

Bezirksgericht Döbling

Obersteingasse 20 - 22
1190 Wien

Wien, 09.10.2015
GZ 35 E 47/15 t

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

Bewertung von Eigentumswohnungen

1190 Wien, Pfarrwiesengasse 11, top W 3, W 5, W 6, Hintertrakt

EZ 220 Kat. Gem. 01512 Unterdöbling
B-LNR. 10, 29, 30



Betreibende Partei:
vertreten durch:
Verpflichtete Partei:
wegen:

Volksbank Niederösterreich Süd eG
Kosch & Partner RAe GmbH
Anna Dymecka
Zwangsversteigerung

3-fach
 . Ausfertigung
st/o, e

GA 1190 Pfarrwieseng. 11



1. ALLGEMEINES

1.1 Auftrag:

Schätzung des Verkehrswertes der 3 bezeichneten Wohnungseigentumsobjekte zur Durchführung der mit Beschluss vom 14.03.2015 bewilligten Zwangsversteigerung.

1.2 Auftraggeber:

BG Döbling, GZ 35 E 47/15 t
Beschlüsse vom 29.05.2015 und 14.07.2015

1.3 Grundbuch - Anteil - Eigentümer (auszugsweise):

KATASTRALGEMEINDE 01512 Unterdöbling EINLAGEZAHL 220
BEZIRKSGERICHT Döbling

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 10, 29, 30 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1813/2015

Wohnungseigentum

Plombe 2284/2015

Plombe 2338/2015

Plombe 2566/2015

Plombe 2567/2015

Plombe 2657/2015

Plombe 2658/2015

Plombe 2659/2015

Plombe 2660/2015

Plombe 2703/2015

Plombe 2709/2015

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
131/12	GST-Fläche	827	
	Bauf.(10)	582	
	Gärten(10)	245	Pfarrwiesengasse 11
132/1	Gärten(10)	490	
	GESAMTFLÄCHE	1317	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

10 ANTEIL: 1000/28560

Anna Dymecka

GEB: 1966-06-28 ADR: Pfarrwieseng. 11/14-15, Wien 1190

c 2739/1963 Wohnungseigentum an W 3 Hintertrakt

i 2432/2011 IM RANG 2033/2011 Kaufvertrag 2011-04-19 Eigentumsrecht

k gelöscht

29 ANTEIL: 622/28560

Anna Dymecka

GEB: 1966-06-28 ADR: Pfarrwieseng. 11/14-15, Wien 1190

d 2739/1963 Wohnungseigentum an W 5 Hintertrakt

p 2432/2011 IM RANG 2033/2011 Kaufvertrag 2011-04-19 Eigentumsrecht

r gelöscht

30 ANTEIL: 900/28560
Anna Dymecka
GEB: 1966-06-28 ADR: Pfarrwieseng. 11/14-15, Wien 1190
d 2739/1963 Wohnungseigentum an W 6 Hintertrakt
i 2432/2011 IM RANG 2033/2011 Kaufvertrag 2011-04-19 Eigentumsrecht
k gelöscht

***** C *****

85 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 5599/2010 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1668/10k)

88 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 6724/2010 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1986/10z)

90 auf Anteil B-LNR 10
a 2332/2012 IM RANG 2500/2011 Pfandurkunde 2011-04-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,--
für Volksbank Niederösterreich Süd eG (FN 108505t)
b 5416/2013 Kautionsband
c 4349/2014 Klage (7 Cg 54/14h LGZ Wien)

91 auf Anteil B-LNR 29 30
a 2796/2011 Pfandurkunde 2011-04-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Volksbank Niederösterreich Süd eG (FN 108505t)
b 5416/2013 Kautionsband
c 4349/2014 Klage (7 Cg 54/14h LGZ Wien)

92 auf Anteil B-LNR 30
a 4362/2011 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1128/11z)

93 auf Anteil B-LNR 10
a 4391/2011 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1144/11b)

94 auf Anteil B-LNR 29
a 4392/2011 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1145/11z)

95 auf Anteil B-LNR 30
a 5799/2011 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1475/11d)

97 auf Anteil B-LNR 10
a 6996/2011 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1791/11z)

98 auf Anteil B-LNR 29
a 6997/2011 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1790/11b)

99 auf Anteil B-LNR 30
a 6998/2011 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1789/11f)

101 auf Anteil B-LNR 10
a 18/2012 Urkunde 2011-11-10
PFANDRECHT vollstr EUR 337,32
4 % Z EUR 171,83 ab 2011-07-06 bis 2011-08-05, 4 % Z EUR
343,66 ab 2011-08-06 bis 2011-09-05, 4 % Z EUR 515,49 ab
2011-09-06 bis 2011-10-07, 4 % Z aus EUR 337,32 ab
2011-10-08, Kosten EUR 332,53 und EUR 168,12 für
Eigentümergeinschaft 1190 Wien Pfarrwiesengasse 11 (3 E
3/12g)

103 auf Anteil B-LNR 30
a 36/2012 Urkunde 2011-08-16
PFANDRECHT vollstr EUR 309,42
4 % Z EUR 154,71 ab 2011-07-02, 4 % Z EUR 154,71 ab
2011-08-02, Kosten EUR 124,72 zzgl 4 % Z/Kosten seit
2011-08-16, Kosten EUR 165,12 für Eigentümergeinschaft
1190 Wien Pfarrwiesengasse 11 (3 E 5/12a)

104 auf Anteil B-LNR 10
a 807/2012 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 192/12d)

111 auf Anteil B-LNR 10 29 30
b 2994/2013 IM RANG 20712/2012 Zahlungsbefehl 2012-02-23
PFANDRECHT vollstr EUR 8.928,97
10 % Z aus EUR 8.928,97 seit 2012-02-17, Kosten EUR
1.357,91 samt 4 % Z seit 2012-02-23, Kosten EUR 616,09, EUR
52,08, EUR 52,08, EUR 573,09 für Petar Stojanovic GmbH (FN
36756d) (3 E 79/12h)
c gelöscht

- 115 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 1311/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 295/13b)
- 116 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 1541/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 387/13g)
- 117 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 2309/2013 Pfandbestellungsurkunde 2013-04-30
PFANDRECHT EUR 60.000,--
samt 3 % Z p.a. für Mag. Renate Socher geb 1944-04-30
- 118 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 3043/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 759/13p)
- 119 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 3224/2013 gleichzeitig mit 3225/2013 Zahlungsbefehl
2013-03-28
PFANDRECHT vollstr EUR 403,50
4 % Z aus EUR 144,38 ab 2013-03-02, 4 % Z aus EUR 160,24 ab
2013-03-02 bis 2013-06-10, 4 % Z aus EUR 99,68 ab
2013-03-03, 4 % Z aus EUR 159,44 ab 2013-06-10, Kosten EUR
165,28 samt 4 % Z seit 2013-03-28, Kosten EUR 178,96 für
WEG Pfarrwieseng. 11 (3 E 39/13b)
- 120 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 3225/2013 gleichzeitig mit 3224/2013 Zahlungsbefehl
2013-03-07
PFANDRECHT vollstr EUR 0,--
4 % Z aus EUR 160,24 ab 2013-01-02 bis 2013-04-15, 4 % Z
aus EUR 99,68 ab 2013-01-02 bis 2013-04-15, 4 % Z aus EUR
144,28 ab 2013-01-02 bis 2013-04-15, 4 % Z aus EUR 160,24
ab 2013-02-02 bis 2013-06-10, 4 % Z aus EUR 144,28 ab
2013-02-02 bis 2013-06-10, 4 % Z aus EUR 99,68 ab
2013-02-02 bis 2013-06-10, Kosten EUR 238,07 samt 4 % Z
seit 2013-03-07, Kosten EUR 144,80 für WEG Pfarrwieseng.
11, 1190 Wien (3 E 40/13z)
- 121 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 4514/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1096/13x)
- 122 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 4537/2013 Zahlungsbefehl 2013-06-10
PFANDRECHT vollstr EUR 320,60
4 % Z aus EUR 160,24 ab 2013-05-02, 4 % Z aus EUR 99,68 ab
2013-05-02 bis 2013-07-30, 4 % Z aus EUR 144,28 ab
2013-05-02 bis 2013-07-30, 4 % Z aus EUR 144,28 ab
2013-05-09, 4 % Z aus EUR 16,08 ab 2013-07-30, Kosten EUR
238,07 samt 4 % Z seit 2013-06-10, Kosten EUR 161,80 für
WEG Pfarrwieseng. 11, 1190 Wien (3 E 60/13s)
- 123 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 5035/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1266/13x)
- 124 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 5852/2013 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1439/13p)
- 125 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 5936/2013 Zahlungsbefehl 2013-08-27
PFANDRECHT vollstr EUR 808,40
4 % Z aus EUR 160,24 ab 2013-06-06, 4 % Z aus EUR 99,68 ab
2013-06-06, 4 % Z aus EUR 144,28 ab 2013-06-06, 4 % Z aus
EUR 160,24 ab 2013-07-06, 4 % Z aus EUR 99,68 ab
2013-07-06, 4 % Z aus EUR 144,28 ab 2013-07-06, Kosten EUR
238,07 samt 4 % Z seit 2013-08-27, Kosten EUR 245,75 für
WEG Pfarrwiesengasse 11, 1190 Wien (3 E 72/13f)
- 126 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 6527/2013 Zahlungsbefehl 2013-10-08
PFANDRECHT vollstr EUR 808,40

- 4 % Z aus EUR 160,24 ab 2013-08-06, 4 % Z aus EUR 99,68 ab 2013-08-06, 4 % Z aus EUR 144,28 ab 2013-08-06, 4 % Z aus EUR 160,24 ab 2013-09-06, 4 % Z aus EUR 99,68 ab 2013-09-06, 4 % Z aus EUR 144,28 ab 2013-09-06, Kosten EUR 238,07 samt 4 % Z seit 2013-10-08, Kosten EUR 245,75 für WEG Pfarrwiesengasse 11 1190 Wien (3 E 79/13k)
- 127 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 73/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 9/14w)
- 128 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 211/2014 Zahlungsbefehl 2013-11-08
PFANDRECHT vollstr EUR 404,20
4 % Z aus EUR 160,24 ab 2013-10-06, 4 % Z aus EUR 99,68 ab 2013-10-06, 4 % Z aus EUR 144,28 ab 2013-10-06, Kosten EUR 168,28 samt 4 % Z seit 2013-11-08, Kosten EUR 182,96 für WEG Pfarrwieseng. 11, 1190 Wien (3 E 3/14k)
- 131 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 2059/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 408/14x)
- 132 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 2146/2014 Zahlungsbefehl 2014-01-10
PFANDRECHT vollstr EUR 356,87
4 % Z aus EUR 144,28 ab 2013-11-06, 4 % Z aus EUR 99,68 ab 2013-11-06 bis 2014-03-18, 4 % Z aus EUR 160,24 ab 2013-11-06 bis 2014-03-18, 4 % Z aus EUR 144,28 ab 2013-12-06, 4 % Z aus EUR 99,68 ab 2013-12-06 bis 2014-03-18, 4 % Z aus EUR 160,24 ab 2013-12-06 bis 2014-03-18, 4 % Z aus EUR 68,31 ab 2014-03-18, Kosten EUR 243,07 samt 4 % Z seit 2014-01-10, Kosten EUR 165,80 für WEG Pfarrwiesengasse 11, 1190 Wien (3 E 28/14m)
- 133 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 3891/2014 Zahlungsbefehl 2014-04-25
PFANDRECHT vollstr EUR 677,98
4 % Z aus EUR 170,67 ab 2014-01-06 bis 2014-04-23, 4 % Z aus EUR 106,16 ab 2014-01-06 bis 2014-04-23, 4 % Z aus EUR 153,67 ab 2014-01-06 bis 2014-04-23, 4 % Z aus EUR 170,67 ab 2014-02-06 bis 2014-04-23, 4 % Z aus EUR 106,16 ab 2014-02-06 bis 2014-04-23, 4 % Z aus EUR 153,67 ab 2014-02-06 bis 2014-07-03, 4 % Z aus EUR 153,67 ab 2014-03-06, 4 % Z aus EUR 106,16 ab 2014-03-06 bis 2014-07-03, 4 % Z aus EUR 170,67 ab 2014-03-06 bis 2014-07-03, 4 % Z aus EUR 170,67 ab 2014-04-06, 4 % Z aus EUR 106,16 ab 2014-04-06, 4 % Z aus EUR 153,67 ab 2014-04-06, 4 % Z aus EUR 68,31 ab 2014-04-23, 4 % Z aus EUR 25,50 ab 2014-07-03, Kosten EUR 260,50 samt 4 % Z seit 2014-04-25, Kosten 186,96 für WEG Pfarrwieseng. 11, 1190 Wien (3 E 53/14p)
- 134 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 4048/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (6 C 729/14s)
- 135 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 5118/2014 Bedingter Zahlungsbefehl 2014-08-04
PFANDRECHT vollstr EUR 1.291,50
je 4 % Z aus
EUR 170,67 ab 2014-05-06
EUR 106,16 ab 2014-05-06
EUR 153,67 ab 2014-05-06
EUR 170,67 ab 2014-06-06
EUR 106,16 ab 2014-06-06
EUR 153,67 ab 2014-06-06
EUR 170,67 ab 2014-07-06

EUR 106,16 ab 2014-07-06
EUR 153,67 ab 2014-07-06
Kosten EUR 260,50 samt 4 % Z seit 2014-08-04,
Kosten EUR 269,18
für WEG Pfarrwiesengasse 11 (3 E 81/14f)

136 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 5158/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1232/14y)

137 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 6356/2014 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 1498/14s)

138 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 6439/2014 Zahlungsbefehl 2014-10-03
PFANDRECHT vollstr EUR 1.123,13
4 % Z aus EUR 170,67 ab 2014-07-06, 4 % Z aus EUR 106,16 ab
2014-08-06, 4 % Z aus EUR 153,67 ab 2014-08-06, 4 % Z aus
EUR 103,96 ab 2014-08-06, 4 % Z aus EUR 64,60 ab
2014-08-06, 4 % Z aus EUR 93,57 ab 2014-08-06, 4 % Z aus
EUR 170,67 ab 2014-09-06, 4 % Z aus EUR 106,16 ab
2014-09-06, 4 % Z aus EUR 153,67 ab 2014-09-06, Kosten EUR
260,50 samt 4 % Z seit 2014-10-03, Kosten EUR 268,68 für
WEG Pfarrwieseng. 11, 1190 Wien (3 E 111/14t)

140 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 1010/2015 Zahlungsbefehl 2014-12-02
PFANDRECHT vollstr EUR 861,--
4 % Z aus EUR 170,67 ab 2014-10-06, 4 % Z aus EUR 106,16 ab
2014-10-06, 4 % Z aus EUR 153,67 ab 2014-10-06, 4 % Z aus
EUR 170,67 ab 2014-11-06, 4 % Z aus EUR 106,16 ab
2014-11-06, 4 % Z aus EUR 153,67 ab 2014-11-06, Kosten EUR
243,07 samt 4 % Z seit 2014-12-02, Kosten EUR 248,25 für
WEG Pfarrwieseng. 11, 1190 Wien (3 E 9/15v)

141 auf Anteil B-LNR 10 29 30
a 1279/2015 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 140.000,--, 8 % Z aus EUR 140.000,--
ab 2014-07-17, 5 % Z aus EUR 140.000,-- ab 2014-07-17,
Kosten EUR 5.533,-- samt 4 % Z p.a. seit 2014-09-24, Kosten
EUR 1.636,46 für Volksbank Niederösterreich Süd eG (FN
108505t) (35 E 47/15t)

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

02.06.2015

1.4 Grundlagen:

- Grundbuchsauszug vom 02.06.2015
- digitale Katastralmappe
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (digital abgerufen)
- Einsichtnahme beim Bauamt
- Erhebung des Planbestandes und der Bescheide zu den maßgeblichen Bestandsflächen
- Energieausweis
- örtliche Befundaufnahme am 31.08.2015 durch:
 - SV Ing J. Orlainsky, MSc
 - SV Ing Dkfm P. Steppan

anwesend:

- Frau Gerichtsvollzieherin Steiner
- sowie Schlosser
- die verpflichtete Anna Dymecka, welche die Wohnungen öffnete, um die Besichtigung zu ermöglichen
- fotografische Dokumentation anlässlich der Befundaufnahme von maßgeblichen Hausbereichen
- Einsicht in die Urkundensammlung, Wohnungseigentumsbe-gründung
- Parifizierungsunterlagen
- Wohnungseigentumsvertrag
- seinerzeitige Auskunft über die „Unbenennung der Wohnungen“ (top Nr.), anlässlich einer früheren Befundaufnahme, überreicht von Herrn Dr. Weyss(Voreigentümer)
- erbetene Auskunftserteilung der Gebäudeverwaltung Trestler Immobilien:
 - Jahresvorausschau 2015 für Reparaturrücklage
 - Budgetvorausschau 2015 i.S. WEG idF d.WRN 2009 mit An-gabe der Höhe der aktuellen Rücklage
 - Betriebskostenvorausschau für 2015
 - Niederschrift zur Hauseigentümerversammlung vom 27.02.2015
 - aktuelle Vorschreibung für Wohnungseigentümer, detailliert auf die gegenständlichen 3 Bestandseinheiten
- örtliches Preisniveau für
 - Eigentumswohnungen
 - Bodenwertanteile
 - Baukosten
- Markterhebungen
- Analyse der Marktsituation

1.5 **Bewertungszeitpunkt:**

August 2015

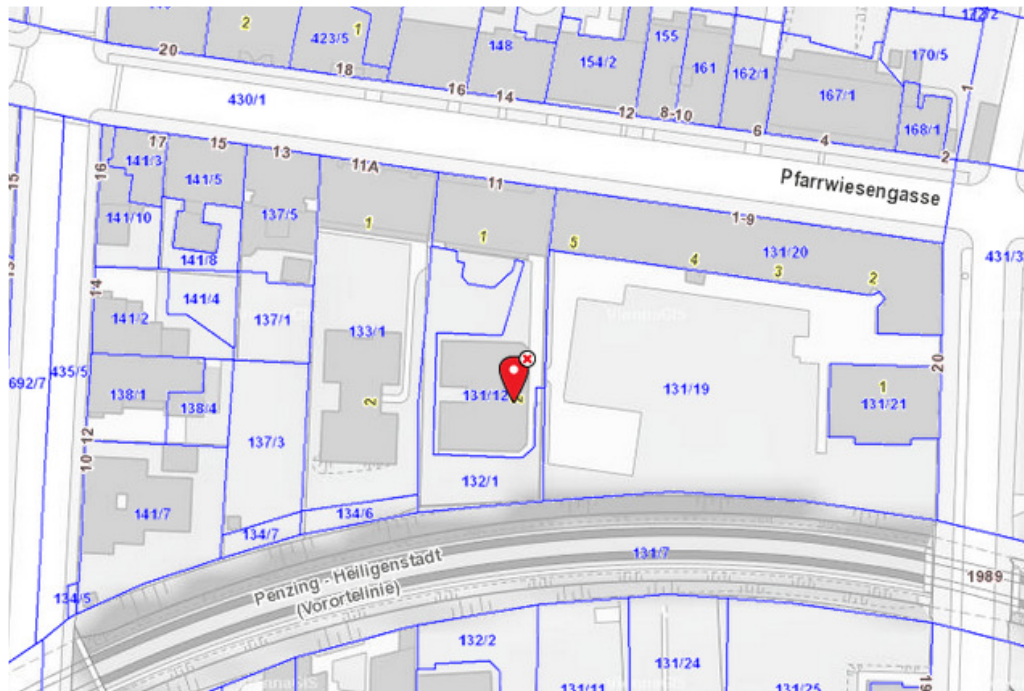
1.6 **Bewertungsvoraussetzung:**

Freie Verfügbarkeit über die Wohnungseigentumsflächen,
keine Bestandsverträge,
lastenfreies C-Blatt.

2. **BESCHREIBUNG**

2.1 **Gutsbestand, Grundstück:**

EZ 220 der Kat. Gem. 01512 Unterdöbling gliedert sich in	
GST-NR. 131/12	827 m ²
GST-NR. 132/4	490 m ²
Gesamtfläche	1317 m ²



Quelle: <http://www.wien.gv.at/flaechenwidmung/public/>

Liegenschaftsanschrift:

laut Grundstücksdatenbank ist gespeichert:
Pfarwiesengasse 11 (1190 Wien)

Formation:

etwa rechteckig, Straßenfront (Pfarwiesengasse) ca. 22,0 m.

Terrainverlauf:

weitgehend eben, geringfügig fallend (gegen tief liegende S-Bahn-Trasse).

Ausrichtung:

Straßenseite gegen Norden, Gartenseite gegen Süden.

Aufschließung:

Anschlüsse an das städtische Netz bestehen für:

- Stromversorgung
- Wasserversorgung

- Gasversorgung
- Abwasserentsorgung

Flächenwidmung, Bebauungsbestimmungen:

Im gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ist die Verordnung dargestellt:

straßenseitige Bebauung innerhalb der Bauklasse:

„Wohngebiet“, Bauklasse II, geschlossene Bauweise, 12,5 m Bebauungstiefe (etwa mit dem Gebäude - ohne Stiegenhaus - übereinstimmend),

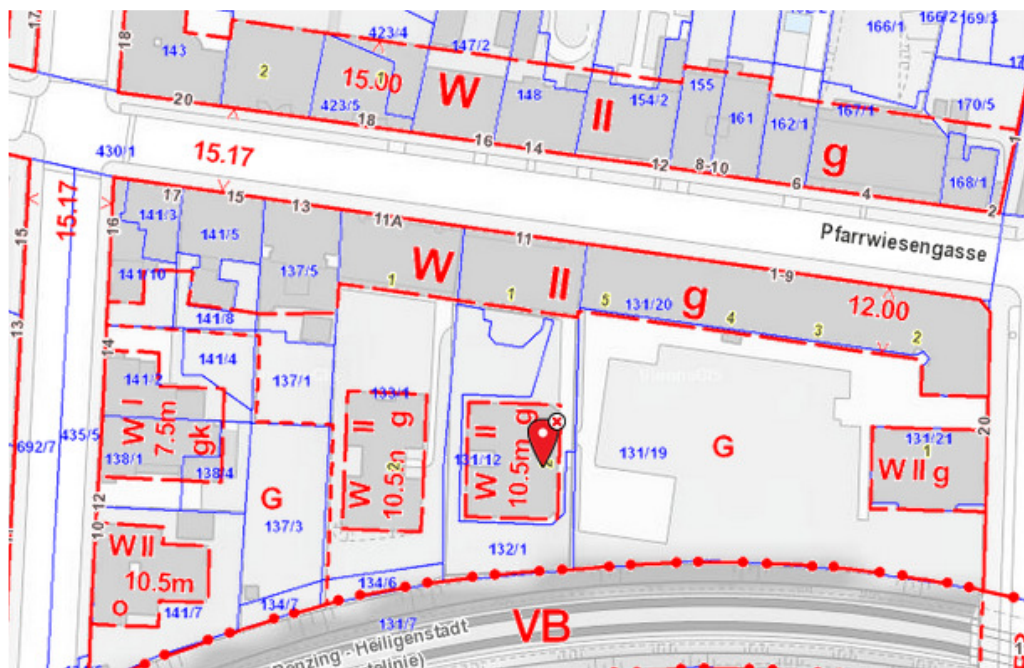
hinterer Bereich:

„Wohngebiet“, Bauklasse II, 10,5 m Höhenbeschränkung, geschlossene Bauweise, Baufluchtlinien exakt mit dem Hintergebäude übereinstimmend.

Restliche Flächen „G“ (gärtnerische Gestaltung, keine Hauptgebäude).

Anmerkung:

Die südliche Grundstücksgrenze liegt an der hier tief geführten Trasse der S45 an („Verkehrsband“).

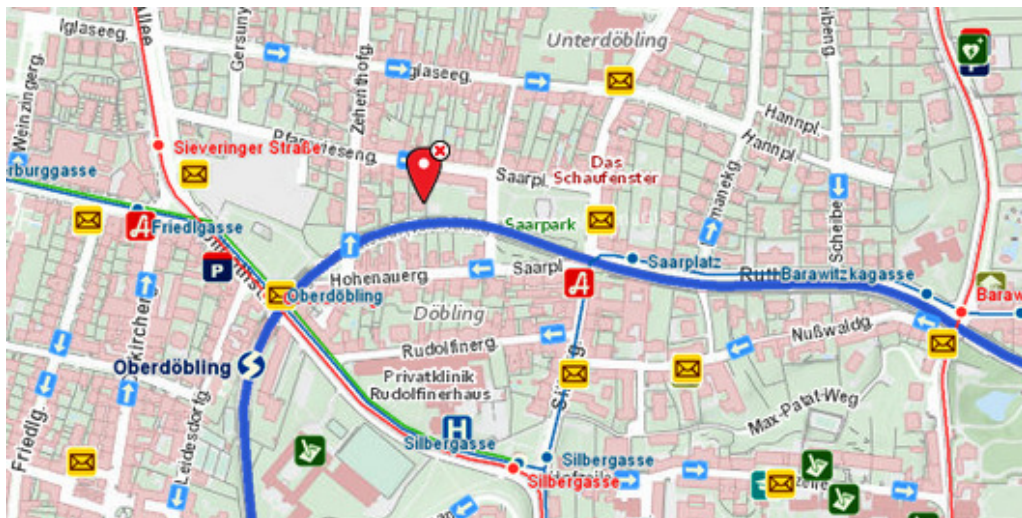


Ausschnitt aus Flächenwidmungsplan (siehe Anhang)

Charakteristik:

Bezirksteil mit allgemein geschätzter guter Wohnlage.

Infrastruktur in mittlerer Entfernung. Guter Wohnwert, Gartenbereiche. Geringer Einfluss aus Bahntrasse.



Quelle: <http://www.wien.gv.at/stadtplan/>

2.2 **Bebauung:**

Straßentrakt (beidseitig an Nachbarn anliegend) und Hoftrakt (freistehend).

Der Straßentrakt wurde nach einem Kriegsschaden 1961/62 „wiederaufgebaut“ in damals üblicher Struktur.

Der Hoftrakt stammt aus dem Erbauungszeitpunkt (ca. 1912 +/-) und ist in der Substanz und Konzeption erhalten.

Die hier zur Bewertung anstehenden Bestandseinheiten finden sich zur Gänze im Hoftrakt, daher wird nachfolgende Beschreibung ausschließlich auf diesen Liegenschaftsteil beschränkt.

Die Verwaltung informiert, dass 2 getrennte Verrechnungskreise geführt werden.

1963 wurde (anlässlich des Neubaus des Straßentraktes) der gesamte Gebäudebestand auf der Liegenschaft parifiziert. Daher bestehen:

- 18 Kleinwohnungen im Vordergebäude
- 8 Kleinwohnungen
- 3 Mietwohnungen
- sowie eine Werkstätte im Keller des Hintergebäudes.

Die baubehördlich genehmigten Pläne stammen aus 1952, Planwechsel war 1959/60.

Der Hoftrakt hat seinen Zugang über einen Durchgang im Vordergebäude und über den Garten.

Geschoßgliederung des gegenständlichen Hoftraktes:

Souterrain,

Hochparterre,

2 Stockwerke,

ausgebautes Dachgeschoß.

Erschließung über ein Stiegenhaus, Eingangsebene zwischen Souterrain und Hochparterre.

Technische Beschreibung:

Bauweise entspricht dem Stand der Technik zum Erbauungszeitpunkt (etwa 1912).

Streifenfundierung / Beton,

Vollziegelmauerwerk für Außen- und Mittelmauern, Kaminzüge.

Gewölbedecken über Souterrain und unter Stiegenhaus-Platzln,

Tramdecken (Holzbalken mit Beschüttung und Stukkaturung) über den Hauptgeschoßen,

Doppelbaumdecke (lt. Plandarstellung) unter dem Dachbereich mit Beschüttung und Stukkaturung.

Dachstuhl nach Wiener Bauart, massive Zimmermannsarbeiten mit Bundgespärren, Pfetten und Sparren. Dachneigung etwa 35° - 45°, der ehemalige Dachboden ist nun ausgebaut.

Harte Deckung mit Verblechungen, gemauerte Kaminköpfe.

Fassaden:

glatt verrieben mit geringer Strukturierung, Gesimse, Eternit-Verkleidung, außen liegende Abfallrohre,

Sockelbereich verriebener Zementmörtel-Verputz.

Balkone mit Metallgeländer.

Fenster tw. getauscht (Kunststoff bzw. Holz bzw. alt, Weichholz), Kellerfenster in Eisen, für untergeordnete Räume im Souterrain.

Innenbereich:

Haustor in massivem Holz mit Glaslichtern, Vergitterungen, 2-flügelig.

Gänge und Podeste mit Feinklinkerpflaster.

Wände und Decke im Stiegenhaus glatt verputzt, mit Färbelung, Waschsockel.

Stiege als „Trägerstiege“ mit Kunststeinstufen, Metallgeländer (Verzierungen).

Wohnungszugangstüren meist 2-flügelig, Weichholz, mit Füllungen, Anstrich, Holztürstöcke.

Allgemeinflächen:

Keller:

tw. revitalisierter Zustand, Estrich-Fußboden, Blechzugangstüren.

Gangfläche altes Cotto-Pflaster (ausgebessert),

Außenwände bis 2,0 m Höhe nur verfugt, darüber verputzt, ge-
weißt, frei geführte Leitungen,
hoch liegende Fenster,
Verputz im Sockelbereich abgeschlagen, verfugt, darüber geweißt.
Gurtengewölbe.
Einlagerungsräume mit Holzbrettertüren, Estrichboden, verfugtes
Mauerwerk bzw. Ziegel unverputzt.
Ehemalige Waschküche (keine Verwendungsangabe).

Außenanlagen:

Zugang befestigt mit Betonplatten,
Gartenflächen ungepflegt, unbewirtschaftet.
Traufpflaster Betonplatten.

Bau- und Erhaltungszustand:

Fenster sind in Teilen noch alt und zu reparieren bzw. tauschen,
Wandfeuchtigkeit im unteren Gebäudebereich (übliches Ausmaß
für Altbauten).
Weitere regelmäßige Erhaltungsarbeiten erscheinen jedoch not-
wendig (siehe auch Protokoll der Eigentümerversammlung).

2.3 **Die Eigentumswohnung:**

2.3.1 **Wohnung 3, Hintertrakt:**

Wohnungseigentum nach **B-LNR. 10, Anteil 1000/28560,**
W 3 Hintertrakt.

Lt. Parifizierung besteht die Wohnung aus:
2 Zi, Kü mit einer Gesamtfläche von

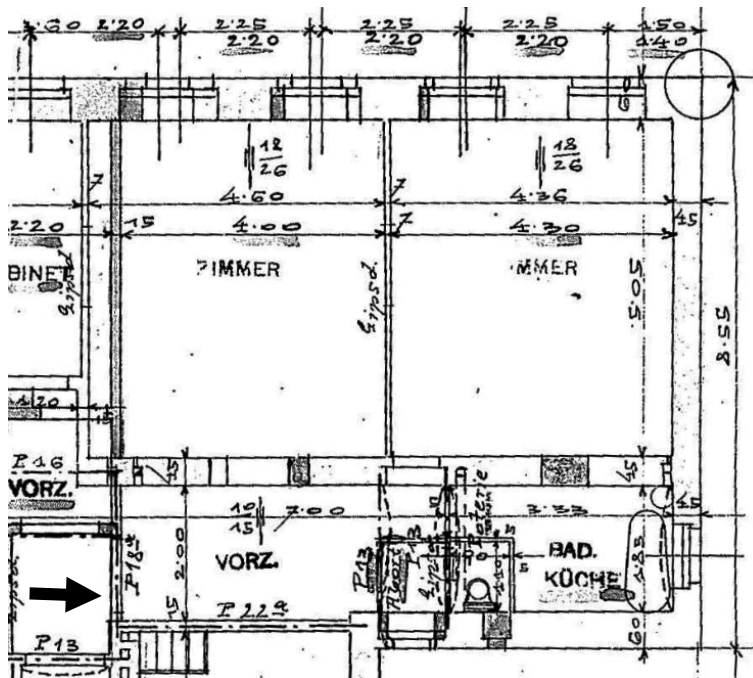
58,07 m².

top 3	(früher top 12)	
	m ²	m ²
Vorraum	4,83	
Zimmer	19,10	
Zimmer	14,00	
Bad	4,25	
WC	3,20	
Küche	12,60	
gesamt	57,98	

Anmerkung:

*Die Planauswertung zeigt eine geringfügige Abweichung der „amt-
lichen“ Fläche, ist für diese Ausarbeitung natürlich vernachlässigt.*

Grundriss Planausschnitt:



Die Bestandseinheit liegt im Hochparterre Hoftrakt. Der Zugang erfolgt über einen Stiegenhalblauf aus der Zugangsebene.

Situiert im südwestlichen Gebäudeteil.

4 Fenster gegen Süden (Garten), Nebenfenster gegen Lichthof und Seitenabstand.

Die Raumteilung erscheint konventionell, es wurden jedoch (entgegen dem Konsensplan) bereits Bad und WC (im Eckzimmer) zusätzlich geschaffen eingebaut (eine Baugenehmigung besteht hierfür nicht, die erforderliche Feuchtigkeitsabdichtung unter den Nassräumen scheint nicht erfolgt zu sein).

Raumhöhe wird mit etwa 3,40 m geschätzt.

Ausstattung:

Vorraum:

Zugangstüre Anstrich, Zusatzschloss, 2-flügelig.

Hartholz-Brettelboden, Sockelleiste.

Wände und Decke glatt geweißt.

Kaminanschluss, Therme vorhanden (lt. Angabe jedoch außer Funktion),

Elektro-Verteiler.

Zwischentüren in Holz.

Hausprechanlage.

Durchgangstüre zur Küche: Türblatt nicht vorhanden.

Küche:

Holztürstock, Anstrich,

Pfostenstockfenster doppelt, nach innen aufschlagend, Weichholz, erneuertes Kunststofffenster mit Dreh- und Dreh/Kipp-Beschlägen, Oberlichte.

Fußboden Fliesenbelag, Decke und restliche Wände glatt, mit Färbelung, Hohlkehlen.

Heizkörper.

Küchenzeile siehe Foto, Niro-Herd mit 4 Platten, Backofen,

Dunstabsaugung, Geräte ältere Modelle.

Zimmer:

Fußboden (uneben), vergütete Oberfläche,

Heizkörper mit Thermostatventil,

Flügeltüren mit Glaseinsatz,

glatte Wand- und Deckenflächen.

WC:

ausgebildet als Durchgangsraum,

keramischer Fußboden, deckenhohe Wandverfliesung, elektrische Raumablüftung, abgehängte Decke mit Spots.

Eckraum:

Hartholz-Brettelboden wie vor,

Heizkörper mit Kupferrohranbindungen,

Fenster wie vor,

glatte Wand- und Deckenflächen.

Anmerkung:

Stauraum oberhalb der Sanitärzellen.

Bad:

Leichtbau-Türwand (Türblatt schleift),

Wände und Boden verfliest, abgehängte Decke mit Spots,

2 Einhängenbecken, massiver Unterbau, Einhebel-Armaturen, Kalt-/Warmwasser-Versorgung, Spiegel, Eckbadewanne mit Handbrause, Mischventil, Waschmaschinenanschluss,

Radiator.

Bau- und Erhaltungszustand:

durchschnittlich, nach weiter zurückliegender Revitalisierung.

Installationen werden als zum Teil funktionsfähig angegeben (siehe Anmerkungen).

Übliche Abnutzung durch Gebrauch.

Bestandsrechte:

keine Angaben, Eigenbenützung wird angenommen.

Kellerabteil:

von der Verpflichteten bezeichnet: direkt neben Durchgang 3. Abteil von rechts (keine nähere Bezeichnung), in der Parifizierung nicht zuzuordnen.

Betonboden, patschokkierte Wände, Elektro-Installation.

Anmerkung:

Lt. früherer Befundaufnahme 2010 ist lt. Voreigentümer kein Kellerabteil zugeordnet.

2.3.2 Wohnung 5 und 6, Hintertrakt:

Wohnungseigentum nach **B-LNR. 29 + 30, Anteile 622 + 900/28560,**

Anmerkung:

Beide Wohnungseigentumseinheiten sind intern verbunden und besitzen auch gemeinsame Installationen, wie Heizung, Elektro, etc. Sanitäraufteilung und Verbindungstüre in der Zwischenwand lassen eine Trennung der beiden Wohnungen zwar möglich, aber schwierig erscheinen.

Beschreibung lt. Parifizierung:

top 5: Zi., Kab., Kü., Hausb. mit einer Gesamtfläche von **45,50 m².**
 top 6: 2 Zi., Kü. mit einer Gesamtfläche von **57,57 m².**

Auflistung lt. Plan und Parifizierung lassen wieder geringe Unterschiede erkennen, die hier vernachlässigt werden.

Flächen lt. Plan:

top 5/6	(früher top 14+15)	
	m ²	m ²
Vorraum	6,61	
Küche	8,20	
WC	1,26	
AR	1,26	
AR	2,58	
Zimmer	27,12	
Zimmer	16,80	
Zimmer	22,36	
Küche	7,70	
VR	3,17	
Bad/WC	7,26	
Gesamt	104,32	

Keramisches Waschbecken, Warm-/Kalt-Armatur.
Hänge-WC, Rückenspülkasten,
Dusche mit Brause, Hebel-Armatur, moderne Ausführung.

Zimmer:
durchgehender Fischgrät-Hartholz-Parkettboden,
Decken, Wände glatt mit Färbelung,
Fenster gegen Bad, Außenfenster Holz, Isolierglas, mehrteilig, tw.
Dreh/Kipp-Beschlag,
Heizkörper mit Thermostatventil,
Zwischentüren Holz mit Füllungstürblättern und Messingbeschlä-
gen.

Wohnraum:
durchgehender Fischgrät-Parkettboden mit Sockelleiste,
glatte Wände und Decke, Färbelung, tw. Hohlkehlen.
Fenster in Holzausführung. Heizkörper in den Fensterparapeten.
Offener Durchgang mit Schiebetüren, „schwebend“ beschlagen.

Essbereich:
Ausstattung etwa wie vor.

Küche:
Fenster gegen Lichthof,
Schiebetüren gegen Vorraumbereich,
Küchenausstattung siehe Foto.
Eingangstüre (2. Einheit) versperrt, nicht benützt.
Provisorisches Fenster gegen Lichthof, Holz, unterer Teil Matt-
Verglasung, darüber Kipp-Beschlag (ohne Oliven).
Schiebetüren gegen den Vorraumbereich der 2. Wohnung,
Heizung mit Kaminanschluss.
Alte Eingangstüre: 2-flügelig, Füllungsausführung (nicht in Benüt-
zung).

Zimmer Eckbereich:
Ausstattung wie im Wohnzimmer beschrieben.

Bad:
keramischer Fußboden, elektrische Fußbodenheizung (lt. Angabe),
Ausstattung mit Designer-Geräten in kantigem Outlook, Wanne,
Doppelwaschbecken (Keramik), Wandschalen-WC, Dusche Nur-
Glas-Verbau, Schiebeelemente, versenkte Bodentasse.
Sonderarmaturen, Dekor-Wandverkleidungen, keramische Fliesen
bis ca. 1,60 m.

Bau- und Erhaltungszustand:

durchschnittlich, unterschiedlich, Gebrauchsschäden in geringem Umfang (gelöster Parkettbelag im Eingangsbereich).

Bestandsrechte:

Mangels anderer Angaben wird die Wohnung in bestandsfreiem Zustand bewertet.

Zugeordnete Kellerabteile:

Keine Angabe erhalten, im Keller wären Abteile vorhanden, Benützungsberechtigungsregelung nicht bekannt.

2.4 **Bauamt:**

Top 3:

Die vorhandenen Planunterlagen zeigen keine Umbauten wie sie in Natur festgestellt wurden.

Top 5+6:

Die Bauanzeige aus 2007 enthält eine Grundrisslösung, die nicht dem Bestand entspricht. Der Akt ist noch nicht abgeschlossen. Es ist anzunehmen, dass noch der tatsächliche Ausführungsplan und dazugehörige Atteste erforderlich sind um den Baukonsens exakt herzustellen.

2.5 **Gebäudeverwaltung:**

Die Gebäudeverwaltung Trestler Immobilien gibt über Ersuchen bekannt:

Betriebskostenvorschreibung, Reparaturfondsangaben, Eigentümersammlungsprotokolle, Gebarungsvorausschau (alle Dokumente siehe Anhang).

2.6 **Grundbuch:**

Beigegeben ist ein Grundbuchsauszug (alle 3 Wohnungseigentumseinheiten = 2 Wohnungen).

Für das C-Blatt wird Lastenfreiheit von Pfandrechten und sonstigen grundbücherlichen Lasten angenommen.

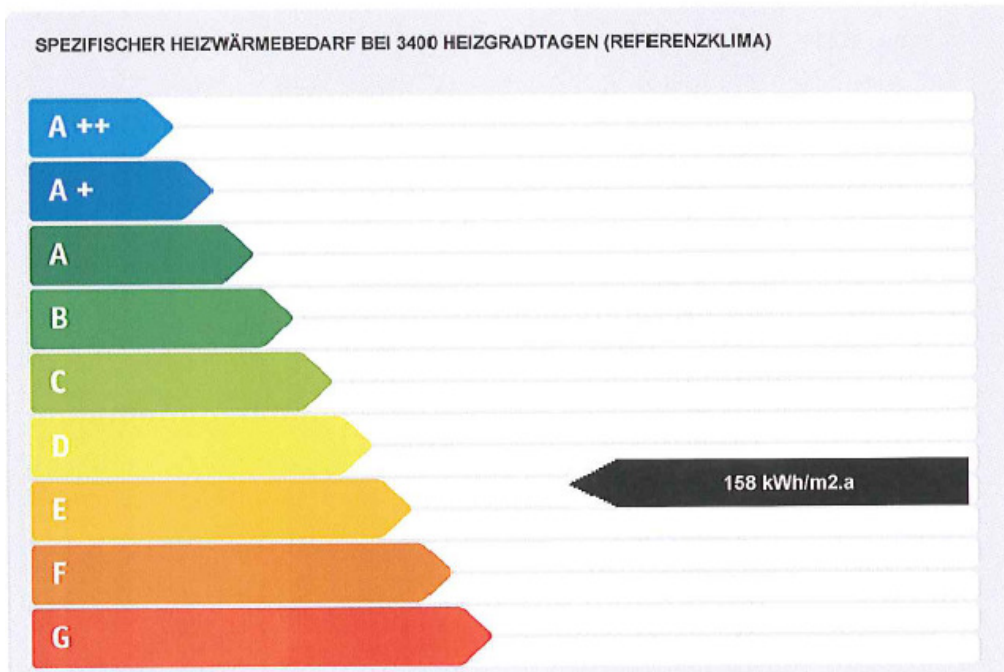
Es wird empfohlen, die in Natur zusammengelegten Wohnungen Top 5 und Top 6 (vormals 14 und 15) nur gemeinsam zu verwenden.

2.7 Energieausweis:

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H 5055 und Richtlinie 2002/91/EG Österreichisches Institut für Bautechnik

GEBÄUDE			
Gebäudeart	Mehrfamilienhäuser	Erbaut	~1900
Gebäudezone	Wohnen (Hochparterre bis DG) Hintertrakt	Katastralgemeinde	Unterdöbling
Straße	Pfarrwiesengasse 11	KG-Nummer	01512
PLZ/Ort	1190, Wien-Döbling	Einlagezahl	220
EigentümerIn	WEG - Pfarrwiesengasse 11	Grundstücksnummer	131/12 u. 132/1



ERSTELLT			
ErstellerIn	TÜV AUSTRIA CONSULT GMBH	Organisation	TÜV AUSTRIA CONSULT GMBH
ErstellerIn-Nr.	(keine)	Ausstellungsdatum	28.05.2009
GWR-Zahl		Gültigkeitsdatum	28.05.2019
Geschäftszahl	EA-C90306	Unterschrift	

TÜV AUSTRIA CONSULT GMBH
 1200 Wien, Höchstädtplatz 3/2
 Tel: +43 (0) 1 51407-0
 FAX: +43 (0) 1 51407-6304
 consult@tuv.at

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-Vorlages-Gesetzes (EAVG).

2.8 **Sonstiges:**

Die SV weist darauf hin, dass anlässlich der gerichtlichen Versteigerung normalerweise eine Besichtigung durch Interessenten möglich ist. Der Besichtigungstermin kann aus dem Versteigerungsedikt entnommen bzw. bei Gericht angefragt werden. Es wird empfohlen, von dieser Besichtigungsmöglichkeit Gebrauch zu machen, da nicht alle Wertigkeiten aus dem Licht der Interessenten verbal dargestellt werden können. Der angegebene Schätzwert versteht sich ohne Umsatzsteuer.

2.9 **Umsatzsteuer:**

Es sind die geltenden umsatzsteuerlichen Bestimmungen zu beachten.

Sollte die Immobilie mit in Rechnungsstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

3. **BEWERTUNG**

Grundsätzlich wird der Verkehrswert geschätzt. Dieser Wert ist im Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert als:

„der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der Wert der besonderen Vorliebe sowie andere ideelle Zumessungen bleiben außer Betracht.“

Grundlage bilden die in vorstehender Beschreibung (Befund) enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die Schätzung folgt den allgemeinen Bestimmungen und Normen. Berücksichtigt ist die gegenwärtige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Objekte.

Bewertungsmethodik:

Sachwertverfahren

Ertragswertverfahren zur Plausibilisierung

Vergleich mit dem Immobilienmarkt

Sachwert:

Der Sachwert wird zusammengesetzt aus dem

- gebundenen Bodenwert und
- dem Bauwert.

Für den Anteil am Bodenwert gilt die ortsüblich beobachtete Höhe des „Bodenwertanteiles“, bezogen auf die Nutzfläche. Diese wird auch aus dem Vergleich mit bekannten Verkäufen abgeleitet, wobei der Verkaufspreis der Bestandsfläche um die darin enthaltenen Bau- und Baunebenkosten reduziert wird, woraus eben der „Bodenwertanteil“ entsteht (Qualität des Standortes). Dieser Wert ist unabhängig von einem Bodenwert, welcher sich auf die Grundstücksfläche stützt.

Für den Bauwert wird der vergleichbare Herstellaufwand (anteilig am ganzen Gebäude) auf heutiger Preisbasis geschätzt und um die zwischenzeitlich eingetretenen Wertveränderungen (insbesondere Alter- und Erhaltungszustand) vermindert, wobei eine Aufspaltung nach Substanz, Installationen und Ausstattung erfolgt.

Hinzurechnung allfälliger anteiliger allgemeiner Bauteile und Ausstattungen zum Zeitwert.

Ergebnis: Bauwert - Zeitwert der Bestandseinheit.

Summe aus Bodenwert und Bauwert als „Sachwert“.

Ertragswert:

Es wird ein fiktiver Mietwert eingeschätzt (nachhaltig, marktüblich), abgestimmt auf den vorgefundenen Ausstattungs- und Erhaltungszustand der Bestandsfläche.

Abzug der den Eigentümer treffenden Bewirtschaftungskosten:

- Wagnis (in % des Reinertrages)
- (laufende) erwartete sonstige notwendige Aufwendungen (als %-Satz des Ertrages)
- laufende jährliche Erhaltungsvorsorge (Durchschnittswert als %-Satz des Herstellaufwandes)

Der jährliche Reinertrag wird kapitalisiert (Barwert der zukünftigen erwarteten Nettoeinnahmen).

Für den Zinssatz (Liegenschaftszins) gilt die Beobachtung des Anlegerverhaltens für vergleichbare Objekte (in Abstimmung mit den Empfehlungen des Hauptverbandes der Immobiliensachverständigen), sowie die erwartete durchschnittliche Rendite von Bundesanleihen (UDBR) abzüglich Inflationsanteil. Der „Realzins“ ist um das Wagnis der Investition in dieser Immobiliengruppe erhöht; die restliche Gebäudeertragsdauer wird aus der Erfahrung des SV im Hinblick auf die vorliegende, befundete Gebäudequalität eingeschätzt.

Aus diesen Eingaben wird der Vervielfältiger, welcher zum Barwert aller erwarteten Jahresnettoerträge führt, berechnet. Er entspricht einer nachschüssigen Rente, wobei im Normalfall der Bodenanteil des Ertrages als ewige Rente, der Bauwertanteil auf die eingeschätzte wirtschaftliche restliche Ertragsdauer des Bauwerkes bezogen ist.

Der Ertragswert ist somit die Summe der jeweils diskontierten zukünftigen erwarteten jährlichen Reinerträge auf die restliche Nutzungsdauer.

Mittelwert:

Bei annähernd ähnlichen Ergebnissen: arithmetischer Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert.

Abzug für Grundrissänderung ohne baubehördliche Genehmigung bzw. fehlende Fertigstellungsanzeige (Vorsorge).

Schätzwert. (Verkehrswert, Marktwert, Fair Value)

Als Ergebnis der Bewertung nach welcher eine Marktanpassung nicht mehr erforderlich ist, da alle Einflusskomponenten bereits ausreichend berücksichtigt sind.

,

A Bewertung top 3 Hintertrakt

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert:

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Parifizierung
 ca. 58,07 m² Wohnung Hochparterre
 á 1.250 € 72.588 €

gebundener Bodenwert 72.588 €

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus Nutzfläche
 ca. 58,07 m² Wohnung Hochparterre
 á 2.250 € 130.658 €

-50,0% techn. Wertminderung
 v 40% *Substanzanteil* -26.132 €

-55,0% techn. Wertminderung
 v 20% *Technik/Installationen* -14.372 €

-60,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung
 v 40% *Ausstattungsanteil* -31.358 €

entspr. -55,00% \emptyset Wertminderung
 v 100% *Bauwerk gesamt* -71.862 €

Gebäudezeitwert 58.796 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Flächen Zeitwert:

1000 ./ 28560 Anteile
 v. 25.000 € 875 €

Bauwert -Zeitwert 59.671 €

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert 72.588 €

Bauwert 59.671 €

Sachwert 132.259 €

3.2 Ertragswert

fiktiver Mietwert, vorgefundener Zustand		
ca.	58,07 m ² Wohnung Hochparterre	
a	8,00 € ./m ²	464,56 p.m.
		<u>12 x</u>
	möglicher jährlicher Rohertrag	5.575 € p.a.
	abzgl. Bewirtschaftungskosten	
	-5,0% für Wagnis und sonstige	
	Eigentümeraufwendungen	-279 €
	-1,00% der Herstellkosten für	
	die lfd. jährl. Instandhaltung	<u>-1.307 €</u>
	möglicher jährlicher Reinertrag	3.989 € p.a.
	Kapitalisierung:	
	2,75% Liegenschaftszins	
	50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer	
	Bodenwertanteil als ewiger Ertrag	
	Vervielfältiger	<u>32,14 x</u>
	Ertragswert	<u>128.211 €</u>

3.3 Mittelwert

Ertragswert	1 fach	128.211 €
Sachwert	1 fach	<u>132.259 €</u>
Mittelwert		130.235 €
Abschlag für Grundrissänderung ohne Baugenehmigung		
	-2%	<u>-2.605 €</u>
	Mittelwert	<u>127.630 €</u>

3.4 Schätzwert top 3

der gerundete Mittelwert		<u>128.000 €</u>
--------------------------	--	-------------------------

B Bewertung top 5/6 Hintertrakt

3.1 Sachwert

3.1.1 Bodenwert:

Bezogen auf die Nutzfläche lt. Parifizierung

ca. 103,07 m² Wohnung 1. Stock

á 1.400 € 144.298 €

gebundener Bodenwert

144.298 €

3.1.2 Bauwert:

Herstellkosten aus Nutzfläche

ca. 103,07 m² Wohnung 1. Stock

á 2.500 € 257.675 €

-50,0% techn. Wertminderung

v 35% *Substanzanteil* -45.093 €

-30,0% techn. Wertminderung

v 20% *Technik/Installationen* -15.461 €

-35,0% techn., wirtschaftl. Wertminderung

v 45% *Ausstattungsanteil* -40.584 €

entspr. -39,25% \emptyset Wertminderung

v 100% *Bauwerk gesamt* -101.137 €

Gebäudezeitwert 156.538 €

zuzügl. Anteil an allgemeinen Flächen Zeitwert:

Gemeinschaftsräume, Hofflächen

1522 ./ 28560 Anteile

v. 25.000 € 1.332 €

Bauwert -Zeitwert

157.870 €

3.1.3 Sachwert:

Bodenwert 144.298 €

Bauwert 157.870 €

Sachwert

302.168 €

3.2 Ertragswert

fiktiver Mietwert, vorgefundener Zustand ca. 103,07 m ² Wohnung 1. Stock			
a 10,00 € ./m ²		1.030,70 p.m.	
		12 x	
möglicher jährlicher Rohertrag		<u>12.368 € p.a.</u>	
abzgl. Bewirtschaftungskosten			
-5,0% für Wagnis und sonstige			
Eigentümeraufwendungen		-618 €	
-1,00% der Herstellkosten für			
die lfd. jährl. Instandhaltung		<u>-2.577 €</u>	
möglicher jährlicher Reinertrag		9.173 € p.a.	
Kapitalisierung:			
2,75% Liegenschaftszins			
50 Jahre restliche wirtschaftl. Gebäudeertragsdauer			
Bodenwertanteil als ewiger Ertrag			
Vervielfältiger		31,47 x	
		<u>288.682 €</u>	
Aufwand für gute Brauchbarkeit u. Modernisierung			
103,07 m ² Grobschätzung			
a je m ²		<u>0 €</u>	
Ertragswert			<u>288.682 €</u>

3.3 Mittelwert

Ertragswert	1 fach	288.682 €	
Sachwert	1 fach	<u>302.168 €</u>	
Mittelwert		295.425 €	
Abschlag für fehlende Fertigstellungsanzeige, etc. (unverbindliche Schätzung)			
-2%		<u>-5.908 €</u>	
Mittelwert			<u>289.516 €</u>

3.4 Schätzwert top 5/6

der gerundete Mittelwert		<u>290.000 €</u>
--------------------------	--	------------------

Zusammenfassung:

Der Verkehrswerte von Eigentumswohneinheiten an EZ 220 Kat. Gem. 01512 Unterdöbling in 1190 Wien, Pfarrwiesengasse 11, Wohnungseigentum an W 3 Hintertrakt und W 5 + W 6 Hintertrakt (verbunden) werden auf den zitierten Grundlagen, erhaltenen Angaben und getroffenen Voraussetzungen in bestands- und lastenfreiem Zustand zum August 2015 geschätzt:

Wohnung top 3 Hintertrakt **rd. € 128.000,--**

Wohnung top 5 + 6 Hintertrakt **rd. € 290.000,--**

Top 5+6 sollte gemeinsam veräußert werden.

Der Sachverständige

Ing Dkfm Peter Steppan

Assistenz- und Sachbearbeitung SV Ing. Jelena Orlainsky, MSc

Anlagen:
/ Flächenwidmung
/ Planausschnitte
/ Unterlagen der Hausverwaltung
/ Fotos