

DR. GEORG ARTHOLD

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Fachgebiet Immobilien

SV 086/2024

20.01.2026

**68 E 12/24m
BG Donaustadt**

SACHVERSTÄNDIGEN GUTACHTEN

5/26820 Anteile an EZ 212

Grundbuch 01658 Hirschstetten, B-LNr. 188

1220 Wien, Konstanziagasse 39, Langobardenstraße 21



Betreibende Partei: EG LANGOBARDENSTRASSE 21
p.A. Schwarz & Schuppich Gebäudeverwaltung e.U.
Billrothstraße 31, 1190 Wien

vertreten durch: JOKLIK KATARY RICHTER Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Neubaugasse 64-66/1/12, 1070 Wien

Verpflichtete Partei: Helga SCHUMNIK, geb. 03.07.1975
Langobardenstraße 21/63, 1220 Wien

vertreten durch: Dr. Christian LANG, Rechtsanwalt
Ballgasse 6, 1010 Wien

wegen: EUR 10.552,96 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Auftragsgegenstand: 5/26820 Anteile an EZ 212 Grundbuch 01658 Hirschstetten
B-LNr. 188
1220 Wien, Konstanziagasse 39, Langobardenstraße 21

Auftrag: Schätzung des Verkehrswertes

Auftragsgrundlage: Beschluss des BG Donaustadt vom 11.12.2024, ON 10

Stichtag: 08.10.2025 (Tag der dritten Befundaufnahme)

Grundlagen:

1. Grundbuchauszüge vom 12.12.2024 und 10.10.2025
2. Auszug aus dem Wiener Stadtplan
3. Plandokument Nr. 7440 vom 15.07.2003
4. Befundaufnahmen vom 28.01., 11.06. und 08.10.2025
5. Einsicht in den Bauakt
6. Wohnungseigentumsverträge vom 12.09. und 20.12.1985
7. Nutzwertgutachten vom 10.03.2025
8. Erhebungen in der Urkundensammlung
9. Erhebung im Altlastenatlas
10. Lärminformationen
11. Bekanntgabe des Einheitswertes vom 12.12.2024
12. Informationen der betreibenden Partei vom 17.01.2026
13. Erhebung von Vergleichspreisen
14. Fotos
15. *Bienert – Funk*, Immobilienbewertung Österreich⁴
16. *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

A - B E F U N D

B - B E W E R T U N G

C - G U T A C H T E N

D - B E I L A G E N

A - B E F U N D

1. Befundaufnahme vom 28.01.2025

Bei der Befundaufnahme vom 28.01.2025 waren Mag. Julia Hofmann für die Betreibendenvertreter anwesend, für die verpflichtete Partei ist niemand erschienen.

Trotz mehrfachem Läuten an der Gegensprechanlage wurde nicht geöffnet, die Wohnung war nicht zugänglich.

Die Liegenschaft konnte nur von außen besichtigt werden.

2. Befundaufnahme vom 11.06.2025

Bei der Befundaufnahme vom 11.06.2025 waren Mag. Julia Hoffmann für die Betreibendenvertreter, Andreas Berger von der Schwarz und Schuppich e.U. Gebäudeverwaltung, der Gerichtsvollzieher und der Schlosser anwesend, für die verpflichtete Partei ist neuerlich niemand erschienen.

Das Türschloss der Wohnung konnte nicht zerstörungsfrei geöffnet werden, die Schätzung konnte daher nicht durchgeführt werden.

Die allgemeinen Teile des Hauses wurden besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

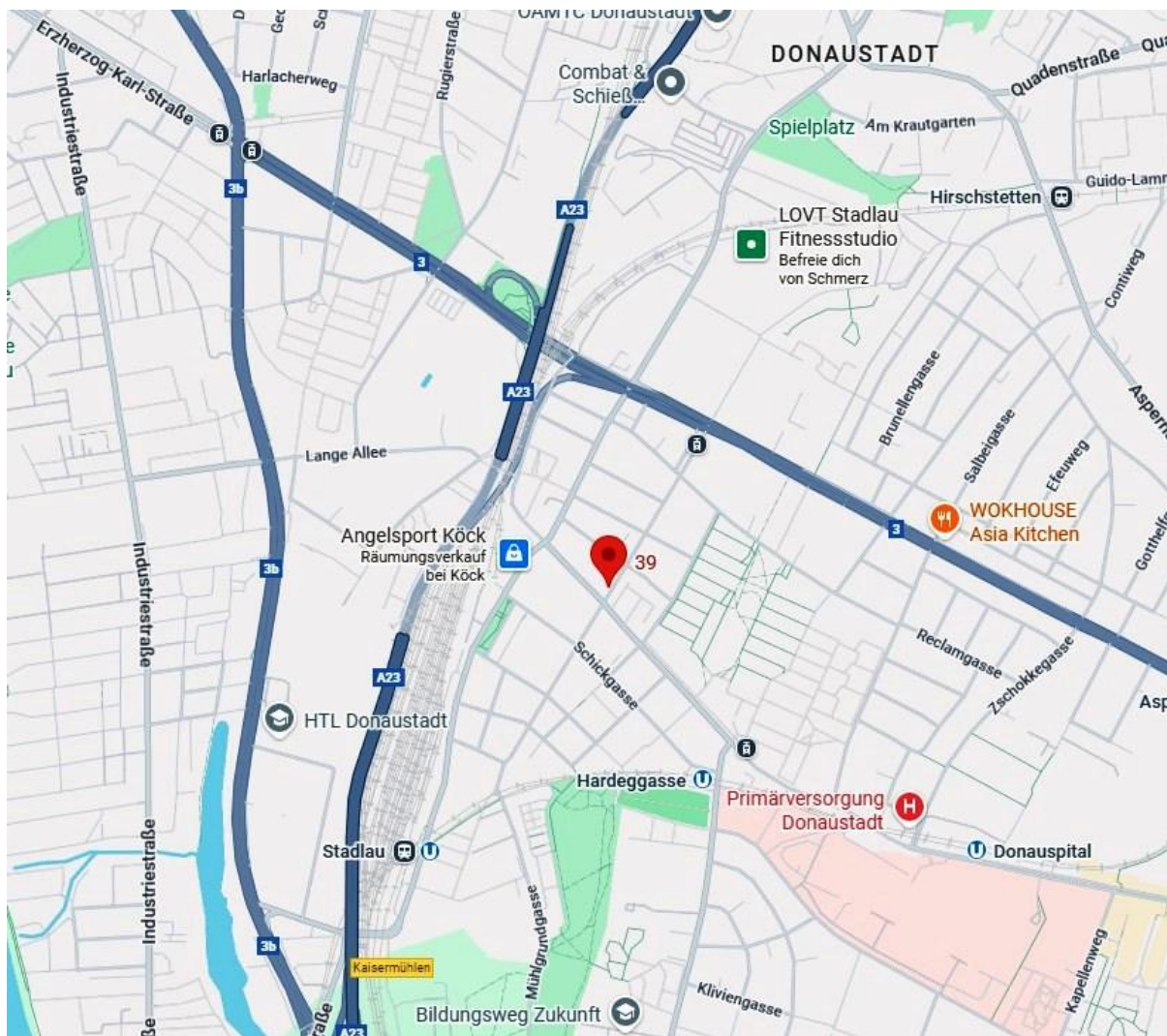
3. Befundaufnahme vom 08.10.2025

Bei der Befundaufnahme vom 08.10.2025 waren Mag. Julia Hoffmann für die Betreibendenvertreter, Andreas Berger von der Schwarz und Schuppich e.U. Gebäudeverwaltung, der Gerichtsvollzieher und der Schlosser anwesend, für die verpflichtete Partei ist abermals niemand erschienen.

Die Wohnung wurde besichtigt, es wurden einige Fotos angefertigt.

4. Allgemeine Lage

Die Liegenschaft EZ 212 Grundbuch 01658 Hirschstetten, bestehend aus den Grundstücken NNr. 209/2 und 232/4, mit den Liegenschaftsadressen Langobardenstraße 21, Konstanziagasse 39, ist eine an den genannten Straßen gelegene Eckparzelle mit einer im Grundbuch ausgewiesenen, nicht weiter überprüften Gesamtfläche von 1.831 m².



Quelle: www.google.at/maps

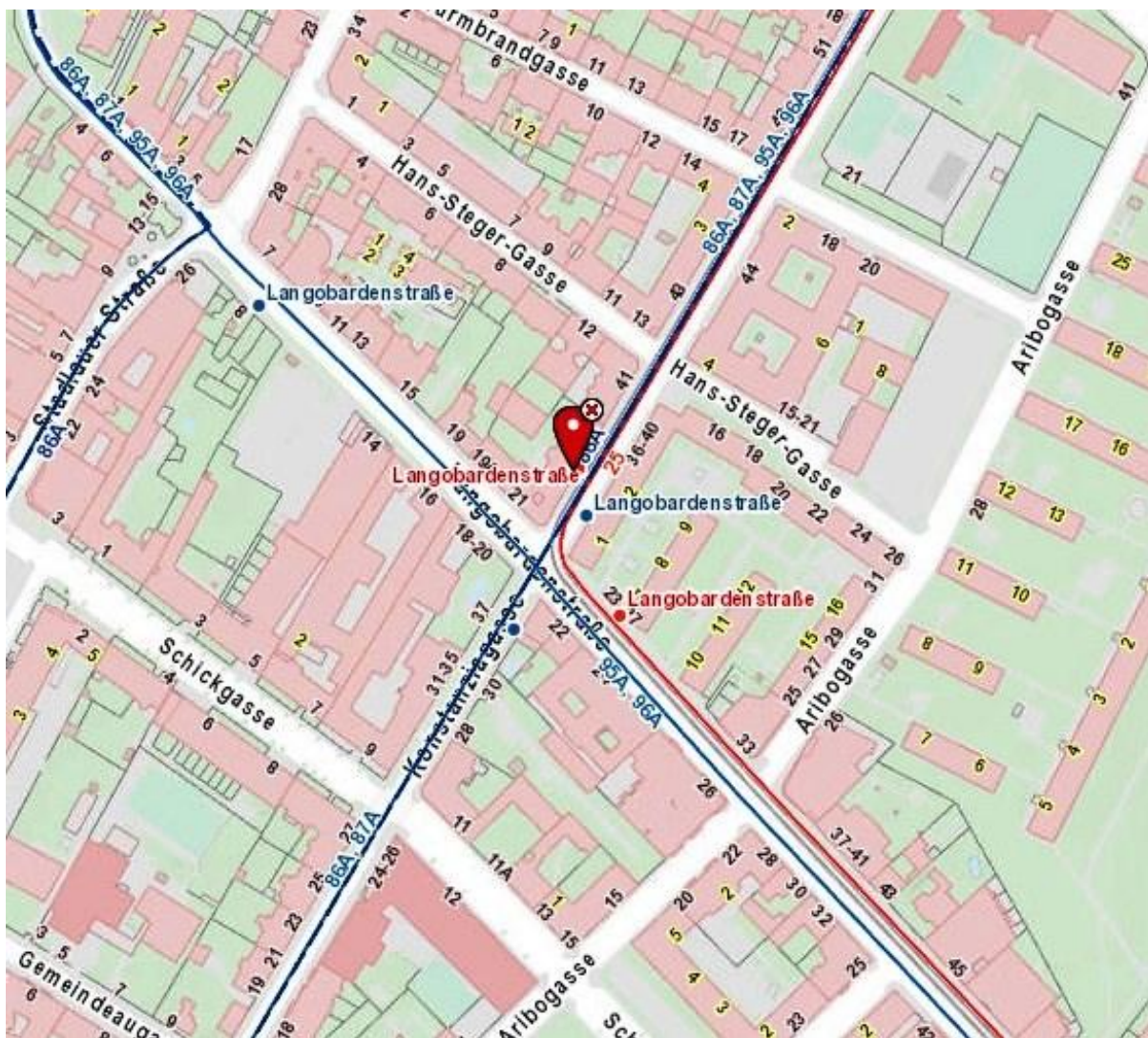
Die Infrastruktur ist gut, Erholungsmöglichkeiten gibt es in den Grünzonen im Nahebereich der Liegenschaft.

Die Wohnlage ist durchschnittlich.

5. Verkehrssituation

a) Öffentlicher Verkehr

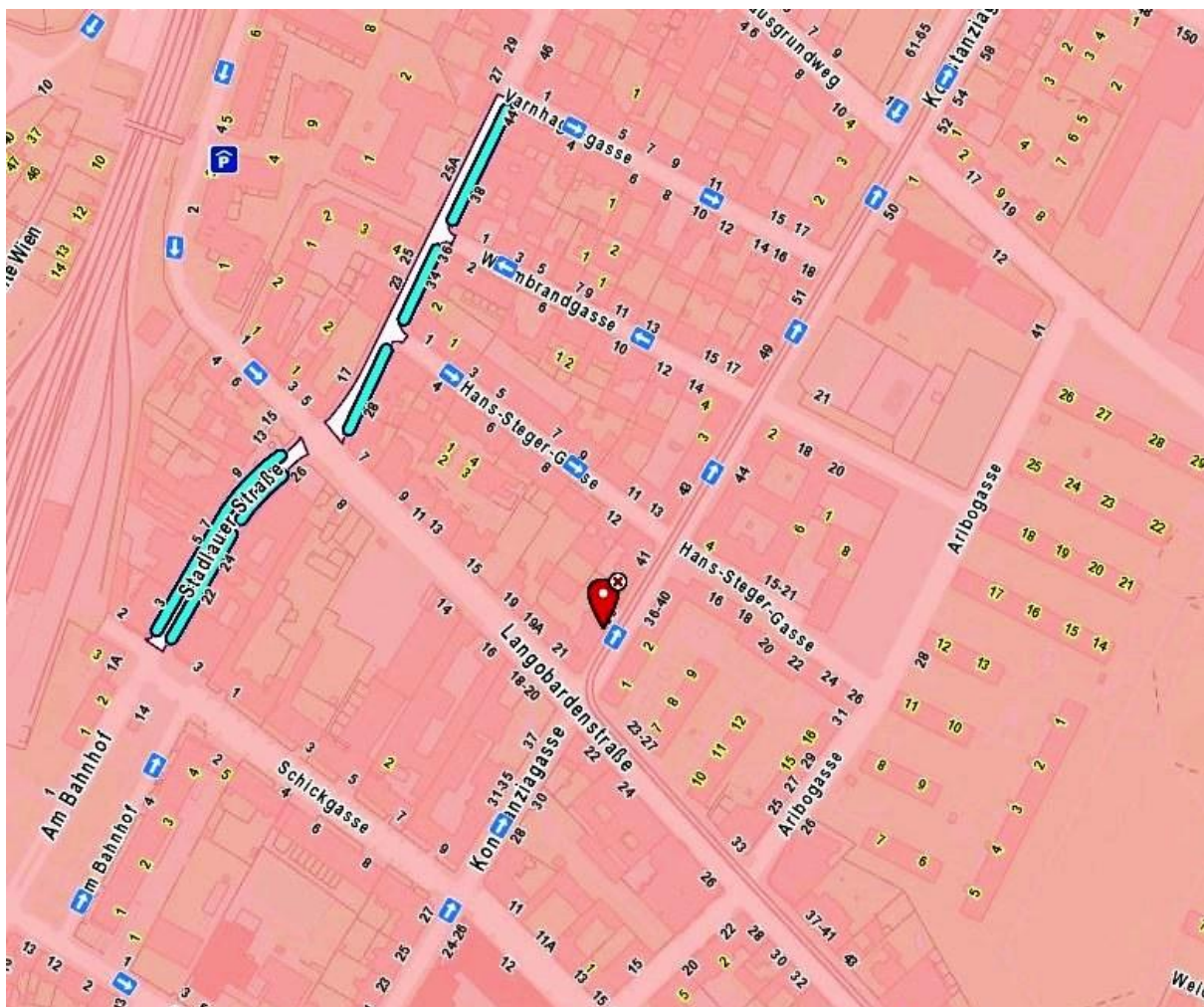
Die Liegenschaft ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie 25 sowie Autobuslinien 86A, 87A, 95A und 96A) gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

b) Individualverkehr

Die Liegenschaft ist mit PKW gut erreichbar.



Quelle: www.wien.gv.at/stadtplan

Die Parksituation auf öffentlichem Grund ist aufgrund der flächendeckend an Werktagen zwischen 09:00 und 22:00 Uhr geltenden Kurzparkzonenregelung (im Plan rosa unterlegt) für städtische Verhältnisse gut.

Besonders eingerichtete Kurzparkzonen sind im Plan hellblau gekennzeichnet.

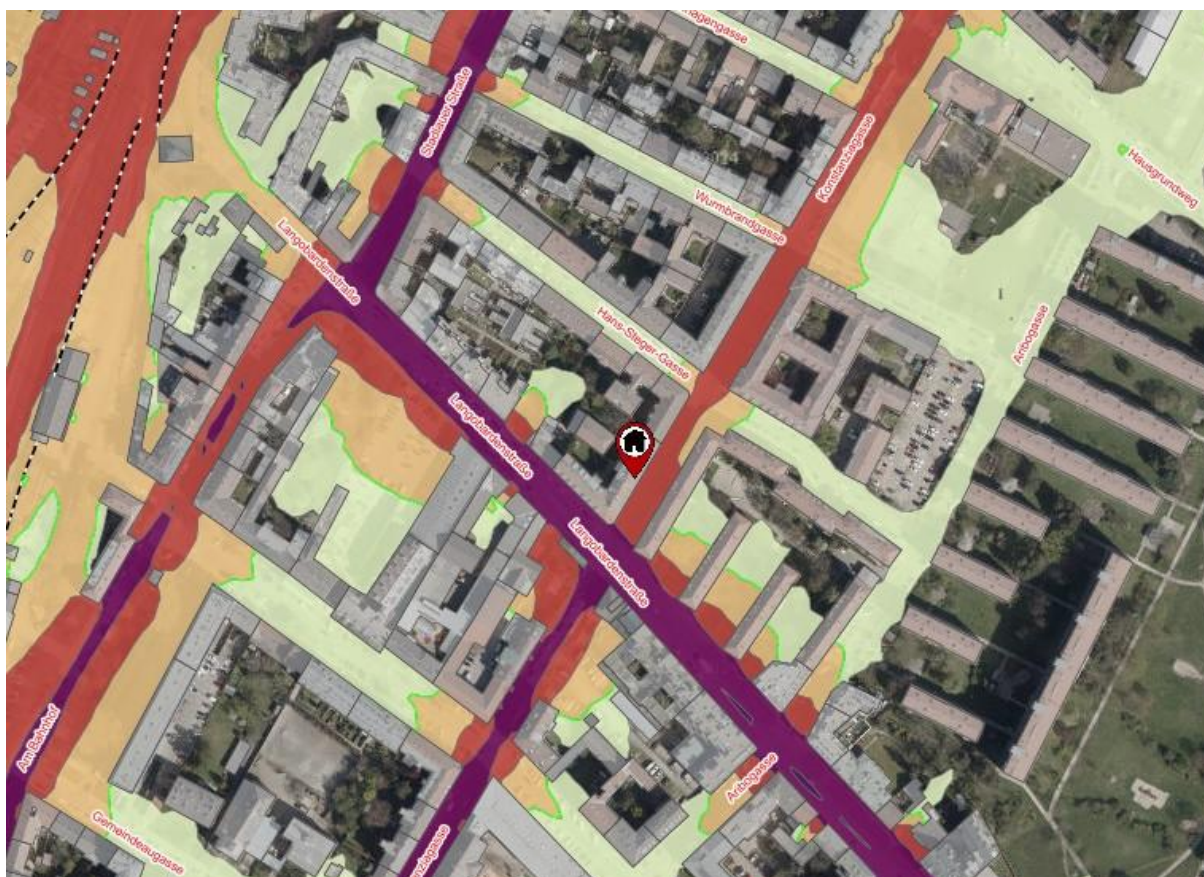
In unmittelbarer Nähe befindet sich keine öffentliche Parkgarage, auch auf der Liegenschaft selbst gibt es keine Abstellmöglichkeit für Kfz.

6. Lärmsituation

a) Straßenverkehr

Die Langobardenstraße ist in beiden Richtungen befahrbar und stark frequentiert, die Konstanziagasse wird als Einbahn Richtung Erzherzog-Karl-Straße geführt und ist durchschnittlich stark befahren.

Die Lärmbelastung ist beträchtlich, gemäß der Lärmkarte – Straßenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt, gemessen in 4 Meter Höhe über dem Boden, den Schwellenwert von 60 Dezibel im Bereich der Konstanziagasse um 5 bis 10 Dezibel, im Bereich der Langobardenstraße um 10 bis 15 Dezibel.



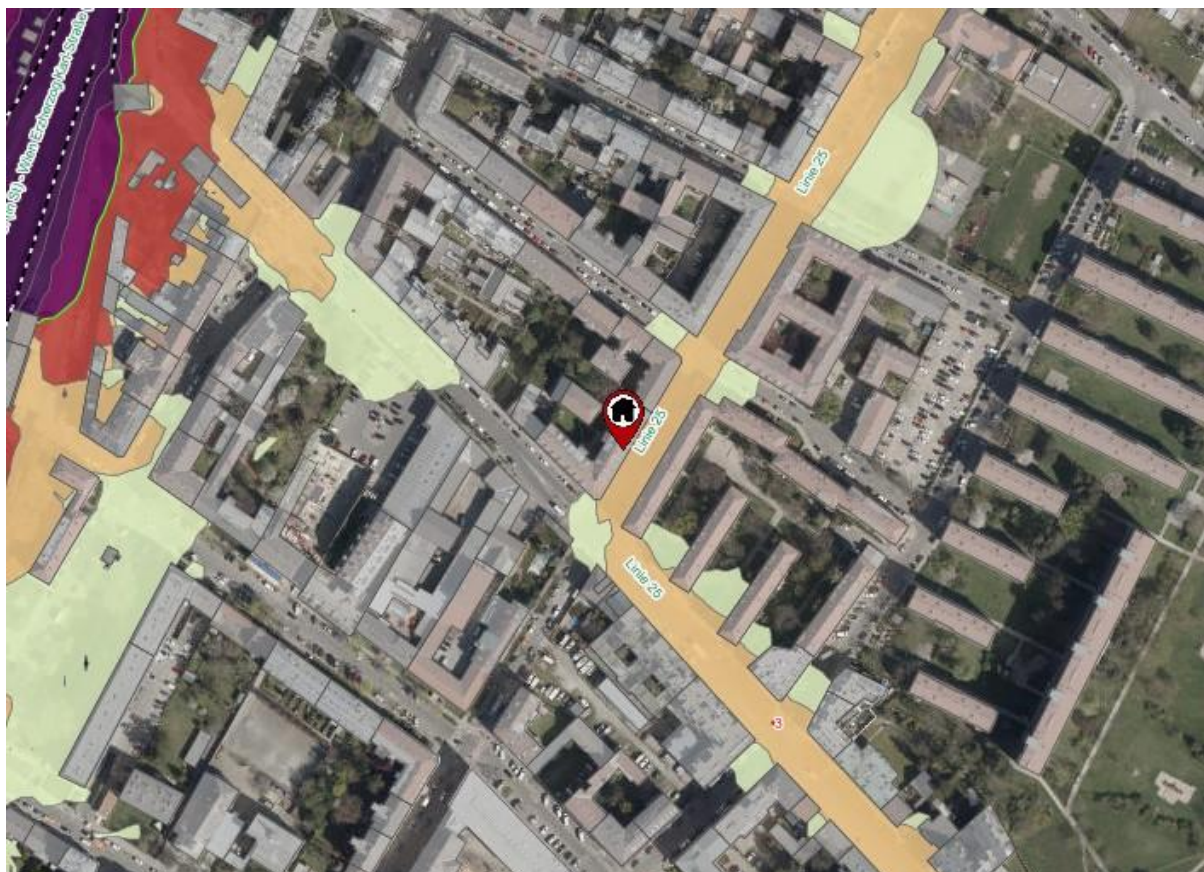
LEGENDE

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4m		
 > 75 dB	 70 - 75 dB	 65 - 70 dB
 60 - 65 dB	 55 - 60 dB	 Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
 Linienquellen Landesstraßen	 Gebäude	 Lärmschutzwände
 Kilometrierung	 Ballungsraum	 Ballungsräumgrenzen

Quelle: www.laerminfo.at

b) Schienenverkehr

Die Verkehrsbelastung durch die in der Konstanziagasse geführte Straßenbahnlinie 25 ist nicht unerheblich, gemäß der Lärmkarte - Schienenverkehr 2022 überschreitet der Tag – Abend – Nachtlärmpegel im 24 Stunden Durchschnitt den Schwellenwert von 60 Dezibel im gegenständlichen Bereich um bis zu 5 Dezibel.



LEGENDE

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

> 75 dB	70 - 75 dB	65 - 70 dB
60 - 65 dB	55 - 60 dB	Grenzwertlinie
Linienquellen Straßenbahnen	Linienquellen Eisenbahnen	Gebäude
Lärmschutzwände	Kilometrierung	Ballungsraum
Ballungsraumgrenzen		

Quelle: www.laerminfo.at

7. Flächenwidmung und Bebaubarkeit

Die Liegenschaft ist im straßenseitigen Bereich als Bauland – Gemischtes Baugewandgebiet gewidmet und liegt in einer Schutzzone.

Es gilt Bauklasse II geschlossen mit einer Trakttiefe im Bereich der Konstanziagasse von 12 Metern und im Bereich der Langobardenstraße von 15 Metern.

Der Hofbereich ist teilweise als Bauland – Wohngebiet gewidmet, dort gilt ebenfalls Bauklasse II geschlossen.

Der nicht bebaubare Bereich der Liegenschaft ist gärtnerisch auszugestalten.



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung

8. Kontaminierung

Aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes werden seit 01.01.2025 keine Verdachtsflächen mehr bekannt gegeben.

Die Karte zeigt nur mehr jene Flächen, von denen aufgrund von Abfallablagerungen oder Untergrundverunreinigungen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht und die deshalb in der Altlastenatlas-Verordnung als Altlasten ausgewiesen sind.



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten>

LEGENDE

Flächentyp		
	Altlast	
	Altablagerung	
Status		
	erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet	
	Altlast	
	dekontaminiert	
	Beobachtung abgeschlossen	

Für eine Kontaminierung bestehen keine Anhaltspunkte.

9. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und ist eben.



Quelle: <https://earth.google.com/web/>

10. Anschlüsse

Strom, Gas, Wasser und Kanal

11. Energieausweis

Trotz mehrfacher Urgenz und ausdrücklicher Aufforderung durch das Gericht hat die betreibende Partei keine Informationen über einen Energieausweis bekannt gegeben.

12. Beschreibung des Wohnhauses

a) Errichtung und Bewilligungen

Im Jahr 1910 wurde auf der Liegenschaft ein Wohn- und Geschäftshaus, als Eckhaus errichtet. Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 12.04.1910 erteilt, nach einer Planauswechslung erfolgte die Benützungsbewilligung mit Bescheid vom 14.11.1910.

In den Jahren 1911/1912 wurde im Hof, an der rückwärtigen Grundgrenze ein Wohntrakt erbaut. Die Baubewilligung hierfür wurde mit Bescheid vom 03.05.1911 erteilt, die Benützungsbewilligung erfolgte mit Bescheid vom 22.06.1912.

Im Jahr 1994 wurde die Baubewilligung für einen Dachgeschossausbau der beiden Gassentrakte mit Bescheid vom 23.03.1994 erteilt. Nach einer Planauswechslung im Jahr 2022 erfolgte die Fertigstellungsanzeige erst am 16.02.2023.

b) Allgemeines

Der Straßentrakt ist in zwei Stiegehäuser unterteilt und besteht jeweils aus Keller, Erdgeschoss, zwei Obergeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss.

Der teilweise unterkellerte Hoftrakt besteht aus Erdgeschoss und zwei Obergeschossen.

Gemäß Information der betreibenden Partei vom 17.01.2026 beträgt die Rücklage per 31.12.2024 EUR 225.178,05. Aktuellere Daten wurden nicht bekannt gegeben.

Eine Vorausschau gemäß § 20 Abs. 2 WEG besteht nicht.

Die Häuser befinden sich in ordnungsgemäßigem Gesamtzustand.

13. Beschreibung der Wohnung Top 63

a) Allgemeines

Die Wohnung ist vom Zugang Konstanziagasse über das allgemeine Stiegenhaus erreichbar, Lift ist nicht vorhanden.

Sie befindet sich im Dachgeschoss und besteht aus Vorraum, Bad, WC, Abstellraum, einem weiteren kleinen Vorraum, Schrankraum, zwei Zimmern und Wohnküche mit Loggia sowie Terrasse Richtung Innenhof.

Die Eingangstüre ist eine verstärkte Holztüre mit Sicherungszapfen, die Innentüren bestehen aus Stahlzargen mit Wabentürblättern. Die Fenster sowie die Terrassentüre sind aus Kunststoff mit Thermoisolierglas, Drehkippsverschluss und innenliegenden Jalousien.

Das Objekt wird mit Gasetagenheizung beheizt, die Gaskombitherme Marke Vaillant befindet sich im Vorraum.

Die Wohnung befindet sich in gutem Gesamtzustand.

b) Beschreibung der einzelnen Räume

Vorraum:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, Gaskombitherme, ein Heizkörper, E-Sicherungskasten

Bad:

Boden und Wände bis zur Zargenoberkante verflies, darüber Wände und Decke gemalt, Dachschräge, ein Gaupfenfenster, Heizkörper unter dem Fenster, Waschmaschinenanschluss, zwei Waschbecken mit je Einhebelmischbatterie, Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur, Dusche bestehend aus Duschtasse, Duschvorhang, Einhebelmischbatterie, Duschstange und Brausegarnitur

WC:

Boden und Wände bis zur Zargenoberkante verflies, darüber Wände und Decke gemalt, Dachschräge, Dachflächenfenster, keramische WC-Schale, Niederspüler, Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie und Kaltwasseranschluss, ein Heizkörper

Wohnküche:

Bodenbelag Fertigparkett, im Bereich der Kochnische Fliesen, Wände und Decke gemalt, Dachschräge, drei Gaupen, drei Gaupenfenster, Heizkörper unter den Fenstern, Raumthermostat, Klimaspitgerät, Zugang zur Loggia/Terrasse

Abstellraum:

Bodenbelag Fliesen, Wände und Decke gemalt, Raumhöhe max. 2,0 m, Dachschräge

weiterer Vorraum:

Bodenbelag teils Fertigparkett, teils Melan, ca. 3 cm Stufe, Wände und Decke gemalt

Schrankraum:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke gemalt

Zimmer 1:

Bodenbelag Fertigparkett, Wände und Decke gemalt, Dachschräge, Dachgaupe, Dachgaupenfenster, ein Heizkörper unter dem Fenster

Zimmer 2:

Bodenbelag Melan, Wände und Decke gemalt, Dachschräge, Dachgaupe, Dachgaupenfenster, ein Heizkörper unter dem Fenster

14. (Nutz-)flächen

Die Wohnung Top 63 hat laut dem der Fertigstellungsanzeige zugrunde liegenden Bestandsplan vom 28.10.2022 eine Nutzfläche von 127,55 m², wovon 6,65 m² auf die Loggia entfallen sowie eine Terrasse mit 10,00 m².

15. Einheitswert

Laut Bekanntgabe des Finanzamts Österreich vom 12.12.2024 beträgt der Einheitswert für 5/26820 Anteile EUR 21,85.

16. Rechtsverhältnisse an der Liegenschaft

a) Allgemeines

An der Liegenschaft wurde bereits im Jahr 1985 an einzelnen Wohnungen Wohnungseigentum begründet, die übrigen Objekte blieben im schlichten Miteigentum.

In der Folge wurden weitere Wohnungen ins Wohnungseigentum übertragen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Vorschriften der Hausverwaltung unrichtigerweise auf W 61 statt auf W 63 lauten.

Die übrigen Objekte stehen im schlichten Eigentum, hinsichtlich dieser Objekte ist in der Aufschrift Wohnungseigentum in Vorbereitung ersichtlich gemacht.

Die Begründung von Wohnungseigentum an den im schlichten Eigentum verbliebenen Anteilen ist derzeit geplant, nach Angaben der mit der Vertragsabwicklung beauftragten Anwaltskanzlei kann allerdings nicht gesagt werden, wann die Einverleibung des Wohnungseigentums erfolgen wird. Grundlage ist das überarbeitete Nutzwertgutachten des Architekten Werner Ball vom 10.03.2025.

Das Nutzwertgutachten ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

b) 5/26820 Anteile der verpflichteten Partei (B-LNr. 188)

Mit diesen Anteilen soll Wohnungseigentum an der Wohnung W 63 begründet werden. Im B-Blatt ist zur LNr. a die Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß § 24a WEG (1975) unter anderem an W 63 ersichtlich gemacht.

Zu LNr. c ist die Übertragung des Rechts auf Wohnungseigentumseinräumung gemäß § 40 Abs. 2 WEG 2002 für W D1 im Dachgeschoss für die verpflichtete Partei ersichtlich gemacht. Dabei handelt es sich um die Wohnung W 63 im Dachgeschoss, die auch von der verpflichteten Partei benützt wird.

17. Bestandverhältnisse

Die Wohnung Top 63 ist nicht vermietet.

18. Monatliche Kosten

Die Monatsvorschreibung setzt sich ab Jänner 2026 zusammen wie folgt:

Betriebskosten	EUR	247,13
Wasser	EUR	54,29
Reparaturrücklage	EUR	135,79
Bankdarlehen	<u>EUR</u>	<u>384,73</u>
Netto	EUR	821,94
USt	<u>EUR</u>	<u>30,14</u>
Gesamt	EUR	852,08

19. Lasten

Zu C-LNr. 7a ist die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 19 WEG 1975 laut Punkt III des Wohnungseigentumsvertrages vom 12.09.1985 ersichtlich gemacht. Diese Vereinbarung ist dem Gutachten in der Anlage angeschlossen.

Es bestehen keine bewertungsrelevanten Lasten.

20. Aushaftende Abgaben

Gemäß Schreiben der Stadt Wien MA 6 vom 19.12.2025 bestehen keine Forderungen.

21. Sanierungsdarlehen

Das Sanierungsdarlehen, das auf die Anteile der verpflichteten Partei entfällt, haftet per Oktober 2025 mit EUR 4.340,62 unberichtigt aus. Die Darlehensrate ist Bestandteil der monatlichen Bewirtschaftungskostenvorschreibung.

Der Tilgungsplan ist in der Anlage angeschlossen.

B - B E W E R T U N G

1. Bewertungsgrundsätze und Methodik

Als Verkehrswert wird jener Wert der Liegenschaft bezeichnet, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben haben.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass dieser Preis auch in absehbarer Zeit von einem Interessenten bezahlt würde.

2. Bewertungsmethoden

a) Allgemeines

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) nennt als Methoden der Bewertung das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6).

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt in erster Linie davon ab, um welches Objekt es sich handelt, nämlich um ein Objekt, das eher für die Eigennutzung oder die Vermietung gedacht ist.

b) Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

§ 4. (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.

Dem Vergleichswertverfahren wird überall dort der Vorzug gegeben, wo genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind, insbesondere bei unbebauten bzw. nur mit einem Abbruchobjekt bebauten Grundstücken sowie nicht vermieteten Eigentumswohnungen.

Dies ist auch in der Literatur anerkannt (Zum Themenschwerpunkt „Der Vergleich macht sicher“ siehe auch die Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung ZLB, Heft 4/14).

c) Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Das Ertragswertverfahren wird dort angewendet, wo die Erzielung eines Ertrages wirtschaftlich im Vordergrund steht.

Klassischer Anwendungsfall ist das Zinshaus, dessen Nutzungsbestimmung es ist, aus den Nettoerträgen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals zu erwirtschaften (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷, 89).

Dieses Verfahren wird allerdings auch dort angewendet, wo die Erzielung von Erträgen bei Einzelobjekten im Vordergrund steht, wie bei vermieteten Eigentumswohnungen (z.B. Vorsorgewohnungen).

d) Sachwertverfahren

§ 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.

Das Sachwertverfahren wird vor allem dann angewendet, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund steht (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 3 zu § 7).

Es sind daher die Beschaffungskosten für die Liegenschaft sowie die darauf vorhandenen Baulichkeiten von vorrangiger Bedeutung, Renditeerwägungen treten in den Hintergrund.

Dies hängt vor allem damit zusammen, dass derartige Objekte nach individuellen Vorstellungen und persönlichem Geschmack errichtet werden und nicht – wie bei Renditeüberlegungen – ein Durchschnittsgeschmack und eine möglichst leichte Vermietbarkeit im Vordergrund stehen.

Das Sachwertverfahren wird daher als Wertermittlungsverfahren dort angewendet, wo die obigen Kriterien eindeutig zutreffen, wie etwa beim Ein- bzw. Zweifamilienhaus, wo die Anwendung des Ertragswertverfahrens mangels Interesse der überwiegenden Erwerberschicht an einem Ertrag ausscheidet.

e) Marktanpassung

Allen drei Bewertungsverfahren ist allerdings gemeinsam, dass das Ergebnis der jeweiligen Methode nicht ungeprüft dem Gutachten zugrunde zu legen, sondern dahingehend zu überprüfen ist, ob der Wert auf dem Markt auch tatsächlich erzielt werden kann, d.h. dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht.

In allen Wertermittlungsverfahren hat dies im Wege der Marktanpassung zu geschehen; es ist daher zu überprüfen, ob Interessenten bereit sind, den so ermittelten Preis auch tatsächlich zu bezahlen (vgl. *Stabentheiner*, LBG, Anm 4 zu § 7).

3. Wahl des Bewertungsverfahrens

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren, weil es sich um ein nicht vermietetes Wohnungseigentumsobjekt handelt und am Markt genügend vergleichbare Objekte vorhanden sind.

4. Ermittlung der Vergleichswerte

Als Vergleichsobjekte wurden nur Wohnungen in unmittelbarer Umgebung herangezogen.

Von Ende Dezember 2023 bis Ende Mai 2025 wurden derartige Wohnungen je nach Stockwerkslage und Zustand zwischen rund EUR 3.470,00 und rund EUR 4.540,00 pro Quadratmeter Nutzfläche verkauft.

Die Details sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tabelle

TZ	Adresse	Objekt	Nfl./m²	Kaufvertrag	Kaufpreis	Preis/m²
601/2024	Varnhagengasse 11	35	50,58	19.12.2023	170 000,00	3 466,56
601/2024	Varnhagengasse 11	32	41,11	19.12.2023	150 000,00	3 577,18
1099/2024	Hausgrundweg 8	17	24,03	29.01.2024	109 000,00	4 536,00
3588/2024	Hausgrundweg 10	St V W 8	58,38	30.04.2024	264 000,00	4 175,73
2980/2025	Langobardenstraße 21	54	31,05	28.05.2025	121 055,38	3 898,72

Falls aus den Urkunden ersichtlich wurden Loggien mit der Hälfte des Quadratmeterpreises bewertet, Balkone und Terrassen mit 25 %.

Unter Berücksichtigung der erhobenen Vergleichspreise sowie der Lage des Objektes im Dachgeschoss erachte ich einen Preis von EUR 4.300,00 pro Quadratmeter Nutzfläche als angemessen.

Dabei sind die Unsicherheiten aufgrund des ungewissen Zeitpunkts der Wohnungseigentumsbegründung bereits berücksichtigt.

5. Verkehrswertberechnung

Aus den obigen Ausführungen ergibt sich nachfolgende Berechnung, das aushaftende Darlehen wird in Abzug gebracht.

120,90 m ² x EUR 4.300,00	EUR	519.870,00
6,65 m ² x EUR 2.150,00	EUR	14.297,50
10,00 m ² x EUR 1.075,00	EUR	10.750,00
Aushaftendes Darlehen	- EUR	<u>4.340,62</u>
Verkehrswert	EUR	540.576,88
Gerundet	EUR	540.600,00

C - G U T A C H T E N

Das im Befund genauer beschriebene Objekt hat unter Berücksichtigung aller Wertkomponenten zum Gutachtensstichtag – lastenfrei – nachstehenden Verkehrswert:

EUR 540.600,00

(in Worten: Euro fünfhundertvierzigtausendsechshundert)

Einrichtungsgegenstände wurden nicht bewertet.

D - BEILAGEN

1. Grundbuchauszug
2. Abweichender Verteilungsschlüssel
3. Tilgungsplan
4. Nutzwertgutachten des Architekt Werner Ball vom 10.03.2025
5. Energieausweis
6. Lageplan
7. Geschosspläne
8. Wohnungsgrundriss
9. Ansichten
10. Schnitt
11. Fotodokumentation

GB
REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 01658 Hirschstetten EINLAGEZAHL 212
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 188 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 3097/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
WOHNUNGSEIGENTUM IN VORBEREITUNG
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
209/2 Gärten(10) 205
232/4 GST-Fläche 1626
Bauf.(10) 1127
Gärten(10) 499 Konstanziagasse 39
Langobardenstraße 21
GESAMTFLÄCHE 1831
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
3 a gelöscht
***** B *****
188 ANTEIL: 5/26820
Helga Schumnik
GEB: 1975-07-03 ADR: Vorgartenstr 192/1/3, Wien 1020
a 7249/1993 Zusage der Einräumung des Wohnungseigentumsrechtes gemäß
§ 24a WEG an W 61 62 63 64 65 66 und 67 jeweils für Karl Rabl
geb 1947-10-13
c 7588/1994 4316/2008 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 W D 1 im
Dachgeschoß für Helga Schumnik geb 1975-07-03
f 4316/2008 IM RANG 2840/2008 Kaufvertrag 2008-06-06, Urkunde 2008-08-13,
Urkunde 2008-09-10 Eigentumsrecht
g 7249/1993 3161/2014 2516/2016 Übertragung des Rechts auf
Wohnungseigentumseinräumung gem § 40 Abs 2 WEG 2002 an W 48 auf
HM apartments GmbH (FN 447272d)
***** C *****
1 auf Anteil B-LNR 56 58 60 65 70 75 80 90 91 92 95 107 112 139
144 145 151 152 165 172 173 178 179 180 184 186
187 188 192 196 197 203 bis 207 211 212 213 215
217 219 bis 225 227 230 bis 234 238 bis 243 247
bis 256
a 2308/1910
REALLAST der Verpflichtung zur Trottoirherstellung für
Stadt Wien
7 a 4819/1985 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG laut P III Wohnungseigentumsvertrag 1985-09-12
127 auf Anteil B-LNR 188
a 4316/2008 Pfandurkunde 2008-07-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 214.400,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
154 auf Anteil B-LNR 188
a 20157/2012 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(20 C 874/12z)
204 auf Anteil B-LNR 188
a 1665/2017 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 513/17b)
250 auf Anteil B-LNR 188
a 4252/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (20 C 1519/21s)
255 auf Anteil B-LNR 188
a 600/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (33 C 69/23d)
264 auf Anteil B-LNR 188

- 269 a 1908/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (47 C 131/24a)
auf Anteil B-LNR 188
- a 3944/2024 IM RANG 1908/2024 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
10.552,96 samt 4 % Z lt Exekutionsbewilligung,
Kosten EUR 1.798,32 samt 4 % Z seit 2.5.2024,
Antragskosten EUR 693,58 für Eigentümergemeinschaft
Langobardenstraße 21 (68 E 12/24m)
- 272 auf Anteil B-LNR 188
- a 5241/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (100 C 24/24f)
- 275 auf Anteil B-LNR 188
- a 2219/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (100 C 11/25w)
- 277 auf Anteil B-LNR 188
- a 3097/2025 IM RANG 5241/2024 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
5.112,48 samt je 4 % Z aus jeweils EUR 852,08 seit
2.5.2024, seit 2.6.2024, seit 2.7.2024, seit 2.8.2024,
seit 2.9.2024, seit 2.10.2024,
Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit 23.10.2024,
Antragskosten EUR 494,964
für Eigentümergemeinschaft Langobardenstraße 21
(68 E 29/25p - 68 E 12/24m)

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

Grundbuch 10.10.2025 07:45:51

Abweichender Verteilungsschlüssel

III.
Die Vertragsparteien vereinbaren weiters, dass für die Aufteilung aller auflaufenden Kosten die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes in seiner jeweils gültigen Fassung anzuwenden sind. Dies gilt jedoch nur solange, bis das letzte Mietverhältnis aufgelöst wurde, das im Zeitpunkt der Begründung von Wohnungseigentum bestand. Die Vertragsparteien stimmen zu, dass im Grundbuch ob der im Punkt I. näher bezeichneten Liegenschaft dies im Sinne des § 19 (3) WEG angemerkt werde. -----

Raiffeisenbank Weinviertel Nordost
eGen
DVR: 0021270
32985/88/0052

WEG Langobardenstraße
c/o Schwarz & Schuppich e.U.
Billrothstraße 31
1190 Wien

2225 Zistersdorf
Hauptstraße 39

Ihr Ansprechpartner:
Daniel Huber
Telefon: +43 2532 2363
Telefax: +43 2532 2363
daniel.huber@rbwno.at

TILGUNGSPLAN

Erstellt am 02.10.2025

IBAN: AT59 3298 5003 0007 3684 / EUR

Kapital:	87.020,89		
Verzinsungsart:	dekursiv	Pauschalrate	10.891,46
Tageberechnung:	klm - So 360, Ha 365	Erste Tilgung:	30.06.2015
Fälligkeit:	000/001/000/001	Letzte Tilgung:	31.12.2029
Endwert:	0,00	Nächste Tilgung:	31.12.2025
Zinsvereinbarung:	12-Monats-Euribor		
Aktueller Zinssatz:	4,75000%		

Nr.	Datum	Einzahlung	Zuschuss	Zinsen	Entgelt	Restschuld
0	02.10.2025	0,00	0,00	0,00	0,00	87.020,89
1	31.12.2025	10.891,46	0,00	1.067,81*	0,00	77.197,24
2	31.12.2025	0,00	0,00	1.044,85	19,68	78.261,77
3	30.06.2026	10.891,46	0,00	0,00	0,00	67.370,31
4	30.06.2026	0,00	0,00	1.869,04	19,68	69.259,03
5	31.12.2026	10.891,46	0,00	0,00	0,00	58.367,57
6	31.12.2026	0,00	0,00	1.681,46	19,68	60.068,71
7	30.06.2027	10.891,46	0,00	0,00	0,00	49.177,25
8	30.06.2027	0,00	0,00	1.434,56	19,68	50.631,49
9	31.12.2027	10.891,46	0,00	0,00	0,00	39.740,03
10	31.12.2027	0,00	0,00	1.229,22	19,68	40.988,93
11	30.06.2028	10.891,46	0,00	0,00	0,00	30.097,47
12	30.06.2028	0,00	0,00	984,30	19,68	31.101,45
13	31.12.2028	10.891,46	0,00	0,00	0,00	20.209,99
14	31.12.2028	0,00	0,00	755,07	19,68	20.984,74
15	30.06.2029	10.891,46	0,00	0,00	0,00	10.093,28
16	30.06.2029	0,00	0,00	501,16	19,68	10.614,12
17	31.12.2029	10.891,49	0,00	0,00	0,00	277,37-
18	31.12.2029	0,00	0,00	257,69	19,68	0,00

Gesamtkosten ab 02.10.2025

Kontoführung	19,68	je Abschluss	177,12
Zinsen	4,750%	ab 02.10.2025	10.825,16
		Gesamtkosten	11.002,28

Zusammenfassung per 02.10.2025

Restschuld per 02.10.2025	87.020,89
---------------------------	-----------

Die angeführten Daten gelten nur bis zur nächsten Änderung des Sollzinssatzes und/oder der Entgelte.

* Stichtagszinsen: Der errechnete Zinsbetrag vom Beginn der Abschlussperiode bis heute.



NUTZWERTGUTACHTEN

für die Neufestsetzung der Nutzwerte § 9 Abs.1 WEG 2002
für die Liegenschaft



A-1220 WIEN, Langobardenstraße 21 / Konstanziagasse 39
Gst.Nr.: 209/2 und 232/4, EZ.: 212, Kat. Gem.: 01658 Hirschstetten

Wien, 10.03.2025

1. ALLGEMEINE ANGABEN

FLÄCHENWIDMUNGS- und BEBAUUNGSPLAN



Abbildung Flächenwidmungs- und Bebauungsplan im Bereich Siebenbrunnengasse 55-57

Die derzeitigen Bebauungsbestimmungen betreffend die o.a. Liegenschaft lauten:
Gemischtes Baugelbiet, Bauklasse II, geschlossene Bauweise.



NUTZFLÄCHENERMITTLUNG

1220 Wien, Langobardenstraße 21 / Konstanziagasse 39
EZ. 212 KG. Hirschstetten

Die Ermittlung der Nutzflächen erfolgte durch die Magistratsabteilung 25
MA 25 – M 22/01297/2013/00 Wien, 06.12.2013

Die Nutzflächen ergeben sich aus der Vermessung durch die MA 25, die
genaue Aufstellung befindet sich im Schlichtungsstellenakt.

Bestätigung durch das Bezirksgericht Donaustadt 5Msch 5/14z -7 vom
26. 09. 2014.

MA 25 - M 22/01297/2013/00

Wien, 06.12.2013

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZFLÄCHEN

der Mietgegenstände des Hauses 22. Bez. Langobardenstraße 21

Stiege	Geschoß	Tür-Nr	Mietgegenstand	Nutzfl. in m ²
1	E	1	Wohnung	49,27
1	E	2	Wohnung	30,86
1	E	3	Wohnung	29,62
1	E	4	Wohnung	29,95
1	E	5	Wohnung	20,63
1	Erdgeschoß	6	Wohnung	30,32
1	E	7+8+9	Geschäft	97,67
1	E, K	10+11	Geschäft	133,53
1	E	13	Wohnung	30,09
1	E	14	Wohnung	31,56
1	E	15	Wohnung	30,10
1	E	16	Wohnung	44,78
1	1. Stock	17+18	Wohnung	87,93
1	1. Stock	19	Wohnung	31,81
1	1. Stock	20	Wohnung	30,59
1	1. Stock	21	Wohnung	40,84
1	1. Stock	22	Wohnung	30,40
1	1. Stock	23	Wohnung	28,57
1	1. Stock	24	Wohnung	28,95
1	1. Stock	25	Wohnung	42,14
1	1. Stock	26	Wohnung	79,75
1	1. Stock	27	Wohnung	30,43
1	1. Stock	28	Wohnung	40,05
1	1. Stock	29	Wohnung	32,11
1	1. Stock	30	Wohnung	31,86
1	1. Stock	31	Wohnung	31,86
1	1. Stock	32	Wohnung	44,55
1	2. Stock	33+34	Wohnung	85,39
1	2. Stock	35	Wohnung	32,58
1	2. Stock	36+37	Wohnung	73,09
1	2. Stock	38	Wohnung	31,73
1	2. Stock	39	Wohnung	30,18
1	2. Stock	40	Wohnung	30,44
1	2. Stock	41	Wohnung	43,51
1	2. Stock	42	Wohnung	80,03
1	2. Stock	43	Wohnung	32,43
1	2. Stock	44	Wohnung	38,44
1	2. Stock	45	Wohnung	33,14
1	2. Stock	46	Wohnung	32,52
1	2. Stock	47	Wohnung	30,83
1	2. Stock	48	Wohnung	47,83
1	D	63	Wohnung	124,29
1	D	64	Wohnung	51,98
1	D	65	Wohnung	54,42
1	D	66	Wohnung	60,69
1	D	67	Wohnung	119,96
1	D	68	Wohnung	56,08
1	D	69	Wohnung	114,09
2	E	49	Wohnung	34,13
2	E	50	Wohnung	29,38
2	E	51	Wohnung	30,97
2	E	52	Wohnung	30,95
2	1. Stock	53	Wohnung	35,60
2	1. Stock	54	Wohnung	30,22
2	1. Stock	55	Wohnung	31,61
2	1. Stock	56	Wohnung	30,84

DVR:0000191

Seite 62 von 63

MA 25 - M 22/01297/2013/00

Wien, 06.12.2013

164

2	2. Stock	57	Wohnung	34,65
2	2. Stock	58	Wohnung	30,48
2	2. Stock	59	Wohnung	30,09
2	2. Stock	60	Wohnung	30,54
			Summe	2753,33

NUTZFWERTERMITTLUNG

1220 Wien, Langobardenstraße 21 / Konstanziagasse 39
EZ. 212 KG. Hirschstetten

GRUNDLAGEN :

Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002

Gutachten gem. § 6 WEG 2002

Baubehördliche Bewilligungen lt. Gutachten gem. § 6 WEG 2002

Begehung Dezember 2015

Einsichtnahme in das Planarchiv der MA37 v. 24.06.2022 und 23.07.2024

Nutzflächenaufstellung MA 25 v. 06.12.2013

ERLÄUTERUNGEN:

Allgemeine Bewertungsgrundsätze :

Ausgehend von der Nutzfläche unter Anwendung entsprechender Zuschläge und Abstriche für werterhöhende bzw. wertvermindernde Merkmale errechnet sich der Nutzwert des Eigentumsobjektes.

Die Zuschläge und Abstriche ergeben sich aus der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des Gutachters.

Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehör zum Wohnungseigentum werden in einer ganzen Zahl ausgedrückt. Unter Zubehör zum Wohnungseigentum versteht man das Recht, andere mit dem WE – Objekt nicht baulich verbundene Teile der Liegenschaft ausschließlich zu nutzen.

Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden.

Nutzwerte, deren ermittelter Wert unter 1,00 (eins) liegt, werden auf 1,00 (eins) aufgerundet.

REGELNUTZWERT :

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden lt. Vorentscheidung bzw. nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei der Regelnutzwert 1,00 als Bezugsbasis dient.

Vergleichswohnung Kategorie A 1. Stock	1,00
Gastlokal	1,30
Mit der Wohnung verbundene Bereiche:	
Terrasse	0,25 des zugeh. NW
Zubehör :	
Abstellraum im selben Geschoss (ehemaliges Gang-WC)	0,50

ZUSCHLÄGE UND ABSTRICHE :

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Zuschläge und Abstriche wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt.

Zuschläge :

Z 1	10,0%	Wohnung im Terrassengeschoss (DG)
-----	-------	-----------------------------------

Abstriche :

A 1	30,0%	Substandardwohnung
A 2	10,0%	Überwiegend Straßenlage im Erdgeschoss
A 3	2,5%	Lage im 2. Stock ohne Lift
A 4	5,0%	Lage im Dachgeschoss ohne Lift
A 5	5,0%	Gangküche
A 6	2,5%	Fehlender Vorraum
A 7	2,5%	Bad und WC in einem Raum
A 8	5,0%	Innenliegende Küche
A 9	2,5 %	Grundrisslösung
A 10	5,0%	Teilweise Dachschräge

WOHNUNGSEIGENTUMSTAUGLICHE OBJEKTE :

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz WEG 2002 folgende **wohnungseigentumstaugliche Objekte:**

59 Wohnungen
1 Gastlokal

Sämtliche Kellerräumlichkeiten, nicht ausgebauter Dachboden, Verkehrsflächen und Außenanlagen verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

ERMITTLUNG DER NUTZWERTE :**STRASSENTRAKT LANGOBARDENSTRASSE 21 / KONSTANZIAGASSE 39****Strassentrakt Konstanziagasse 39****TOP. 01 Erdgeschoss**

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A6/A7	0,950	49,27	47
Zubehör AR	0,50		0,500	1,08	1
Gesamtnutzwert					48

*(Anmerkung: Baubewilligung in Arbeit)

TOP. 02 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A2	0,600	30,86	19
Gesamtnutzwert					19

TOP. 03 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A2	0,600	29,62	18
Gesamtnutzwert					18

*(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)

TOP. 04 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A2	0,600	29,95	18
Gesamtnutzwert					18

TOP. 05 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A2	0,600	20,63	12
Gesamtnutzwert					12

TOP. 06 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A2	0,600	30,32	18
Zubehör AR	0,50		0,500	1,08	1
Gesamtnutzwert					19

TOP. 07+08+09 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A5	0,950	97,67	93
Zubehör 2 AR	0,50		0,500	2,16	1
Gesamtnutzwert					94

Strassentrakt Langobardenstraße 21**TOP. 10+11+12 Erdgeschoss**

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Gastlokal	1,30		1,300	133,53	174
Gesamtnutzwert					174

TOP. 13 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A2	0,600	30,09	18
Gesamtnutzwert					18

TOP. 14 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A2	0,600	31,56	19
Gesamtnutzwert					19

*(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)

TOP. 15 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A2	0,600	30,10	18
Gesamtnutzwert					18

*(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)

TOP. 16 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A5/A7	0,925	44,78	41
Gesamtnutzwert					41

*(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)

Strassentrakt Konstanziagasse 39**TOP. 17+18 1. Stock**

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	87,93	59
Gesamtnutzwert					59

TOP. 19 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A5/A6/A7	0,900	31,81	29
Gesamtnutzwert					29

TOP. 20 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	30,59	21
Gesamtnutzwert					21

TOP. 21 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A5/A6	0,925	40,84	38
Zubehör AR	0,50		0,500	1,08	1
Gesamtnutzwert					39

TOP. 22 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	30,40	21
Gesamtnutzwert					21

***(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)**

TOP. 23 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	28,57	20
Gesamtnutzwert					20

TOP. 24 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	28,95	20
Gesamtnutzwert					20

***(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)**

TOP. 25 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A8	0,925	42,14	40
Gesamtnutzwert					40

Strassentrakt Langobardenstraße 21**TOP. 26 1. Stock**

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A5/A9	0,925	79,75	76
Zubehör AR	0,50		0,500	1,08	1
Gesamtnutzwert					77

TOP. 27 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	30,43	21
Gesamtnutzwert					21

***(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)**

TOP. 28 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	40,05	28
Gesamtnutzwert					28

TOP. 29 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	32,11	22
Gesamtnutzwert					22

TOP. 30 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	31,86	22
Gesamtnutzwert					22

TOP. 31 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	31,86	22
Gesamtnutzwert					22

***(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)**

TOP. 32 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	44,55	31
Gesamtnutzwert					31

***(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)**

Strassentrakt Konstanziagasse 39**TOP. 33 + 34 2. Stock**

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3	0,975	85,39	83
Zubehör AR	0,50		0,500	1,08	1
Gesamtnutzwert					84

TOP. 35 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A5/A6/A7/A9	0,850	32,58	28
Gesamtnutzwert					28

***(Anmerkung: Baubewilligung für in Arbeit)**

TOP. 36 + 37 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A5/A7	0,900	73,09	66
Gesamtnutzwert					66

TOP. 38 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A3	0,675	31,73	21
Gesamtnutzwert					21

TOP. 39 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A5/A6/A7/A9	0,850	30,18	26
Zubehör AR	0,50		0,500	1,08	1
Gesamtnutzwert					27

***(Anmerkung: Baubewilligung in Arbeit)**

TOP. 40 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A3	0,675	30,44	21
Gesamtnutzwert					21

TOP. 41 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A3	0,675	43,51	29
Gesamtnutzwert					29

***(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)**

Strassentrakt Langobardenstraße 21**TOP. 42 2. Stock**

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A7	0,950	80,03	76
Gesamtnutzwert					76

TOP. 43 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A3	0,675	32,43	22
Gesamtnutzwert					22

TOP. 44 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A3	0,675	38,44	26
Gesamtnutzwert					26

TOP. 45 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A3	0,675	33,14	22
Gesamtnutzwert					22

TOP. 46 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A5/A6/A7	0,875	32,52	28
Zubehör AR	0,50		0,500	1,08	1
Gesamtnutzwert					29

*(Anmerkung: Baubewilligung in Arbeit)

TOP. 47 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A8	0,925	30,83	29
Gesamtnutzwert					29

TOP. 48 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A7/A8	0,900	47,83	43
Zubehör AR	0,50		0,500	1,08	1
Gesamtnutzwert					44

Dachgeschoss**TOP. 63 Dachgeschoss**

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A4/A10/Z1	1,000	124,29	124
Terrasse	0,25		0,238	10,00	2
Gesamtnutzwert					126

TOP. 64 Dachgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A4/A7/ A10/Z1	0,975	51,98	51
Terrasse	0,25		0,231	7,21	2
Gesamtnutzwert					53

TOP. 65 Dachgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A4/A10/Z1	1,000	54,42	54
Terrasse	0,25		0,238	6,90	2
Gesamtnutzwert					56

TOP. 66 Dachgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A4/A7/ A10/Z1	0,975	60,69	59
Gesamtnutzwert					59

TOP. 67 Dachgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A4/A10/Z1	1,000	124,81	125
Terrasse	0,25		0,238	7,40	2
Gesamtnutzwert					127

TOP. 68 Dachgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A4/A7/ A10/Z1	0,975	56,08	55
Gesamtnutzwert					55

TOP. 69 Dachgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A4/A10/Z1	1,000	114,09	114
Gesamtnutzwert					114

HOFGEBÄUDE**TOP. 49 Erdgeschoss**

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A5/A7	0,925	34,12	32
Gesamtnutzwert					32

TOP. 50 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	29,38	21
Gesamtnutzwert					21

TOP. 51 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	30,97	22
Gesamtnutzwert					22

TOP. 52 Erdgeschoss

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A5/A7	0,925	30,95	29
Gesamtnutzwert					29

TOP. 53 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A5/A7	0,925	35,60	33
Gesamtnutzwert					33

***(Anmerkung: (Baubewilligung in Arbeit))**

TOP. 54 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A5//A7	0,925	30,22	28
Gesamtnutzwert					28

TOP. 55 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	31,61	22
Gesamtnutzwert					22

***(Anmerkung: Keine Baubewilligung für die Umbauarbeiten vorhanden)**

TOP. 56 1. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1	0,700	30,84	22
Gesamtnutzwert					22

TOP. 57 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A7	0,950	34,65	33
Gesamtnutzwert					33

TOP. 58 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A1/A3	0,675	30,48	21
Gesamtnutzwert					21

TOP. 59 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A5/A7	0,900	30,09	27
Gesamtnutzwert					27

***(Anmerkung: Baubewilligung in Arbeit)**

TOP. 60 2. Stock

Bestandsgegenstand	RNW	Abstriche/ Zuschläge	NW/m2	NFL [m2]	Einzel NW
Wohnung	1,00	A3/A5/A7	0,900	30,54	27
Gesamtnutzwert					27

***(Anmerkung: Baubewilligung in Arbeit)**

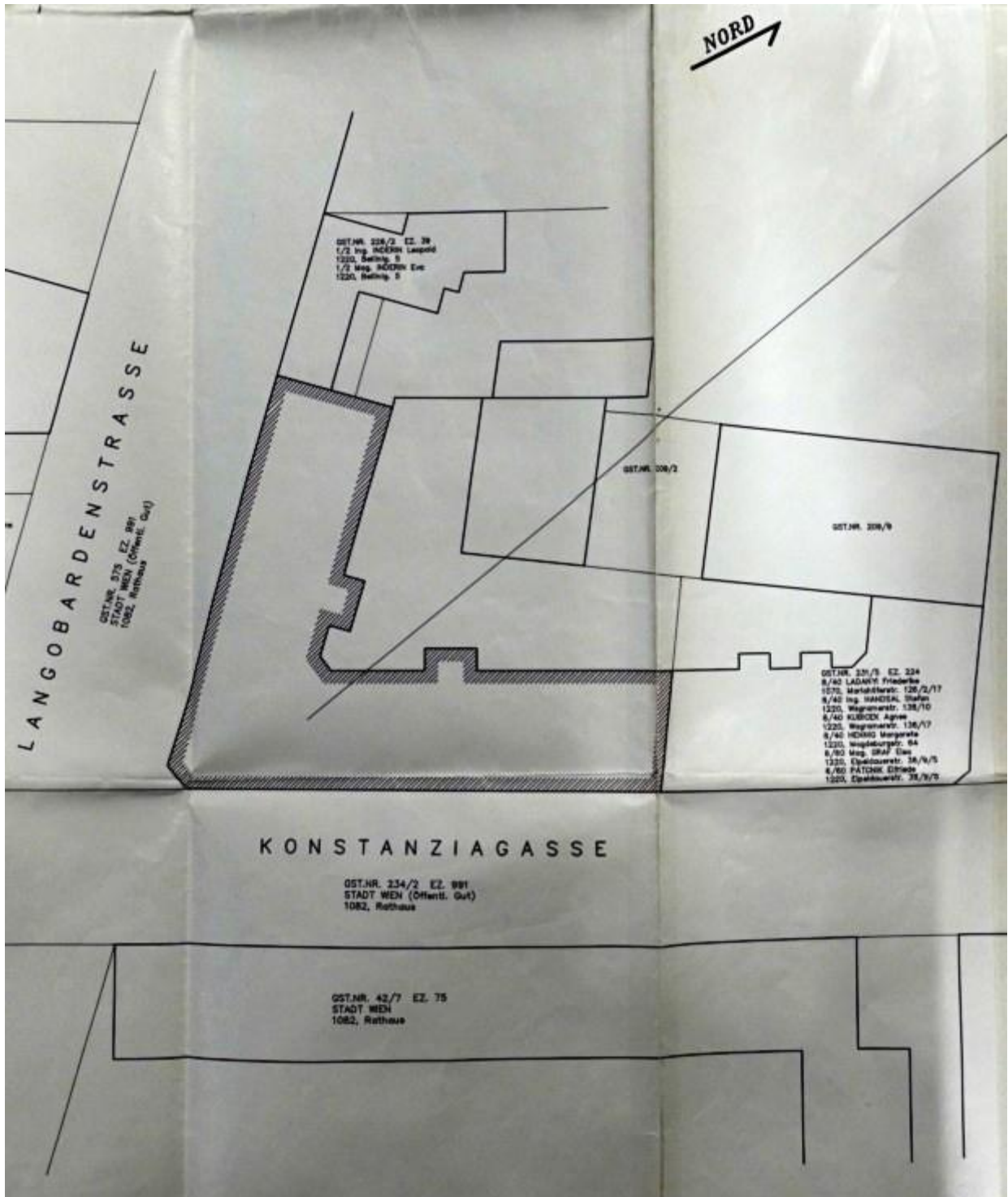
ZUSAMMENSTELLUNG ALLER NUTZWERTE

Geschoss	Nutzwert	Anteil
Strassentrakt Langobardenstraße 21 / Konstanziagasse 39		
Erdgeschoss		
Top 1 Wohnung	48	
Top 2 Wohnung	19	
Top 3 Wohnung	18	
Top 4 Wohnung	18	
Top 5 Wohnung	12	
Top 6 Wohnung	19	
Top 7+8+9 Wohnung	94	
Top 10+11+12 Gastlokal	174	
Top 13 Wohnung	18	
Top 14 Wohnung	19	
Top 15 Wohnung	18	
Top 16 Wohnung	41	
1.Stock		
Top 17+18 Wohnung	59	
Top 19 Wohnung	29	
Top 20 Wohnung	21	
Top 21 Wohnung	39	
Top 22 Wohnung	21	
Top 23 Wohnung	20	
Top 24 Wohnung	20	
Top 25 Wohnung	40	
Top 26 Wohnung	77	
Top 27 Wohnung	21	
Top 28 Wohnung	28	
Top 29 Wohnung	22	
Top 30 Wohnung	22	
Top 31 Wohnung	22	
Top 32 Wohnung	31	
2.Stock		
Top 33+34 Wohnung	84	
Top 35 Wohnung	28	
Top 36+37 Wohnung	66	
Top 38 Wohnung	21	
Top 39 Wohnung	27	
Top 40 Wohnung	21	
Top 41 Wohnung	29	
Top 42 Wohnung	76	
Top 43 Wohnung	22	
Top 44 Wohnung	26	
Top 45 Wohnung	22	
Top 46 Wohnung	29	
Top 47 Wohnung	29	
Top 48 Wohnung	44	

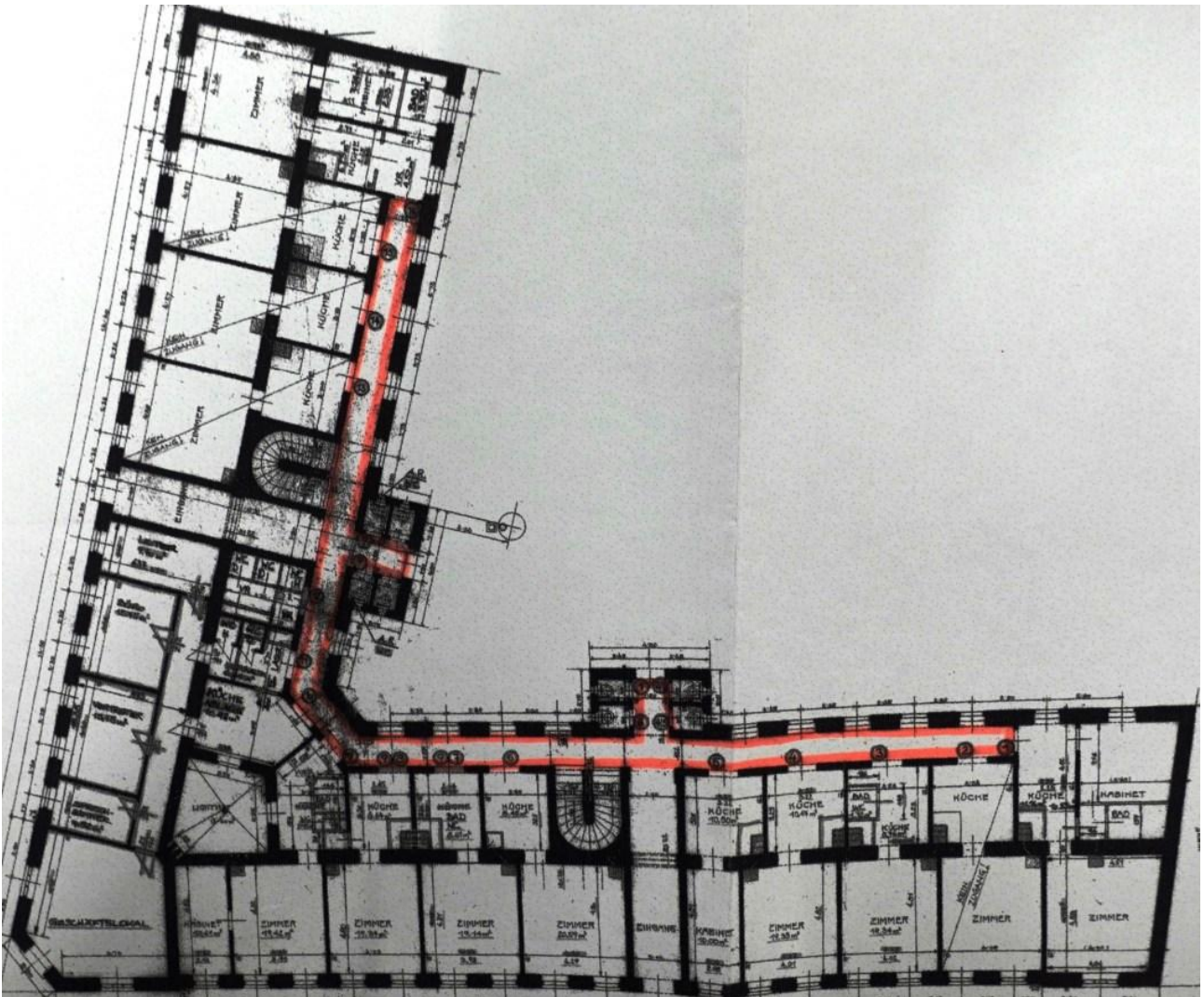
Dachgeschoss		
Top 63 Wohnung	126	
Top 64 Wohnung	53	
Top 65 Wohnung	56	
Top 66 Wohnung	59	
Top 67 Wohnung	127	
Top 68 Wohnung	55	
Top 69 Wohnung	114	
Hofgebäude		
Erdgeschoss		
Top 49 Wohnung	32	
Top 50 Wohnung	21	
Top 51 Wohnung	22	
Top 52 Wohnung	29	
1.Stock		
Top 53 Wohnung	33	
Top 54 Wohnung	28	
Top 55 Wohnung	22	
Top 56 Wohnung	22	
2.Stock		
Top 57 Wohnung	33	
Top 58 Wohnung	21	
Top 59 Wohnung	27	
Top 60 Wohnung	27	
Summe aller Nutzwerte	2401	

Wien, 10.03.2025

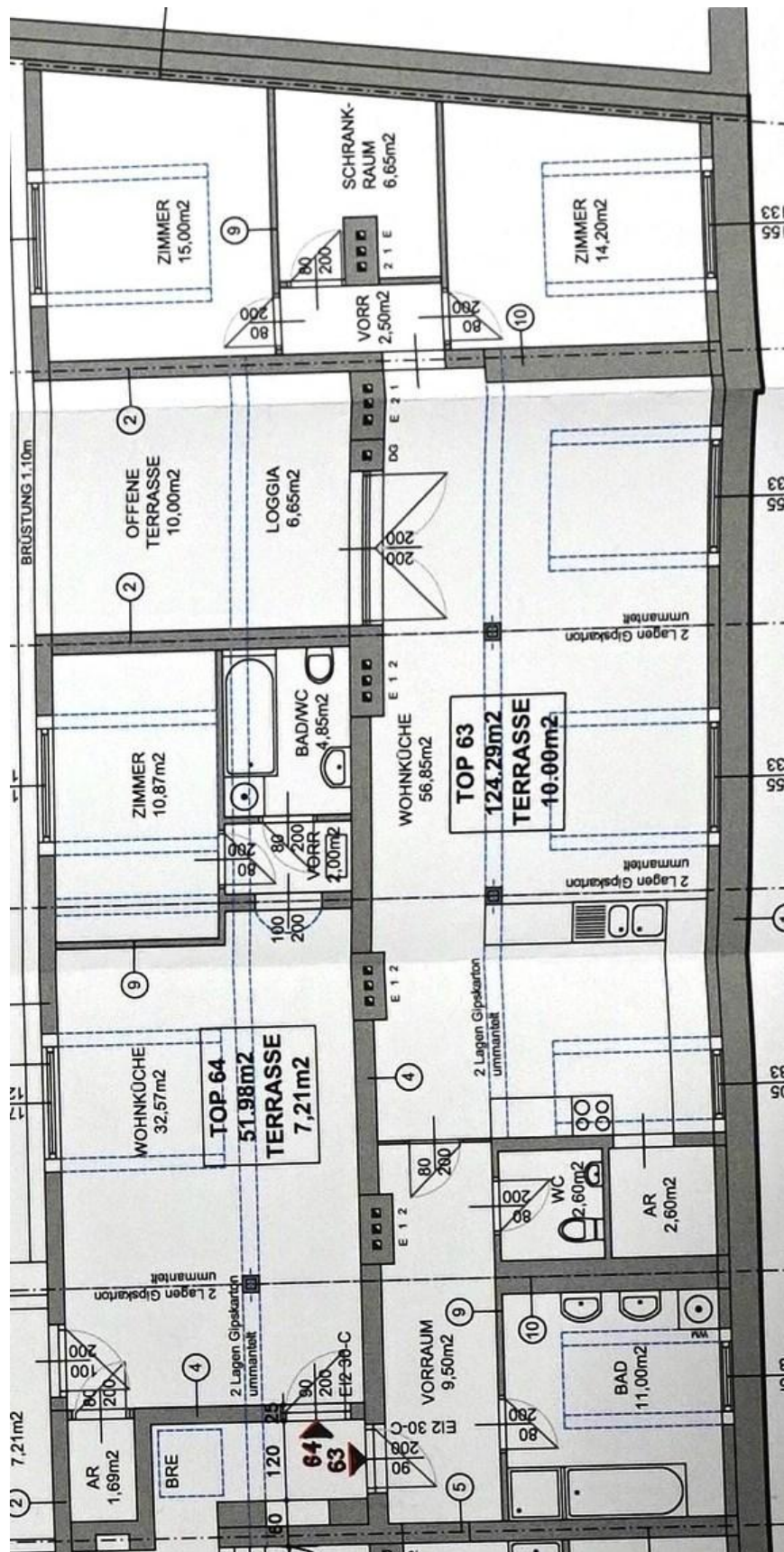
Lageplan



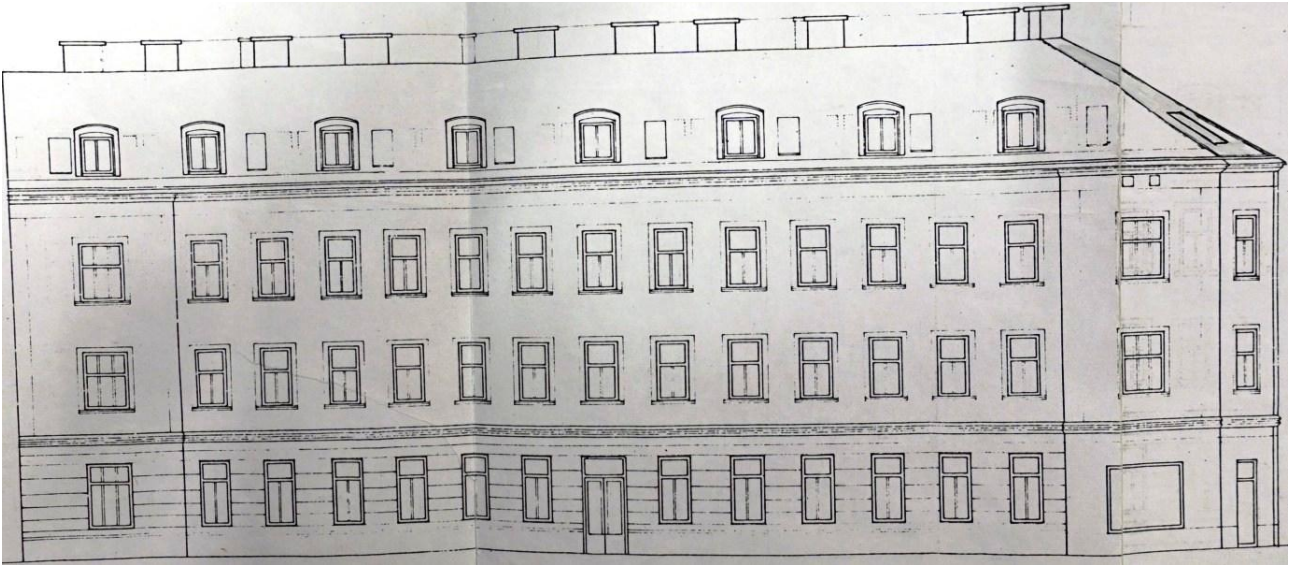
Grundriss Erdgeschoss



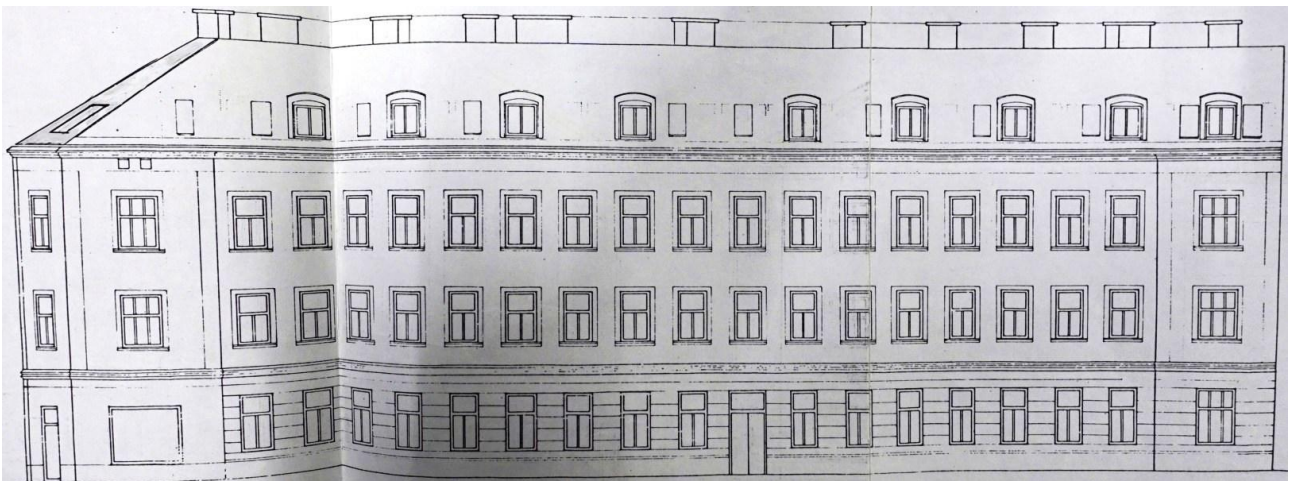
Grundriss Wohnung Top 63



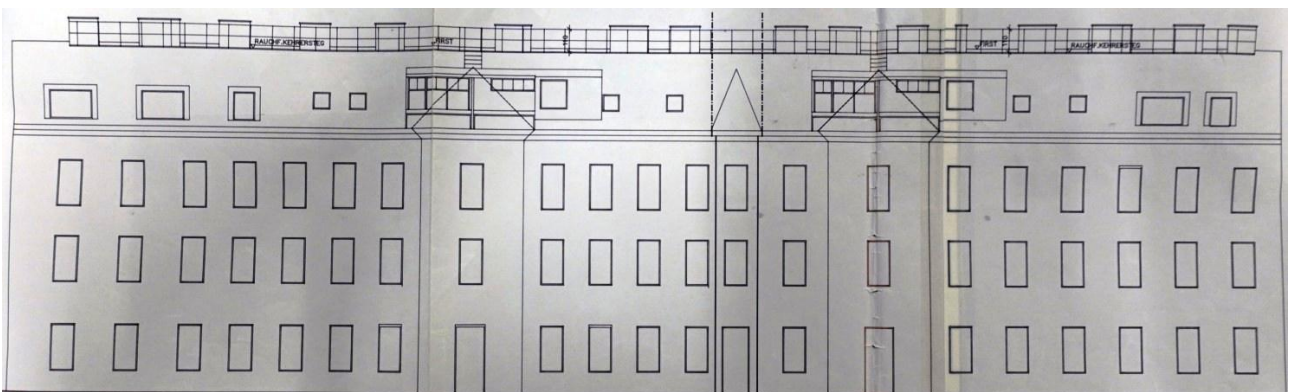
Ansicht Langobardenstraße



Ansicht Konstanziagasse



Hofansicht



Schnitt

