

An das  
Bezirksgericht Meidling  
Abteilung 10  
Fr. Rat Caroline Homan, LL.M.  
Fr. Rat Mag. Katharina Pawluk  
Schönbrunner Straße 222-228/3/5. OG  
1120 Wien

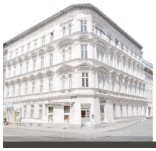
10 E 53/25z - 6

Wien, am 28. Februar 2026

SB

G U T A C H T E N  
zur Ermittlung  
  
des Verkehrswertes  
für das Grundstück  
Breitenfurter Straße 121  
1120 Wien  
  
Zum Stichtag  
9.10.2025

Elektronische Ausfertigung



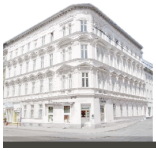
Auftraggeber: Bezirksgericht Meidling  
Abteilung 10  
Fr. Rat Caroline Homan, LL.M.  
Fr. Rat Mag. Katharina Pawluk  
1120 Wien

10 E 53/25z - 6

Bewertungsgegenstand: Breitenfurter Straße 121  
1120 Wien

Bewertungstichtag: 9.10.2025

Zweck des Gutachtens: Schätzung der Liegenschaft aufgrund Exekution



## Kurzgutachten

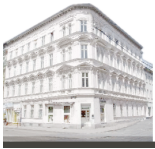
Bezirksgericht:	Bezirksgericht Meidling
Katastralgemeinde:	GB 01301 Altmannsdorf
EZ:	85
GST-Nr:	107/1
Liegenschaftsadresse:	Breitenfurter Straße 121, 1120 Wien
Kategorie:	Bewertung des Grundstücks
Gesamtfläche:	811 m <sup>2</sup>
Stichtag:	9.10.2025

**Verkehrswert: 2.400.000 € gerundet**



## INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeines und Befund der Liegenschaft Breitenfurter Straße 121, 1120 Wien .....	5
1. Allgemeines .....	5
1.1. Auftrag .....	5
1.2. Befundaufnahme .....	5
1.3. Bewertungsstichtag .....	5
1.4. Grundlagen und Literatur .....	5
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung .....	7
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.2. Rechte und Lasten .....	9
2.3. Lage .....	9
2.4. Kontaminierungen .....	24
2.5. Lärmemissionen .....	26
2.6. Beschreibung des Grundstücks .....	27
2.7. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes .....	35
3. Ermittlung des Verkehrswertes .....	37
4. Anmerkungen .....	42



## **ALLGEMEINES UND BEFUND DER LIEGENSCHAFT BREITENFURTER STRASSE 121, 1120 WIEN**

### **1. Allgemeines**

#### 1.1. Auftrag

Die Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Meidling, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien, mit Beschluss vom 2.9.2025 beauftragt, Befund und Gutachten zu folgender Frage zu stellen:

Schätzung der Liegenschaft Breitenfurter Straße 121, Hetzendorfer Straße 49, 1120 Wien zum 9.10.2025.

#### 1.2. Befundaufnahme

Der Termin für die Begehung des Objektes war für den 9.10.2025 angesetzt.

Beginn: 09:30 Uhr, Ende: 09:45 Uhr

Anwesend: DI Sandra Bauernfeind – die Sachverständige

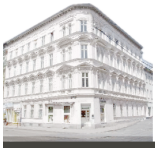
#### 1.3. Bewertungsstichtag

Zu bewerten ist Stichtag 9.10.2025

#### 1.4. Grundlagen und Literatur

Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 9.10.2025
- Grundbuchauszug vom 5.9.2025
- Ein Akt zu dem Grundstück lag bei der MA 37 nicht vor
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (online)
- Online-Abfragen vom [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps), [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at), [www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at), <http://gis.lebensministeriums.at>.
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt.
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit.



## Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Bewertungsgesetz i.d.g.F.
- Bienert, Funk et.al., Immobilienbewertung, ÖVI-Edition, 4. Auflage, 2022.
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011.
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Hillinger, Residualwertbetrachtung für eine Eigentumswohnung, in: Liegenschaftsbewertung 2/2015, S. 28f
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Relevante Ö-Normen

## Allgemeine Vorbemerkungen:

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach Grundlagen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG), des Bewertungsgesetzes (BewertG) und den ÖNORMEN B 1802-3 sowie relevanten Gesetzen und Verordnungen erstellt.
- Währungsbeträge sind in EURO angegeben, Flächenmaße in m<sup>2</sup>.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Der Zustand des Grundstücks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Die Fläche hat die fertige Sachverständige den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Eine Vermessung des Grundstücks und der Wohnnutzfläche wurde nicht vorgenommen.



- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sind bekannt geworden sind.

## **2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung**

### 2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 85 des GB 01301 Altmannsdorf mit der Grundstücksadresse 1120 Wien, Breitenfurter Straße 121/Hetzendorfer Straße 49 umfasst laut Grundbuchsatzug vom September 2025 das Grundstück 107/1 mit einer eingetragenen Gesamtfläche von 811 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt nicht im Grenzkataster.

Im vorliegenden Grundbuchsatzug ist im B-Blatt als Eigentümerin der Liegenschaft die VIE Wohnimmobilien Hetzendorfer Straße 49 Entwicklung GmbH (FN 501303k) eingetragen.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01301 Altmannsdorf EINLAGEZAHL 85  
 BEZIRKSGERICHT Meidling

\*\*\*\*\*  
 \*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
 \*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 5 \*\*\*  
 \*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 1658/2025  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
 107/1 Gärten(10) \* 811 Breitenfurter Straße 121  
 Hetzendorfer Straße 49

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 3 a 1702/2020 Bauplatz (auf) Gst 107/1 (Bauplatz A)  
 4 a 1702/2020 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe  
 nach Punkt 1.) Bescheid 2020-02-12  
 5 a 1702/2020 Verpflichtung zur zur Übergabe nach Punkt 2.) Bescheid  
 2020-02-12  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 5 ANTEIL: 1/1  
 VIE Wohnimmobilien Hetzendorfer Straße 49 Entwicklung GmbH (FN 501303k)  
 ADR: Hahngasse 3/9, Wien 1090  
 a 113/2019 IM RANG 2770/2018 Kaufvertrag 2018-11-23 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 5 a 1409/2023 Pfandurkunde 2023-05-22  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 9.600.000,--  
 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)  
 6 a 1658/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 4.212.632,34  
 samt 5,695 % Z seit 2024-07-23  
 Kosten EUR 2.400,-- samt 4 % Z seit 2024-10-01;  
 Antragskosten EUR 15.320,68 für  
 VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (10 E 53/25z)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 05.09.2025 09:48:31

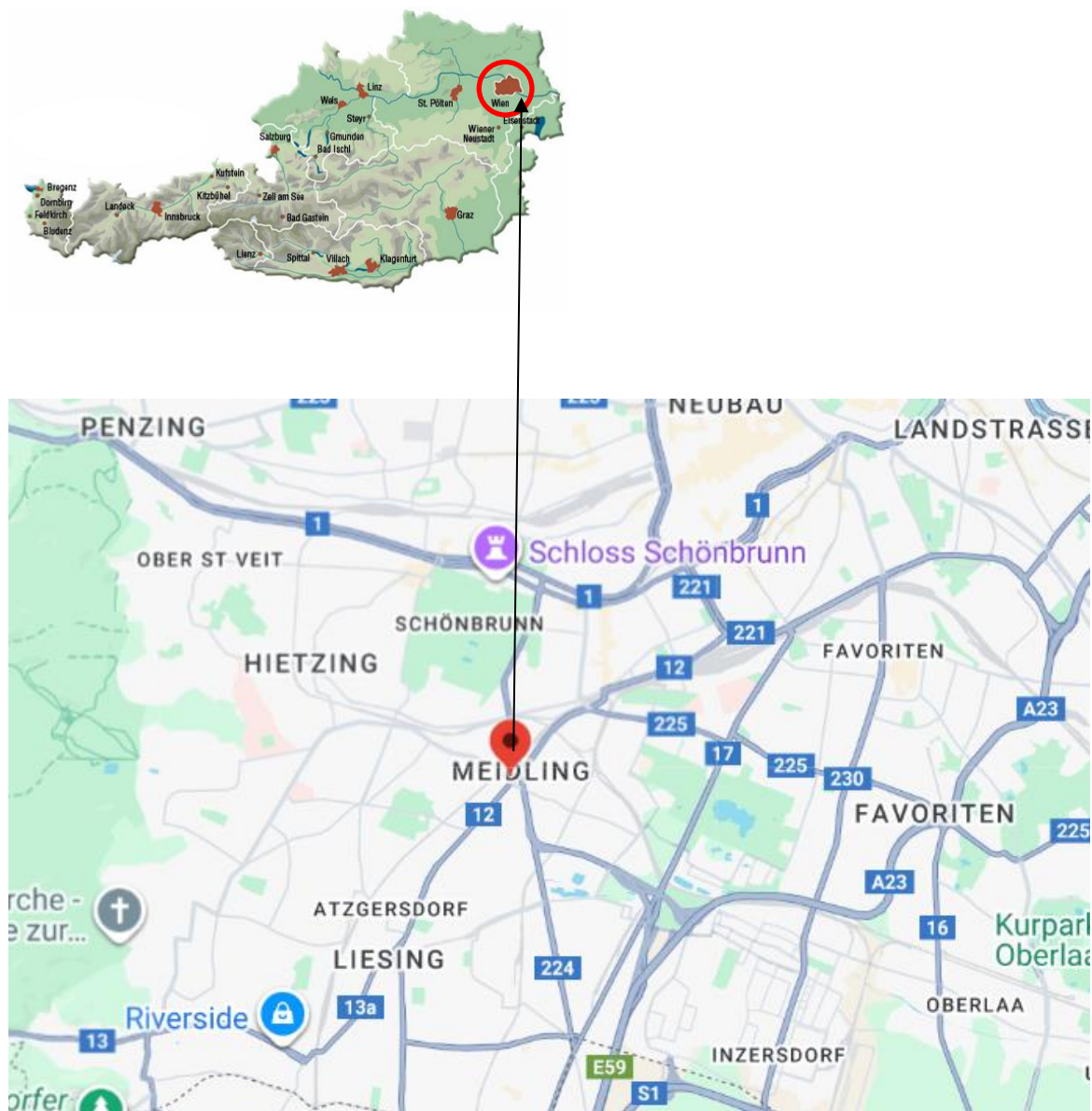


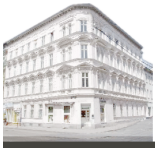
## 2.2. Rechte und Lasten

Im C-Blatt sind bzw. waren zum Bewertungsstichtag das Pfandrecht der Volksbank Wien AG bzw. die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen.

## 2.3. Lage

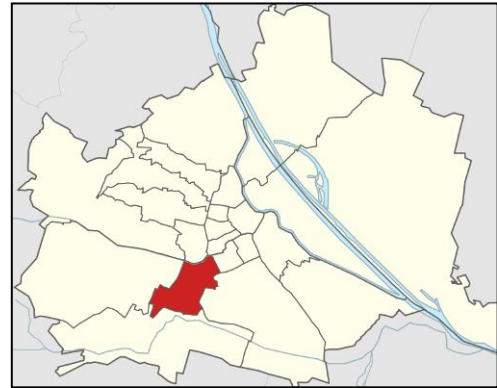
### Lageplan





## Markostandort

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



Meidling weist eine Bevölkerungszahl von 102.393 Einwohnern (Stand Jänner 2025) auf und besteht im Wesentlichen aus den drei Bezirksteilen Meidling, Hetzendorf und Altmannsdorf. Dazwischen verlaufen die Ausläufer des Wienerbergs.

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

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

Die größte Parkanlage des Bezirksgebietes ist der (teilweise öffentlich zugängliche) Park von Schloss Hetzendorf, gefolgt vom Haydnpark mit rund 26.500 m<sup>2</sup> Fläche.



### Demografie

Wohnbevölkerung	101.714
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	47.448
Personen/Haushalt	2,10
Zuzüge	+ 14.198
Wegzüge	- 12.763
Wanderungsbilanz	+ 1.435

### Sinus-Milieus®

gehobene Milieus	
traditionelle Milieus	
Milieus der Mitte	
moderne Unterschicht	

### Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

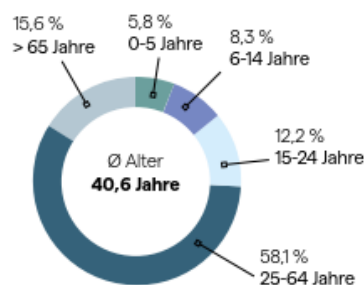
Wien	35,4 %
Meidling	40,2 %

### Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Meidling	€ 25.280

### Durchschnittsalter

Wien	41,0
Meidling	40,6



### Wohnungspreise

<b>Eigentum</b>	
Erstbezug	€ 5.650,- / m <sup>2</sup>
Sonstige	€ 4.200,- / m <sup>2</sup>

<b>Miete</b>	
Erstbezug	€ 13,70 / m <sup>2</sup>
Sonstige	€ 12,20 / m <sup>2</sup>

<b>Zinshaus</b>	€ 1.800,- bis € 3.000,- / m <sup>2</sup>
-----------------	--

Im Jahr 2024 fanden 425 grundbüchertliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 110,52 Mio. statt.

Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2025

## Mikrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft bietet eine urbane Wohn- und Gewerbeumgebung mit guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und Infrastruktur. Eine angenehme Mischung aus städtischem und grünem Umfeld.

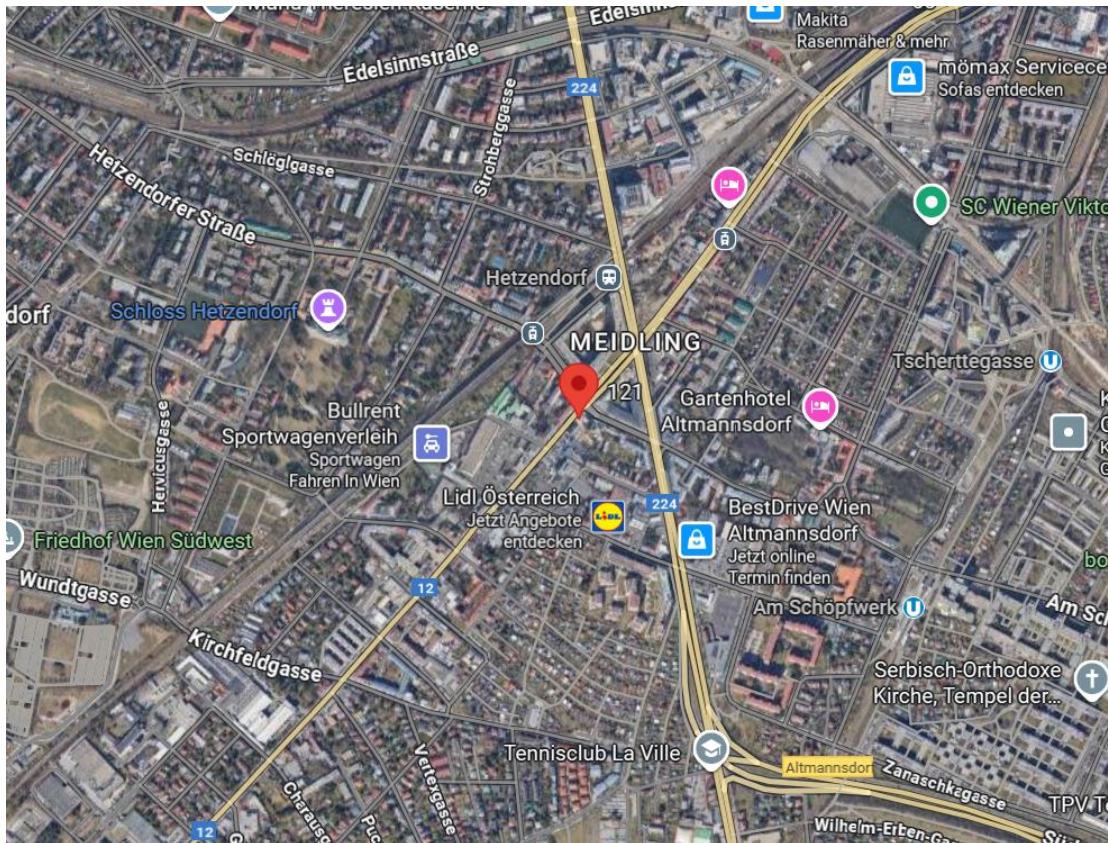
Die Liegenschaft befindet sich etwa 25 Gehminuten vom Bahnhof Meidling entfernt. Die nähere Umgebung bietet ein gemischtes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, lokalen Unternehmen, sowie an das „Riverside“ Einkaufszentrum. Im nahen und fußläufigen Umfeld finden sich auch Ärzte und Gesundheitseinrichtungen, sowie ein Angebot an verschiedenen Betreuungseinrichtungen.

In unmittelbarer Umgebung findet man mehrere kleinere Parks und grüne Aufenthaltsorte, welche sich gut für kurze Spaziergänge und Erholungen anbietet.

Auch das bekannte „Schloss Schönbrunn“ ist mit einem halbstündigen Spaziergang angenehm zu erreichen, näher gelegen ist hingegen der Hetzendorfer Schlosspark.



## Standort der Liegenschaft – Luftbild



Quelle: [www.google.at/maps](http://www.google.at/maps)

### **Anbindung an das Straßennetz**

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft über die Steinbauergasse an den Margaretengürtel angebunden. Das Stadtzentrum/Stephansplatz ist in ca. 30 Fahrminuten bzw. der Flughafen Wien-Schwechat, je nach Verkehrsaufkommen, in rund 25 Minuten erreichbar.

Für den ruhenden Verkehr sind Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum vorhanden, wobei das Angebot als eingeschränkt zu bezeichnen ist. Der Bereich, in dem die gegenständliche Liegenschaft gelegen ist, wird als kostenpflichtige Kurzparkzone geführt. Von Montag bis Freitag ist das Parken zwischen 9:00 Uhr und 19:00 Uhr für eine maximale Parkdauer von drei Stunden gebührenpflichtig gestattet. Anrainer können ein sogenanntes „Parkpickerl“ erwerben.



## Hauptstraßennetz in Wien



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

## Öffentliche Verkehrsanbindung

Der Standort weist eine gute Anbindung an den ÖPNV auf.

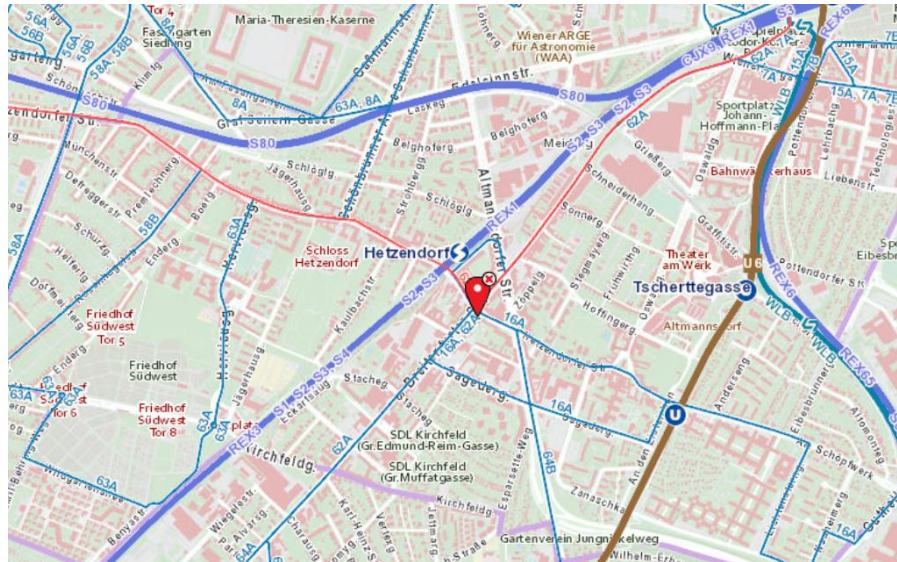
Diese Anbindung macht den Standort attraktiv für Pendler und Bewohner mit Arbeitswegen in verschiedenen Richtungen.

In ca. 2 Gehminuten erreicht man den Bahnhof Meidling, welche eine Zugänglichkeit der S-Bahn- Linien S1, S2 und S3 und das Streckennetz der ÖBB bietet.

Ebenfalls besteht eine fußläufige Erreichbarkeit zur U-Bahn Linien U6 Station „Meidling“. Es besteht eine gute Anbindung zu den Buslinien 57A, 59A und 62A ebenso wie zur Straßenbahnlinie 62.



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



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)

## U- und Schnellbahnnetz Wien



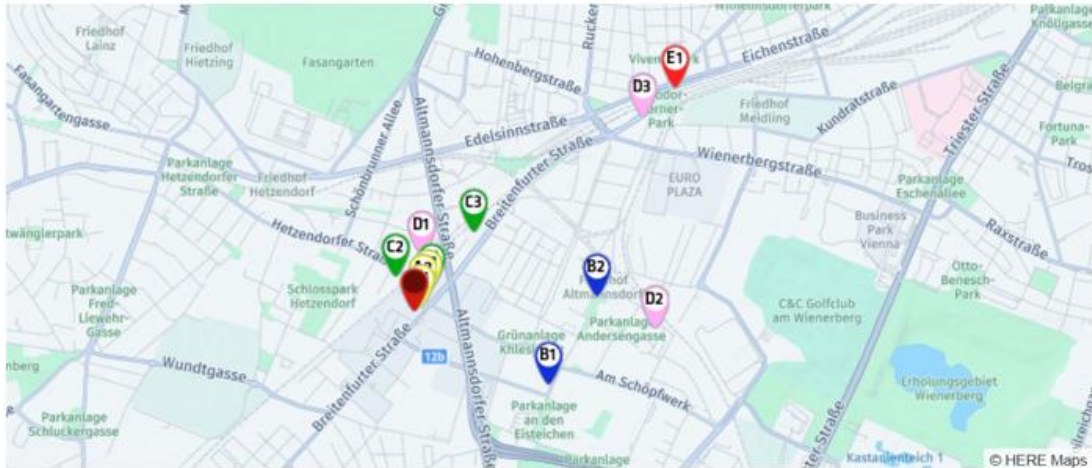
Quelle: [www.wienerlinien.at](http://www.wienerlinien.at)

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



### Öffentlicher Nahverkehr

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

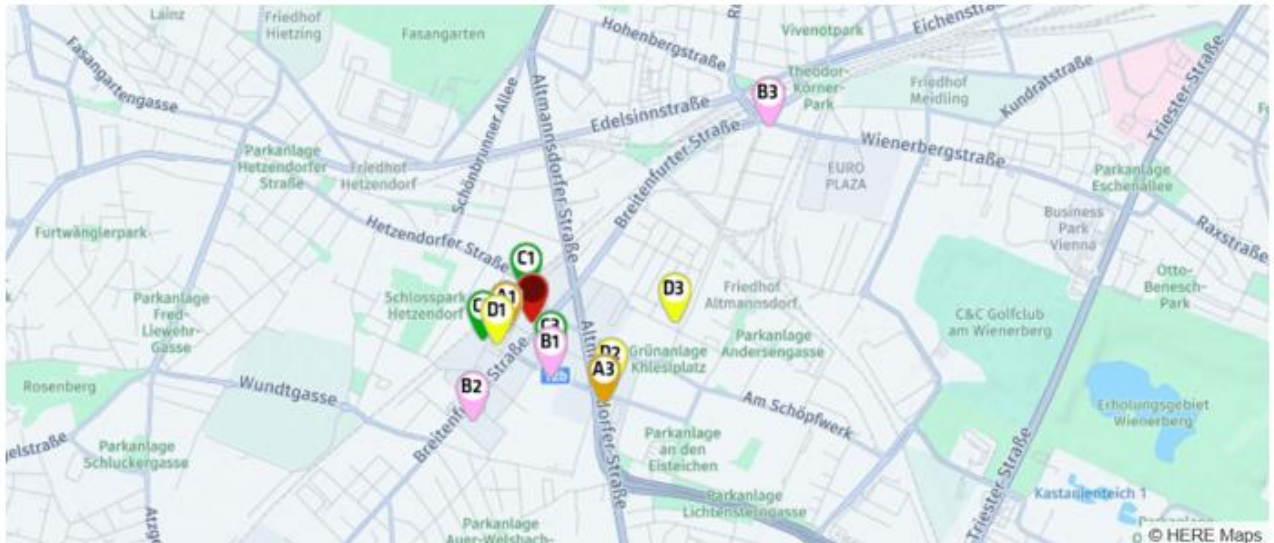


Bus	U-Bahn	Straßenbahn	Lokalbahnhof
<b>A1</b> <b>Breitenfurter Straße/Hetzendorfer S...</b> 16A, 64A Wien (0,04 km Luftlinie) (0,06 km Fußweg)	<b>B1</b> <b>Am Schöpfwerk</b> U6 Wien (0,78 km Luftlinie) (0,92 km Fußweg)	<b>C1</b> <b>Breitenfurter Straße/Altmannsdorfe</b> 62 Wien (0,15 km Luftlinie) (0,15 km Fußweg)	<b>D1</b> <b>Hetzendorf</b> S1, S2, S3, S4 Wien (0,29 km Luftlinie) (0,40 km Fußweg)
<b>A2</b> <b>Breitenfurter Straße/Altmannsdorfe</b> 62A Wien (0,08 km Luftlinie) (0,08 km Fußweg)	<b>B2</b> <b>Tscherttegasse</b> U6 Wien (0,94 km Luftlinie) (1,32 km Fußweg)	<b>C2</b> <b>Hetzendorf</b> 62 Wien (0,20 km Luftlinie) (0,21 km Fußweg)	<b>D2</b> <b>Schöpfwerk</b> WLB Wien (1,24 km Luftlinie) (1,56 km Fußweg)
<b>A3</b> <b>Breitenfurter Straße/Altmannsdorfe</b> 62A Wien (0,12 km Luftlinie) (0,12 km Fußweg)	<b>B3</b> <b>Alterlaa</b> U6 Wien (1,51 km Luftlinie) (1,83 km Fußweg)	<b>C3</b> <b>Sonnergasse</b> 62 Wien (0,51 km Luftlinie) (0,51 km Fußweg)	<b>D3</b> <b>Bhf. Meidling, Schedifkaplatz</b> WLB Wien (1,54 km Luftlinie) (1,61 km Fußweg)
<b>Bahnhof</b> <b>E1</b> <b>Wien Meidling</b> (1,76 km Luftlinie) (1,87 km Fußweg)			



## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

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



### Bäckerei

- A1** **Ströck**  
**Gastronomiebetrie**  
**s GmbH**  
Biedermanngasse 29  
1120 Wien  
(0,12 km Luftlinie)  
(0,13 km Fußweg)
- A2** **Ströck Gesellschaft**  
**m.b.H.**  
Biedermanngasse 29  
1120 Wien  
(0,12 km Luftlinie)  
(0,13 km Fußweg)
- A3** **Anker Snack &**  
**Coffee GmbH**  
Sagedergasse 13  
1120 Wien  
(0,48 km Luftlinie)  
(0,61 km Fußweg)

### Metzgerei

- B1** **AY-SEN**  
**Handels GmbH**  
Sagedergasse 42  
1120 Wien  
(0,25 km Luftlinie)  
(0,45 km Fußweg)
- B2** **SCHMIDT**  
**Lohnselcherei**  
**Gesellschaft ...**  
Altmannsdorfer  
Anger 62  
1120 Wien  
(0,51 km Luftlinie)  
(0,60 km Fußweg)
- B3** **MAHMOUD &**  
**SHAABAN OEG**  
Ribhangasse 3a/5/3  
1120 Wien  
(1,35 km Luftlinie)  
(1,45 km Fußweg)

### Supermarkt

- C1** **Spar**  
(0,13 km Luftlinie)  
(0,13 km Fußweg)
- C2** **Hofer**  
(0,23 km Luftlinie)  
(0,32 km Fußweg)
- C3** **Lidl**  
(0,18 km Luftlinie)  
(0,50 km Fußweg)

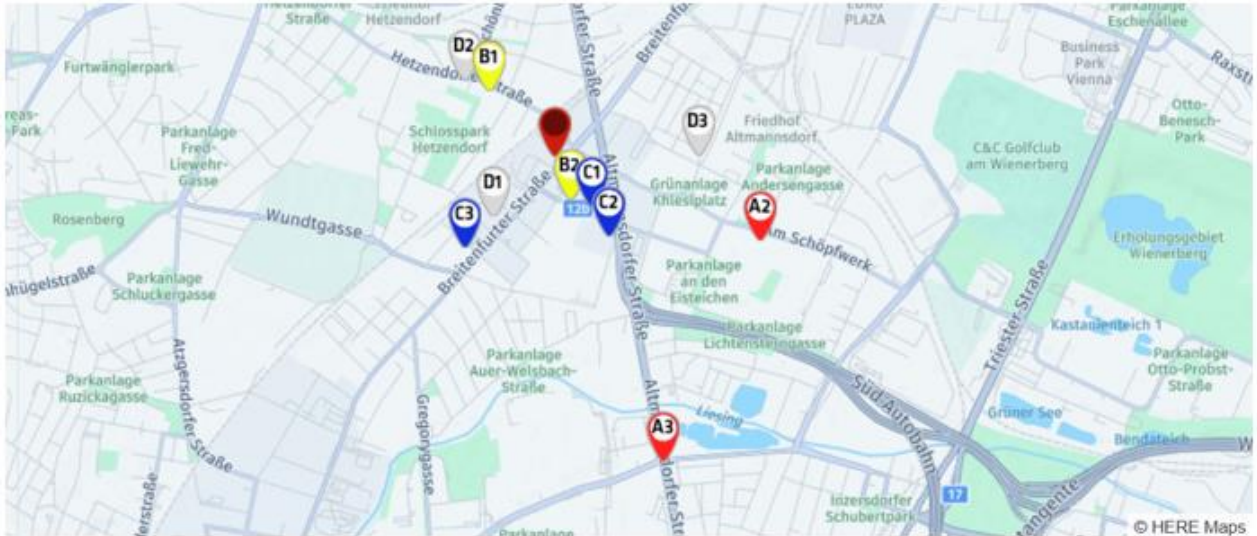
### Drogerie

- D1** **dm**  
(0,18 km Luftlinie)  
(0,27 km Fußweg)
- D2** **Bipa**  
(0,45 km Luftlinie)  
(0,62 km Fußweg)
- D3** **Bipa**  
Oswaldgasse 67  
1120 Wien  
(0,63 km Luftlinie)  
(0,80 km Fußweg)



### Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

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

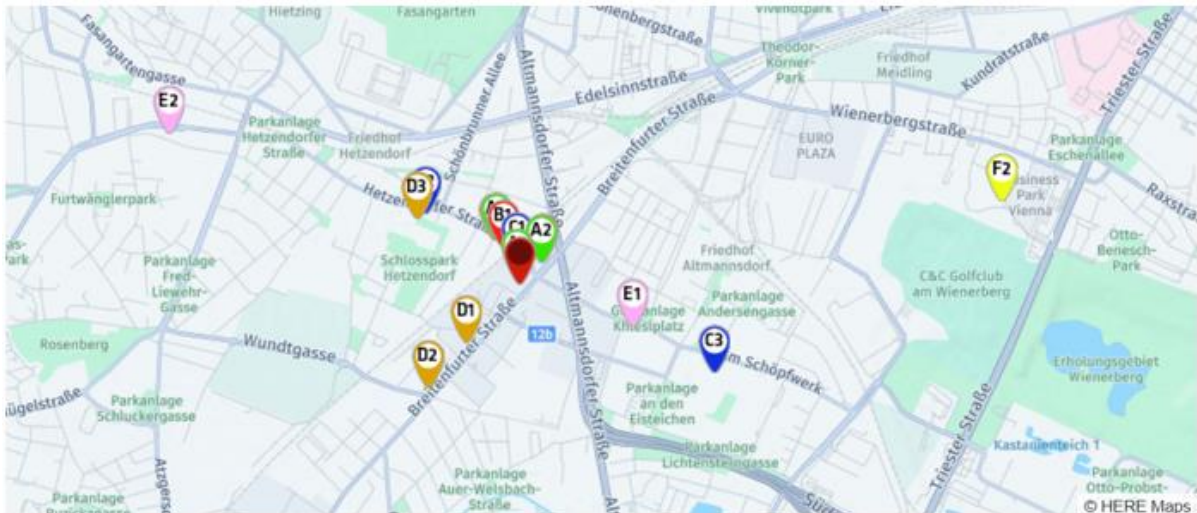


Bank	Post	Tankstelle	Trafik
<b>A1</b> bank99 Hetendorfer Straße 76 1125 Wien (0,41 km Luftline) (0,45 km Fußweg)	<b>B1</b> Post Filiale 1125 Hetendorfer Straße 76 1125 Wien (0,41 km Luftline) (0,44 km Fußweg)	<b>C1</b> BP Altmannsdorfer Straße 94 1120 Wien (0,28 km Luftline) (0,37 km Fußweg)	<b>D1</b> Trafik Thomas Sänger Breitenfurter Straße 96 1120 Wien (0,38 km Luftline) (0,39 km Fußweg)
<b>A2</b> bank99 Am Schöpfwerk 29 1127 Wien (0,99 km Luftline) (1,10 km Fußweg)	<b>B2</b> MYFLEXBOX #34 Sagedergasse 44 1120 Wien (0,21 km Luftline) (0,51 km Fußweg)	<b>C2</b> BP Altmannsdorfer Straße 117 1120 Wien (0,43 km Luftline) (0,53 km Fußweg)	<b>D2</b> Trafik Qingping Liu Hetendorfer Straße 88 1120 Wien (0,53 km Luftline) (0,56 km Fußweg)
<b>A3</b> Erste Bank Anton-Baumgartner-Straße 111 1230 Wien (1,45 km Luftline) (1,61 km Fußweg)	<b>B3</b> MYFLEXBOX #34 Sagedergasse 44 1120 Wien (0,21 km Luftline) (0,51 km Fußweg)	<b>C3</b> BP Breitenfurterstraße 11 2 1120 Wien (0,57 km Luftline) (0,58 km Fußweg)	<b>D3</b> Trafik Thomas Bestereimer Oswaldgasse 67/Top 3 1120 Wien (0,64 km Luftline) (0,82 km Fußweg)



## Gastronomie und Ausgehen

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

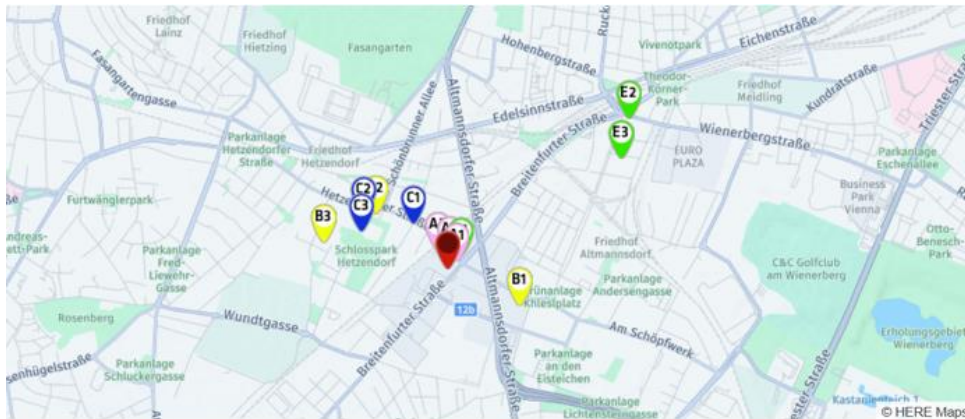


Restaurant	Pizza/Snack	Café/Eis	Bar/Lokal
<b>A1</b> <u>Dolce Vita</u> Breitenfurter Straße 58 1120 Wien (0,04 km Luftline) (0,02 km Fußweg)	<b>B1</b> <u>Nefis</u> (0,19 km Luftline) (0,19 km Fußweg)	<b>C1</b> <u>Housecafe</u> Hetzendorfer Straße 50 1120 (0,15 km Luftline) (0,11 km Fußweg)	<b>D1</b> <u>Cleopatra</u> (0,37 km Luftline) (0,38 km Fußweg)
<b>A2</b> <u>Domino's Pizza</u> (0,14 km Luftline) (0,14 km Fußweg)	<b>B2</b> <u>Can's Imbiss</u> (0,15 km Luftline) (0,22 km Fußweg)	<b>C2</b> <u>Delikado</u> <u>Design.Caffé.Vienna</u> . Hetzendorfer Straße 79 1120 (0,55 km Luftline) (0,61 km Fußweg)	<b>D2</b> <u>Rocknrolla</u> (0,64 km Luftline) (0,65 km Fußweg)
<b>A3</b> <u>?iran</u> (0,23 km Luftline) (0,23 km Fußweg)	<b>B3</b> <u>?iran</u> Hetzendorfer Straße 56 1120 Wien (0,23 km Luftline) (0,24 km Fußweg)	<b>C3</b> <u>Arkaden Cafe</u> (1,00 km Luftline) (1,13 km Fußweg)	<b>D3</b> <u>Schlossheuriger</u> Hetzendorfer Straße 79a 1120 Wien (0,57 km Luftline) (0,65 km Fußweg)
<b>Weinlokal</b>	<b>Kino</b>		
<b>E1</b> <u>Heuriger Zum 5er Pflug</u> Khlesplatz 5 1120 Wien (0,56 km Luftline) (0,61 km Fußweg)	<b>F2</b> <u>Cineplexx Wienerberg</u> (2,28 km Luftline) (2,99 km Fußweg)		
<b>E2</b> <u>Serbian Brandy JZ e.U.</u> Hetzendorfer Straße 175-187 1130 Wien (1,78 km Luftline) (2,02 km Fußweg)			



## Ausbildung und Kinderbetreuung

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

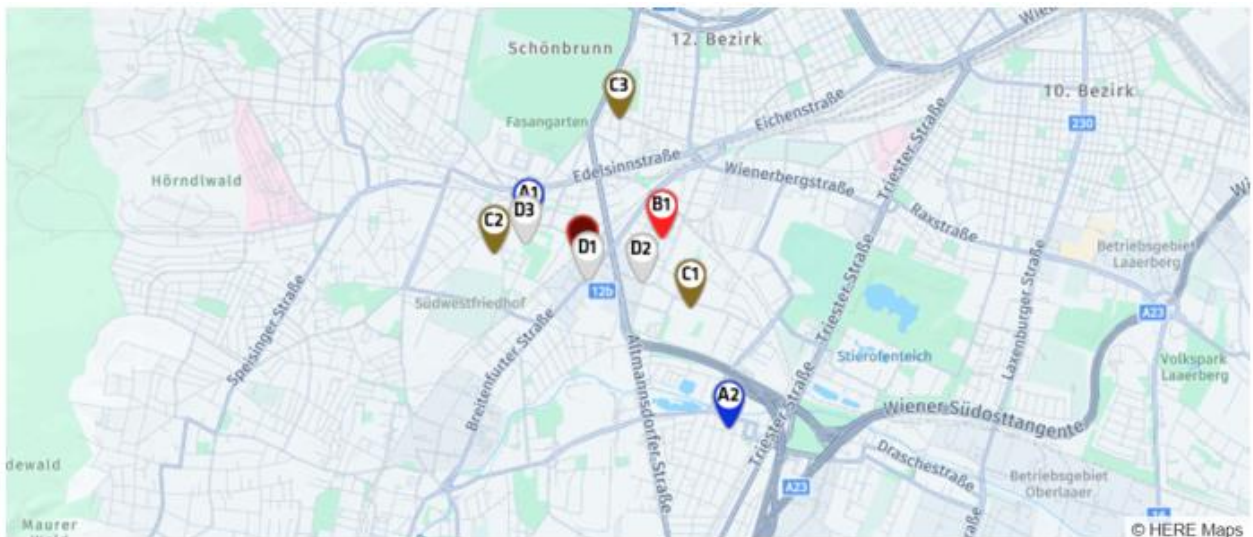


Kinderbetreuung	Volksschule	Schule	Hochschule
<b>A1</b> <b>Gipfelstürmer</b> Breitenfurter Straße 111-113 1120 Wien (0,06 km Luftlinie) (0,07 km Fußweg)	<b>B1</b> <b>VS</b> <b>Rothenburgstraße</b> 1 Rothenburgstraße 1 1120 Wien (0,46 km Luftlinie) (0,52 km Fußweg)	<b>C1</b> <b>Bundeshandelsakadem</b> <b>ie und Bundeshan...</b> Hetzdorferstraße 66- 68 1120 Wien (0,32 km Luftlinie) (0,34 km Fußweg)	<b>FH OÖ</b> <b>Seminarzentrum</b> (2,37 km Luftlinie) (2,66 km Fußweg)
<b>A2</b> <b>Betriebskindergarte</b> <b>n - Fa. Boehring...</b> Breitenfurter Straße 56 1120 Wien (0,08 km Luftlinie) (0,07 km Fußweg)	<b>B2</b> <b>Privatschule</b> <b>Infinum</b> Hetzdorferst... Hetzdorfer Straße 77 1120 Wien (0,52 km Luftlinie) (0,56 km Fußweg)	<b>C2</b> <b>Privatschule INFINUM</b> <b>ORG</b> Hetzdorferstraße 77 1120 Wien (0,58 km Luftlinie) (0,65 km Fußweg)	
<b>A3</b> <b>Kindergarten</b> Hetzdorfer Straße 57 1120 Wien (0,12 km Luftlinie) (0,13 km Fußweg)	<b>B3</b> <b>VS</b> <b>Rohrwassergasse</b> 2 Rohrwassergasse 2 1120 Wien (0,73 km Luftlinie) (1,17 km Fußweg)	<b>C3</b> <b>Modeschule der Stadt</b> <b>Wien im Schlos...</b> Hetzdorfer Straße 79 1120 Wien (0,54 km Luftlinie) (0,81 km Fußweg)	
<b>sonstige Bildung</b>			
<b>E1</b> <b>Weidinger &amp;</b> <b>Partner</b> <b>Wirtschaftstrai...</b> Breitenfurter Straße 111-113 1120 Wien (0,10 km Luftlinie) (0,11 km Fußweg)			
<b>E2</b> <b>BEST Institut f</b> <b>berufsbezogene</b> <b>Weit...</b> Dörfelstraße 6-8 1120 Wien (1,35 km Luftlinie) (1,45 km Fußweg)			
<b>E3</b> <b>Kapsch Partner</b>			



## Kunst und Kultur

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

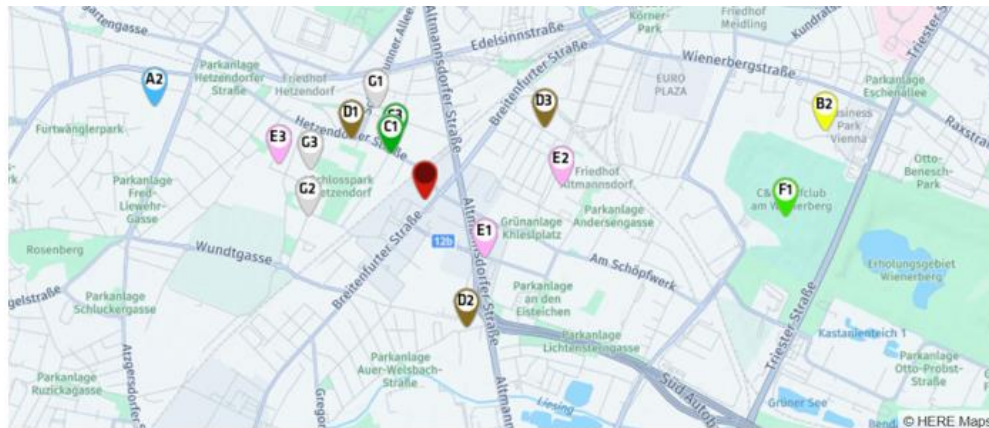


Museum	Theater/Oper	Bibliothek	Kirche/Kulturgut
<b>A1</b> <b>Modesammlung Hetzendorf</b> Hetzendorferstraße 79 1120 Wien (0,58 km Luftlinie) (0,64 km Fußweg)	<b>B1</b> <b>Theater Petersplatz GmbH</b> Oswaldgasse 35a 1120 Wien (0,75 km Luftlinie) (1,03 km Fußweg)	<b>C1</b> <b>Zweigstelle - Am Schöpfwerk</b> Am Schöpfwerk 29 1120 Wien (1,04 km Luftlinie) (1,11 km Fußweg)	<b>D1</b> <b>Kirche am Wege</b> (0,16 km Luftlinie) (0,45 km Fußweg)
<b>A2</b> <b>SchokoMuseum</b> Willendorfergasse 2-8 1230 Wien (1,97 km Luftlinie) (2,42 km Fußweg)	<b>B2</b> <b>Wiener Wortstätten</b> Oswaldgasse 35A 1120 Wien (0,75 km Luftlinie) (1,03 km Fußweg)	<b>C2</b> <b>Kinderbibliothek der Pfarre Hetzendorf</b> Marschallplatz 6 B 1120 Wien (0,79 km Luftlinie) (1,14 km Fußweg)	<b>D2</b> <b>Pfarrkirche Altmanssdorf</b> (0,55 km Luftlinie) (0,60 km Fußweg)
<b>Zauberkasten Museum</b> Schönbrunner Straße 262 1120 Wien (2,21 km Luftlinie) (2,43 km Fußweg)	<b>Theater Im Ohrensessel</b> Rosasgasse 11/5 1120 Wien (2,04 km Luftlinie) (2,39 km Fußweg)	<b>C3</b> <b>Öffentliche Bücherei der Pfarre Gat...</b> Hohenberastraße 42 1120 Wien (1,34 km Luftlinie) (1,58 km Fußweg)	<b>D3</b> <b>Schloss Hetzendorf</b> (0,54 km Luftlinie) (0,84 km Fußweg)



## Sport und Freizeit

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

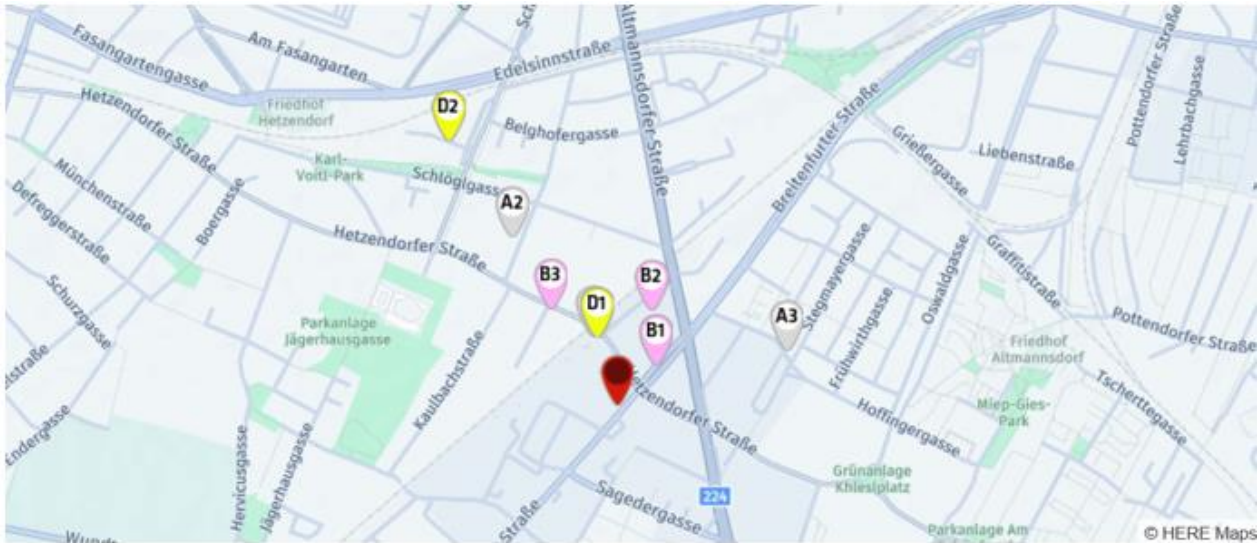


Schwimmbad/Therne	Kino	Sportanlage	Freizeitanlage
<b>Schönbrunner Bad</b> Schönbrunner Schloßpark 1130 Wien (1,68 km Luftlinie) (1,80 km Fußweg)	<b>Cinema Erotic</b> Sechshauser Straße 128 1150 Wien (2,48 km Luftlinie) (2,65 km Fußweg)	<b>C1 Hartplatz 672 m²</b> 12., Hetzendorferstraße 66 1120 Wien (0,32 km Luftlinie) (0,33 km Fußweg)	<b>D1 Bundessporteinrichtung</b> en GesmbH Schönbrunner Allee 1120 Wien (0,54 km Luftlinie) (0,57 km Fußweg)
<b>A2 Hietzinger Bad</b> Atzgersdorfer Straße 14 1130 Wien (1,61 km Luftlinie) (1,91 km Fußweg)	<b>B2 Cineplexx</b> Wienerberg (2,28 km Luftlinie) (2,99 km Fußweg)	<b>C2 Turnsaal 1 400m²</b> <b>Gymnastikraum</b> 183 ... 12., Hetzendorferstraße 66 1120 Wien (0,32 km Luftlinie) (0,33 km Fußweg)	<b>D2 Tennis-Center La Ville</b> <b>Sport- u Fre...</b> Kirchfeldgasse 1230 Wien (0,76 km Luftlinie) (0,91 km Fußweg)
<b>Theresienbad</b> Hufelandgasse 3 1120 Wien (2,18 km Luftlinie) (2,61 km Fußweg)		<b>C3 polysportiver</b> <b>Hartplatz</b> 12., Hetzendorfer Straße 66 1120 Wien (0,37 km Luftlinie) (0,59 km Fußweg)	<b>D3 Wiener Viktoria</b> Oswaldgasse 34 1120 Wien (0,79 km Luftlinie) (0,95 km Fußweg)
<b>E1 Fit Inn Sportstudio</b> GmbH Sagedergasse 18 1120 Wien (0,47 km Luftlinie) (0,59 km Fußweg)	<b>F1 City &amp; Country</b> Golf Club am Wienerberg Gutheil-Schoder- Gasse 7 1100 Wien (2,04 km Luftlinie) (2,34 km Fußweg)	<b>G1 Erholungsraum</b> PA <b>Strohberggasse</b> 1120 Wien (0,58 km Luftlinie) (0,75 km Fußweg)	
<b>E2 Heide</b> <b>Sansenböcker</b> Helene-Potetz-Weg 3 1120 Wien (0,78 km Luftlinie) (0,99 km Fußweg)		<b>G2 Hetzendorfer</b> <b>Schloßpark</b> 1120 Wien (0,66 km Luftlinie) (0,84 km Fußweg)	
<b>E3 FUW GmbH</b> Hervicusgasse 13		<b>G3 Franz-Hübel-Park</b> 1120 Wien (0,66 km Luftlinie) (0,91 km Fußweg)	



## Ärzte

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

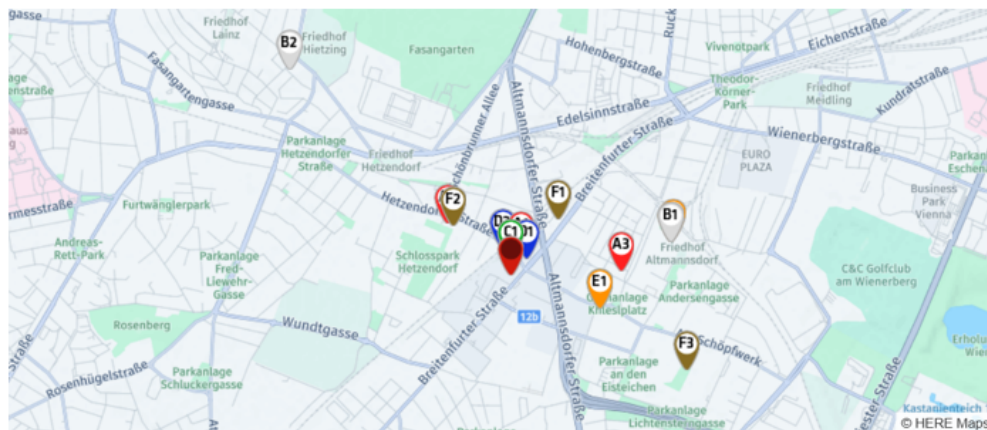


Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
<b>A1</b> <b>Dr. Thomas Reithmayr</b> Hetzendorfer Straße 52-54 1120 Wien (0,16 km Luftlinie) (0,17 km Fußweg)	<b>B1</b> <b>Dr. Alf Monika</b> Breitenfurterstraße 107-109 1120 Wien (0,13 km Luftlinie) (0,13 km Fußweg)	<b>C1</b> <b>Dr. Irsigler Paul</b> Breitenfurter Straße 107-109 1120 Wien (0,13 km Luftlinie) (0,13 km Fußweg)	<b>D1</b> <b>Dr Bernhardt Susanne</b> Hetzendorfer Straße 52-54 1120 Wien (0,16 km Luftlinie) (0,16 km Fußweg)
<b>A2</b> <b>Dr. Rene Schramböck</b> Strobergasse 25/4 1120 Wien (0,44 km Luftlinie) (0,54 km Fußweg)	<b>B2</b> <b>Dr. Ratschew Daniela</b> Altmannsdorfer Straße 76 1120 Wien (0,22 km Luftlinie) (0,25 km Fußweg)	<b>C2</b> <b>Dr Krieger Martina</b> Hetzendorfer Straße 52-54 1120 Wien (0,16 km Luftlinie) (0,16 km Fußweg)	<b>D2</b> <b>Doz. Dr. Vecsei Andreas</b> Schönbrunner Allee 56 1120 Wien (0,69 km Luftlinie) (0,86 km Fußweg)
<b>A3</b> <b>Dr. Nadja Sahl</b> Bickelgasse 55 1120 Wien (0,40 km Luftlinie) (0,55 km Fußweg)	<b>B3</b> <b>Dr. Hartinger Erwin</b> Hetzendorfer Straße 58-60 1120 Wien (0,26 km Luftlinie) (0,27 km Fußweg)	<b>C3</b> <b>Dr. Rexeisen Heila</b> Hetzendorfer Straße 52-54 1120 Wien (0,16 km Luftlinie) (0,16 km Fußweg)	<b>D3</b> <b>Dr. Zimmermann Uta</b> Schönbrunner Allee 56 1120 Wien (0,69 km Luftlinie) (0,86 km Fußweg)



## Medizinische Versorgung und Therapie

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



Apotheke	Arztzentrum/Krankenhaus	Physiotherapeut	Psychotherapeut
<b>A1</b> <b>Apotheke</b> <u>Altmannsdorf</u> <u>Breitenfurter Straße</u> 46-56 1120 Wien (0,15 km <u>Luftlinie</u> ) (0,14 km <u>Fußweg</u> )	<b>B1</b> <b>Wiener</b> <u>Gesundheitsverbund</u> <u>Stüber-Gunther-</u> <u>Gasse 2</u> 1120 Wien (0,93 km <u>Luftlinie</u> ) (1,14 km <u>Fußweg</u> )	<b>C1</b> <b>Frau Andrea</b> <u>Kucera</u> <u>Hetzendorferstr. 48</u> 1120 Wien (0,09 km <u>Luftlinie</u> ) (0,09 km <u>Fußweg</u> )	<b>D1</b> <b>Dr. Inge Christine</b> <u>Fauland</u> <u>Breitenfurter Straße</u> <u>107-109</u> 1120 Wien (0,13 km <u>Luftlinie</u> ) (0,13 km <u>Fußweg</u> )
<b>A2</b> <b>Klimt-Apotheke</b> <u>Hetzendorfer Straße</u> 75 A 1120 Wien (0,46 km <u>Luftlinie</u> ) (0,49 km <u>Fußweg</u> )	<b>B2</b> <b>Gruppenpraxis für</b> <u>Allgemeinmedizin ...</u> <u>Elisabethallee 61-63</u> 1130 Wien (1,70 km <u>Luftlinie</u> ) (1,84 km <u>Fußweg</u> )	<b>C2</b> <b>Herr Timur</b> <u>Lowasser</u> <u>Hetzendorfer Straße</u> 48 1120 Wien (0,09 km <u>Luftlinie</u> ) (0,09 km <u>Fußweg</u> )	<b>D2</b> <b>Aurelia Musser</b> <u>Hetzendorferstraße</u> <u>52-54</u> 1120 Wien (0,16 km <u>Luftlinie</u> ) (0,16 km <u>Fußweg</u> )
<b>A3</b> <b>Metatron Apotheke</b> <u>Oswaldgasse 65</u> 1120 Wien (0,62 km <u>Luftlinie</u> ) (0,81 km <u>Fußweg</u> )	<b>C3</b> <b>Arztzentrum - Erlaa</b> <u>Erlaaer Straße 55-63</u> 1230 Wien (1,91 km <u>Luftlinie</u> ) (2,08 km <u>Fußweg</u> )	<b>C3</b> <b>Frau Mgr. Monika</b> <u>Grezlova</u> <u>Khleslplatz 6</u> 1120 Wien (0,54 km <u>Luftlinie</u> ) (0,58 km <u>Fußweg</u> )	<b>D3</b> <b>Axel Johannes</b> <u>Facchin-Selb</u> <u>Hetzendorfer Straße</u> 52 1120 Wien (0,16 km <u>Luftlinie</u> ) (0,16 km <u>Fußweg</u> )
<b>E1</b> <b>Seniorenheim</b> <u>Schlosspark</u> <u>Fortuna</u> <u>Khleslplatz 6</u> 1120 Wien (0,54 km <u>Luftlinie</u> ) (0,58 km <u>Fußweg</u> )	<b>F1</b> <b>Tierarzt</b> <u>Dr med vet Mahr</u> <u>Georg</u> <u>Breitenfurter Straße</u> 89 1120 Wien (0,41 km <u>Luftlinie</u> ) (0,41 km <u>Fußweg</u> )		
<b>E2</b> <b>Pflegewohnhaus</b> <u>Meidling</u> <u>Stüber Gunther</u> <u>Gasse 2</u> 1120 Wien (0,93 km <u>Luftlinie</u> ) (1,14 km <u>Fußweg</u> )	<b>F2</b> <b>Tierordination</b> <u>Hetzendorf - Mag.</u> <u>Fr...</u> <u>Hetzendorfer Straße</u> 75/1a 1120 Wien (0,43 km <u>Luftlinie</u> ) (0,46 km <u>Fußweg</u> )		
<b>E3</b> <b>Betreutes Wohnen</b> <u>im Kabelwerk</u> <u>Graffitistraße 1</u> 1120 Wien (0,94 km <u>Luftlinie</u> )	<b>F3</b> <b>Dipl-TA Dr. Gsodam</b> <u>Klaus</u> <u>Am Schöpfwerk</u>		



## Kaufkraft und Einkommen

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

Lohnsteuerpflichtige Einkommen nach Gemeindebezirken 2021 – Frauen und Männer insgesamt

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

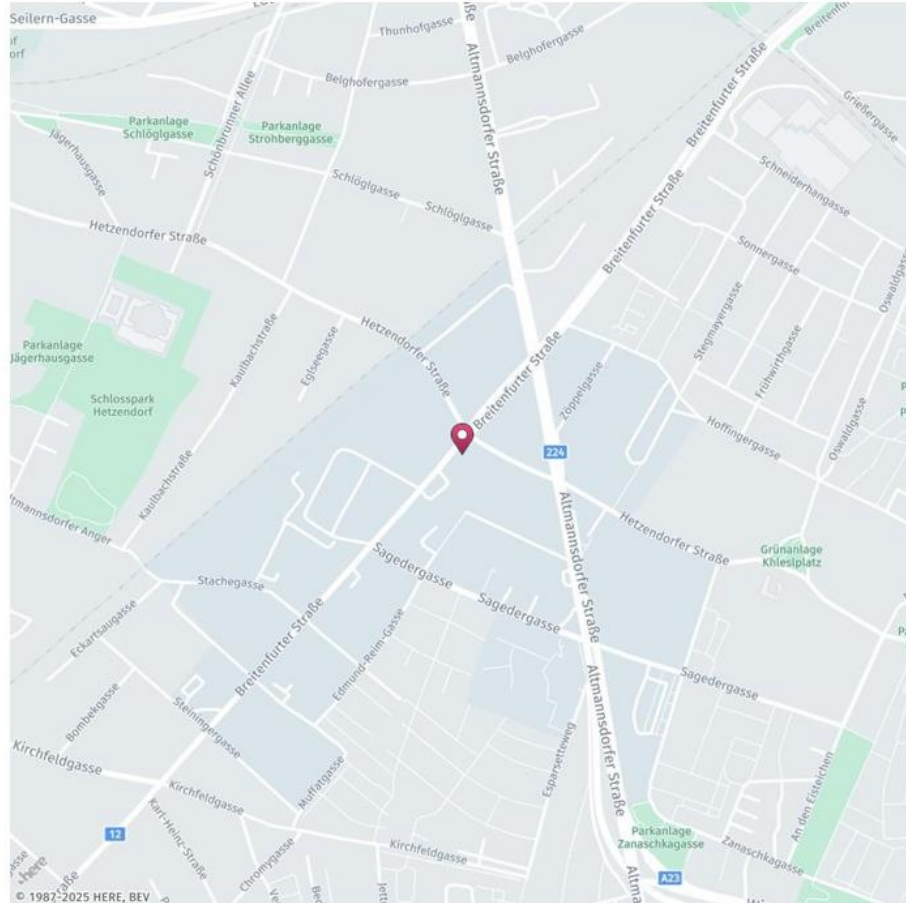
Quelle: Statistik Austria – Lohnsteuerstatistik, online-Abfrage von [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at).

### 2.4. Kontaminierungen

Die Liegenschaft wurde von der Sachverständigen nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, hingegen wurde Einsicht in den Verdachtsflächen- und Altlastenkataster genommen.



Unter Altlasten versteht man Standorte an denen mit Abfällen bzw. umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (z.B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen). Auf der Karte werden die Risikoflächen rot eingefärbt.



**Legende**

■ Risikofläche Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte, die als Verdachtsflächen gemeldet wurden und bei denen durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht, werden als Altlasten in den Altlastenatlas eingetragen. Der lange Beobachtungszeitraum hat zur Folge, dass Schutz- oder Aufbereitungsmaßnahmen der letzten Jahre noch nicht berücksichtigt sind. © Umweltbundesamt GmbH

Quelle: [www.immoservice-austria.com](http://www.immoservice-austria.com), Abfrage am 12. Oktober 2025

**Erläuterungen**

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

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der



Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

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

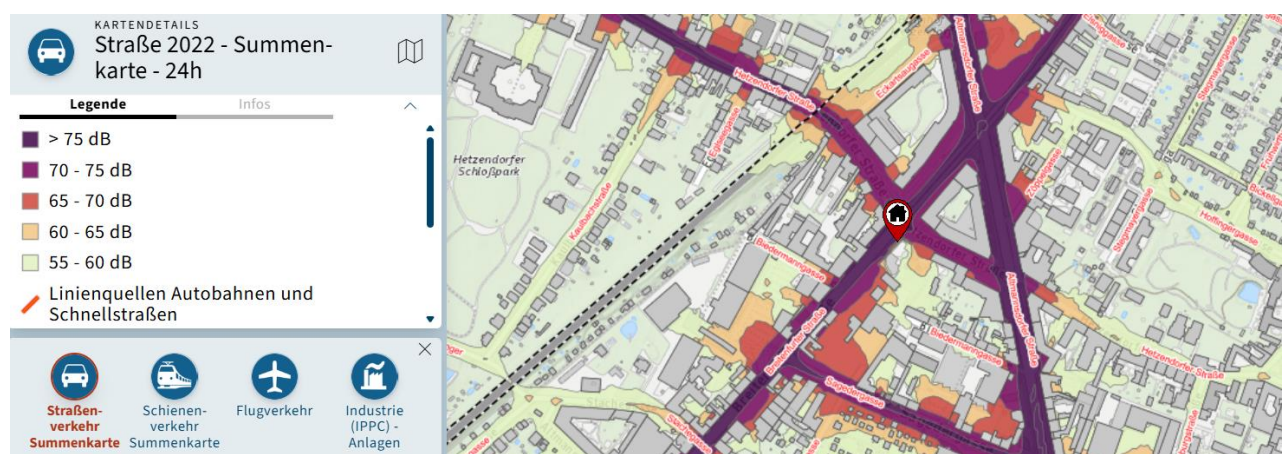
Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

## 2.5. Lärmemissionen

Der Lärmkataster des Lebensministeriums gibt Aufschluss darüber, dass der Standort Breitenfurter Straße 121 in 1120 Wien durch Straßenlärm stark, aber doch auch etwas durch Schienenlärm belastet ist.

Eine Belastung aufgrund von Flugverkehr ist nicht ausgewiesen.

### Lärmindex Tag-Abend-Nacht in Dezibel (2022)



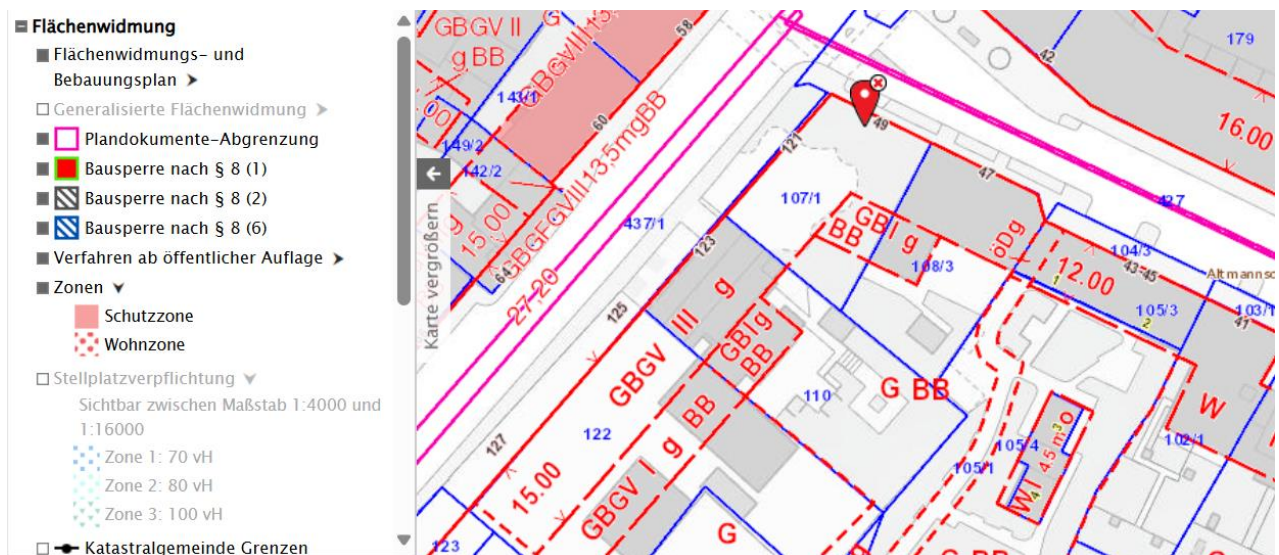


Quelle: <https://maps.laerminfo.at/>

## 2.6. Beschreibung des Grundstücks

### Flächenwidmung

Aufgrund der Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 21A, Stadtteilplanung und Flächennutzung, weist die gegenständliche Liegenschaft im April 2025 folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:



Quelle: [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at)



## Widmung

### GB Gemischtes Baugebiet

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

#### C Bauland

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

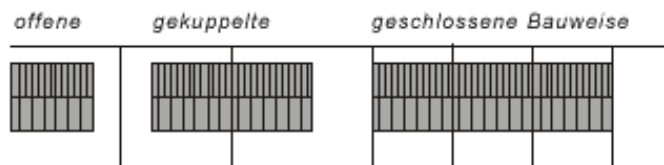
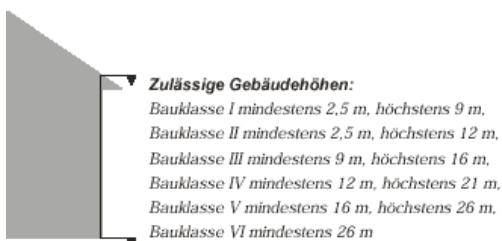
## Zulässige Nutzungen

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

(10) In als Geschäftsvierteln ausgewiesenen Teilen des Wohngebietes oder gemischten Baugebietes dürfen die im jeweiligen Widmungsgebiet zulässigen Bauwerke oder Anlagen errichtet werden; Wohnungen dürfen jedoch unbeschadet des Abs. 13 nur errichtet werden, wenn der Fußboden an jeder Stelle mindestens 3,5 m über dem anschließenden Gelände oder der anschließenden Verkehrsfläche liegt.

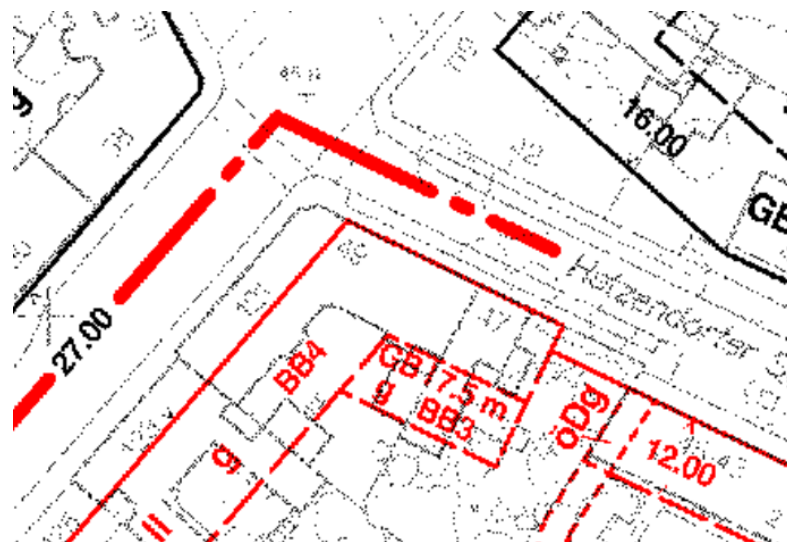
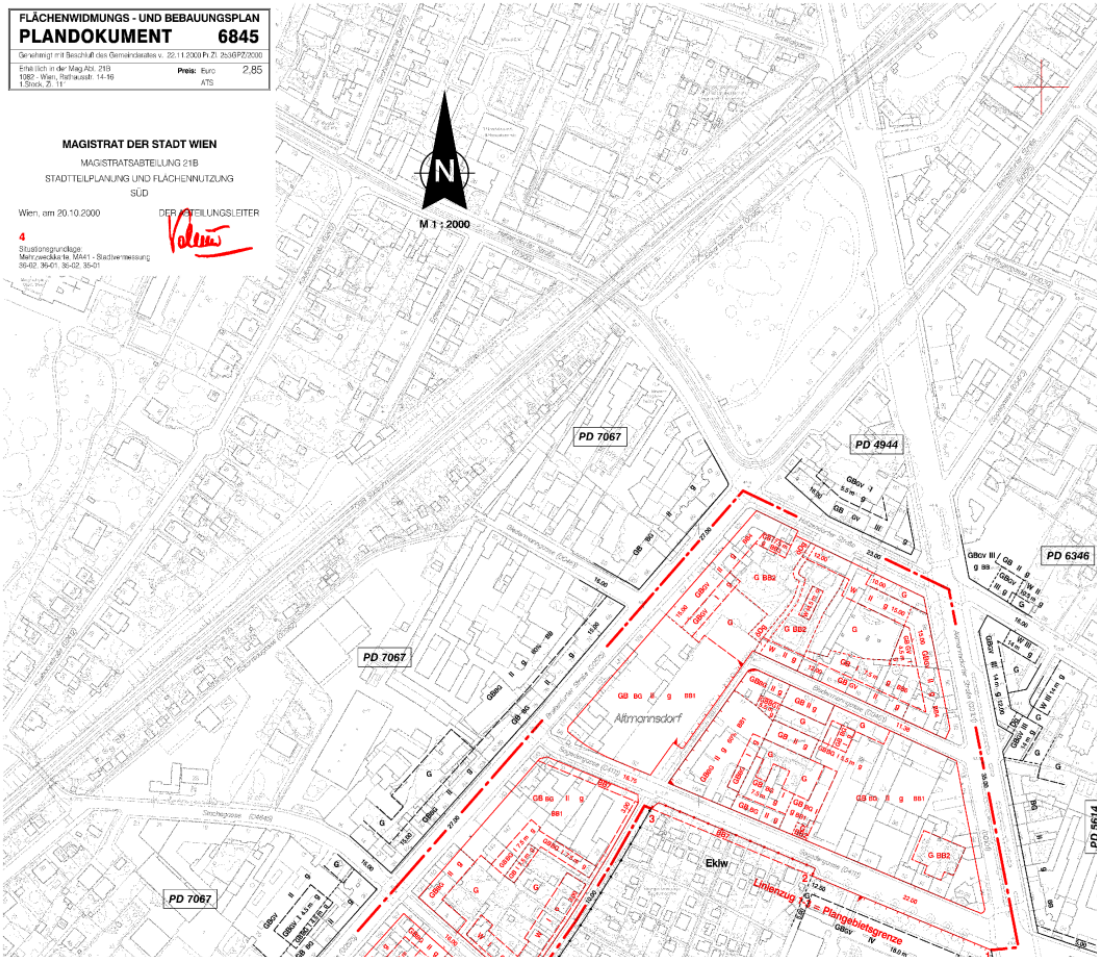
## Bebauungsbestimmungen

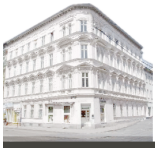
- I** Bauklasse I
- III** Bauklasse III
- g** geschlossene Bauweise
- G** gärtnerische Ausgestaltung





## Plandokument 6845 – Kundmachung 7.12.2000





Unverkäufliches Dienstexemplar!

M A G I S T R A T   D E R   S T A D T   W I E N  
MA 21 B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd

---

Plandokument 6845

Festsetzung  
des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22. November 2000,  
Pr. Zl. 253 GPZ/2000, den folgenden Beschluss gefasst:

In Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 6845 mit der rot strichpunktiierten Linie bzw. mit Fluchtlinien umschriebene Gebiet zwischen

Breitenfurter Straße, Hetzendorfer Straße,  
Altmannsdorfer Straße, Linienzug 1-3 (Sagedergasse),  
Edmund-Reim-Gasse, Altmannsdorfer Anger,  
Muffatgasse und Kirchfeldgasse (Bezirksgrenze)  
im 12. Bezirk, Kat. G. Altmannsdorf

werden unter Anwendung des § 1 der BO für Wien folgende Bestimmungen getroffen:

I.

Der bisher gültige Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan verliert seine weitere Rechtskraft.

II.

1. Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt. Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 1. September 1996 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.

2. Für die Querschnitte der Verkehrsflächen gemäß § 5 (2) lit. c der BO für Wien wird bestimmt:

Bei einer Straßenbreite ab 10,00 m sind entlang der Fluchtlinien Gehsteige mit mindestens 2,00 m Breite herzustellen.

Für die Straßenzüge Sagedergasse, Stachegasse, Hetzendorfer Straße und Steinergasse ist Vorsorge für die Pflanzung bzw. den Erhalt einer Baumreihe zu treffen.

Im Altmannsdorfer Anger ist Vorsorge für die Pflanzung bzw. den Erhalt von zwei Baumreihen zu treffen.



3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

3.1. Für das gesamte Plangebiet gültige Bestimmungen:

- 3.1.1. An den Gebäudefronten, die unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen, wird die Errichtung von Erkern und vorragenden Loggien untersagt. Vorstehende Bauelemente, die der Gliederung oder der architektonischen Gestaltung dienen, sind bei Straßenbreiten von 16,0 m und weniger bis zu einer Ausladung von 0,6 m, bei Straßenbreiten über 16,0 m bis zu einer Ausladung von 0,8 m zulässig.
- 3.1.2. Die Errichtung von Staffelgeschossen an den zu den Baulinien orientierten Schauseiten der Gebäude ist untersagt.
- 3.1.3. Die Gebäude dürfen mit maximal einem Dachgeschoss errichtet werden.
- 3.1.4. Nebengebäude dürfen bis zu einer bebauten Gesamtfläche von maximal 30 m<sup>2</sup> je Bauplatz errichtet werden. Flachdächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der Wissenschaften zu begrünen.
- 3.1.5. Bebaubare, aber unbebaut bleibende Grundflächen im Bauland/Gemischten Baugebiet und Bauland/Wohngebiet sind gärtnerisch auszugestalten. Ausgenommen davon sind betrieblich benötigte Rangier- und Zufahrtsflächen.
- 3.1.6. Innerhalb den als Bauland/Gemischtes Baugebiet bzw. Bauland/Wohngebiet gewidmeten Bereichen dürfen Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen 2,0 m nicht überragen und ab 0,5 m Höhe den freien Durchblick nicht behindern.

3.2. Für Teilbereiche des Plangebietes gültige Bestimmungen:

- 3.2.1. Auf den mit BB1 bezeichneten Bereichen ist die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise zulässig.
- 3.2.2. Innerhalb den mit BB2 bezeichneten, gärtnerisch auszugestaltenden Bereichen ist die Errichtung von jeglichen unterirdischen Baulichkeiten untersagt.
- 3.2.3. Auf den mit BB3 bezeichneten Bereichen sind die als Flachdächer ausgebildeten Dächer der zur Errichtung gelangenden Gebäuden nach dem Stand der Technik zu begrünen.
- 3.2.4. Auf den mit BB4 bezeichneten Bereichen dürfen keine Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen zur Breitenfurter Straße und zur Altmannsdorfer Straße gerichtet werden.
- 3.2.5. Auf den mit BB5 bezeichneten Grundflächen ist die Errichtung von Wohnungen untersagt.

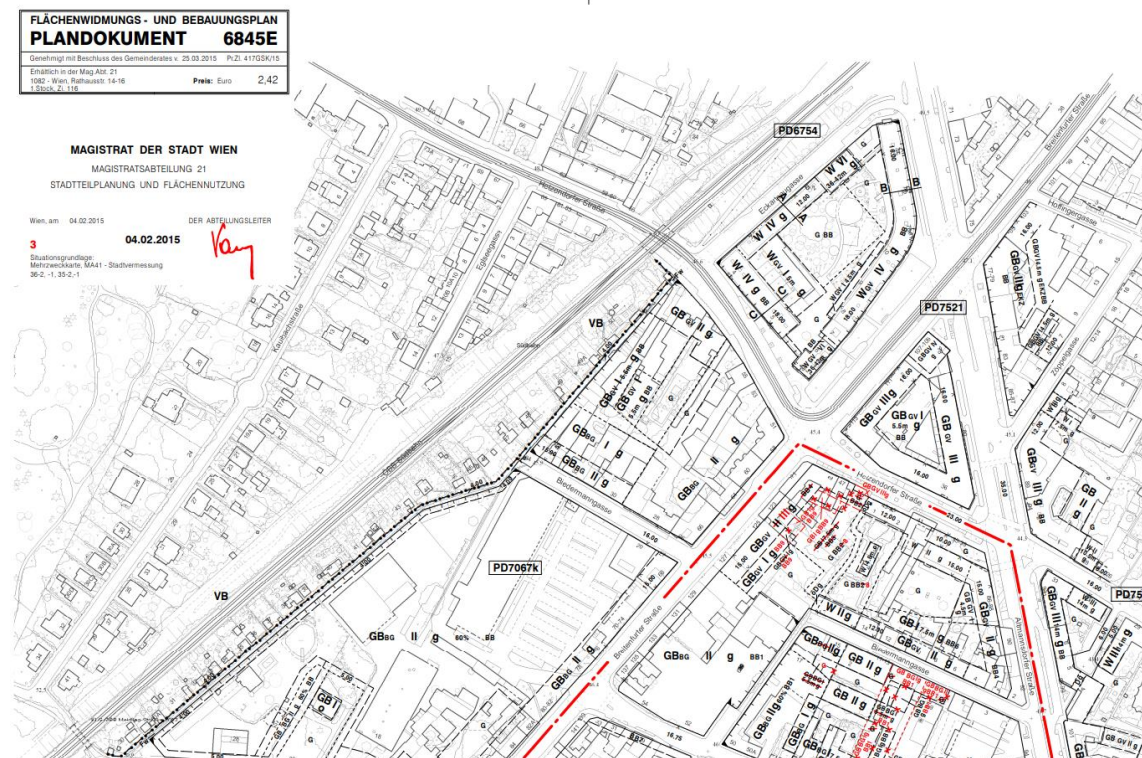


Seite - 3 -

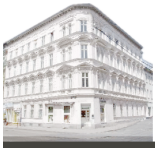
- 3.2.6. Auf den mit BB6 bezeichneten Flächen dürfen Gebäude an einer der seitlichen Grundgrenzen errichtet werden. Die Trakttiefe dieser Gebäude darf maximal 8,0 m betragen, höchstens aber die halbe Bauplatzbreite einnehmen. Die Gebäudehöhe wird mit 4,5 m und an der Grundgrenze mit 6,5 m festgesetzt. Der oberste Abschluss der Gebäude darf maximal 6,5 m hoch liegen.
- 3.2.7. Die mit BB7 bezeichneten Grundflächen sind von jeglicher ober- und unterirdischer Bebauung freizuhalten.
- 3.2.8. Innerhalb dem mit öDg bezeichneten Bereich ist ein öffentlicher Durchgang mit einer Breite von 4 m und einer lichten Höhe von 4 m freizuhalten und zu dulden.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Walter Vokaun  
Obersenatsrat

Plandokument 6845E -







## MAGISTRAT DER STADT WIEN

MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung

Plandokument **6845E**

### Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **25. März 2015, Pr. Zl. 417/2015-GSK**, den folgenden Beschluss gefasst:

In Abänderung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes für das im Antragsplan Nr. 6845E mit der rot strichpunktierten Linie umschriebene Gebiet zwischen

**Breitenfurter Straße, Hetzendorfer Straße,  
Altmannsdorfer Straße, Linienzug 1-3 (Sagedergasse),  
Edmund-Reim-Gasse, Altmannsdorfer Anger,  
Muffatgasse und Kirchfeldgasse (Bezirksgrenze) im  
12. Bezirk, Kat. G. Altmannsdorf**

werden unter Anwendung des § 1 der Bauordnung (BO) für Wien die folgenden Bestimmungen gemäß § 4 und § 5 der BO für Wien getroffen:

1. Bestimmungen des Plans  
Die roten Planzeichen gelten als neu festgesetzt; die schwarzen Planzeichen behalten ihre Rechtskraft, sofern sie nicht rot überdeckt, durchkreuzt oder durchgestrichen sind.  
Für die rechtliche Bedeutung der Planzeichen ist die beiliegende „Zeichenerklärung für den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan“ (§§ 4 und 5 BO für Wien) vom 16. Juli 2014 maßgebend, die einen Bestandteil dieses Beschlusses bildet.
2. **Bestimmungen ohne** Bezeichnung des Geltungsbereiches mit dem Planzeichen **BB**:  
Für das gesamte Plangebiet wird bestimmt:  
Die zur Errichtung gelangenden Dächer von Gebäuden mit einer bebauten Fläche von mehr als 12 m<sup>2</sup> sind bis zu einer Dachneigung von 15 Grad entsprechend dem Stand der Technik zu begrünen.
3. **Bestimmungen mit** Bezeichnung des Geltungsbereiches mit dem Planzeichen **BB**:
  - 3.1. Für die mit **BB1** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.
  - 3.2. Für die mit **BB8** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt:  
Unterirdische Gebäude unter gärtnerisch auszugestaltenden Grundflächen dürfen mit einer bebauten Grundfläche von höchstens 25 v.H. der jeweiligen Teile der bezeichneten Grundflächen errichtet werden.
  - 3.3. Für die mit **BB9** bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die zu Errichtung gelangenden Gebäude sind mit Flachdächern auszuführen.



Der zweite Satz der Bestimmung 3.1.4. („Flachdächer von Nebengebäuden sind ab einer Größe von 5 m<sup>2</sup> entsprechend dem Stand der Wissenschaften zu begrünen.“) und die Bestimmungen 3.2.2. und 3.2.3. des Gemeinderatsbeschlusses vom 22. November 2000, Pr. Zl. 253 GPZ/2000, PD 6845, entfallen.

4. Im Übrigen behalten die mit Gemeinderatsbeschluss vom 22. November 2000, Pr. Zl. 253 GPZ/2000, PD 6845 festgesetzten Bestimmungen ihre Rechtskraft.

Der Abteilungsleiter:  
Dipl.-Ing. Krauss  
Senatsrat

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

Die gesamte Fläche der Liegenschaft beträgt nach dem derzeitigen Grundbuchsstand 811 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft war zum Bewertungsstichtag nicht im Grenzkataster erfasst. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

### 2.7. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit der Adresse Breitenfurter Straße 121/Hetzendorfer Straße 49.

Augenscheinlich wird das Grundstück derzeit zum Abstellen von PKWs verwendet. Der Zugang auf die Liegenschaft war möglich, da nur teilweise ein Bauzaun aufgestellt ist.





Es ist der Sachverständigen nicht bekannt, auf welcher Grundlage diese Nutzung als Parkplatz stattfindet, ein entsprechender Miet- oder Pachtvertrag liegt nicht vor. Die Sachverständige geht aufgrund Fehlen anderer Informationen daher bei der weiteren Bewertung von einer bestandsfreien Liegenschaft aus.

Die Recherchen der Sachverständigen in der Datenbank von EXPLOREAL haben ergeben, dass im Jahr 2021 für dieses Grundstück offensichtlich ein Projekt mit 39 Wohnungen und 4 Geschäftslokalen genehmigt wurde. Die gesamte Nutzfläche des



Projekts betrug ca. 2.770 m<sup>2</sup>. Eine Einsichtnahme in den Bauakt bei der MA 37 war allerdings nicht möglich.

Weiters möchte die Sachverständige auf die Gewächse (augenscheinlich Bäume) hinweisen, die sich an der Grenze zum Nachbarobjekte Hetzendorfer Straße auf dem Grundstück befinden – im Zuge einer Bebauung wäre das entsprechend abzuklären.

### **3. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES**

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 und nach dem Bewertungsgesetz Bundesgesetz vom 13. Juli 1955 über die Bewertung von Vermögensschaften (Bewertungsgesetz 1955 – BewG. 1955, BGBL 148) durchgeführt.

#### **Bewertungsgrundsatz nach LBG**

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

#### **Allgemeine Regeln für die Bewertung**

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

#### **Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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



(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme vom 9. Oktober 2025
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag
- 

Die Sachverständige wird den Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft nach der Vergleichswertmethode berechnen.

§ 4. Liegenschaftsbewertungsgesetz:

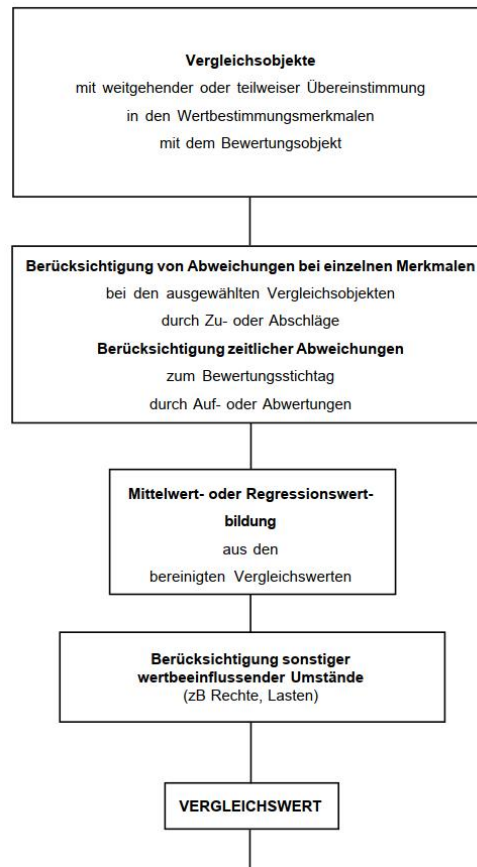
(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.



## Ablauf des Vergleichswertverfahrens:



Das Ergebnis fließt unter Berücksichtigung von Anpassungsfaktoren und Belastungen zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

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

Die zeichnende Sachverständige hat im Umkreis des gegenständlichen Objektes vergleichbare Transaktionen von Grundstücken erhoben, die in der unten angeführten Tabelle ersichtlich sind. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die für eine Projektentwicklung vorgesehen waren. In der Folge wurde der Bodenanteil ermittelt, also der Preis des Grundstücks pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Diese Werte wurden auf mit Hilfe eines Index auf Preisbasis 2025 umgerechnet. Da das Grundstück aufgrund der Flächenwidmung auch für Wohnbebauung zulässig ist, wurde ein Index aus den



Verkaufspreisen für Neubauwohnungen im 12. Bezirk aus dem BUWOG-EHL-Wohnungsmarktbericht gebildet, wobei diese Werte zeitlich angepasst wurden. So beinhaltet zB. der Bericht aus 2026 die Werte von 2025 usw:

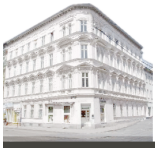
Jahr	KP /m <sup>2</sup>	Umrechnungsfaktor 2025
2016	3.850,00 €	0,64
2017	3.900,00 €	0,65
2018	4.150,00 €	0,69
2019	4.500,00 €	0,75
2020	4.550,00 €	0,76
2021	4.850,00 €	0,81
2022	5.500,00 €	0,92
2023	5.600,00 €	0,93
2024	5.650,00 €	0,94
2025	6.000,00 €	1,00

Weiters wurde eine Anpassung in Bezug auf die Lage vorgenommen. Da es sich bei der Lage auf der Breitenfurter Straße um eine sehr stark verkehrsbelastete Lage handelt, wurden die Lagen auf weniger belasteten Adressen mit einem Abschlag von 10 bzw. 20% berücksichtigt.

Ebenso muss die Möglichkeit der Bebauung berücksichtigt werden. Dazu hat die Sachverständige eine Anpassung über die bebaubare bzw. durch Baubewilligung genehmigte Höhe vorgenommen. Gemäß Recherchen der Sachverständigen im Programm EXPLOREAL bestand für das Grundstück Breitenfurter Straße 121 eine Einreichung aus dem Jahr 2020/2021 auf 21 m bebaubare Höhe, welche die Sachverständige daher als wieder bewilligungsfähig ansieht.

Straße	Jahr	KP	Grundstück m <sup>2</sup>	Bodenwert t / m <sup>2</sup>	Grundkostenanteil / m <sup>2</sup>	Widmung	Höhe lt. Projekt m	Bodenwert Basis 2025	Anpassung Lage Bodenwert	Bodenwert auf zulässige Höhe
Kirchfeldgasse	2019	750.000 €	430	1.744 €	1.279,00 €	W II g	15	2.325,58 €	1.860,47 €	2.604,65 €
Hetzendorfer Straße	2022	3.850.000 €	1036	3.716 €	2.175,00 €	W II 15 m	15	4.054,05 €	3.648,65 €	5.108,11 €
Breitenfurter Straße	2018	2.192.400 €	1504	1.458 €	1.502,00 €	GB GV III g	21	2.107,54 €	2.107,54 €	2.107,54 €
Wienerbergstraße	2018	2.950.000 €	1018	2.898 €	1.448,00 €	GB GV III g	18	4.189,65 €	1.695,73 €	1.978,35 €
Edmund Reim Gasse	2022	1.150.000 €	900	1.278 €	1.384,00 €	GB I 7,5 m	7,5	1.393,94 €	1.115,15 €	3.122,42 €
Breitenfurter Straße	2021	4.710.000 €	1148	4.103 €	1.539,00 €	GB III g	21	5.075,61 €	5.075,61 €	5.075,61 €
Darnautgasse	2020	600.000 €	669	897 €	1.209,00 €	GV III g	22	1.182,67 €	946,14 €	903,13 €
Hetzendorfer Straße	2017	2.310.000 €	1792	1.289 €	1.200,00 €	W I g	13	1.983,17 €	1.586,54 €	2.562,87 €
Breitenfurter Straße	2024	1.175.000 €	442	2.658 €	970,00 €	GB GV II g	15	2.658,37 €	2.658,37 €	3.721,72 €
Am Schöpfwerk	2016	530.000 €	708	749 €	958,00 €	W I 7,5 m	13	1.166,63 €	933,30 €	1.507,64 €
Breitenfurter Straße	2017	1.410.000 €	931	1.515 €	777,00 €	GB GV II g	15	2.330,00 €	2.330,00 €	3.262,00 €
									Mittelwert:	2.904,91 €

Daraus ergibt sich ein Mittelwert der Bodenwerte pro m<sup>2</sup> von 2.904,91 €.



Bezieht man diesen Wert auf die Größe des Grundstücks von 811 m<sup>2</sup>, so ergibt sich daraus ein Wert des Grundstücks von 2.355.885,20 €, gerundet als 2,4 Mio. €.

### **Zu- und Abschläge**

Bei den Zu- und Abschlägen sind eventuell notwendige Instandsetzungsmaßnahmen oder den Verkehrswert beeinflussende vorhandene Rechte und Lasten entsprechend zu berücksichtigen.

Der Wert scheint - unter Berücksichtigung der Lage und des Zuschnitts der Liegenschaft und der gegebenen wirtschaftlichen und liegenschaftsbezogenen Rahmenbedingungen - mit ca. 2.900 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. ca. 850 €/m<sup>2</sup> auf die damals eingereichte bzw. genehmigte Nutzfläche bezogen plausibel zu sein.

Damit ergibt sich daraus ein Verkehrswert von gerundet 2.400.000 €.

Der **Verkehrswert** des  
Grundstücks

**1120 Wien,  
Breitenfurterstraße 121/Hetzendorfer Straße 49**

beträgt sohin monatlich gerundet  
zum Bewertungsstichtag  
gerundet

2.400.000 €



#### **4. ANMERKUNGEN**

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

DIE SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete: 94.15; 94.20; 94.35; 94.60