

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

35 E 47/15t

Bezirksgericht Döbling  
Obersteingasse 20-22  
1190 Wien

Mit Beschluss des Bezirksamtes Döbling vom 22.07.2025, 35 E 47/15t, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: B.U.R. Vermögensbeteiligung GmbH  
Gluckgasse 2/8  
1010 Wien

vertreten durch: Christian GRASL  
Gluckgasse 2  
1010 Wien

Verpflichtete Partei: Anna Dymecka  
geb. 28.06.1966  
Pfarrwiesengasse 11/2/14-15  
1190 Wien

Wegen: € 140.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

bestellt und beauftragt, ein

### **B E W E R T U N G S G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert von:

**BLNr. 29**, 622/28560 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**  
**Hintertrakt**

**BLNr. 30**, 900/28560 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6**  
**Hintertrakt**

an der Liegenschaft **EZ 220, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 131/12 und 132/1, mit der Adresse 1190 Wien, Pfarrwiesengasse 11.



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 22.07.2025 des Bezirksgerichtes Döbling erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes von:

**BLNr. 29, 622/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 5  
Hintertrakt**

**BLNr. 30, 900/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6  
Hintertrakt**

an der Liegenschaft **EZ 220, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 131/12 und 132/1, mit der Adresse 1190 Wien, Pfarrwiesengasse 11.

### **1.3. Schätzstichtag:**

Ist der 02.10.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

#### 1.5.1. Befundaufnahme der

**BLNr. 29, 622/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 5  
Hintertrakt**

**BLNr. 30, 900/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6  
Hintertrakt**

am 02.10.2025 unter Anwesenheit von:

1. Frau Anna Dymecka, Verpflichtete Partei
2. Gerichtsvollzieher
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

#### 1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

- 1.5.3. Grundbuchauszug vom 25.08.2025
- 1.5.4. Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1963
- 1.5.5. Bescheinigung vom 19.03.1962
- 1.5.6. Vorentscheidung vom 29.07.1959
- 1.5.7. Energieausweis vom 13.05.2020
- 1.5.8. Bauanzeige vom 10.04.2007
- 1.5.9. Aktuelle monatliche Vorschreibungen – Trestler Immobilien GmbH
- 1.5.10. Vorausschau 2025 – Trestler Immobilien GmbH

**Bestandsverhältnisse**

**BLNr. 29, 622/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 5  
Hintertrakt**

**BLNr. 30, 900/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6  
Hintertrakt**

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen Wohnungen W 5 und W 6 in der Natur zusammengelegt wurden, eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden.

Laut Auskunft von Frau Anna Dymecka ist die bewertungsgegenständliche Wohnung nicht vermietet und steht im Eigengebrauch. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

**Energieausweis:**

Ein Energieausweis ist für die Liegenschaft vorhanden.

**Mitteilungen der Trestler Immobilien GmbH - Hausverwaltung**

*Aktuelle monatliche Vorschreibungen:*

**BLNr. 29, 622/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 5  
Hintertrakt                      € 153,46**

**BLNr. 30, 900/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6  
Hintertrakt                      € 222,06**

Reparaturrücklagenstand per 18.08.2025 € 79.350,67  
WEG hat kein außerbücherliches Darlehen aufgenommen

## Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 5



Abw.: Trestler Immobilien GmbH

Frau  
Ing. Anna DYMECKA  
PFARRWIESENGASSE 11 HT / 05 (14)  
1190 Wien  
per Mail an office@dymecka.at

Sachbearbeitung  
WEG  
+43 (0) 1 512 92 00  
trestler@trestler.at  
Wien, 01.01.2025

Seite 1 von 1

### monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

**Nutzungsobjekt:** Objekt 00133, 1190 Wien, PFARRWIESENGASSE 11 HT / Stiege HT / 05 (14)  
**Rechnungsaussteller:** WEG PFARRWIESENGASSE 11 HT

**Zahlungsreferenz:** 000300126717 **gültig ab:** 01.01.2025  
**Kundennummer:** 0013300504 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU55920301  
**Mandatsreferenz:** 145780v01  
**Rechnungsnummer:** 5

Sehr geehrte Frau Ing. DYMECKA!

Anbei gestatten wir uns, die neue Vorschreibung für Ihre Bestandseinheit zu überreichen.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
BETRIEBSK	77,31	10,00 %	7,73	85,04
RÜCKLAGE	68,42	0,00 %	0,00	68,42
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 145,73</b>		<b>€ 7,73</b>	<b>€ 153,46</b>

Unsere Bankverbindung:

Erste Bank der Österr. Sparkassen AG  
BIC: GIBAATWWXXX  
IBAN: AT39 2011 1300 1022 6219  
Trestler Immobilien GmbH  
SEPA Creditor-ID: AT84ZZZ00000080874 Zahlart: Überweisung



Wir ersuchen Sie, die monatlichen Zahlungen jeweils am Anfang jeden Monats, spätestens bis zum 5. J.M. durchzuführen.  
Bei Erteilung eines Dauer- oder Abbuchungsauftrages sind obige Bankdaten zu verwenden und die o.a. EDV- Nr. zu vermerken:

Diese Rechnung gilt entsprechend dem UStG als Dauerrechnung und gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen  
Trestler Immobilien GmbH

Trestler Immobilien GmbH  
Verwaltung · Vermittlung · Bewirtschaftung

Wollzeile 33/2  
A-1010 Wien

+43 (0)1-512 92 00  
trestler@trestler.at

trestler.at  
FN 400392m

## Aktuelle monatliche Vorschreibung Wohnung W 6



Abw.: Trestler Immobilien GmbH

Frau  
Ing. Anna DYMECKA  
PFARRWIESENGASSE 11 HT/ 06 (15)  
1190 Wien  
per Mail an office@dymecka.at

Sachbearbeitung  
WEG  
+43 (1) 512 92 00  
trestler@trestler.at  
Wien, 01.01.2025

Seite 1 von 1

### monatliche VORSCHREIBUNG ab 01/2025

**Nutzungsobjekt:** Objekt 00133, 1190 Wien, PFARRWIESENGASSE 11 HT / Stiege HT / 06 (15)  
**Rechnungsaussteller:** WEG PFARRWIESENGASSE 11 HT

**Zahlungsreferenz:** 000300126725      **gültig ab:** 01.01.2025  
**Kundennummer:** 0013300602      **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU55920301  
**Mandatsreferenz:** 145781v01  
**Rechnungsnummer:** 6

Sehr geehrte Frau Ing. DYMECKA!

Anbei gestatten wir uns, die neue Vorschreibung für Ihre Bestandseinheit zu überreichen.

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
BETRIEBSK	111,87	10,00 %	11,19	123,06
RÜCKLAGE	99,00	0,00 %	0,00	99,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>€ 210,87</b>		<b>€ 11,19</b>	<b>€ 222,06</b>

Unsere Bankverbindung:

Erste Bank der Österr. Sparkassen AG  
BIC: GIBAATWWXXX  
IBAN: AT39 2011 1300 1022 6219  
Trestler Immobilien GmbH  
SEPA Creditor-ID: AT84ZZZ00000080874 Zahlart: Überweisung



Wir ersuchen Sie, die monatlichen Zahlungen jeweils am Anfang jeden Monats, spätestens bis zum 5.j.M. durchzuführen.  
Bei Erstellung eines Dauer- oder Abbuchungsauftrages sind obige Bankdaten zu verwenden und die o.a. EDV- Nr. zu vermerken:

Diese Rechnung gilt entsprechend dem UStG als Dauerrechnung und gilt bis zur Übermittlung einer neuen Vorschreibung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses.

Mit freundlichen Grüßen  
Trestler Immobilien GmbH

Trestler Immobilien GmbH  
Verwaltung - Vermittlung - Bewirtschaftung

Wollzeile 33/2  
A-1030 Wien

+43 (0)1-512 92 00  
trestler@trestler.at

trestler.at  
FN 400392m



## **EA-20-0026\_1190 Pfarrwieseng. 11 - Hintertrakt**

Pfarrwiesengasse 11  
A 1190, Wien-Döbling

### **Verfasser**

TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH  
Bautechnik  
TÜV-Austria-Platz 1  
2345 Brunn am Gebirge

T +43 5 0454-6301  
F  
M  
E [bautechnik@tuv.at](mailto:bautechnik@tuv.at)





# Energieausweis für Wohngebäude

**oib**  
Österreichischer  
Institut für  
Bautechnik

ÖNB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019



## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	1.112,1 m <sup>2</sup>	Heiztage	334 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	895,7 m <sup>2</sup>	Heizgradtage	3486 Kd	Solarthermie	- m <sup>2</sup>
Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )	4.168,1 m <sup>3</sup>	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	1.770,1 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,3 °C	Stromspeicher	- kWh
Kompaktheit (A/V)	0,42 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	kombiniert
charakteristische Länge (L <sub>c</sub> )	2,35 m	mittlerer U-Wert	1,220 W/m <sup>2</sup> K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-BGF	- m <sup>2</sup>	LEK-Wert	83,84	RH-WB-System (primär)	Kombitherme
Teil-BF	- m <sup>2</sup>	Bauweise	mittelschwere	RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Teil-V <sub>B</sub>	- m <sup>3</sup>				

## EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	167,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	HWB <sub>SK</sub> =	167,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	EEB <sub>SK</sub> =	351,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f <sub>GES,SK</sub> =	3,28
Erneuerbarer Anteil		

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q <sub>H,Ref,SK</sub> =	207.848 kWh/a	HWB <sub>Ref,SK</sub> =	188,7 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizwärmebedarf	Q <sub>H,SK</sub> =	204.012 kWh/a	HWB <sub>SK</sub> =	183,5 kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasserwärmebedarf	Q <sub>WW</sub> =	11.356 kWh/a	WWWB =	10,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Heizenergiebedarf	Q <sub>H,Heiz,SK</sub> =	405.010 kWh/a	HEB <sub>SK</sub> =	354,2 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieaufwandszahl Warmwasser			f <sub>ANZ,WW</sub> =	1,85
Energieaufwandszahl Raumheizung			f <sub>ANZ,RH</sub> =	1,84
Energieaufwandszahl Heizen			f <sub>ANZ,H</sub> =	2,07
Haushaltsstrombedarf	Q <sub>HHSB</sub> =	25.329 kWh/a	HHSB =	22,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	Q <sub>End,SK</sub> =	430.338 kWh/a	EEB <sub>SK</sub> =	387,0 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf	Q <sub>PEB,SK</sub> =	487.202 kWh/a	PEB <sub>SK</sub> =	438,1 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q <sub>PEB,nicht-erneuerbar,SK</sub> =	471.285 kWh/a	PEB <sub>nicht-erneuerbar,SK</sub> =	423,8 kWh/m <sup>2</sup> a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q <sub>PEB,erneuerbar,SK</sub> =	15.917 kWh/a	PEB <sub>erneuerbar,SK</sub> =	14,3 kWh/m <sup>2</sup> a
Äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q <sub>CO2a,SK</sub> =	108.772 kg/a	CO <sub>2a,SK</sub> =	95,1 kg/m <sup>2</sup> a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f <sub>GES,SK</sub> =	3,38
Photovoltaik-Export	Q <sub>PV,SK</sub> =	0 kWh/a	PV <sub>Export,SK</sub> =	0,0 kWh/m <sup>2</sup> a

## ERSTELLT

GWR-Zahl  
Ausstellungsdatum 13.05.2020  
Gültigkeitsdatum 12.05.2030  
Geschäftszahl EA-20-0026

Erstellerin  
Unterschrift

TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH

TÜV AUSTRIA SERVICES GMBH  
Geschäftsfeld Infrastrukturbau & Transportbau Austria  
Team Bautechnik  
TÜV Austria-Platz 1, 2345 Brunn am Gebirge

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



An die p.t. EigentümerInnen

Pfarrwiesengasse 11 / HT  
1190 WIEN

Wien, Dezember, 2024  
AK

Betreff:  
Budgetvorausschau für das Jahr 2025  
i.S.WEG idF d.WRN 2022  
1190 Wien, Pfarrwiesengasse 11 / HT

Sehr geehrte WohnungseigentümerInnen!

#### Betriebskosten

Betreffend die Budgetvorausschau für das Jahr 2025 gestatten wir uns mitzuteilen, dass sich bei den allgemeinen Betriebskosten per 31.12.2024 voraussichtlich ein Guthaben in Höhe von rd. € 1.071,71 ergeben wird.

Die allgemeine Betriebskostenpauschale kann daher gleich belassen bleiben.

#### Rücklage

Das Geldmarktkonto für die Eigentümergemeinschaft Pfarrwiesengasse 11 / HT bei der „Die Erste Bank“ weist voraussichtlich einen Guthabensaldo per 31.12.2024 in Höhe von rd. € 67.200,00 auf.

#### Erhaltung/Instandhaltung/Verbesserungsarbeiten

Aus heutiger Sicht, stehen für das kommende Jahr 2025 folgende Erhaltungsarbeiten an:

- Durchfahrt und neues Einfahrtstor
- Dachsanierung

Dringend notwendige Erhaltungsarbeiten, wie z.B. Rohrbrechen, Störungen an den Teilen, die die Eigentümergemeinschaft betrifft, sowie an den Gemeinschaftsanlagen, werden wie immer umgehend behoben.

Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024 wird Ihnen im Frühjahr 2025 mit der Verrechnung der anteiligen Salden übermittelt.

An die p.t. EigentümerInnen

Pfarrwiesengasse 11 / HT  
1190 WIEN

Wien, Dezember, 2024  
AK

Betreff:  
Budgetvorausschau Betriebskosten für das Jahr 2025  
i.S.WEG idF d.WRN 2022  
1190 Wien, Pfarrwiesengasse 11 / HT

#### Betriebskosten

Aus der Jahresabrechnung 2024, wird sich aus heutiger Sicht, ein Guthaben der allgemeinen Betriebskosten in Höhe von rund € 1.071,71 ergeben.

Die allgemeine Betriebskostenpauschale kann daher gleichbleiben.

	Präsumtive Einnahmen 2025 p.a.	präsumtive Ausgaben 2025 p.a. (excl.USt)
allgemeine Betriebskostenpauschale mtl. € 1.613,36	rd. €19.360,32	rd. € 19.200,00

Der oben ermittelte Pauschalbetrag gelangt ab Jänner 2025 zur Vorschreibung.

Mit freundlichen Grüßen  
Trestler Immobilien GmbH

An die p.t. EigentümerInnen

Pfarrwiesengasse 11 / HT  
1190 WIEN

Wien, Dezember, 2024  
AK

Betreff:  
Budgetvorausschau Rücklage für das Jahr 2025  
i.S.WEG idF d.WRN 2022  
1190 Wien, Pfarrwiesengasse 11 / HT

### Rücklage

Gemäß den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes erlauben wir uns, Ihnen die über die laufenden Instandhaltungsarbeiten kleineren Umfangs hinausgehenden – in absehbarer Zeit notwendigen – Erhaltungsarbeiten wie folgt bekannt zu geben:

	Präsumtive Einnahmen 2025	Präsumtive Ausgaben 2025 (excl.USt)
Erhaltung/Instandhaltungsarbeiten 2025		
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchfahrt und Einfahrtstor</li> <li>▪ Dachsanierung</li> </ul>		Die Kosten werden noch ermittelt.
Monatspauschale Rücklage ab 1.1.2025: € 1.427,80	€ 17.133,600	
Voraussichtlicher Stand der Rücklage per 31.12.2024	rd. € 67.200,00	

Dringend notwendige Erhaltungsarbeiten wie Leitungsgebrechen, Störungen an den Allgemeinteilen oder Gemeinschaftsanlagen werden wie immer umgehend behoben.

Der oben ermittelte Pauschalbetrag gelangt ab Jänner 2025 zur Vorschreibung.

Mit freundlichen Grüßen  
Trestler Immobilien GmbH

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 25.08.2025

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB	
Auszug aus dem Hauptbuch				
KATASTRALGEMEINDE 01512 Unterdöbling			EINLAGEZAHL	220
BEZIRKSGERICHT Döbling				
*****				
Letzte TZ 2169/2025				
WOHNUNGSEIGENTUM				
Plombe 4094/2025				
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012				
*****				
***** AI *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
131/12	GST-Fläche	827		
	Bauf.(10)	582		
	Gärten(10)	245	Pfarrwiesengasse 11	
132/1	Gärten(10)	490		
GESAMTFLÄCHE		1317		
Legende:				
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)				
Gärten(10): Gärten (Gärten)				
*****				

#### 2.1.1. A2 - Blatt:

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

#### 2.1.2. Gutsbestand:

**BLNr. 29, 622/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 5  
Hintertrakt**

29 ANTEIL: 622/28560  
Anna Dymecka  
GEB: 1966-06-28 ADR: Pfarrwieseng. 11/14-15, Wien 1190  
d 2739/1963 Wohnungseigentum an W 5 Hintertrakt  
p 2432/2011 IM RANG 2033/2011 Kaufvertrag 2011-04-19 Eigentumsrecht  
s gelöscht

**BLNr. 30, 900/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6  
Hintertrakt**

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

### 2.1.3. Eigentumsverhältnisse:

**BLNr. 29**, 622/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 5  
Hintertrakt Anna Dymecka

**BLNr. 30**, 900/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6  
Hintertrakt Anna Dymecka

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

### 2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 01512 Unterdöbling, EZ 220, BG Döbling

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
131/12	GST-Fläche	827	
	Bauf. (10)	582	
	Gärten(10)	245	Pfarrwiesengasse 11
132/1	Gärten(10)	490	
GESAMTFLÄCHE		1317	

Legende:  
Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

### 2.3. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

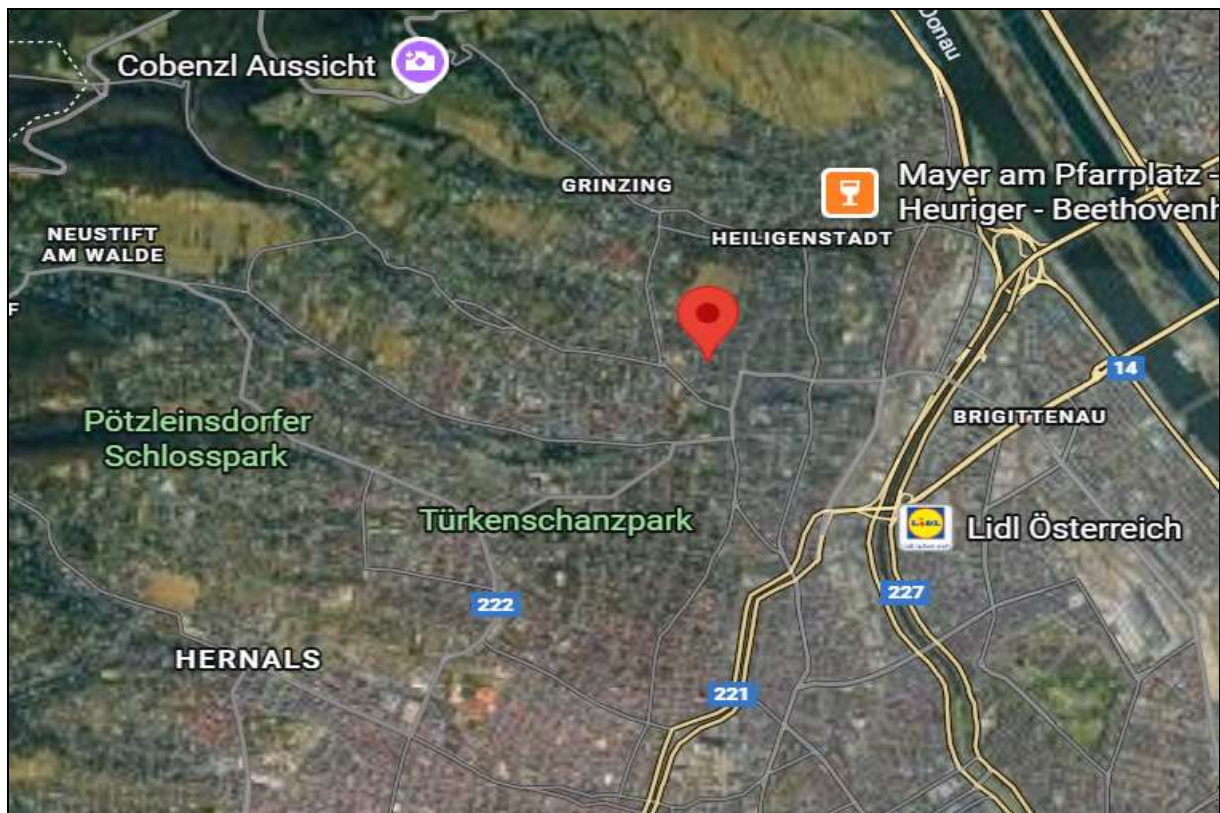


Abbildung 4:

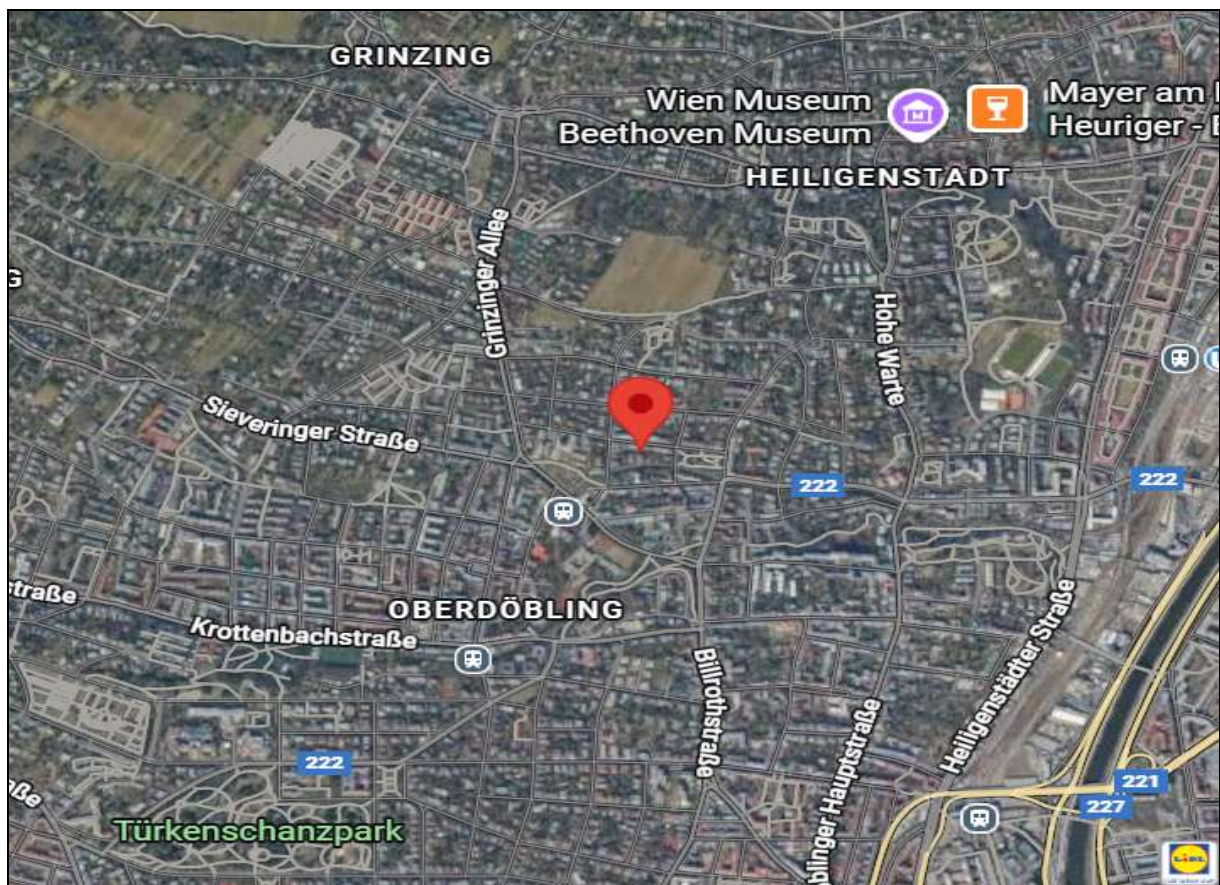


Abbildung 5:

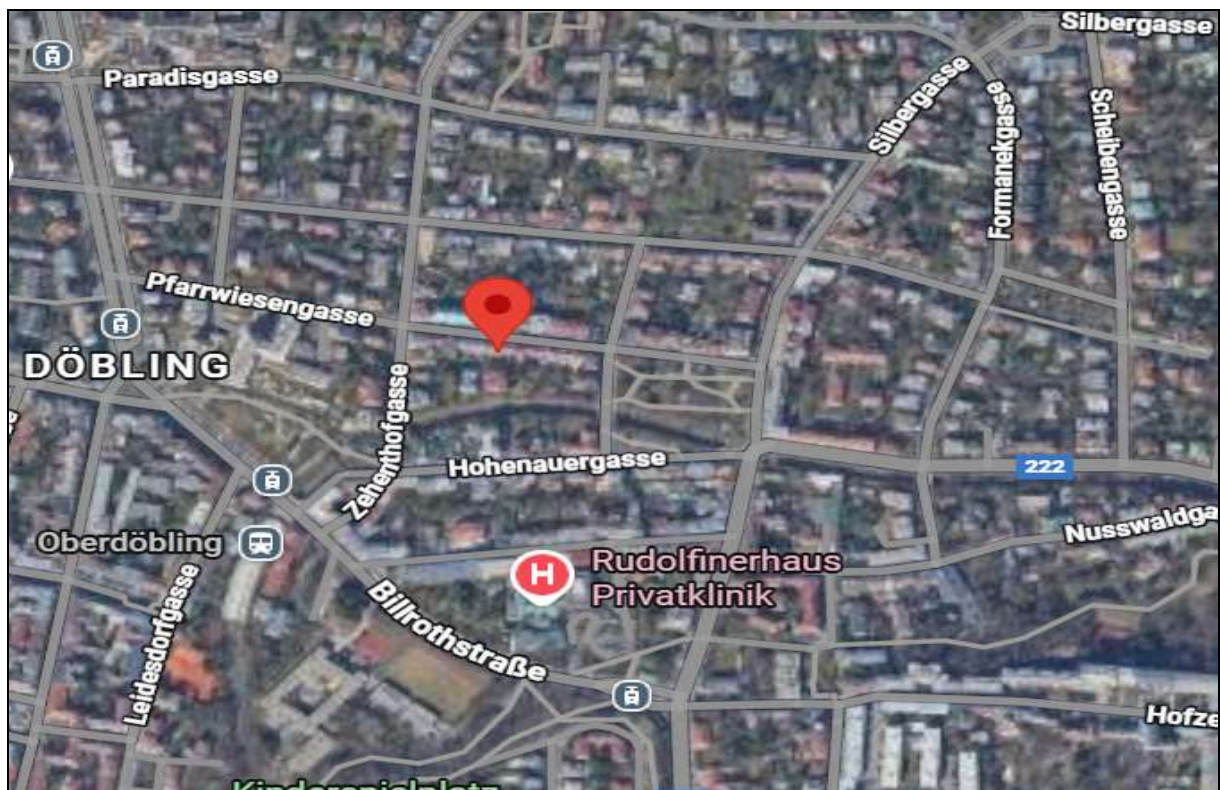
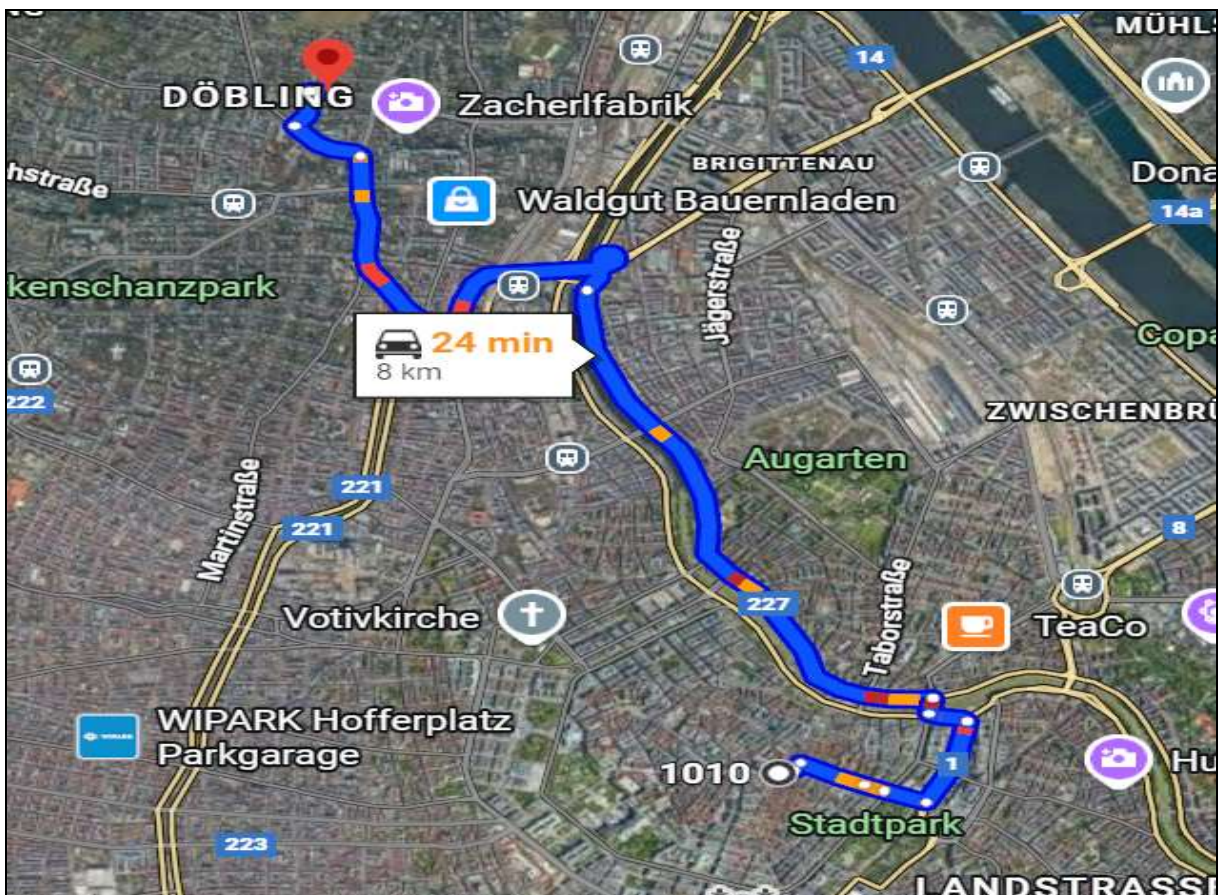


Abbildung 6 - Hintertrakt:



Abbildung 7 – Verkehrsanbindungen nach 1010 Wien:



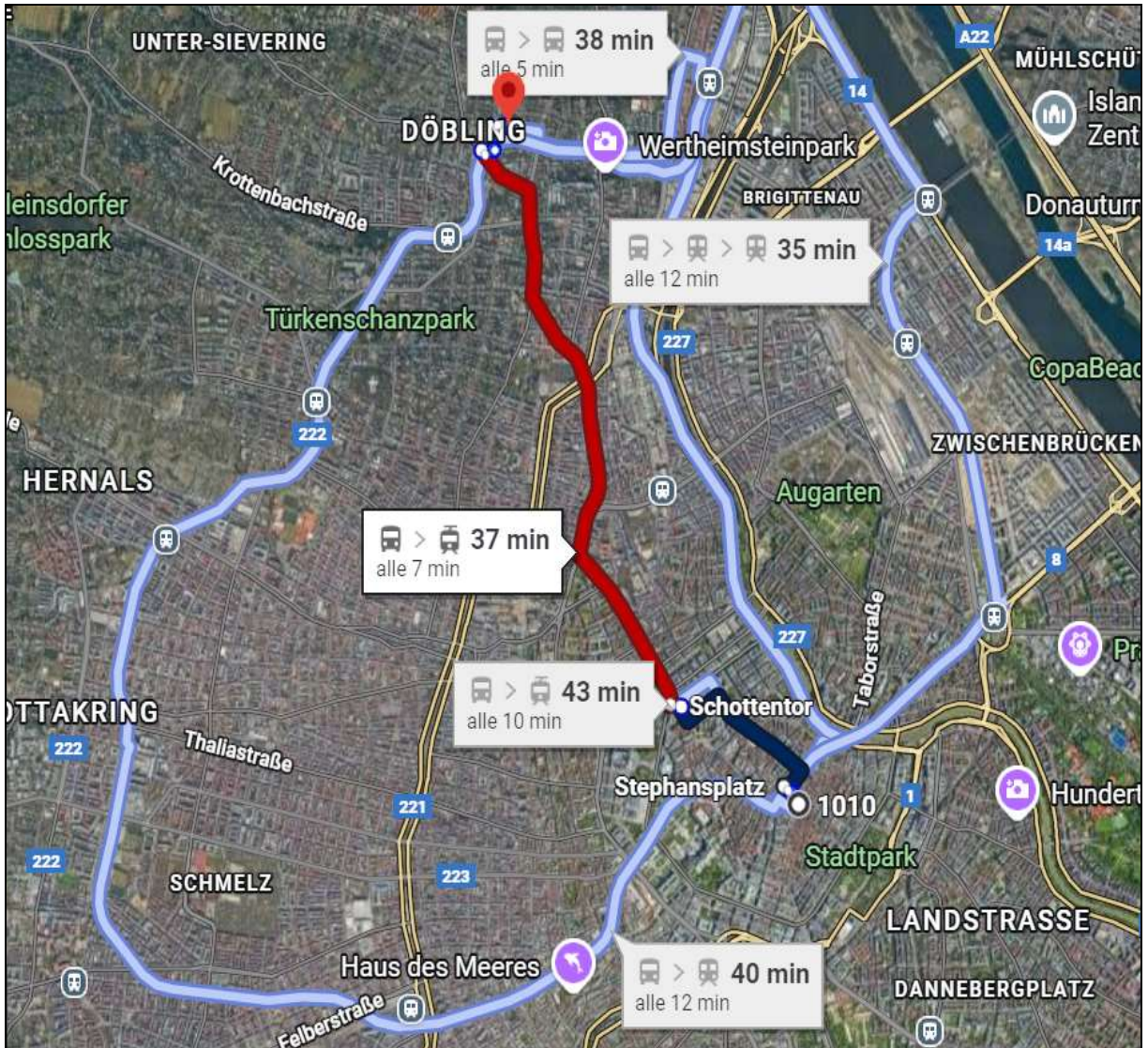
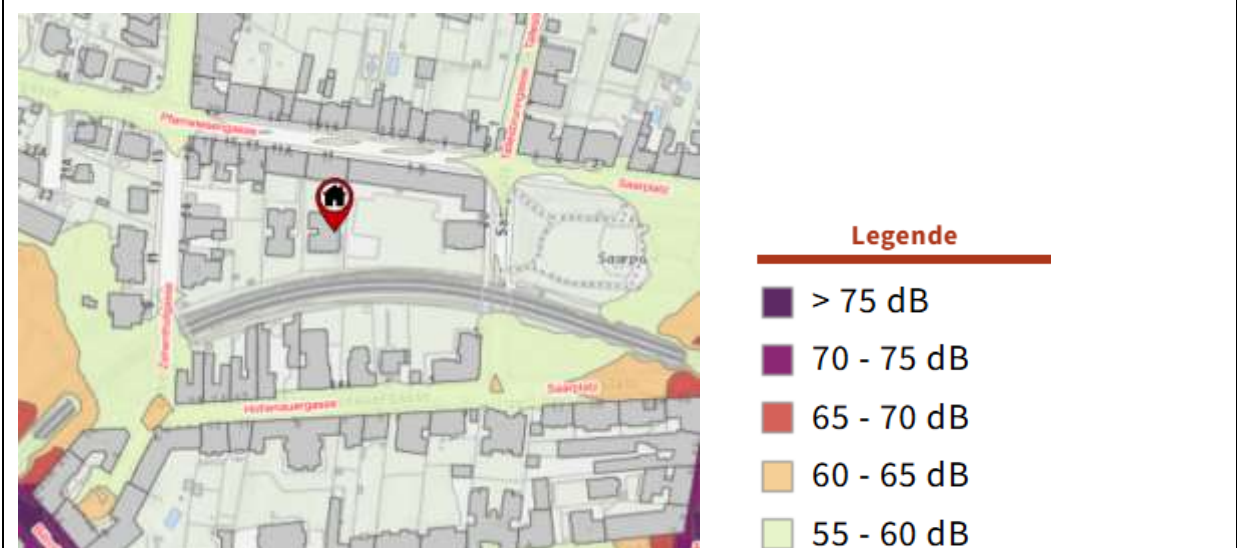


Abbildung 8 – Lärmkarten:

Straßenverkehr



### Schienenverkehr



#### Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

### Luftverkehr



#### Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

### Industrieanlagen



#### Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB

Die bewertungsgegenständlichen Anteile mit der Adresse Pfarrwiesengasse 11 befinden sich im 19. Wiener Gemeindebezirk.

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

Karte - Döbling mit Bezirksteilen



## 2.4. Objektbeschreibung:

**EZ 220, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling, mit den Grundstücksnummern 131/12 und 132/1, mit der Adresse 1190 Wien, Pfarrwiesengasse 11**

Gliederung:           Vordertrakt  
                          Hintertrakt (Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnungen)

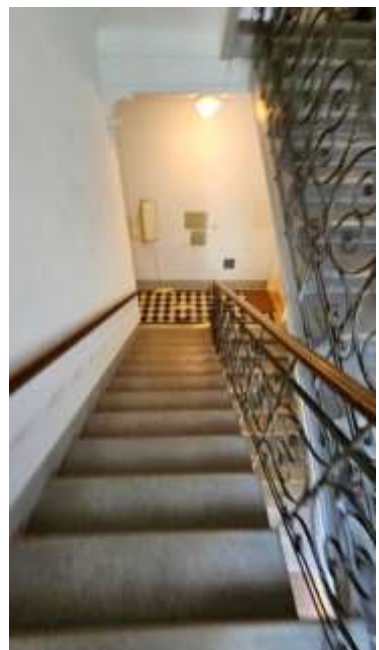
### Vordertrakt



Hintertrakt



Stiegenhaus – Hintertrakt



## **ECKDATEN - WOHNHAUSANLAGE**

**Bezeichnung:** Wohnhausanlage

**Gliederung:** Vordertrakt  
Hintertrakt (Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnungen – Zugang über den Durchgang des Vordertraktes)



**Bauartklasse:** Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

**Bauart:** Ziegelmauerwerk

**Dachung:** Harte Dachung

**Sonstige Merkmale:** Gegensprechanlage, Gartenflächen - Allgmeinfläche

**Personenaufzug:** nicht vorhanden

**BLNr. 29**, 622/28560 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**  
**Hintertrakt**  
**(früher Top 14)**

**BLNr. 30**, 900/28560 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6**  
**Hintertrakt**  
**(Früher Top 15)**

Hinzuweisen ist, dass die bewertungsgegenständlichen Wohnungen W 5 und W 6 in der Natur zusammengelegt wurden, eine wirtschaftliche Einheit bilden und daher zusammen bewertet werden (Bauanzeige vom 10.04.2007 siehe Seite 29 im Gutachten) Hinzuweisen ist, dass keine Fertigstellungsanzeige diesbezüglich vorhanden ist.

Lage: 1. Stock

Fenster: Holzfenster

Heizung: Laut Auskunft von Frau Anna Dymecka, Verpflichtete, erfolgt die Beheizung mittels einer Gas – Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

Sonstiges: Hinzuweisen ist, dass laut Auskunft von Frau Anna Dymecka, Verpflichtete, ein Kellerabteil zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen dazugehörig ist. An zu führen ist, dass diesbezüglich keine Haftung seitens des Sachverständigen übernommen wird.

### Beschreibung der Räumlichkeiten Wohnung W5/W6

**Vorraum:** Holzboden, Wände und Decke gestrichen

**Badezimmer:** Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Dusche, Hänge - WC

**Zimmer:** Holzboden, Wände und Decke gestrichen

**Zimmer:** Holzboden, Wände und Decke gestrichen

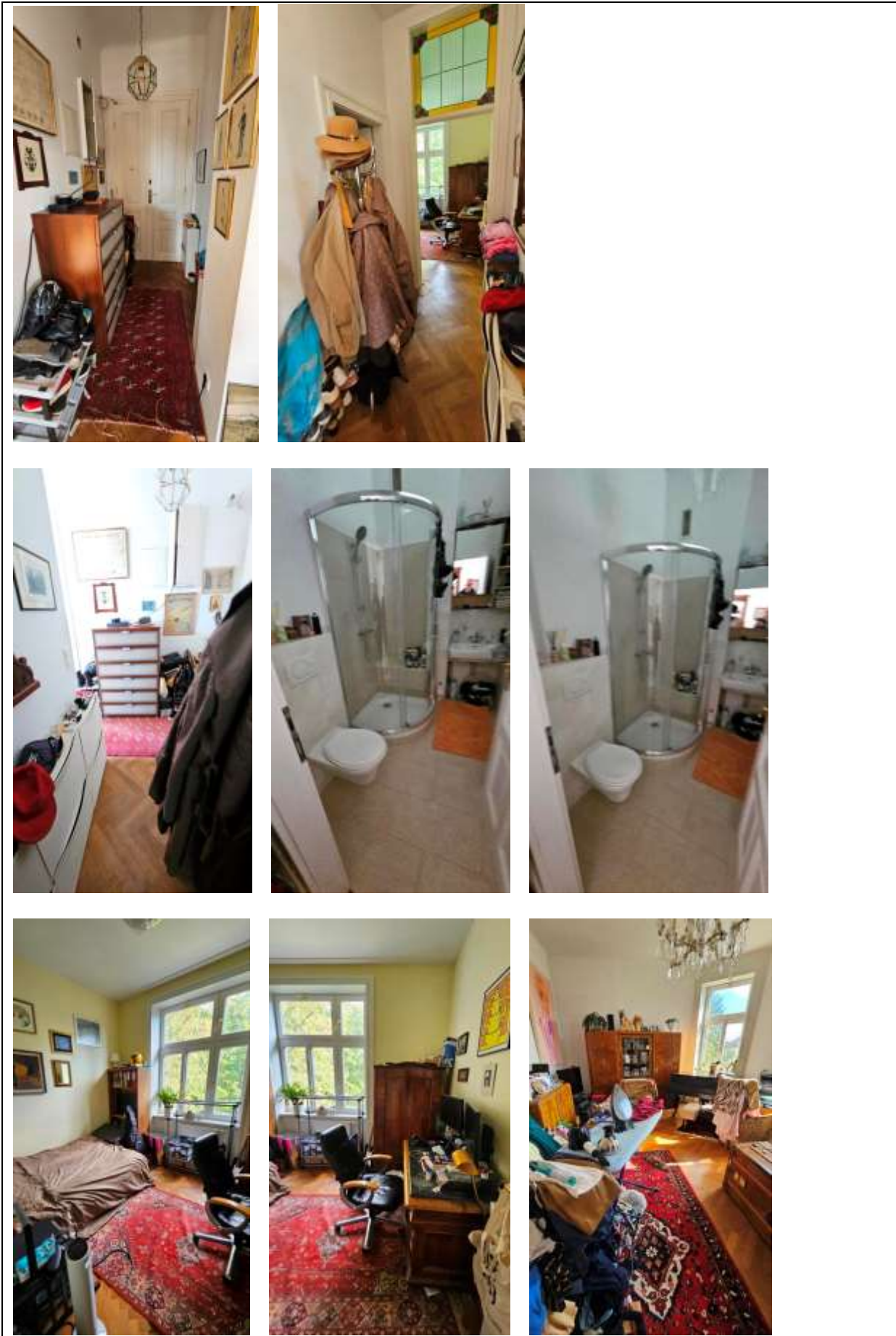
**Zimmer:** Holzboden, Wände und Decke gestrichen

**Küche:** Holzboden, Wände und Decke gestrichen

**Abstellraum**  
**(vormalig Eingangsbereich):** Steinboden, Wände und Decke gestrichen

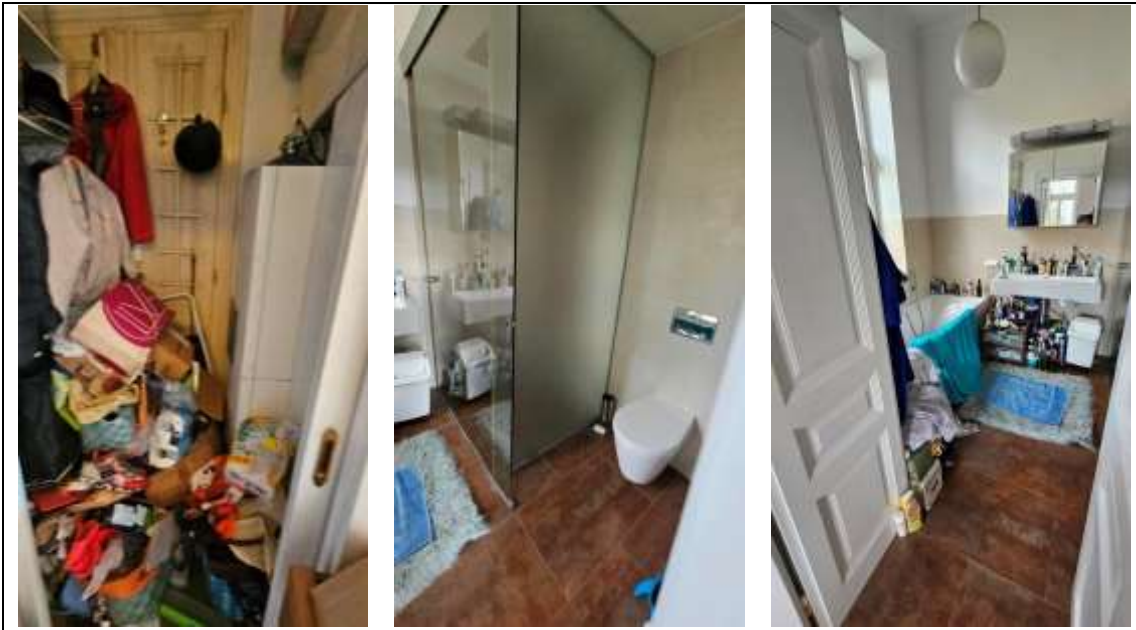
**Zimmer:** Holzboden, Wände und Decke gestrichen

**Badezimmer:** Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Badewanne, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche









## 2.5. Objektgröße:

**BLNr. 29**, 622/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 5  
Hintertrakt

**BLNr. 30**, 900/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6  
Hintertrakt

Laut Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1963 setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

W 5: 45,50 m<sup>2</sup>  
W 6: 57,57 m<sup>2</sup>  
**Wohnnutzfläche gesamt: 103,07 m<sup>2</sup>**

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Plan die Wohnnutzfläche ca. 104,32 m<sup>2</sup> beträgt. Bei der Bewertung wird die Wohnnutzfläche gemäß der Parifizierung bzw. gemäß Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag herangezogen.

### Auszug aus dem Übergabs- und Wohnungseigentumsvertrag vom Jahr 1963

Nummer	Raumbezeichnung top Nr. m <sup>2</sup>	Neue Anteile in -/stel bzw. Friedensakronen 1914	
	C		D
1	Altbestand Werkstätte 40,57	1080/28.560	1.080.--
2	Altbestand Zi.Kab.KU. 45,59	800/28.560	800.--
3	Altbestand 2 Zi.KU. 58,07	1000/28.560	1.000.--
4	Altbestand 3 Zi. Kab.KU. 108,45	1500/28.560	1.500.--
5	Altbestand Zi.Kab.KU.Haush. 45,50	622/28.560	622.--
6	Altbestand 2 Zi. KU. 57,57	900/28.560	900.--
7	Altbestand 3 Zi. KU. 108,45	1600/28.560	1.600.--
8	Altbestand Zi. Kab. 45,59	720/28.560	720.--
9	Altbestand 2 Zi.Kab. KU. 59,02	948/28.560	948.--
10	Altbestand 3 Zi. Kab. KU. 108,46	1600/28.560	1.600.--
11	Altbestand - Dachsanbau 3 Zi.KU.Vorr.Bad WC- Terr. 85,34	1140/28.560	1.140.--
12	Altbestand - Dachsanbau 3 Zi.KU.Vorr.Bad WC. Terr. 76,17	1070/28.560	1.070.--

Die Ergänzung der vorstehenden Raumbezeichnung und der Ausmasse erfolgte mit Zustimmung der Parteien.

Dr. Hans Kabas eh.      Öff. Notar  
RS. Dr. Hans Kabas      Öffentlicher Notar, Wien-Floridsdorf

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung durch den Sachverständigen wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

## 2.6. Gesamtzustand:

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

Der Gesamtzustand der bewertungsgegenständlichen Anteile ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

## 2.7. Pläne/Baubehörde:

Einlagen Nr. 2  
Kapitel Nr. 2 Pläne u. Maßstäbe

62 230  
63 Untertafelung

**BEARBEITUNGSBOGEN § 62**

MA 37 IN - Pfalz - 11/12/13 - 1/2009

Baueinstufung: Einzelhaus (1. bis 3. Bauart) | Tag: 14.11.15  
| 1. Baueinstufung  
| 2. Baueinstufung  
| 3. Baueinstufung  
| 4. Baueinstufung  
| 5. Baueinstufung

Eingetragen am: 14.11.2009 |  gewirr. Baueinstufung ergibt

Baueinstufung vollständig belegt  
 Baueinstufung unvollständig belegt

Verbesserungsbedarf:  | Preis:   
Nachweisung erfolgt:

Baueinstufung bleibt unvollständig belegt, daher Zurückweisung erforderlich

Baueinstufung vollständig belegt | 14.11.2009  
Frühest möglicher Baubeginn: 14.11.2009 |  Schutzzone

AV: 14.11.2009

Die Baueinstufung wurde im Sinne der Bestimmungen der §§ 57 Abs. 1 und 62 Abs. 1 BO geprüft.

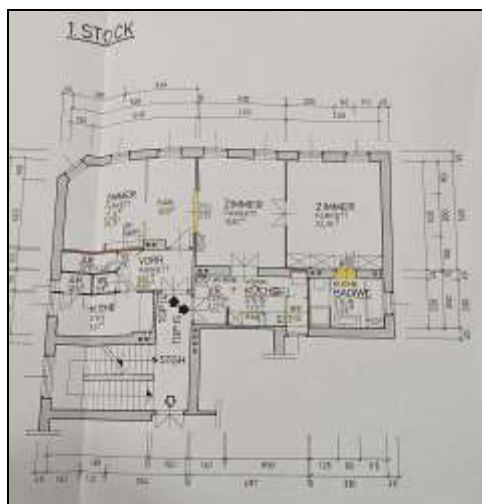
Es liegt kein Untermänglungsgrund vor. | § 70 |  § 71  
 Die Baueinstufung ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.  
 Die Bauführung ist zu untersagen.  
 Baueinstellung erforderlich  
 Baueinstellung nicht erforderlich (noch kein Baubeginn)

Ausreichende Angaben und Gegebenheiten werden nicht abgefragt (siehe bei Besondereinstufung)  
W 26.3

Dwz/Baustellbesitzer: *Lönd* | Für den Abklärungsbefehl: *Lönd*  
Dipl.-Ing. Dr. Lönd | Dipl.-Ing. Dr. Lönd

Drucknummer 02200 | Seite 1

Plan:



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden Veränderungen durchgeführt.

## 2.7. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

## 2.8. Anschlüsse:

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

## 2.9. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

## 3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes von:

<b>BLNr. 29</b> , 622/28560 Anteile - <b>verbunden mit Wohnungseigentum an W 5</b> <b>Hintertrakt</b>
--

<b>BLNr. 30</b> , 900/28560 Anteile - <b>verbunden mit Wohnungseigentum an W 6</b> <b>Hintertrakt</b>
--

an der Liegenschaft **EZ 220, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling**, mit den Grundstücksnummern 131/12 und 132/1, mit der Adresse 1190 Wien, Pfarrwiesengasse 11.

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.

**BLNr. 29**, 622/28560 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 5**  
**Hintertrakt**

**BLNr. 30**, 900/28560 Anteile - **verbunden mit Wohnungseigentum an W 6**  
**Hintertrakt**

<b><u>Bodenwert</u></b>			
Nutzfläche ca.	103,07 m <sup>2</sup>		
Grundkostenanteil pro m <sup>2</sup>	€ 2 500,00		
		€	257 675,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>257 675,00</b>
<b><u>Bauzeitwert</u></b>			
Baukosten		€	2 700,00
Wohnnutzfläche ca.	103,07 m <sup>2</sup>	€	278 289,00
lineare Alterwertminderung gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen	130 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes angenommen	40 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der durchgeführten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten)			
Wertminderung in %	31%	€	86 269,59
		€	192 019,41
<b>Bauzeitwert</b>		€	<b>192 019,41</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
gebundener Bodenwert		€	257 675,00
Bauzeitwert		€	192 019,41
		€	449 694,41
Risikoabschlag von 2% aufgrund der fehlenden Fertigstellungsanzeige		€	8 993,89
		€	440 700,52
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>440 700,52</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche berücksichtigt wurden.

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

**Der gerundete Verkehrswert, laut Grundbuch – Bewertungsstichtag 02.10.2025-**

**BLNr. 29**, 622/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 5  
Hintertrakt

**BLNr. 30**, 900/28560 Anteile - verbunden mit Wohnungseigentum an W 6  
Hintertrakt

**EZ 220, Grundbuch 01512 Unterdöbling, BG Döbling**, mit den  
Grundstücksnummern 131/12 und 132/1, mit der Adresse 1190 Wien,  
Pfarrwiesengasse 11.

**EUR 441.000,-**  
**( Euro Vierhunderteinundvierzigtausend )**

Wien, am 27.11.2025



**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.