

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

74 E 129/25m

Bezirksgericht Innere Stadt Wien
Marxergasse 1a
1030 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Innere Stadt Wien vom 27.10.2025, 74 E 129/25m, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache:

Betreibende Partei: Eigentümergemeinschaft 1030 Wien,
Erdbergstraße 125
1030 Wien

vertreten durch: Mag. Stephan Podiwinsky
Rechtsanwalt
Goldeggasse 5/6
1040 Wien

1. Verpflichtete Partei: Alexei LAKTIONOV
geb. 13.10.1993, Angestellter
Erdbergstraße 125/19 DG
1030 Wien

2. Verpflichtete Partei: Evelina LAKTIONOVA
geb. 29.01.1995, Angestellte
Erdbergstraße 125/19 DG
1030 Wien

Wegen: € 10.912,92 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert von:

B lfd. Nr. 31, B lfd. Nr. 32, jeweils 103/2004 Anteile – verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Terrasse – an der Liegenschaft EZ 3097, Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 3105/2, mit der Adresse 1030 Wien, Erdbergstraße 125



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 27.10.2025 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

B lfd. Nr. 31, B lfd. Nr. 32, jeweils 103/2004 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Terrasse** – an der Liegenschaft **EZ 3097, Grundbuch 01006 Landstraße**, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 3105/2, mit der Adresse 1030 Wien, Erdbergstraße 125

1.3. Schätzungsstichtag:

- 03.12.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

- **B lfd. Nr. 31 und B lfd. Nr. 32**

am 03.12.2025 von 12:00 Uhr bis 12:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Evelina Laktionova, 2. Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 24.11.2025

1.5.4. Aktuelle monatliche Vorschreibung – Wohnung Top 19 – Regelsberger Liegenschaftsverwaltungs GmbH

1.5.5. Vorausschau 2026 – Regelsberger Liegenschaftsverwaltungs GmbH

1.5.6. Energieausweis vom 04.04.2023

1.5.7. Wohnungseigentumsvertrag vom 03.05.2013

1.5.8. Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag vom 03.05.2013

1.5.9. Nutzwertgutachten vom 12.12.2012

Bestandsverhältniss

Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Frau Evelina Laktionova, 2. Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht vermietet ist und im Eigengebrauch steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

**Schriftliche Mitteilungen der
Regelsberger Liegenschaftverwaltungs GmbH**

Laut schriftlicher Mitteilung der Regelsberger Liegenschaftverwaltungs GmbH vom 29.01.2026 beträgt der Stand der Reparaturrücklage mit 31.12.2025 ca. € 27.668,48.

Die aktuelle monatliche Vorschreibung betreffend der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 19 beträgt gesamt € 539,42.

Es bestehen keine außerbücherlichen Darlehen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Aktuelle monatliche Vorschreibung Top 19



Regelsberger Liegenschaftsverwaltungs GmbH
Hoher Markt 4/2a
1010 Wien

Herr Alexei Laktionov
Herr Evelina Laktionova
Erdbergstraße 125
1030 Wien
Österreich

Rechnungsnummer R202516057300014
Objekt **ERDBERGSTRASSE 125 - WE**
UID-Nummer ATU68084636
Adresse Erdbergstraße 125
1030 Wien

Gerne helfen wir Ihnen weiter

Telefonnummer +4315339777
Bearbeiter -
E-Mail office@rvg.at

Wien, am 01.01.2026

Vorschreibung aus Budget 2026 (Einheit: 19DG)

Diese Vorschreibung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Sie verliert ihre Gültigkeit, sobald sie durch eine geänderte Rechnung ersetzt wird bzw. am Ende des Vertragsverhältnisses. **Gültig ab: 01.01.2026**

Sehr geehrter Herr Alexei Laktionov!

Sehr geehrter Herr Evelina Laktionova!

Hiemit dürfen wir Ihnen Ihre monatlichen Akonto-Zahlungen wie folgt, bekannt geben:

Beschreibung	USt	Betrag in Euro
Betriebskosten-Allgemein	10 %	€ 276,52
Betriebskosten-Lift	10 %	€ 101,12
Rücklage-Allgemein	0 %	€ 111,67
Rücklage-Lift	0 %	€ 12,35
Gesamt netto		€ 501,66
+ 10% USt		€ 37,76
Ihre monatliche Vorschreibung		€ 539,42

Wir bitten Sie, die **Zahlungen bis spätestens 5. des Monats** auf nachstehendes Konto einzuzahlen. Sollten wir über eine Einzugsermächtigung verfügen, wird der monatliche Betrag automatisch von Ihrem Konto eingezogen.

Bankname Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG; **Kontoinhaber** Regelsberger Liegenschaftsverwaltungs GmbH; **IBAN** AT90 2011 1820 5129 4012; **BIC** GIBAATWWXXX;

Bitte führen Sie im Feld Verwendungszweck die Rechnungsnummer an: R202516057300014

Mit freundlichen Grüßen

Regelsberger Liegenschaftsverwaltungs GmbH

Regelsberger Liegenschaftsverwaltungs GmbH
Hoher Markt 4/2A, 1010 Wien
UID: ATU58090009

Tel. +4315339777
office@rvg.at
www.rvg.at

REGELBERGER Liegenschaftsverwaltungs GmbH
1010 Wien – Hoher Markt 4/2A
T: 01/533 97 77 F: 01/533 97 77-10
E: office@rlvg.at



An die sehr geehrten
WohnungseigentümerInnen
der Liegenschaft
Erdbergstraße 125
1030 Wien

11.12.2025

Betreff: Vorausschau 2026 gemäß § 20 (2) WEG

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin, sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Wir erlauben uns hiermit die Vorausschau der Liegenschaft gem. § 20 Abs. 2 WEG zur Kenntnis zu bringen:

I. Rücklage-Allgemein:

- Der Stand der Reparaturrücklage weist per 30.11.2025 ein Guthaben in der Höhe von ca. € 27.238,11 auf.
- Jährliche Einnahmen gemäß derzeitiger Akonto Vorschreibung ca. € 12.228,72

Aufgrund des § 31 Abs. 5 Wohnungseigentumsgesetz 2002 idF WEG-Novelle 2022 (BGBl. I Nr. 222/2021) wird ab 01.01.2026 der Reparaturfonds von derzeit € 1,06/m² auf € 1,13/m² erhöht. Daraus ergibt sich ab diesem Datum eine Erhöhung der Gesamtpauschale von € 1.019,06 auf monatlich ca. € 1.086,36.

II. Rücklage-Lift:

- Der Stand der Lift-Reparaturrücklage weist per 30.11.2025 ein Guthaben in der Höhe von ca. € 3.707,16 auf.
- Jährliche Einnahmen gemäß derzeitiger Akonto Vorschreibung ca. € 710,76.

III. Betriebskosten:

Auf Grund der allgemeinen Preissteigerungen wird die Betriebskostenpauschale für das gesamte Objekt von derzeit monatlich ca. € 2.390,-- ab 01.01.2026 auf ca. monatl. € 2.690,-- angehoben. Die Detailinformationen erhalten Sie mit der Dauerrechnung für das Jahr 2025, diese Vorschreibung besitzt so lange Gültigkeit bis Sie eine neue Dauerrechnung erhalten.

Wir bitten Sie darauf zu achten, bestehende **Daueraufträge** dahingehend, **rechtzeitig zu ändern**.



IV. Erhaltungs-/Verbesserungsmaßnahmen:

Geplante Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen wurden in der letzten Wohnungseigentümerversammlung am 3. Dezember 2025 besprochen und bitten wir Sie, die Details dem übermittelten Protokoll zu entnehmen.

V. Energiespartipps:

Kleine Handgriffe, große Wirkung. Einfache Tricks helfen, Ihre Stromkosten in Ihrem Haushalt zu senken. Hierfür legen wir Energiespartipps der Umwelt Beratung bei, welche auf www.umweltberatung.at abgerufen werden können.

Darüber hinaus haben wir der Vorausschau ein Informationsschreiben zur Erhöhung der Netzkosten für Strom und Gas im Jahr 2026 angehängt.

Wir wünschen Ihnen und Ihren Familien ein frohes und besinnliches Weihnachtsfest, erholsame Feiertage sowie einen erfolgreichen und vor allem gesunden Start in das neue Jahr 2026.

Mit freundlichen Grüßen

*Marina Spenger
Regelsberger Liegenschaftsverwaltungs GmbH*

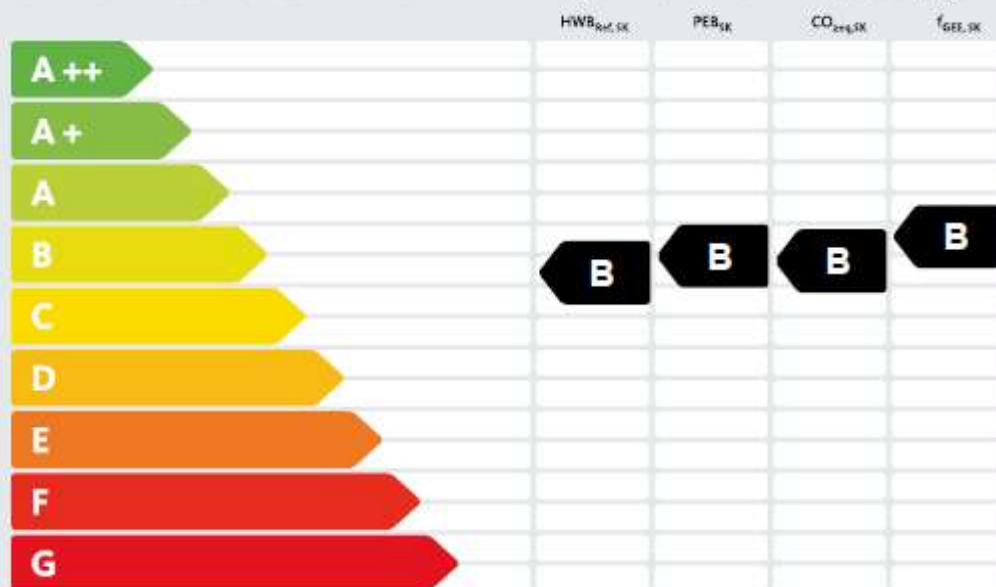
Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichischer
Institut für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	Erdbergstraße 125	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude(-teil)	Zone 2 DG-Ausbau	Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Erdbergstraße 125	Katastralgemeinde	Landstraße
PLZ/Ort	1030 Wien-Landstraße	KG-Nr.	01006
Grundstücksnr.	3105/2	Seehöhe	161 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HNSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Verkettungen. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non}) Anteil auf.

CO_{2,eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Verkettungen.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Verfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und der Energieausweis-Vertrags-Gesetzes (EAW). Der Ermittlungszeitraum für die Kennwerteindikatoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2011-01 – 2018-01, und es wurden gültige Mixtatsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
Österreichische
Institution für
Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	329,0 m ²	Heiztage	236 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugfläche (BF)	263,2 m ²	Heizgradtage	3632 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	963,6 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	469,7 m ²	Norm-Außentemperatur	-11,4 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,49 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kessel, Gas
charakteristische Länge (L _c)	2,05 m	mittlerer U-Wert	0,370 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m ²	LEX-Wert	27,63	RH-WB-System (primär)	Kessel, Gas
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V _B	- m ³				

EA-Art:

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,SK} = 41,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{SK} = 41,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{SK} = 94,8 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GES,SK} = 0,88
Erneuerbarer Anteil	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} = 15.149 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 46,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} = 14.770 kWh/a	HWB _{SK} = 44,9 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} = 3.362 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{H,HE,SK} = 25.762 kWh/a	HEB _{SK} = 78,3 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 2,50
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 1,15
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 1,39
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 7.493 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{End,SK} = 33.255 kWh/a	EEB _{SK} = 101,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 40.671 kWh/a	PEB _{SK} = 123,6 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,nicht,SK} = 35.963 kWh/a	PEB _{nicht,SK} = 109,3 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern,SK} = 4.708 kWh/a	PEB _{ern,SK} = 14,3 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,eq,SK} = 8.060 kg/a	CO _{2,eq,SK} = 24,5 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GES,SK} = 0,88
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PVE _{Export,SK} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	04.04.2023
Gültigkeitsdatum	03.04.2033
Geschäftszahl	

ErstellerIn PTP Ingenieure ZT GmbH

Unterschrift



PTP!
INGENIEURE ZT GmbH
Das Planungsbüro für Bauwesen

Dr. Nedemur-G. / KZ Produktion / PTP@ptp-rg.at / FN 505116

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

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 24.11.2025

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB	
<hr/>			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 01006 Landstraße	EINLAGEZAHL 3097		
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien			

Letzte TZ 10112/2025			
WOHNUNGSEIGENTUM			
Plombe 10319/2025			
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3105/2	GST-Fläche	355	
	Bauf. (10)	270	
	Bauf. (20)	85	Erdbergstraße 125
Legende:			
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)			
Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)			

2.1.1. A-2 Blatt:

***** A2 *****

2.1.2. Gutsbestand:

31 ANTEIL: 103/2004
Alexei Laktionov
GEB: 1993-10-13 ADR: Goldschlagstraße 197-199/1/26, Wien 1140
a 7523/2013 Wohnungseigentum an W 19, Terrasse
b 9854/2019 Kaufvertrag 2019-09-25 Eigentumsrecht
c 9854/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
32 ANTEIL: 103/2004
Evelina Laktionova
GEB: 1995-01-29 ADR: Goldschlagstraße 197-199/1/26, Wien 1140
a 7523/2013 Wohnungseigentum an W 19, Terrasse
b 9854/2019 Kaufvertrag 2019-09-25 Eigentumsrecht
c 9854/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

B lfd. Nr. 31 Alexei Laktionov

B lfd. Nr. 32 Evelina Laktionova

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01006 Landstraße, EZ 3097, BG Innere Stadt Wien

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3105/2	GST-Fläche	355	
	Bauf. (10)	270	
	Bauf. (20)	85	Erdbergstraße 125

Legende:
Bauf. (10): Bauf lächen (Gebäude)
Bauf. (20): Bauf lächen (Gebäudenebenfl ächen)

2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

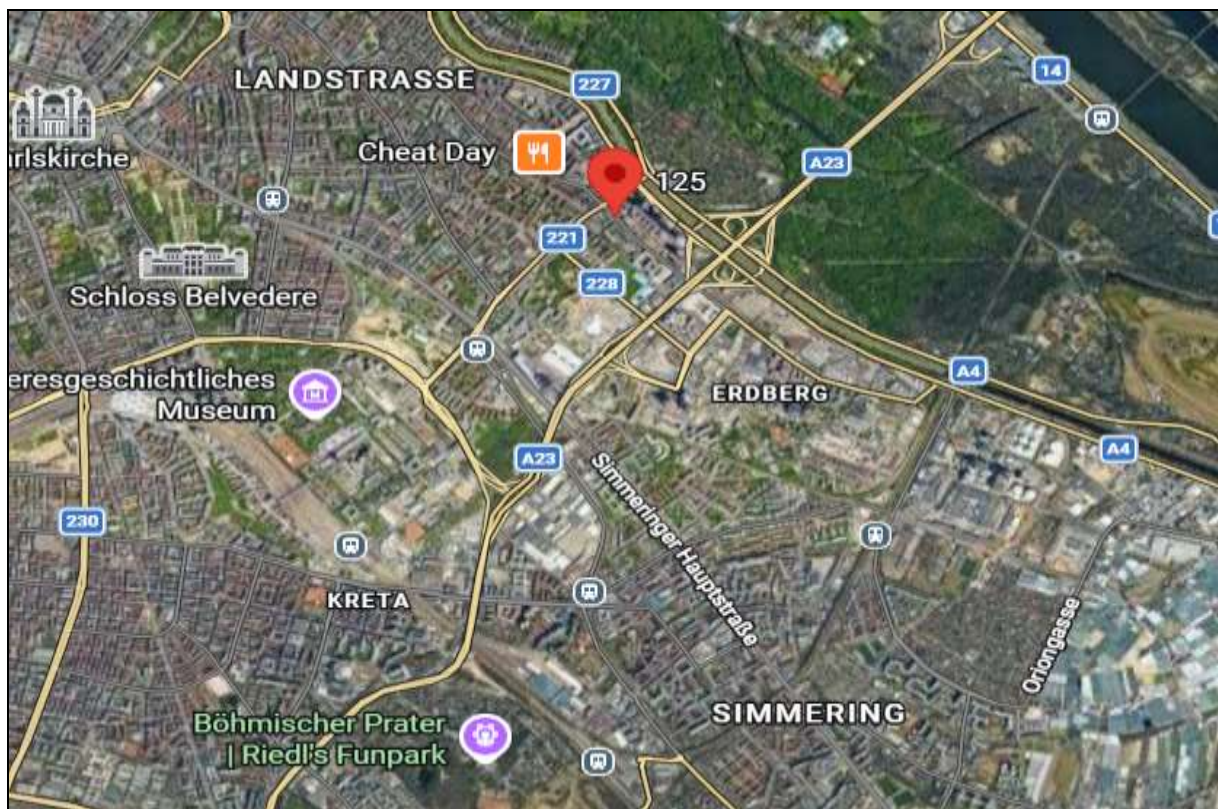


Abbildung 4:

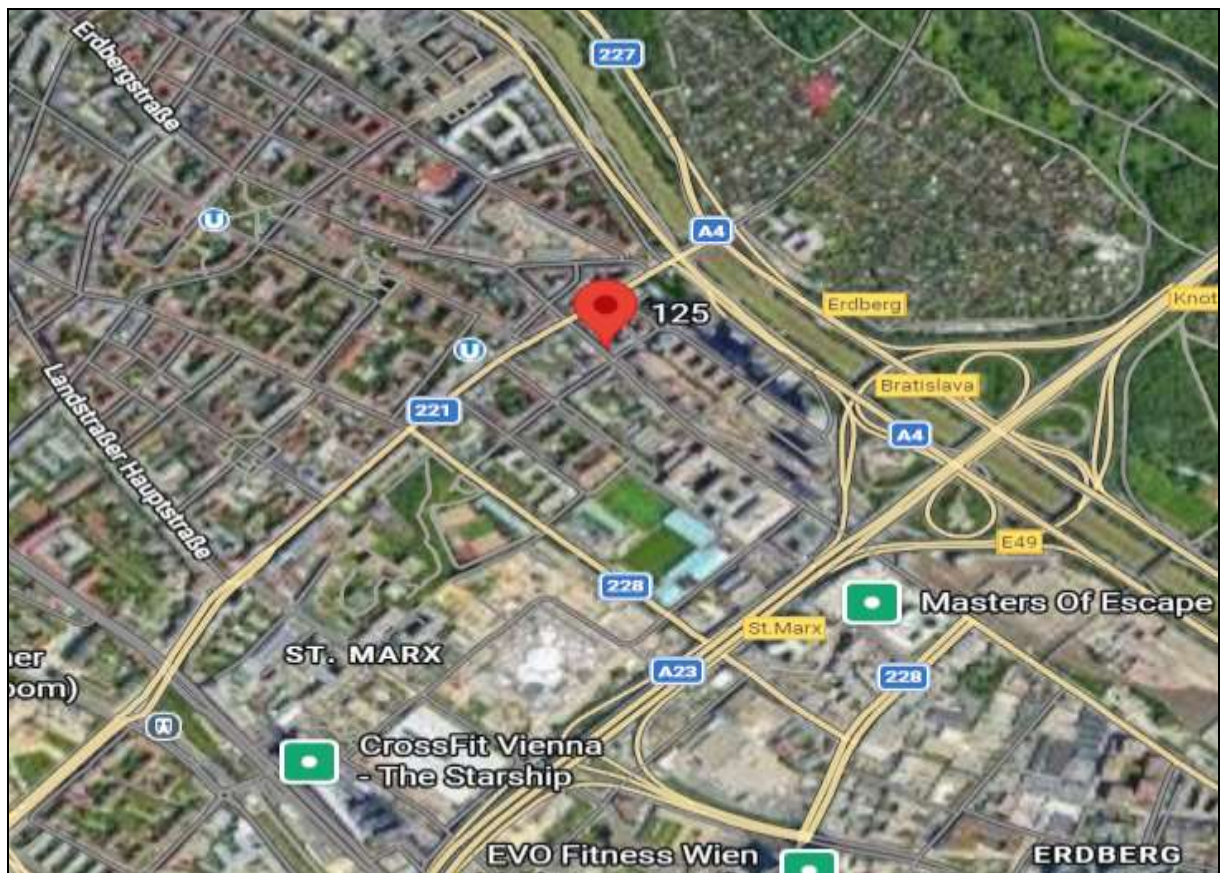


Abbildung 5:

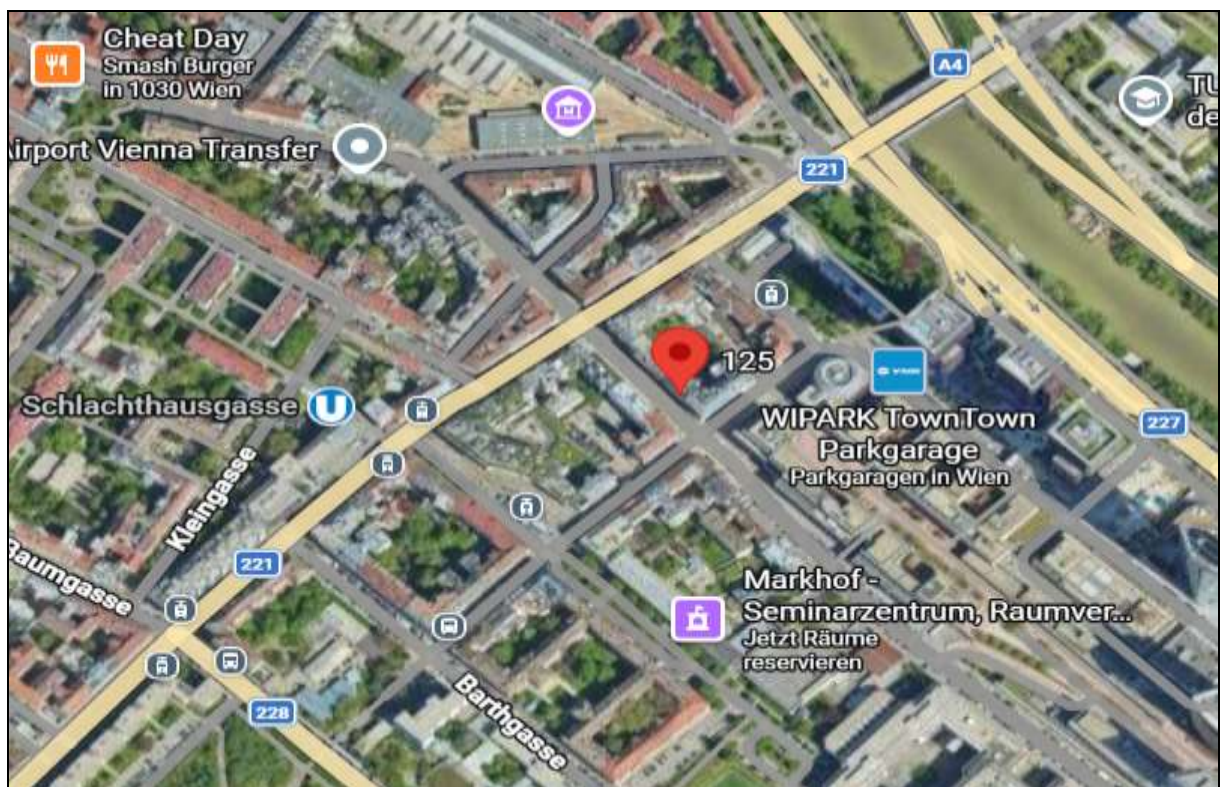


Abbildung 6:

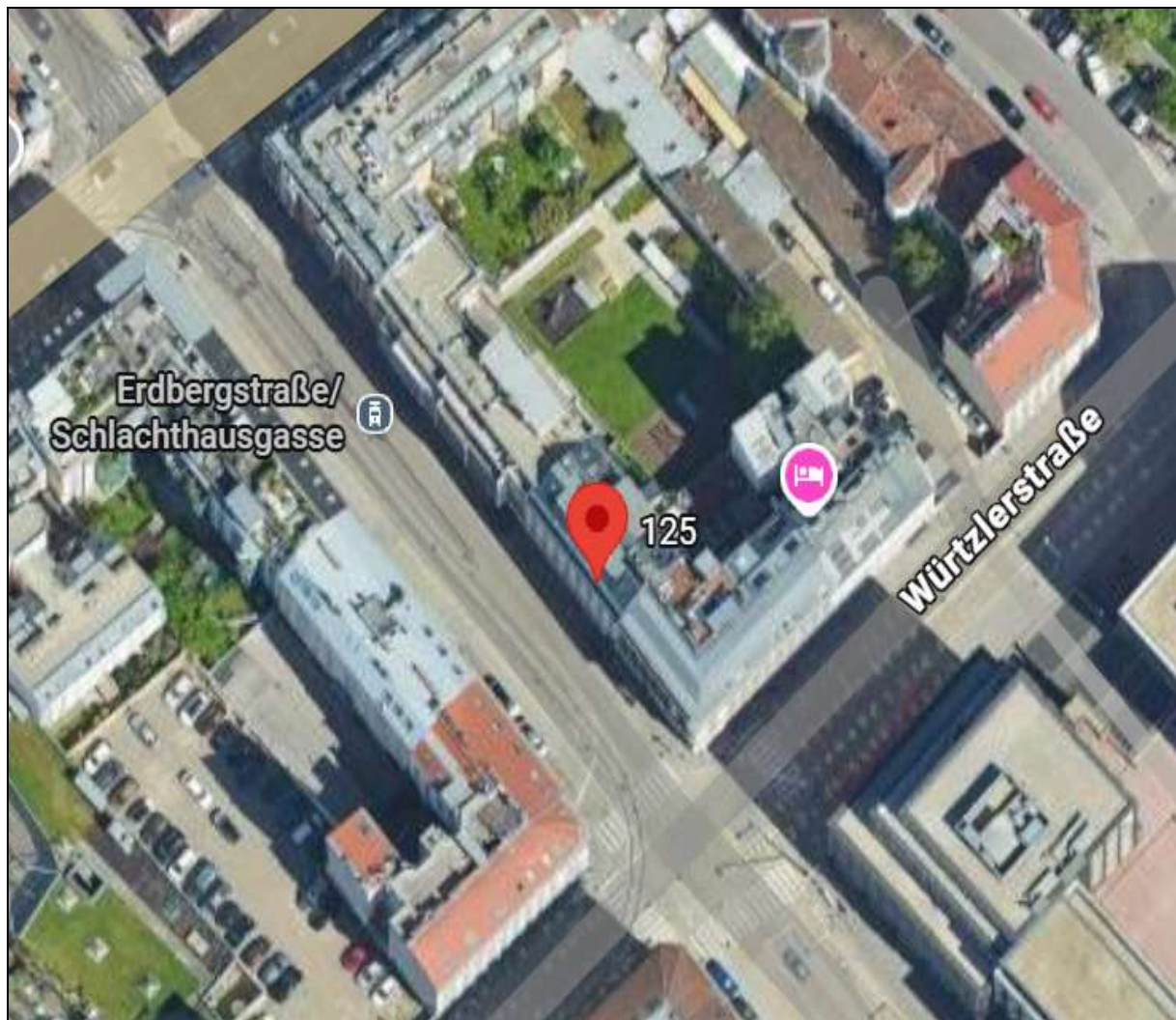
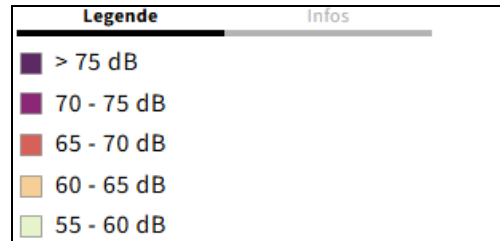


Abbildung 7 – Öffentliche Verkehrsverbindungen:

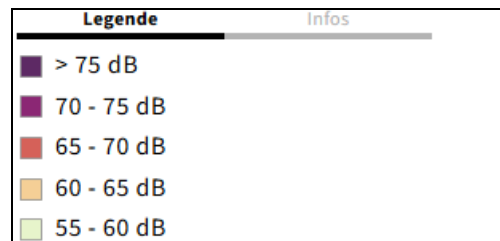


Abbildung 8 – Lärmkarten :

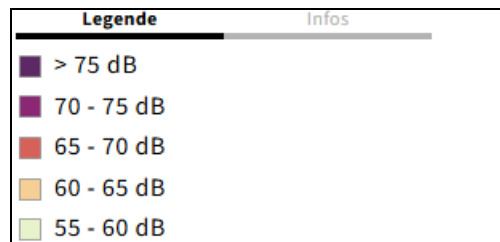
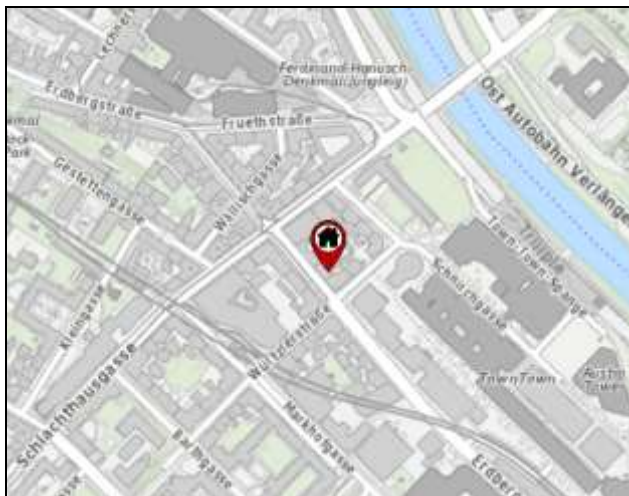
Straßenverkehr



Schienerverkehr



Flugverkehr



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

2.4. Bebaubarkeit:

GST – Nr. 3105/2



2.5. Objektbeschreibung:

EZ 3097, Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 3105/2, mit der Adresse 1030 Wien, Erdbergstraße 125

Wohnhaus



Eingangsbereich



Stiegenhaus



Stiegenhaus/Flur - Dachgeschossausbau



ECKDATEN – WOHNHAUS

- Bezeichnung: Wohnhaus
Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
Baujahr: ca. 1900 – Dachgeschossausbau ca. 2019
Dachung: Harte Dachung
Personenaufzug: vorhanden



Sonstige Merkmale: Gegensprechanlage

B lfd. Nr. 31, B lfd. Nr. 32, jeweils 103/2004 Anteile – verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Terrasse – an der Liegenschaft EZ 3097, Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 3105/2, mit der Adresse 1030 Wien, Erdbergstraße 125

Lage: 1.Dachgeschoss und 2 Dachgeschoss

Fenster: Kunststofffenster

Beheizung: Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Frau Evelina Laktionova, 2. Verpflichtete Partei, die Beheizung der bewertungsgegenständlichen Wohnung mittels einer Fußbodenheizung erfolgt. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Sonstiges: Laut Mitteilung von Frau Evelina Laktionova, 2. Verpflichtete Partei, ist ein Kellerabteil zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig. Diesbezüglich ist an zu merken, dass gemäß Nutzwertgutachten vom 12.12.2012 kein Kellerabteil als Zubehör angeführt ist. Betreffend der Angaben von Evelina Laktionova, 2. Verpflichtete Partei, wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Beschreibung der Räumlichkeiten

1.Dachgeschoss

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen – Ausgang zum 2.Dachgeschoss



Abstellraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

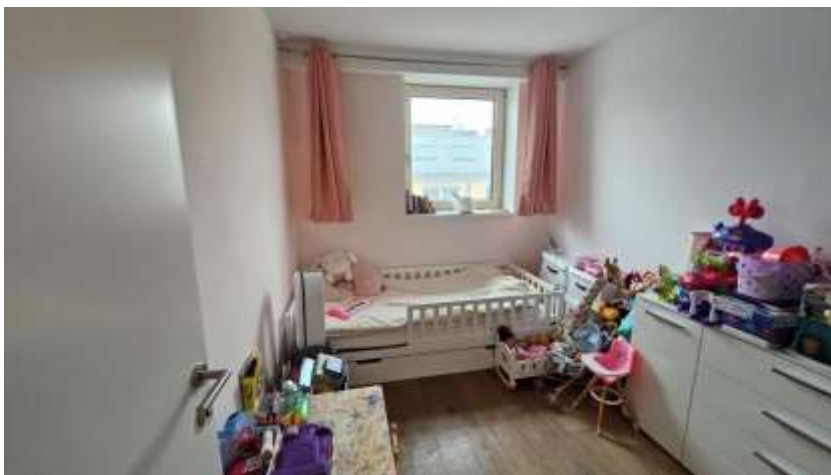


Küche: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Gang:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



WC:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Hänge – WC, Handwaschbecken

2.Dachgeschoss

Stiegenaufgang zum 2. Dachgeschoss



Wohnzimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen







Badezimmer:

Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen,
Handwaschbecken, Dusche



Terrasse:



Kellerabteil



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.6. Objektgröße:

B lfd. Nr. 31, B lfd. Nr. 32, jeweils 103/2004 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Terrasse** – an der Liegenschaft **EZ 3097, Grundbuch 01006 Landstraße,** BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 3105/2, mit der Adresse 1030 Wien, Erdbergstraße 125

Laut Nutzwertgutachten vom 12.12.2012 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 19 85,91 m²

Terrasse: 12,28 m²

Auszug Nutzwertgutachten vom 12.12.2012

Top 19 (Wohnung)			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	1.Dachgeschoss	5,56	
AR	1.Dachgeschoss	1,97	
Bad	1.Dachgeschoss	8,24	
Gang	1.Dachgeschoss	5,93	
WC	1.Dachgeschoss	2,01	
Zimmer 1	1.Dachgeschoss	13,85	
Zimmer 2	1.Dachgeschoss	12,78	
Wohnküche	2.Dachgeschoss	35,57	85,91
Zuschläge			
Terrasse	2.Dachgeschoss	12,28	12,28
Nutzfläche			85,91

Hinzuweisen ist, dass die oben angeführten Angaben bzw. Zimmereinteilung in der Natur nicht übereinstimmen. In der Natur ist die Zimmereinteilung wie folgt:

1.Dachgeschoss

- Vorraum
- Abstellraum
- Küche (im Nutzwertgutachten als Badezimmer vermerkt)
- Gang
- WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2

2.Dachgeschoss

- Wohnzimmer (im Nutzwertgutachten als Wohnküche vermerkt)
- Badezimmer (im Nutzwertgutachten als Wohnküche vermerkt)

Diesbezüglich ist an zu führen, dass die „Wohnküche“ im 2. Dachgeschoss zum Teil abgetrennt wurde und ein Badezimmer geschaffen wurde.

Aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen wurde die bewertungsgegenständliche Wohnung durch den Sachverständigen neu vermessen und eine Wohnnutzfläche von ca. 82 m² ermittelt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Terrasse: ca. 12 m²

Für die Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

2.7. Gesamtzustand:

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

B lfd. Nr. 31, B lfd. Nr. 32, jeweils 103/2004 Anteile – <u>verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Terrasse</u> – an der Liegenschaft <u>EZ 3097, Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 3105/2, mit der Adresse 1030 Wien, Erdbergstraße 125</u>
--

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung als gut erhalten zu bezeichnen.

2.8. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.9. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.10. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 31, B lfd. Nr. 32, jeweils 103/2004 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Terrasse** – an der Liegenschaft **EZ 3097, Grundbuch 01006 Landstraße,** BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 3105/2, mit der Adresse 1030 Wien, Erdbergstraße 125

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe and andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

B lfd. Nr. 31, B lfd. Nr. 32, jeweils 103/2004 Anteile – **verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Terrasse** – an der Liegenschaft **EZ 3097, Grundbuch 01006 Landstraße,** BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 3105/2, mit der Adresse 1030 Wien, Erdbergstraße 125

<u>Bodenwert</u>		
Nutzfläche ca.	82,00 m ²	
Grundkostenanteil pro m ²	€ 2 200,00	
		€ 180 400,00
anteiliger Bodenwert		€ 180 400,00
<u>Bauzeitwert</u>		
Baukosten		€ 3 100,00
Wohnnutzfläche ca	82 m ²	€ 254 200,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	110 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)	
Alter des Gebäudes angenommen	6 Jahre (Ansatz unter Berücksichtigung des durchgeführten Dachgeschossausbaus)	
Wertminderung in %	5%	€ 12 710,00
Bauzeitwert		€ 241 490,00
<u>Sachwert</u>		
gebundener Bodenwert		€ 180 400,00
Bauzeitwert		€ 241 490,00
		€ 421 890,00
Terrasse ca 12 m ² pauschal bewertet mit € 2.000,- pro m ²		€ 24 000,00
VERKEHRSWERT		€ 445 890,00

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert

B lfd. Nr. 31, B lfd. Nr. 32, jeweils 103/2004 Anteile – verbunden mit Wohnungseigentum an W 19, Terrasse – an der Liegenschaft EZ 3097, Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien, mit der Grundstücksnummer 3105/2, mit der Adresse 1030 Wien, Erdbergstraße 125, zum Bewertungsstichtag 03.12.2025 beträgt gerundet

EUR 446.000,-
(Euro Vierhundertsechundvierzigtausend)



Wien, am 10.02.2026

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Ansichts 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. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.