sich wechselseitig, auch für ihre Rechtsnachfolger, das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung hinsichtlich der in der vorstehenden Tabelle bezeichneten Wohnungen und Garagen - also das Wohnungseigentumsrecht i.S. des Bundesgesetzes vom 8. Juli 1948 BGGl. Nr. 149 in der derzeit gültigen und in Zukunft Geltung habenden Fassung - ein, sodaß hiedurch ein mit dem jeweiligen Mit Eigentumsanteil unmittelbar verbundenes, gegen Dritte wirksames Wohnungseigentum begründet wird. Die Begründung des Wohnungseigentums stellt eine Belastung aller Übrigen, nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer gehörenden Mit Eigentumsanteile dar.

§ 4. Aufsandung:

Zum Zwecke der Eintragung des Wohnungseigentumsrechtes in das Grundbuch, erteilen somit die vertragschliessenden Mit Eigentümer die ausdrückliche Zustimmung, daß ob der Liegenschaft EZ. 768 KG, Mitzing, bestehend aus dem Grundstück Nr. 221/27 Garten, Bauplatz 3,

a) im Lastenblatt die Beschränkung ihres Mit Eigentumsrechtes durch das mit diesem Vertrag hinsichtlich der Wohnungen Top. Nr. 1 bis 7 wechselseitig eingeräumte Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Anteiles mit dem es verbunden ist (Tabelle § 2.); hinsichtlich der Garagen Top.Nr. 1 bis 3 die Beschränkung durch das einseitige Wohnungseigentum zugunsten des jeweiligen Mit Eigentümers des Anteiles, mit dem es verbunden ist (Tabelle § 2.),

einverleibt werde, sowie

b) zur Erleichtlichmachung im Eigentumsblatt, daß mit jedem dieser Anteile das Wohnungseigentum untrennbar verbunden ist, sowie zur Erleichtlichmachung der im Lastenblatt einverleibten Eigentumsbeschränkung durch das Wohnungseigentum.

- 4 -

§ 5. Schlußbestimmungen:

Auf die Anfechtung dieses Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes oder aus sonstigen Gründen wird verzichtet. Abänderungen und Zusätze zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von dieser Formvorschrift. Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren werden von den vertragsschließenden Miteigentümern im Verhältnis ihrer Anteile getragen.

§ 6. Ausfertigungen:

Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, jede Vertragspartei kann auf ihre Kosten beglaubigte oder unbeglaubigte Abschriften des Vertrages beanspruchen.

Wien, am 14. 3. 1973

Dorothea Latscher eh.
 Dipl. Ing. Heinrich R. Hrdlicka eh.
 Walter Prochä eh.
 "Hestia" Immobilienverwertung-
 Gesellschaft m.b.H., Wien 13.,
 Lainzerstr. 134,
 Dkfm. H. Prochä eh.
 Dkfm. Heidelese Prochä eh.

Wien, am 16. 3. 1973

Maria Kianek eh.
 Wien, am 20. 3. 1973

Prof. Josef Oskar Wlader eh.

NUTZWERTFESTSETZUNG

Magistrat der Stadt Wien
 Magistratsabteilung 50
 Zentrale Schlichtungsstelle
 1 Rathausstraße 2, 1082 Wien

MA 50 - Bohll 1/72

Wien, 24. Oktober 1972

Wien 13, Fleischgasse 18

§ 2 Wohnungseigentumsgesetz

E n t s c h e i d u n g
Spruch:

Gemäß Artikel II des Bundesgesetzes vom 12. Dezember 1955, BGBl. Nr. 241 entscheidet die Gemeinde im Zusammenhalte mit § 36 des Mietengesetzes in der derzeit geltenden Fassung über Antrag des Herrn Josef Oskar Wladar, vertreten durch Frau Dkfm. Heideliese Proche, Geschäftsführerin der Fa. "Hestia" Immobilienverwertungs-Ges.m.b.H., als Eigentümer der Liegenschaft in Wien 13, Fleischgasse 18, EZ 768, Kat. Gem. Mietzins wie folgt:

Gemäß § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 8. Juli 1948, BGBl. Nr. 149, in der derzeit geltenden Fassung werden die Jahresmietwerte für 1914 hinsichtlich der auf der gegenständlichen Liegenschaft vorgesehenen Bestandsobjekte festgesetzt:

- 2 -

13., Fleschgasse 18, B.Z. 768/Hietzing

Nr	Raumbezeichnung	m ²	Einheitsmietwert		Mietwert K	
			K/m ²	einzel	zusammen	
A			Übertrag:			
1	Garage	17,22	18,20	313	310.-	
2	Garage	16,72	18,20	304	300.-	
3	Garage	12,58	18,20	229	230.-	
1	2 Zi, Kab, Kü, V, B, AR, WC, Logg	69,39	19,55	1357		
	- 2,5% f. Lage im Erdgeschoß			- 68	1290.-	
	- 2,5% f. teilw. Lage über den Garagen					
2	3 Zi, Kab, Kü, V, B, AR, WC, Logg	91,22	19,55	1783		
	- 2,5% wie vor			- 45	1740.-	
3	3 Zi, Kab, Kü, V, B, WC, Logg	83,06	19,55	1624	1620.-	
4	2 Zi, Kab, Kü, V, B, AR, WC, Logg	77,96	19,55	1524	1520.-	
5	3 Zi, Kab, Kü, V, B, WC, Logg	83,06	19,55	1624		
	- 2,5% f. höhere Stockwerkslage			- 41	1580.-	
6	2 Zi, Kab, Kü, V, B, AR, WC, Logg	77,96	19,55	1524		
	- 2,5% wie vor			- 38	1490.-	
7	3 Zi, Kab, Kü, 2 V, B, WC, Terr	87,93	19,55	1719		
	- 7,5% f. Lage im Dachg.			- 215	1500.-	
	- 5% f. Flachdach					
	B					
	Abgaben	22,45	2,25	50	50.-	
				Gesamt-Mietwert K..... 11630.-		

- 3 -

Zugleich wird der Gesamtjahresmietwert der Liegenschaft, bezogen auf den 1. August 1914, mit 11.630.— Kronen festgesetzt.

Begründung

Der Liegenschaftseigentümer stellte den Antrag auf Festsetzung der Jahresmietwerte für 1914, da Jahresmietzinse aus diesem Jahre nicht vorliegen.

Nach den vorgelegten Bauplänen und der Bescheinigung der MA 37/13 - Fleischgasse 18 /4/72 vom 2.10.1972 gemäß § 5 Abs. 2 lit.a WEG sollen auf der Liegenschaft 7 Wohnungen und 3 Garagen als selbständige Objekte im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG errichtet werden, an denen die Begründung von Wohnungseigentum beabsichtigt ist.

Außerdem soll noch ein Dachbodenraum, im Spruche unter B angeführt, errichtet werden.

Der unter B im Spruche erwähnte Dachbodenraum ist kein selbständiges Objekt im Sinne des § 1 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes, sondern nur Zubehör im Sinne des § 1 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes. Er kann daher das Wohnungseigentum an diesen unselbständigen Objekt nur gemeinsam mit Wohnungseigentum an einem selbständigen Objekt im Sinne des § 1 Abs. 1 WEG, das auf derselben Liegenschaft gelegen ist, begründet werden.

Die von den Organen der MA 40 als Amtssachverständige auf Grund der vorhandenen Unterlagen durchgeführte vergleichsweise Berechnung vom 13.10.1972, Zl. MA 40 - M - 286/72, ergab unter Heranziehung von Vergleichsobjekten aus der Umgebung (Bl.4) Jahresmietwerte für 1914, die die erkennende Behörde dieser Entscheidung zugrunde legte.

Angehend von den effektiven baulichen Gegebenheiten werden von der MA 40 im Regelfall Loggien zur Gänze, Balkone, sowie Terrassen ab 2 m Tiefe mit der halben Fläche, Terrassen bis 2 m Tiefe mit einem Viertel der Fläche in Rechnung gestellt; Terrassen zu ebener Erde werden gesondert angerechnet. Tür- und Fensternischen werden nur dann berücksichtigt, wenn sie bereits in den vorgelegten Flächenberechnungen einheitlich für das ganze Objekt - enthalten sind.

- 4 -

Vergleichsobjekte.

Bezirk	E.Z. R. Nr.	Kat. Gem.	Strasse, Gasse, Platz,	Nr	Objektsbezirk für Nr Mieter	Verwendungszweck 1914	Fläche m ² (Nr. Z.)	K. Zins 1914	K. pro m ²
Für die Wohnungen									
13			Wittegasse	6	I/5	Wohn.mit Bad	86,52	1500	17,34
13			Kremsergasse	6	I/4	- " -	82,80	1400	17,10
13			Feldmühlgasse	13	I/3	- " -	90,70	1500	16,54
Durchschnitt :									17,00
+ 10% f. Zentralheizung									+ 2,55
+ 5% f. Lift									<u>19,55</u>
Für die Garage									
13			Minichreiterstr.41		S	Garage	32,75	600	18,32
13			Larochegasse	16	S	Garage	24,86	450	18,10
Durchschnitt :									<u>18,20</u>
Für Dachbodenraum									
15			Tiefenbachg.	7		Dachboden			2.50
13			Kuefsteing.	4		Dachboden			2.--
Durchschnitt :									<u>2.25</u>

- 5 -

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung der Gemeinde kann nach § 36 Abs. 4 Mietengesetz durch kein Rechtsmittel angefochten werden.

Die Partei, die sich mit ihr nicht zufrieden gibt, kann die Sache nach § 37 Abs. 1 Mietengesetz bei Gericht anhängig machen. Durch die Anrufung des Gerichtes tritt diese Entscheidung außer Kraft. Das Gericht kann jedoch nicht mehr angerufen werden, wenn seit dem Tage, an dem die Gemeinde entschieden hat, mehr als vierzehn Tage verstrichen sind; hat die Gemeinde in Abwesenheit einer Partei entschieden, so läuft für diese Partei die vierzehntägige Frist von dem Tage, an dem die Gemeinde sie von ihrer Entscheidung in Kenntnis gesetzt hat.

Ergeht an:

- 1) Frau Dr. Ina Heidaliese Proche, P. A.,
"Hestia" Immobilienverwertungs-Ges. m. b. H.,
Leinsohnstr. 134, 1130 Wien (2-fach),
- 2) zum Akte.



für den Abteilungsleiter:

Magl
Hagl
Amtsrat

Die Originalurkunde ist
gegenüber Heidaliese Grundbuch
am 10/4/1973



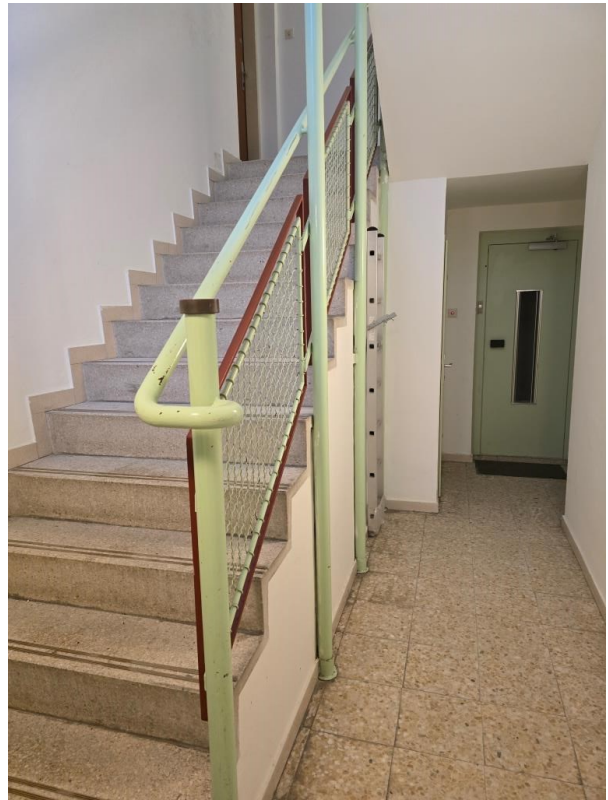
FOTODOKUMENTATION

AUSSENANSICHTEN WOHNHAUS





INNENANSICHTEN WOHNHAUS – STIEGENHAUS



Aufzug





Zugangsleiter zum Dach (Technikraum)



Ansichten Gebäudedach



SAT-Anlage sowie Lüftungsrohre (kontrollierte Wohnraumlüftung für Top 7)



Technikraum (Heizung/Lüftung/Kühlung) - laut Angaben Eigentümerversammlung für Top 7





Gas-Kombi-Therme für Top 7 im Technikraum am Dach



INNENANSICHTEN WOHNUNG

Vorraum



Schiebetüre zur Wohnküche (nicht fertiggestellt)



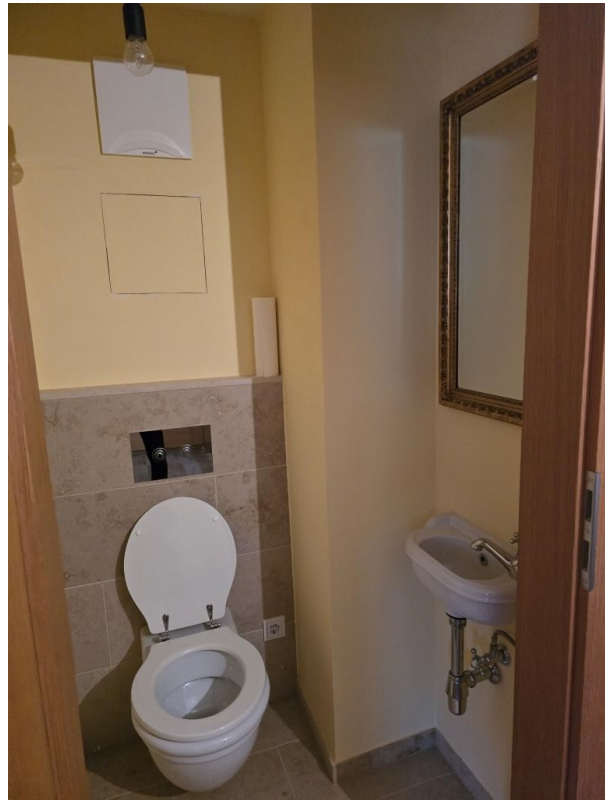
Wand-Tablet zur Elektro- und Haustechniksteuerung / Elektroverteilerkasten



Steuerungszentrale sowie Alarmanlagensteuerung



WC-Raum 1



Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss)



Wohnküche mit Zugang zur großen Terrasse 28,26m²







Terrasse 28,26m²





Badezimmer 1





Schalter für Steuerung von Licht und Jalousien



Badezimmereinbauschränke



WC-Raum 2 (von Badezimmer 1 zu begehbar)



Schlafzimmer



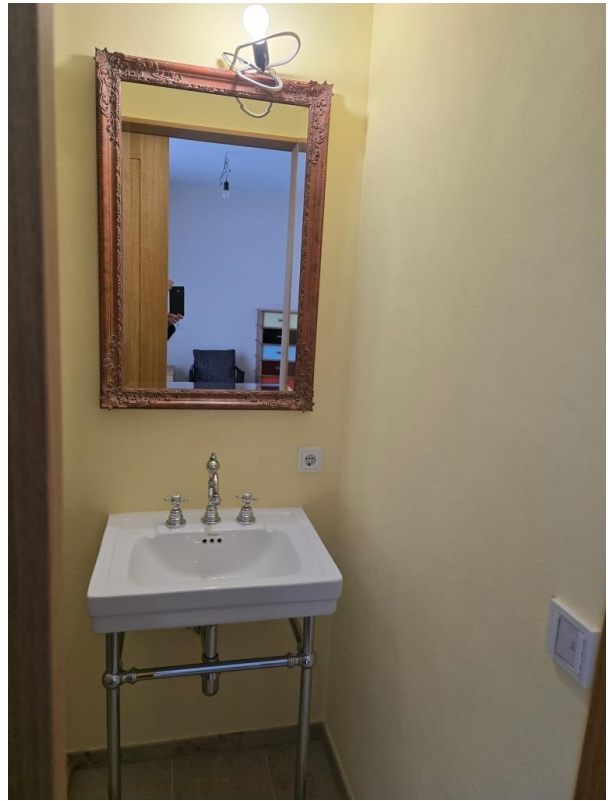
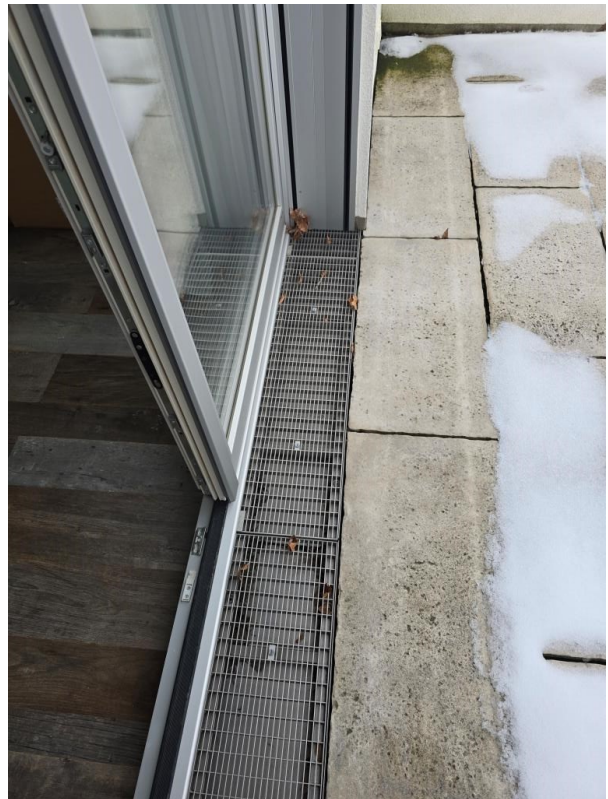


Zimmer mit kleiner Terrasse 11,46m²





Badezimmer 2 (Dusche)

Terrasse 11,46m²



INNENANSICHTEN KELLER UND KELLERABTEIL

Stiegenhaus sowie Kellergang



Kellerabteil 7





LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Flödl, Georg, Maisel Philipp: Betongold Zinshaus, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas: Aktuelle Rechtsprechung für Immobiliensachverständige, Vortragsunterlagen vom 27.11.2023

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lackner Lothar: KI-Tools in der Bewertung, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Lindner Hannes: Standort-Standort-Standort, Parameter der Standort- und Marktbeurteilung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Popp Roland, Neuruhler Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, DCF-Verfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022

- Popp Roland, Neuruhler Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung im Abgabenverfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 20.11.2023
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und Denkmalschutz, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 5.2.2024
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Grünland und Bauerwartungsland, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 7.4.2025
- Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und KI, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 1.10.2025
- Reinberg Michael, Weberndorfer Ronald: Property Value, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025
- Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Skriptum OVI Symposium September 2022
- Schmid Roland, ua: Bewertung Big Data, Skriptum 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017
- Spiegel Sabrina: Datenquellen-Datenherkunft, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025
- Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag
- Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Skriptum Lindecampus 28.5.2019
- Tomanek, Daniel; Kainz Maximilian: Aktuelle Transaktionslage-Marktübersicht, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025
- Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage
- Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Skriptum zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016
- Zeitschriften und Marktberichte:
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel
- Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg.): ÖVI News
- MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg.): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige
- Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg.): Österreichische Immobilien Zeitung
- Standards:
- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken
- Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung