

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

9 E 5/25m

An das
Bezirksgericht Tulln
Albrechtsgasse 10
3430 Tulln

Mit Beschluss des Bezirksamtes Tulln vom 23.04.2025, 9 E 5/25m, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Denzel Plattner GmbH 409229h
Erdbergstraße 189-193
1030 Wien
Firmenbuchnummer 409229h

vertreten durch: Schubert Rechtsanwälte GmbH
Reisnerstraße 40
1030 Wien

Verpflichtete Partei: AH Immobilien Erwerbs GmbH
Römerstraße 194
3435 Erpersdorf
Firmenbuchnummer 241539f

wegen: € 2.956,25 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 23.04.2025 des Bezirksgerichtes Tulln erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

1.3. Schätzungsstichtag:

- 23.06.2025 – Tag der Befundaufnahme

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. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

am 23.06.2025 unter Anwesenheit von:

1. Gerichtsvollzieher
2. Schlosser
3. Herr Mag. Wenger-Oehn für die Kanzlei Schubert Rechtsanwälte GmbH
4. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
5. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

- 1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes
- 1.5.3. Grundbuchauszug vom 20.05.2025
- 1.5.4. Nutzwertgutachten vom 02.10.2018
- 1.5.5. Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 2018
- 1.5.6. Fertigstellungsanzeige vom 26.06.2017
- 1.5.7. Bescheid „Baubewilligung“ vom 10.09.2015
- 1.5.8. Vorausschau 2025 – Hausverwaltung Ladler
- 1.5.9. Aktuelle monatliche Vorschreibung
- 1.5.10. Energieausweis vom 28.01.2016
- 1.5.11. Fotos

B lfd. Nr. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 23.06.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

Bestandsverhältnis

Hinzuweisen ist, dass bei der Befundaufnahme am 23.06.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Anteile vermietet sind. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

B lfd. Nr. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

Es wird darauf hingewiesen, dass in der aktuellen monatlichen Vorschreibung die bewertungsgegenständliche Wohnung sowie der bewertungsgegenständliche Stellplatz zusammengefasst wurden.

Aktuelle monatliche Vorschreibung



Firma
AH Immobilien ErwerbsGmbH, Hr.
z.H. Mag. Herbert Nigl, RA
Hauptplatz 34
2100 Korneuburg

Kurzzeichen: 035W3430
Kunden-Nr.: 2030

RgNr: 003520302506
Rg-Datum: 2.6.2025

Vorschreibung für Juni 2025 für die TopNr. 2/03P85
Namens EigentümerIn/en: 3430 Tulln, Nußallee16,Donaulände 2/4, UID: ATU72342404

Sehr geehrte Damen und Herren !

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre lfd. Akonto-Zahlungen für den oben angegebenen Zeitraum, wie folgt bekannt geben :

		Betrag
Alg.BK	10 % USt	258,54
Garage.BK	20 % USt	7,68
Alg.RL	0 % USt	195,48
Garage.RL	0 % USt	15,57
Summe netto		477,27
	10% UST von	258,54
	20% UST von	7,68
		25,85
		1,54
Lfd. Monats-Vorschreibung	EUR	504,66

Diese Rechnung gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.
Wir ersuchen Sie, die Betragshöhe Ihres Dauerauftrages an diese Vorschreibung anzupassen bzw. um fristgerechte Überweisung auf das Konto AT162021900021082771.

Mit freundlichen Grüßen

Karin Ladler Immobilien

Karin Ladler Immobilien
Figlweg 11/2, 3040 Trossendorf
office@mla.at / T: 02772/21201

SPARKASSE HERZOGENBURG-NEULINGBACH
IBAN: AT03 2021 9018 0004 0501
UID: ATU67851416 BIC: SPHEAT21XXX

Auszug Energieausweis vom 28.01.2016

Energieausweis für Wohngebäude - Planung			
BEZEICHNUNG Wohnhausanlage Tulln - H2 AUSFÜHRUNG Stand Jan 2016			
Gebäudeteil		Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Nussallee 16	Katastralgemeinde	Tulln
PLZ/Ort	3430 Tulln	KG-Nr.	20189
Grundstücksnr.	1/1 (Teilungsverfahren läuft)	Seehöhe	177 m
SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)			
		HWB sk	
HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen nachträglich zur Beheizung zugeführt werden muss.		EEB: Sein Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.	
WWWB: Der Warmwasserenergiebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.		PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorhaben mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Kennzahlenabkennung ist 2001 - 2009.	
HEB: Sein Heizenergiebedarf wird zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Heizanlage im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.		CO₂: Größte des Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Abkalkulationsraten unterstellt.	
HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.		f_{0,05}: Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).	
Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.			
Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeffizienz und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik im Zusammenhang der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der EN CEEN 2008.			
GEO von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at v2015, 120304 REPEA11 e11 - Niederösterreich		Bearbeiter DI Xenia Taschner Seite 1	

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

oib Österreichischer
Institut für Bautechnik

ÖNB Rechnung
Ausgabe Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	3.182 m²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,36 W/m²K
Bezugs-Grundfläche	2.546 m²	Heiztage	183 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	9.734 m³	Holzgradlage	3467 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	3.043 m²	Norm-Außenemperatur	-14,2 °C	Sommertauglichkeit	nachgewiesen
Kompaktheit (A/V)	0,31 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK ₁ -Wert	21,0
charakteristische Länge	3,20 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m²a]	Anforderung
HWB	26,5 kWh/a	85.522	26,9	31,0 kWh/m²a erfüllt
VWWB		40.650	12,8	
HTEB _{th}		-8.893	-2,8	
HTB _{ww}		51.535	16,2	
HTB		43.911	13,8	
HEB		170.063	53,5	
HHSB		52.265	16,4	
EEB		222.348	69,9	79,0 kWh/m²a erfüllt
PEB		410.361	129,0	
PEB _{n,ent}		162.366	51,0	
PEB _{ent}		247.995	77,9	
CO ₂				
f _{oec}			0,78	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Buschina & Partner ZT GmbH Neuwaldoggerstraße 1/13 1170 Wien
Ausstellungsdatum	28.01.2016		
Gültigkeitsdatum	Planung		
Geschäftszahl	14/040		



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

Datenblatt GEO

Wohnhausanlage Tulln - H2 AUSFÜHRUNG Stand Jan 2016



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Tulln

HWB_{SK} 27 **f_{GEE} 0,78**

Gebäudedaten - Neubau - Planung 1

Brutto-Grundfläche BGF	3.182 m²
Konditioniertes Brutto-Volumen	9.734 m³
Gebäudehüllfläche A _B	3.043 m²

Wohnungszahl	28
charakteristische Länge l _c	3,20 m
Kompaktheit A _B / V _B	0,31 m ⁻¹

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:
Bauphysikalische Daten:
Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Tulln

Transmissionswärmeverluste Q _T		106.758 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechselzahl: 0,4	86.759 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$		46.799 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	mittelschwere Bauweise	58.408 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H		85.522 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T	103.269 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	83.835 kWh/a
Solare Wärmegewinne $\eta \times Q_s$	45.969 kWh/a
Innere Wärmegewinne $\eta \times Q_i$	56.963 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H	84.172 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Nah-/Fernwärme (Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar))
Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung: Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEO von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 8946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte
Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 12790 / ON EN ISO 13370 /
ON EN ISO 8946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / CID Richtlinie 6

Anmerkung:

Die Energieausweise sind nur Informationen über den energetischen Standard des Gebäudes. Die Berechnung liegt durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Referenzwerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnbauwerken ergibt sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energieeffizienzen. Für die exakte Festlegung der Heizungsart und der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 sind weitere Angaben erforderlich.

Bauteil Anforderungen

Wohnhausanlage Tulln - H2 AUSFÜHRUNG Stand Jan 2016



BAUTEILE

		R-Wert	R-Wert min	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
AW01	AW-01a Außenwand VWS			0,27	0,35	Ja
AW05	AW-01c Außenwand VWS - Fensterfaschen			0,31	0,35	Ja
AW06	AW-02b Außenwand VWS - DG			0,27	0,35	Ja
FD01	D-01 Kiesdach			0,12	0,20	Ja
FD02	D-08b Terrassendach Betonstein			0,14	0,20	Ja
FD03	D-10 Kiesdach - Liftüberfahrt			0,16	0,20	Ja
ID04	FB-06a Decke WHG ü. TG	5,47	3,50	0,17	0,30	Ja
KD04	FB-06b Decke WHG ü. KG	4,84	3,50	0,19	0,40	Ja
DD01	FB-06d Decke über Außenluft	4,75	4,00	0,20	0,20	Ja

FENSTER

	U-Wert	U-Wert max	Erfüllt
1,20 x 1,20 - STGH (gegen Außenluft horizontal oder in Schrägen)	1,40	2,00	Ja
Flachdachausstieg (gegen Außenluft horizontal oder in Schrägen)	1,70	2,00	Ja
Prüfnormmaß Typ 1 (T1) (gegen Außenluft vertikal)	0,92	1,40	Ja
Prüfnormmaß Typ 2 (T2) (gegen Außenluft vertikal)	1,39	1,40	Ja
Prüfnormmaß Typ 3 (T3) (gegen Außenluft vertikal)	0,87	1,40	Ja

Einheiten: R-Wert [m²K/W], U-Wert [W/m²K]

U-Wert berechnet nach ÖNORM EN ISO 6946

Quelle U-Wert max: ÖBS Richtlinie 6

Vorausschau 2025 – Hausverwaltung Ladler



An
alle EigentümerInnen
Nußallee16, Donaulände 2/4/
3430 Tulln

Tausendblum, 17.12.2024

Rundschreiben / Vorausschau 2025 - Objekt 035W3430
3430 Tulln Nußallee16, Donaulände 2/4 der TopNr.

Sehr geehrte Damen und Herren !

Betreffend der Entwicklung der Bewirtschaftungskosten, Beiträge zur Instandhaltungsrücklage sowie zu erwartender Instandhaltungsunterlagen finden Sie anbei gemäß § 20 Abs. 2 WEG die Vorausschau für das Folgejahr wie folgt:

Bewirtschaftungskosten: Erfreulicherweise ist eine positive Jahresabrechnung zu erwarten, also ein Guthaben. Daher bleiben die lfd. Vorschreibungszahlungen vorerst unverändert ab 1.1.2025. Etwaige Anpassungen erfolgen im Zuge der Erstellung der Jahresabrechnung.

Rücklage: Derzeit werden Gesamt-Euro 7.436,79 für Ihr Objekt und von Gesamt-Euro 1.545,92 für die Garagen-Rücklage monatlich eingehoben und bleibt dies auch unverändert.

Betreffend der **Verhandlungen mit der BCE GmbH** unterstützen wir als Hausverwaltung im Rahmen der ordentlichen Verwaltung die erforderlichen Maßnahmen zur Gewährleistung einer Versorgung der Wohnungen mit Kälte und/oder Wärme. Derzeit ist folgende Situation gegeben:

Die Herren Brix, Graf, Mag. Prosegger und zeitweilig Herr Weiss haben in den letzten Wochen der BCE sowohl schriftlich als auch in intensiven Gesprächen umfangreiche Stellungnahmen zu dem derzeitigen Vertragsentwurf mitgeteilt. BCE ist nun aufgefordert auf Grundlage dieser Informationen einen neuen verbesserten Vertragsentwurf vorzulegen.

Parallel zu diesen Aktivitäten haben Gespräche zwischen der HV, der Firma TECHEM und der BCE über die zur Umsetzung eines neuen Vertrages erforderlichen Maßnahmen stattgefunden. Schwerpunkt waren vor allem Fragen wie die bisher von BCE wahrgenommenen Aufgaben für Erstellung der Abrechnungen und Vorschreibungen, Buchhaltung, Inkasso und sonstige administrative Angelegenheiten neu organisiert werden.

Herr Mag. Braun von der Kanzlei KPF (Knirsch-Braun-Fellner) wurde in der Zwischenzeit mit der Beurteilung des neuen Vertragsentwurfes und Beratung über die aus seiner Sicht erforderlichen rechtlichen Maßnahmen (Beschlüsse) durch die HV beauftragt. Er hat bereits die bestehenden Einzellieferverträge inkl. Rahmenvertrag, den ersten BCE-Vertragsvorschlag und eine erste Stellungnahme hierzu sowie mündliche Informationen zum derzeitigen Status erhalten. Sobald der neue Vertragsentwurf von BCE fertiggestellt wurde, wird dieser Herrn Mag. Braun zur Beurteilung übermittelt.

Karin Ladler Immobilien
Figulweg 11/2, 3040 Tausendblum
office@mla.at / T: 02772/21201

SPARKASSE HERZOGENBURG-NEULENBACH
IBAN: AT03 2021 9018 0004 0501
UID: ATU67851416 BIC: SPHEAT21XXX



Herr Mag. Braun hat in einem Gespräch mit der HV zugesagt seine Stellungnahme kurzfristig innerhalb weniger Tage anzufertigen. Nach Erhalt der Stellungnahme und ggf. Einarbeitung von Anpassungen wird der BCE-Vertrag allen Wohnungseigentümern und -eigentümerinnen übermittelt werden.

Von Seiten der BCE wurden nach einem Hinweis von Herrn Graf die geplanten monatlichen Vorschreibungen für 2025 neu berechnet. Es zeigte sich, dass für 2025 deutlich geringere Vorauszahlungen erforderlich sind. Die von BCE erstellten Rechnungen für die monatlichen Teilbeträge ab 01.01.2025 werden noch vor Weihnachten an die Wohnungseigentümer bzw. Mieter versandt.

Die Vorschreibungen mit der Jahresabrechnung 2023 sind unverändert gestundet.

Die Herren Brix und Graf organisieren im Interesse des Projektes weiterhin die notwendigen Gespräche und sind Ansprechpartner für alle Beteiligten (Hausverwaltung, BCE, Firmen, Rechtsanwalt, Eigentümer) um eine gemeinsame Informationsbasis zu gewährleisten.

Kontaktdaten Ihrer MieterInnen:

Wir ersuchen Sie höflich, uns die Kontaktdaten Ihrer MieterInnen zu senden, damit im Bedarfsfall rasch gehandelt werden kann (Mail-Adresse und Telefonnummern). Dankeschön!

Hinweis und Bitte:

Wenn Sie bauliche Veränderungen vornehmen möchten, wie bsp. Installation einer Klimaanlage, Nutzung eines Zusatzkamines udgl.) teilen Sie uns das bitte mit, damit wir Sie auf die gesetzlichen und etwaigen brandschutz- und sicherheitstechnischen Vorgaben sowie die behördlichen Meldungen aufklären können. Dies zu Ihrer aller Sicherheit! Bitte informieren Sie auch Ihre MieterInnen.

Die neuen Vorschreibungen ab 01/2025 werden in Kürze verschickt. Bitte passen Sie Ihren Dauerauftrag entsprechend an. Wenn Sie uns bereits eine SEPA-Einzugsermächtigung erteilt haben, ist keine Veranlassung nötig. Anbei senden wir Ihnen nochmals das Formular zur etwaigen Verwendung.

Die Immobilienagentur ist von 23.12.2024 bis 07.01.2025 geschlossen. Sollte ein Notfall eintreten, rufen Sie bitte die Notallnummer.

Das IMLA-Team wünscht Ihnen besinnliche Feiertage, Gesundheit und einen guten Jahreswechsel!

Mit freundlichen Grüßen



Karin Ladler e.h.
staatlich geprüfte Immobilientreuhänderin
für Verwaltung und Makler

Karin Ladler Immobilien
Figlweg 11/2, 3040 Tausendblum
office@imla.at / T: 02772/21201

SPARKASSE HERZOGENBURG-NEULENBACH
IBAN: AT03 2021 9018 0004 0501
UID: ATU67851416 BIC: SPHEAT21XXX

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

KATASTRALGEMEINDE 20189 Tulln	EINLAGEZAHL 3135
BEZIRKSGERICHT Tulln	

Letzte TZ 2245/2025	
WOHNUNGSEIGENTUM	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
1/5 G Sonst(50)	* 3309 Nußallee 16
	Donaulände 2
	Donaulände 4
Legende:	
G: Grundstück im Grenzkataster	
*: Fläche rechnerisch ermittelt	
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)	
***** A2 *****	
2 a 6745/1968 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn hins Gst 1/5	
4 a 4912/2016 Recht des Gehens und Fahrens für Gst 1/5 über Gst 1/4	
5 a 4912/2016 Realrecht der Instandhaltung, Betreuung und Schneeräumung	
6 a 663/2017 Ergänzungsabgabe hins Gst 1/5 entrichtet	
7 a 5665/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen	
gem § 32 WEG 2002 gem Pkt VI § 7 Ziffer 1-5 Wohnungseigentumsvertrag	
2018-10-04	

2.1.1. Gutsbestand:

B lfd. Nr. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

240 ANTEIL: 139/6297
AH Immobilien Erwerbs GmbH (FN 241539f)
ADR: Römerstraße 194, Zwentendorf a.d. Donau 3435
a 5665/2018 Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03
b 6853/2018 IM RANG 4244/2018 Kaufvertrag 2018-07-09, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2018-11-13 Eigentumsrecht
c gelöscht

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

241 ANTEIL: 10/6297
AH Immobilien Erwerbs GmbH (FN 241539f)
ADR: Römerstraße 194, Zwentendorf a.d. Donau 3435
a 5665/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz 85
b 6853/2018 IM RANG 4244/2018 Kaufvertrag 2018-07-09, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2018-11-13 Eigentumsrecht
c gelöscht

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 20189 Tulln, EZ 3135, BG Tulln

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1/5	G Sonst (50)	* 3309	Nußallee 16
			Donaulände 2
			Donaulände 4
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)			

2.3. Lage

Abbildung 1:

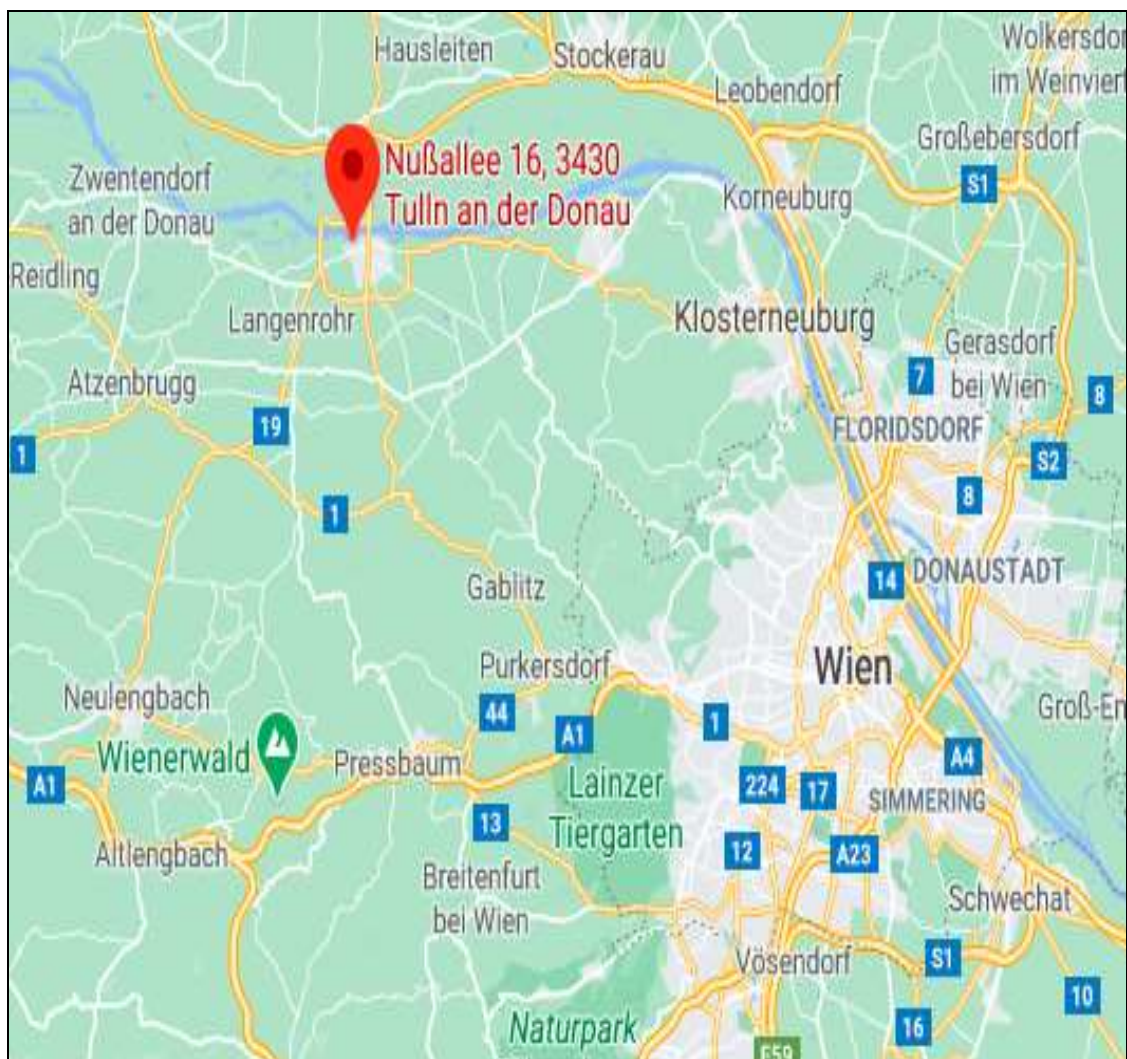


Abbildung 2:

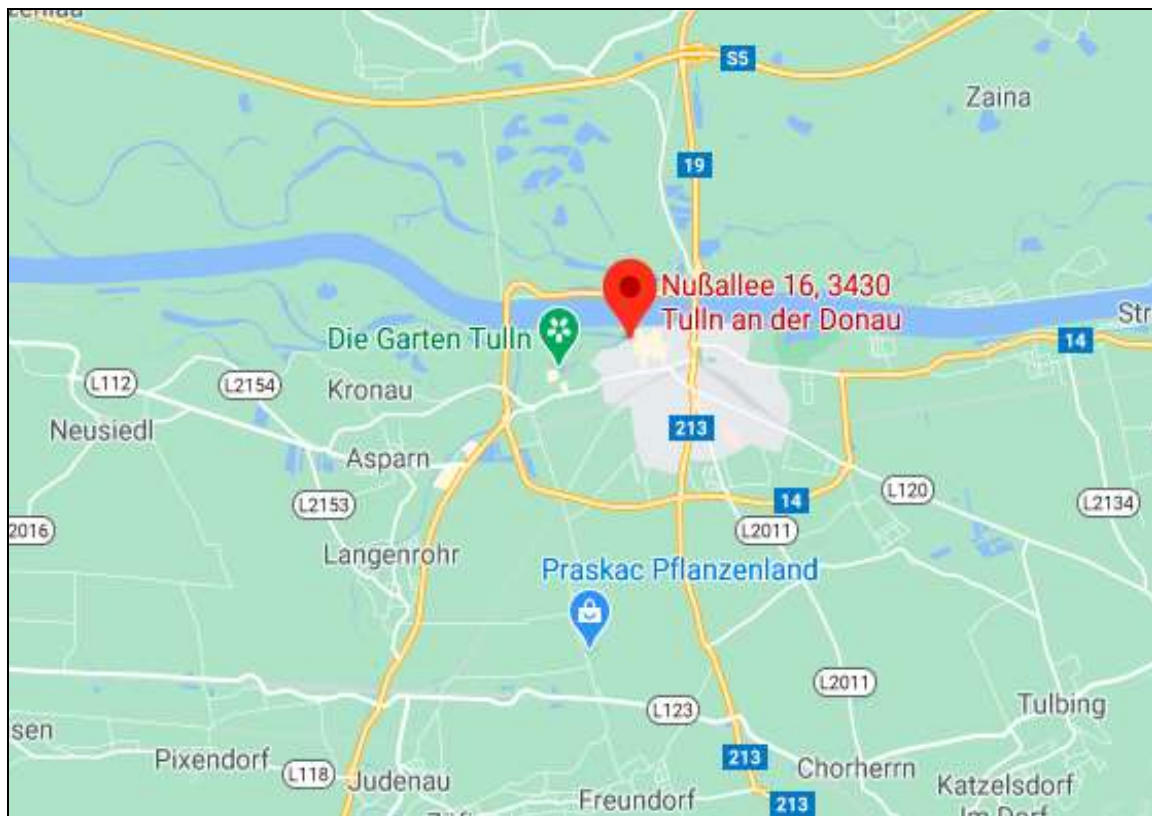


Abbildung 3:



Abbildung 4:

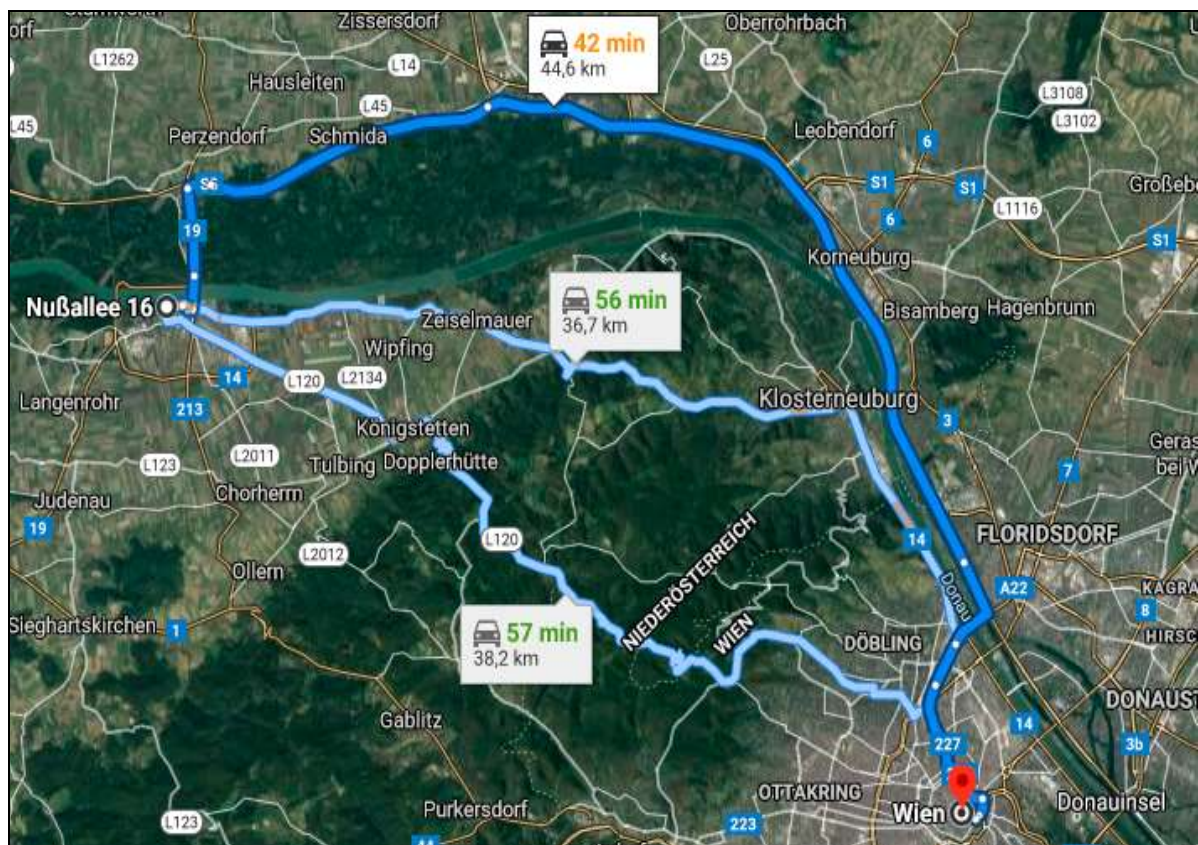


Abbildung 5:

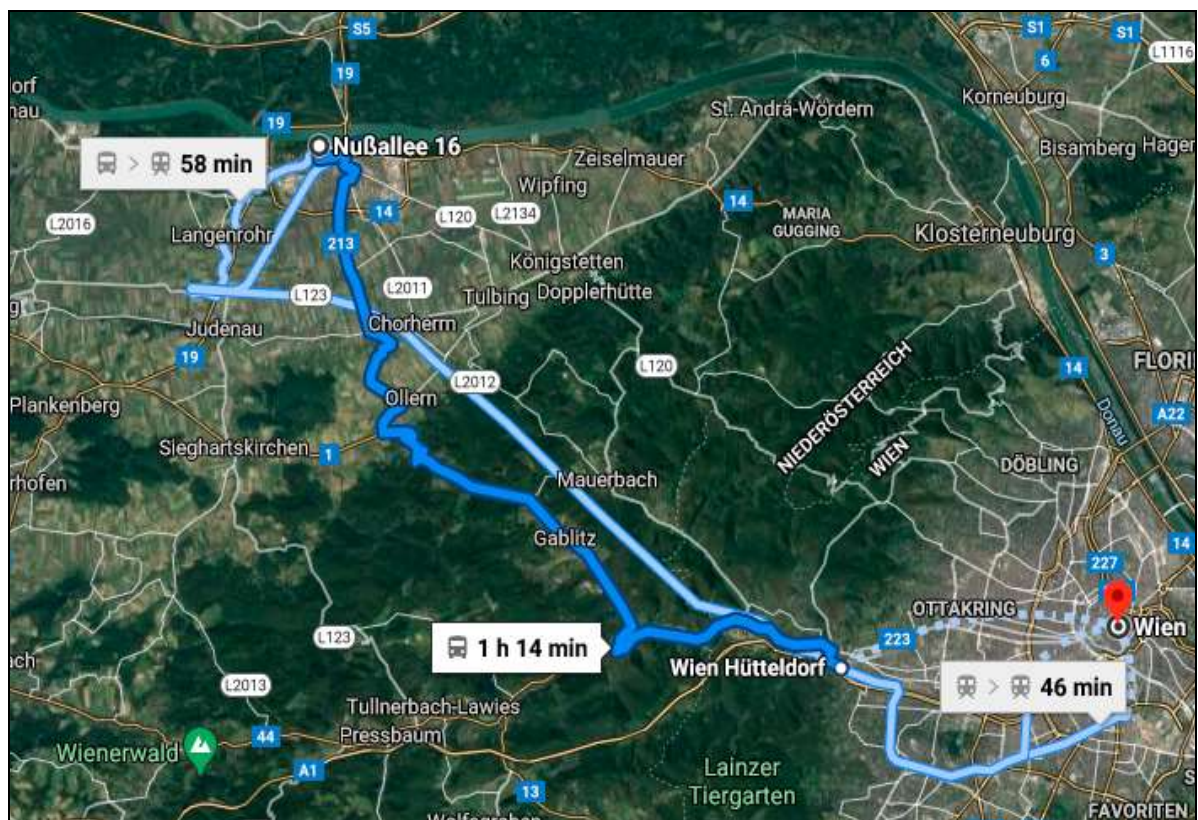


Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztpraxen, sowie Bildungseinrichtungen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



Öffentliche Verkehrsanbindung nach Wien



2.4. Objektbeschreibung:

EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln

Wohnhausanlage



Stiegenhaus – Eingangsbereich



ECKDATEN

<u>Bezeichnung:</u>	Wohnhausanlage
<u>Bauartklasse:</u>	Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
<u>Bauart:</u>	Ziegelmauerwerk
<u>Baujahr:</u>	Fertigstellungsanzeige vom 26.06.2017
	Bescheid „Baubewilligung“ vom 10.09.2015
<u>Dachung:</u>	Harte Dachung
<u>Sonstige Merkmale:</u>	Gegensprechanlage, Personenaufzug
<u>Heizung:</u>	Haus-Zentralheizung

B lfd. Nr. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

Lage:

Haus 2 - Erdgeschoss



Fenster:

Kunststofffenster

Zubehör:

Laut Nutzwertgutachten vom 02.10.2018 ist folgendes Zubehör zu der bewertungsgegenständlichen Wohnung dazugehörig:

- Loggia
 - Terrasse
 - Garten
 - AR Top 03
- Hinzuweisen ist, dass der Abstellraum bei der Befundaufnahme nicht besichtigt wurde

Beschreibung der Räumlichkeiten

Vorraum/Flur: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



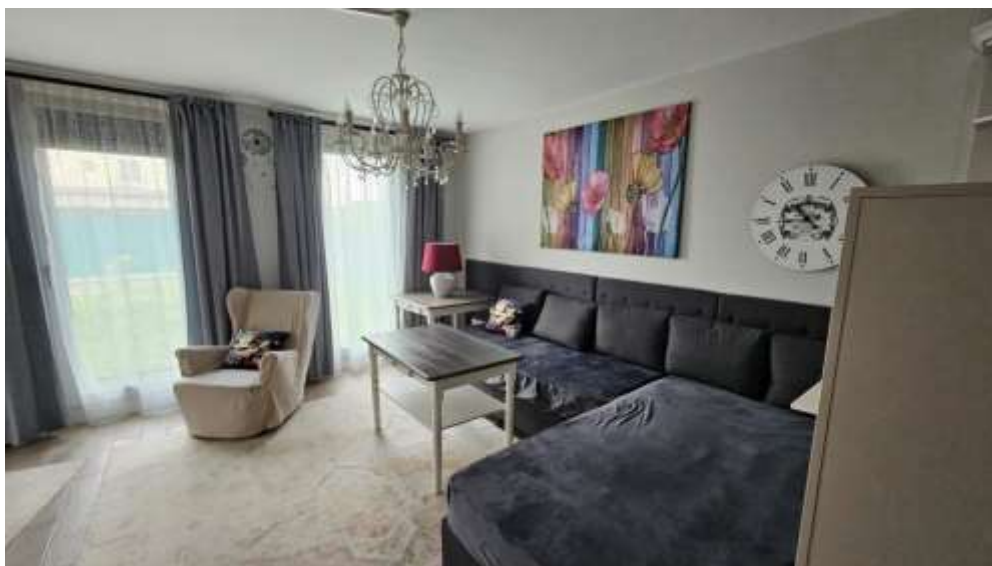


Zimmer:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Wohnküche: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen, Küche





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



Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen



Abstellraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen,
Handwaschbecken, Dusche



Zimmer: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen





Terrasse/Loggia:



Garten: inklusive eines Garten-Gerätehauses





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.

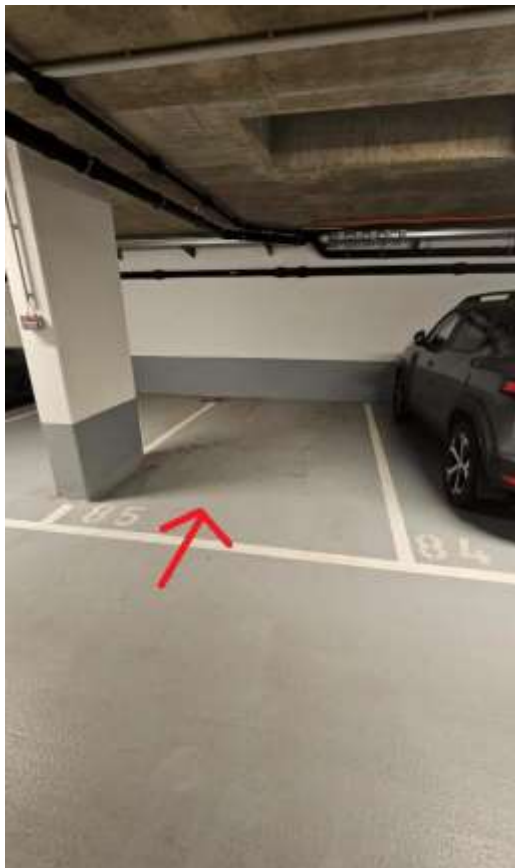
B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

Lage: Tiefgarage





KFZ – Stellplatz 85



2.5. Objektgröße:

B lfd. Nr. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

Laut Nutzwertgutachten vom 02.10.2018 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 2/03 **107,34 m²**.

- Loggia 6,23 m²
- Terrasse 9,64 m²
- Garten 269,27 m²
- AR Top 03 3,97 m²

Hinzuweisen, ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

Auszug Nutzwertgutachten vom 02.10.2018

Nutzwerte										
Einheit/Top	Haus	Geschosslage	Bestandgegenstand	Fläche in m²	Nutzwert per m²	Nutzfläche in m²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert	Nutzwert-anteil in %	Nutzwert-anteil als Bruch
Top 1/31	1	Obergeschoss 5	Wohnung	116,03	1,00	116,03	116	128	2,03%	128/6297
		Obergeschoss 5	Balkon 1	11,35	0,30	11,35	3			
		Obergeschoss 5	Balkon 2	11,08	0,30	11,08	3			
		Obergeschoss 5	Terrasse	19,04	0,25	19,04	5			
Top 2/01	2	Untergeschoss	AR Top 31	3,28	0,25	3,28	1	58	0,92%	58/6297
		Erdgeschoss	Wohnung	56,17	1,00	56,17	56			
		Erdgeschoss	Loggia	3,59	0,40	3,59	1			
		Untergeschoss	AR Top 01	3,02	0,25	3,02	1			
Top 2/02	2	Erdgeschoss	Wohnung	77,99	1,00	77,99	78	94	1,49%	94/6297
		Erdgeschoss	Loggia	5,74	0,40	5,74	2			
		Erdgeschoss	Terrasse	10,82	0,25	10,82	3			
		Erdgeschoss	Garten	103,17	0,10	103,17	10			
Top 2/03	2	Untergeschoss	AR Top 02	2,98	0,25	2,98	1	139	2,21%	139/6297
		Erdgeschoss	Wohnung	107,34	1,00	107,34	107			
		Erdgeschoss	Loggia	6,23	0,40	6,23	2			
		Erdgeschoss	Terrasse	9,64	0,25	9,64	2			
Top 2/04	2	Erdgeschoss	Garten	269,27	0,10	269,27	27	123	1,95%	123/6297
		Untergeschoss	AR Top 03	3,97	0,25	3,97	1			
		Erdgeschoss	Wohnung	101,45	1,00	101,45	101			
		Erdgeschoss	Loggia	7,64	0,40	7,64	3			
Top 2/04	2	Erdgeschoss	Terrasse	10,17	0,25	10,17	3	123	1,95%	123/6297
		Erdgeschoss	Garten	150,08	0,10	150,08	15			

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297
Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

Laut Nutzwertgutachten vom 02.10.2018 beträgt die Nutzfläche des bewertungsgegenständlichen Stellplatzes 85 **13,10 m²**.

Auszug Nutzwertgutachten vom 02.10.2018

Nutzwerte										
Einheit/Top	Haus	Geschosslage	Bestandsgegenstand	Fläche in m²	Nutzwert per m²	Nutzfläche in m²	Einzel-Nutzwert	Gesamt-Nutzwert	Nutzwert-anteil in %	Nutzwert-anteil als Bruch
Stellplatz 76		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,27	0,80	13,27	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 77		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,27	0,80	13,27	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 78		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,27	0,80	13,27	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 79		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,27	0,80	13,27	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 80		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	12,60	0,80	12,60	10	10	0,16%	10/6297
Stellplatz 81		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,21	0,80	13,21	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 82		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,16	0,80	13,16	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 83		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,16	0,80	13,16	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 84		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,16	0,80	13,16	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 85		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,10	0,80	13,10	10	10	0,16%	10/6297
Stellplatz 86		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,10	0,80	13,10	10	10	0,16%	10/6297
Stellplatz 87		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,13	0,80	13,13	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 88		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,13	0,80	13,13	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 89		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,16	0,80	13,16	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 90		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	13,16	0,80	13,16	11	11	0,17%	11/6297
Stellplatz 91		Untergeschoss	KFZ-Abstellplatz Garage	12,50	0,80	12,50	10	10	0,16%	10/6297
Stellplatz 92		Erdgeschoss	KFZ-Abstellplatz nicht überdacht	14,00	0,50	14,00	7	7	0,11%	7/6297
Summe				8.474,25		8.474,25	6.297	6.297	100,00%	6297/6297

Hinzuweisen, ist, dass die Nutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

2.6. Gesamtzustand:

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

B lfd. Nr. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

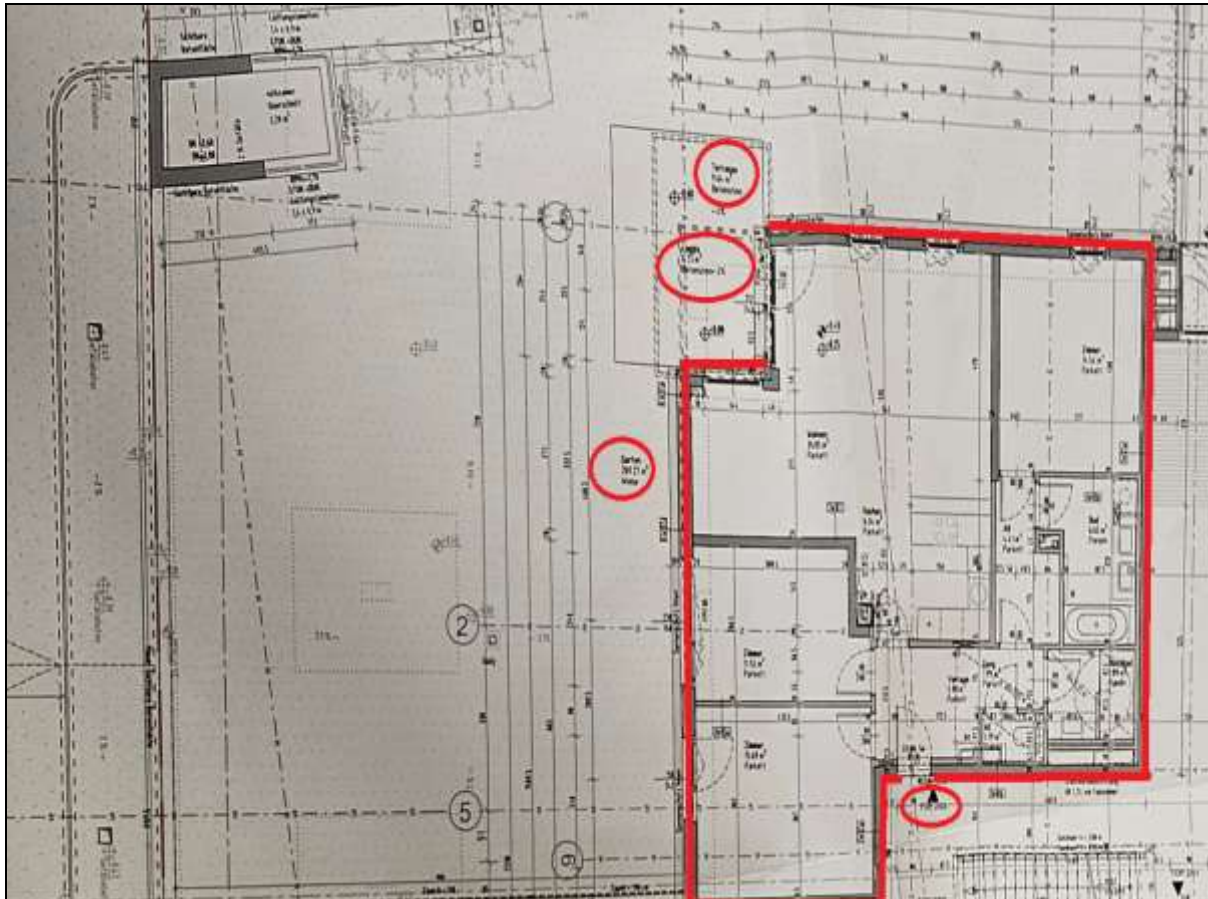
Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Wohnung Top 2/03 ist als gut erhalten zu bezeichnen.

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297
Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

Der Gesamtzustand des bewertungsgegenständlichen Stellplatzes 85 ist als gut erhalten zu bezeichnen.

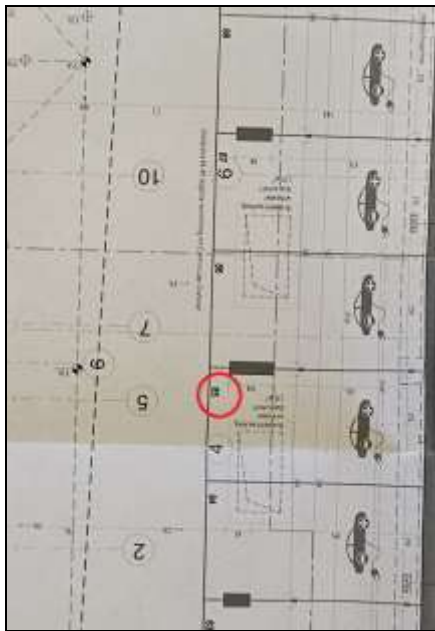
2.7. Plan:

B lfd. Nr. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16



Der Istzustand entspricht dem Plan.

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297
Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der
Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16



Der Istzustand entspricht dem Plan.

2.8. Baubehörde:

Bescheid „Baubewilligung“ vom 10.09.2015

KOPIE

TULLN/DONAU

T

Baurecht, Raumordnung, Sicherheit

Donaupark Tulln Wohnbau GmbH,
Kohlmarkt 16/21
1010 Wien

Stadtgemeinde
Tulln an der Donau
3430 Tulln/Donau
Minoritenplatz 1
T 02272/690-0
F 02272/690-190
stadtamt@tulln.gv.at
www.tulln.gv.at

Aktenzeichen
Bearbeiter 131-9/1407183
Ing. Gutscher/Wieser
T 02272/690-212

Datum 10.09.2015
Betreff Baubehördliche
Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 23.12.2014 und des Ergebnisses der am 08.07.2015 durchgeführten Bauverhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 14 NÖ Bauordnung 1996, die

baubehördliche Bewilligung

**für die Errichtung einer Wohnhausanlage mit 61 Wohneinheiten,
einer Tiefgarage mit 91 PKW-Stellplätzen und
61 Fahrradabstellplätzen sowie einem Kinderwagenabstellraum,
einem oberirdischen PKW-Abstellplatz, einem Kinderspielplatz
sowie einem Müllraum und einem Fahrradabstellplatz
in 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16 / Donaulände 4
auf dem Grundstück Nr. 1/5, EZ 3135, KG Tulln**

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 1996 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die nachstehenden Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 oder Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 vorgelegt wird. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

Die Straßenfluchtlinie wird wie folgt ermittelt:

Diese wurde im vorangegangenen Abteilungsverfahren festgelegt und verläuft entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Stadtgemeinde Tulln.

TULLN/DONAU



Baurecht, Raumordnung, Sicherheit

An
Donaupark Tulln Wohnbau GmbH (426983t)
Kohlmarkt 16/21
1010 Wien

Stadtgemeinde
Tulln an der Donau
3430 Tulln/Donau
Minoritenplatz 1
T 02272/690-0
F 02272/690-190
stadtlamt@tulln.gv.at
www.tulln.gv.at

Aktenzeichen 131-9/1407183
Bearbeiter Mohr Regina
T 02272/690-213

Datum: 21.07.2017
Betr.: Recht der Benützung

Recht der Benützung

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Tulln als Baubehörde I. Instanz stellt fest, dass Sie aufgrund der Fertigstellungsanzeige vom 26.06.2017 und der dieser Anzeige beigelegten Unterlagen zur Benützung des mit Bescheid vom 10.08.2015, AZ: 131-9/1407183 bewilligten Bauvorhabens gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014

**Errichtung einer Wohnhausanlage mit 61 Wohneinheiten,
einer Tiefgarage mit 91 PKW-Stellplätzen und 61 Fahrradabstellplätzen sowie
einem Kinderwagenabstellraum, einem oberirdischen PKW-Abstellplatz,
einem Kinderspielplatz sowie einem Müllraum und einem Fahrradabstellplatz
in 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16/Donaulände 4
auf dem Grundstück Nr. 1/5, EZ 3135, KG Tulln, KN 2487**

berechtigt sind.

Entsprechend § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, da eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 vorgelegt wurde.

Ergeht gleichlautend an:

Kanalamt
Vermessungsamt
Finanzamt

Für den Bürgermeister:



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at bzw. www.tulln.gv.at

Signatur aufgebracht durch Schinnerl Harald, 21.07.2017 18:07:00

2.9. Sicherungen:

- Blitzschutz vorhanden

2.10. Anschlüsse:

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

2.11. 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. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

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 und 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. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	107,34 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 1 400,00		
		€	150 276,00
anteiliger Bodenwert		€	150 276,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	3 400,00
Wohnnutzfläche	107,34 m ²	€	364 956,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	120 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	8 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Fertigstellungsanzeige vom			
vom Jahr 2017)			
Wertminderung in %	7%	€	25 546,92
Bauzeitwert		€	339 409,08
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	150 276,00
Bauzeitwert		€	339 409,08
		€	489 685,08
Garteln (269,27 m ²), Loggia (6,23 m ²) und Terrasse (9,64 m ²)			
pauschal bewertet		€	35 000,00
		€	524 685,08
VERKEHRSWERT		€	524 685,08

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie das Kellerabteil und das Gart-Gerätehaus berücksichtigt wurden.

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

B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297
Anteile an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	13,10 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 500,00	€	6 550,00
anteiliger Bodenwert		€	6 550,00
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten		€	1 500,00
Nutzfläche	13,10 m ²	€	19 650,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	120 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	8 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Fertigstellungsanzeige vom			
vom Jahr 2017)			
Wertminderung in %	7%	€	1 375,50
Bauzeitwert		€	18 274,50
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	6 550,00
Bauzeitwert		€	18 274,50
		€	24 824,50
VERKEHRSWERT		€	24 824,50

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. 240, verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung Top 2/03 139/6297 Anteile** an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16, zum Bewertungsstichtag **23.06.2025** beträgt gerundet:

EUR 525.000,-
(Euro Fünfhundertfünfundzwanzigtausend)

Der gerundete Verkehrswert, **B lfd. Nr. 241, verbunden mit Wohnungseigentum an Stellplatz 85 10/6297 Anteile** an der Liegenschaft EZ 3135, Grundbuch 20189 Tulln, BG Tulln, mit der Grundstücksnummer 1/5, mit der Adresse 3430 Tulln an der Donau, Nußallee 16 zum Bewertungsstichtag **23.06.2025** beträgt gerundet:

EUR 25.000,-
(Euro Fünfundzwanzigtausend)



Wien, am 25.08.2025

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):

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