

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Leopoldstadt

Taborstraße 90-92
1020 Wien

GZ 24 E 3/26d

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum
KG 01620 Brigittenau, EZ 5807

BL-Nr. 108, 166, 181;

mit der Adressbezeichnung:

1200 Wien, Nordwestbahnstr. 91, Stiege 1 - Top 3, 4, 7



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei Raiffeisenbank Hollabrunn eGen Raiffeisenplatz 1 2020 Hollabrunn Firmenbuchnummer 057796w	vertreten durch Mag. Rainer Ebert Mag. Gerhard Holzer Rechtsanwälte GesbR Hauptplatz 16 Theodor Körner-Gasse 1 2020 Hollabrunn Tel. 02952/2526 Fax DW 18 (Zeichen: RaikaHL/EichingerKarin)
Verpflichtete Partei Mag. Karin Eichinger geb. 15.08.1956 Nordwestbahnstraße 91/2 1200 Wien	
Wegen: EUR 350.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)	

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Auftrag	3
2. Bewertungsstichtag	3
3. Unterlagen	3
4. Befund	4
4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.).....	5
4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
4.1.2.1 Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen.....	6
4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung	7
4.1.3 Öffentlicher Personenverkehr	8
4.1.4 Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	9
4.1.5 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster	10
4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	11
4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung	12
4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.).....	12
4.2.2 Beschreibung der Bestandsobjekte (Whg. Top 3, 4, 7).....	13
5. Gutachten/ Bewertung	15
5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens.....	15
5.2 Bewertungsfaktoren und Kriterien	15
5.3 Wertermittlung	16
6. Beilagen	17
6.1 beschränkter Grundbuchsauszug (für die bgg Top Nr.).....	17
6.2 Plandarstellungen der bewertungsgegenständlichen Wohnungen	19
6.3 Bilder.....	20

1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Top Nr. 3, 4, 7 in 1200 Wien, Nordwestbahnstr. 91/Stiege 1 zu erstatten. Der Auftrag wurde mit Gerichtsbeschluss vom 09.03.2026 schriftlich erteilt.

2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Die Befundaufnahme fand ordnungsgemäß am 21.04.2026 im Beisein der verpflichteten Partei statt.

3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden. Darüber hinaus bilden die Informationen und Auskünfte der Parteien bzw. deren Vertreter die Grundlage für dieses Gutachten. Ergänzende Informationsquellen sind in den Beschreibungen (jeweiliger Befundteil) enthalten.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten berücksichtigt:

- Befundaufnahmen: 21.04.2026 um 9h
- Grundbuchsauszug vom 10.03.2026
- Kaufverträge, Verkehrsinformationen (öffentlicher/Individual-Verkehr), Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung der Stadt Wien, u.v.m;
- Fotodokumentation der bewertungsgegenständlichen Bestandobjekte und der allgemeinen Teile der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Befundaufnahme
- Unterlagen/Hausverwaltung (BK-JA, VS, EA, WEV, NWGA, EV-Protokolle)
- *Literatur:*
 - „Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage
 - „Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken:*
 - „Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ, „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse,
 - „Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung/Kaufverträge“ – IMMOUnited GmbH,
 - „Brigittenau in Zahlen“ – Statistik Austria., Marktberichte u.a., Otto, EHL, etc.

Durch den vorgenommenen Befundungsvorgang sind die objektiven wertrelevanten Objekteigenschaften aus Sachverständigensicht in erforderlichen Umfang berücksichtigt. Dennoch ist der Hinweis vorzunehmen, dass Abweichungen der tatsächlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten zu den vorgelegten Unterlagen den berechneten Verkehrswert verändern können. Neue Unterlagen bzw. Änderung des Informationsstandes können ebenfalls zu einer Veränderung des Gutachtenergebnisses führen. Das vorliegende Gutachten hat ausschließlich in seiner Gesamtheit und in Bezug zu den Aufgabenstellungen des Gerichtsauftrages Gültigkeit.

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

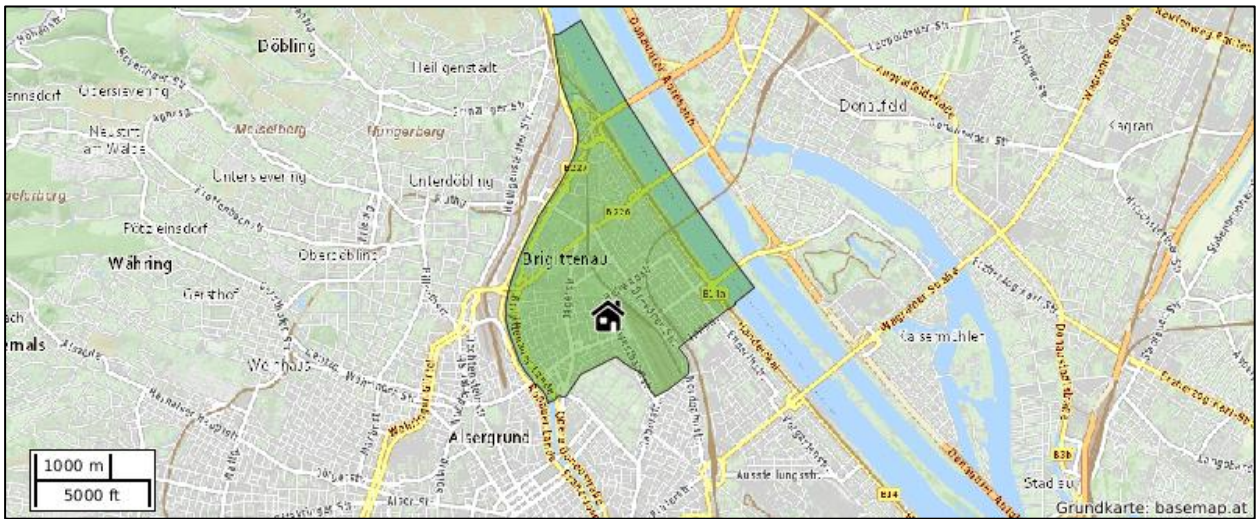
4. Befund

4.1 Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

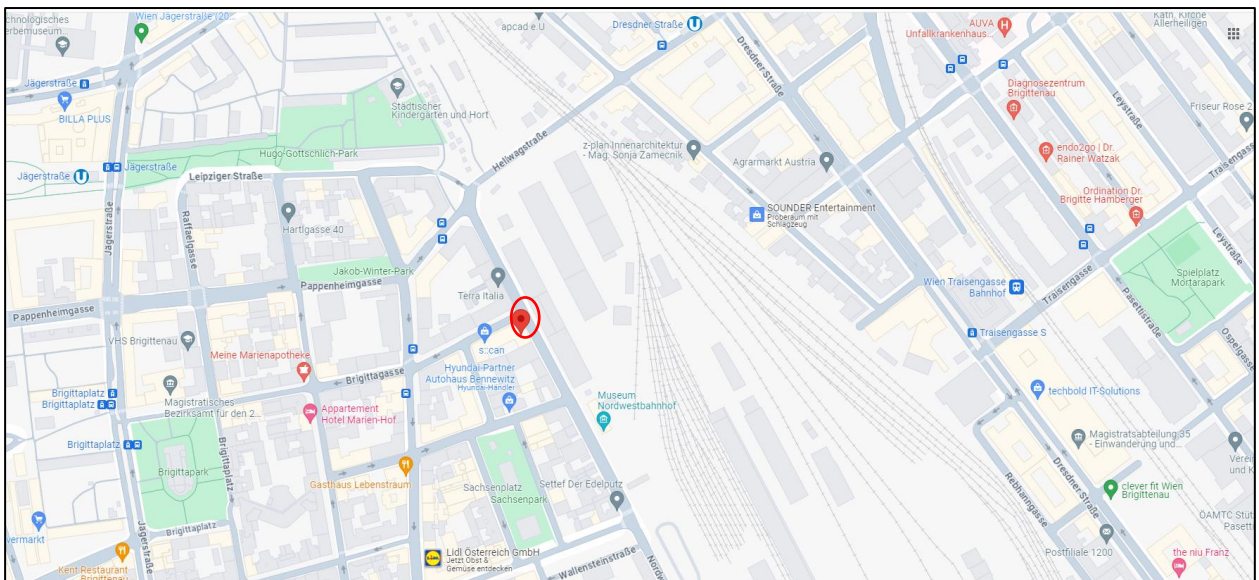
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes sowie der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten ...) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ <small>(siehe Näheres, Seite 5-8)</small>	<p><i>Lage allgemein (durchschnittlich)</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Eckliegenschaft im 20. Wiener Gemeindebezirk, Kreuzungsbereich Nordwestbahnstraße/ Brigittagasse. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser (überwiegend Neubau nach 1945) aus.</p> <p><i>Lage Individualverkehr (durchschnittlich)</i> Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr bspw. über die Jägerstr. bzw. Dresdner Str. oder weitläufig über die Brigittenaue Lände stadtein-/auswärts erreichbar.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr (durchschnittlich)</i> Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit der U-Bahnlinie U6 (Jägerstraße od. Dresdner Straße), mit der Autobuslinie 5A (Brigittagasse), mit den Straßenbahnlinien 5, 33 (Jägerstraße) und mit den Schnellbahnlinien 901, 903, S15, S1, S3, S2, S7 (Traisengasse) gegeben.</p>
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur <small>siehe Näheres, Seite 5-8</small>	<p><i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (durchschnittlich)</i> In der fußläufig erreichbaren Umgebung befinden sich Kindergärten, Volksschulen, Hauptschulen, Allgemeinbildende Höhere Schule, Ärzte für Allgemeinmedizin, Bäckereien, Lebensmittel/Supermärkte, Apotheken sowie Banken und Sparkassen.</p>
Erholungsmöglichkeiten	<p>Erholungsmöglichkeiten sind im Sachsenpark, Brigittapark, Jakob-Winter-Park sowie im Hugo-Gottschlich-Park gegeben.</p>

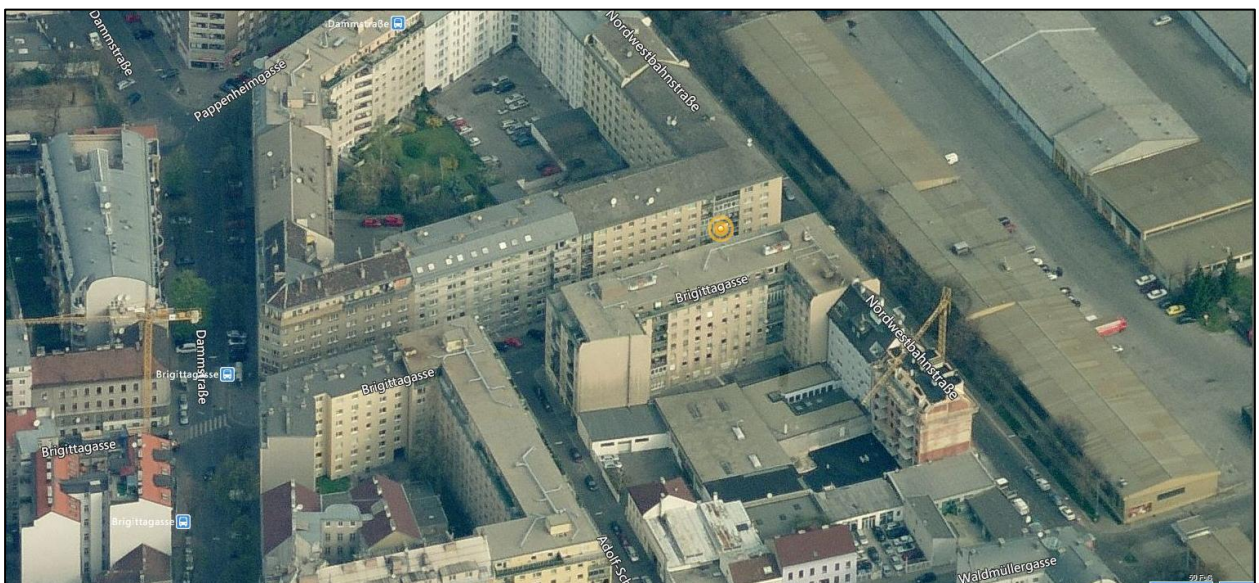
4.1.1 Lage der Liegenschaft (allg.)



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping



Quelle: www.google.at/maps „Lage der Liegenschaft im 20. Bezirk inkl. Infrastruktureinrichtungen“



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive - Str.-Fassade / Innenhof

4.1.2 Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé




4.1.2.1 Übersicht der nächstgelegenen Einrichtungen

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Meine Marienapotheke, Hartlgasse 25, 1200 Wien	258 m
Arzt	Dr. Erich Ernsbrunner	276 m
Aufladestation	Brigittaplatz, Raffaelgasse 16, 1200 Wien	359 m
Bäckerei	Der Mann, Rauscherstraße 3, 1200 Wien	329 m
Bank	Volksbank, Hellwagstraße 9, 1200 Wien	424 m
Bar	Café Haller, Hellwagstraße 2, 1200 Wien	288 m
Bibliothek	Bücherei der Stadt Wien - Leystraße, Leystraße 53, 1200 Wien	877 m
Biergarten	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,97 km
Café	Cafe Palme	274 m
Car-Sharing	CarSharing.at, Helgolandgasse 18, 1200 Wien	1,19 km
Club / Disco	Shelter, Wallensteinplatz 8, 1200 Wien	613 m
Drogerie	Bipa	315 m
Eissalon	Gelateria Serafini, Wallensteinstraße 52, 1200 Wien	381 m
Fahrzeugverleih	car2go Österreich, Hintere Zollamtsstraße 9, 1030 Wien	2,71 km
Fast-Food Restaurant	The Best Mek Leskovac - Rostilj - Holzkohlegrill	349 m
Fleischer	Fleischerei Erwin Fellner, Klosterneuburger Straße 29, 1200	805 m
Friseur	Frisör/Sun Rose	376 m
Gemischwaren	Feinkost Fröhlich, Dammstraße 18, 1200 Wien	142 m
Getränkerverkauf	Getränke Giovanni	524 m
Grünraum	Sachsenpark	101 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	3,27 km
Kino	Millennium Kinowelt, Wehlistraße 66, 1200 Wien	1,01 km
Klinik	Institut für physikalische Medizin Brigittenau, Dresdner Straße 38-40, 1200 Wien	551 m
Konditorei	Omas Backstube	1,59 km
Krankenhaus	Unfallkrankenhaus Lorenz Böhler	634 m
Kulturinstitut	Evang. Gemeindehaus	1,13 km
Kulturzentrum	Mz* Baltazars Lab, Wallensteinstraße 38-40/8, 1200 Wien	496 m
Museum	Bezirksmuseum Brigittenau	493 m
Parkplatz / Parkgarage	Brigittapassage	526 m
Planetarium	Planetarium 1020 Wien	2,38 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Bäuerlegasse 31-35, Bäuerlegasse 31-35, 1200	326 m
Postamt	Dresdner Straße 60, 1200 Wien	412 m
Pub	Heaven Pub	459 m
Rechtsanwalt	Breitenecker, Kolbitsch & Vana, Durchhaus Taborstr.10, 1020 W.	2,21 km
Restaurant	Mraz & Sohn, Wallensteinstraße 59, 1200 Wien	255 m
Rettungsstützpunkt	Samariterbund Brigittenau	370 m
Schule	Brigittener Gymnasium	484 m
Seniorenwohnheim	Pflege- und Sozialzentrum Pramergasse	1,59 km
Supermarkt	Lidl, Wallensteinstraße 55, 1200 Wien	279 m
Süßwaren	Zuckerl Tante, Klosterneuburger Straße 30, 1200 Wien	776 m
Theater	MuTh Konzertsaal der Wiener Sängerknaben	1,53 km
Tierarzt	Dr. Cornelia FILIPESCU, Gaußplatz 11, 1200 Wien	895 m
Hochschule	FH Technikum Wien, Höchstädtplatz 6, 1200 Wien	619 m
Vergnügungspark	Wurstelprater 1020 Wien	2,65 km
Zahnarzt	Dr. Schwinner	967 m
Zoo	Schmetterlinghaus, Burggarten 1010 Wien	3,22 km





Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug)

Die genannte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage uvm.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.


4.1.2.2 Gegenüberstellung d. Mikrolage der ggst. Liegenschaftsumgebung (Radius 350m)

	Gemischtwaren
1	Feinkost Fröhlich, Dammstraße 18, 1200 Wien (142 m)
3	Istanbul Center, Keine Adressinformation (283 m)
7	Orientalische Lebensmittel, Keine Adressinformation (329 m)
	Supermarkt
2	Lidl, Wallensteinstraße 55, 1200 Wien (279 m)
	Drogerie
4	Bipa, Keine Adressinformation (315 m)
	Bäckerei
5	Der Mann, Rauscherstraße 3, 1200 Wien (329 m)
6	Bäckerei Konditorei Cafe Wallenstein, Rauscherstraße 2, 1200 Wien (336 m)
8	Hazar Café Konditorei & Bäckerei, Wallensteinstraße 51, 1200 Wien (342 m)



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Nahversorgung)

	Café
1	Cafe Palme, Keine Adressinformation (274 m)
4	Café Espresso, Universumstraße 40, 1200 Wien (283 m)
7	Café Choco, Hellwagstraße 1, 1200 Wien (298 m)
9	Bäckerei Konditorei Cafe Wallenstein, Rauscherstraße 2, 1200 Wien (336 m)
11	Lounge Olympic, Keine Adressinformation (336 m)
	Restaurant
2	Mraz & Sohn, Wallensteinstraße 59, 1200 Wien (255 m)
3	Gasthaus Lehner, Pappenheimgasse 51, 1200 Wien (280 m)
5	Geflügel Imbiss, Universumstraße 32, 1200 Wien (295 m)
10	Casa Blanca, Wallensteinstraße 51, 1200 Wien (335 m)
12	Emin Kebab Pizza, Keine Adressinformation (335 m)
13	Styria XX, Keine Adressinformation (350 m)
14	Goldenes Zeitalter, Keine Adressinformation (347 m)
	Bar
6	Café Haller, Hellwagstraße 2, 1200 Wien (288 m)
	Fast-Food Restaurant
8	The Best Mek Leskovac - Rostilj - Holzkohlegrill, Keine Adressinformation (349 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Gastronomie)

	Grünraum
1	Sachsenpark, Keine Adressinformation (101 m)
2	Jakob-Winter-Park, Keine Adressinformation (158 m)
3	Hugo-Gottschlich-Park, Keine Adressinformation (280 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Grünraum)

	Apotheke
1	Meine Marienapotheke, Hartlgasse 25, 1200 Wien (258 m)
	Arzt
2	Dr. Erich Ernsbrunner, Keine Adressinformation (276 m)
3	Dr. Sylvia Perl-Convalexius, Wallensteinstraße 70/3/5, 1200 Wien (323 m)
4	Dr. Peter Schönberg, Keine Adressinformation (341 m)
5	Dr. Max Huber, Keine Adressinformation (341 m)
6	Dr. Susi Pachala, Keine Adressinformation (340 m)

Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Auszug: Gesundheit)

4.1.3 Öffentlicher Personenverkehr



4.1.5 Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland	Wien
Bezirk	Wien 20., Brigittenau
Gemeinde	Wien 90001
Katastralgemeinde *	Brigittenau 1620
Grundstücksnummer *	= 3172/9

* = Pflichtfeld

Ergebnis

Information: Das Grundstück 3172/9 in Brigittenau (1620) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies den festgelegten objektivierten Verkehrswert verändern. Eine Untersuchung über das Vorhandensein oder anderwärtiger Existenzen von toxischen oder gefährlichen Substanzen wurde nicht durchgeführt und kann daher keine Zusicherung über mögliche Auswirkungen auf die Bewertung abgeben. Diese Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen an der Immobilie vorliegen.

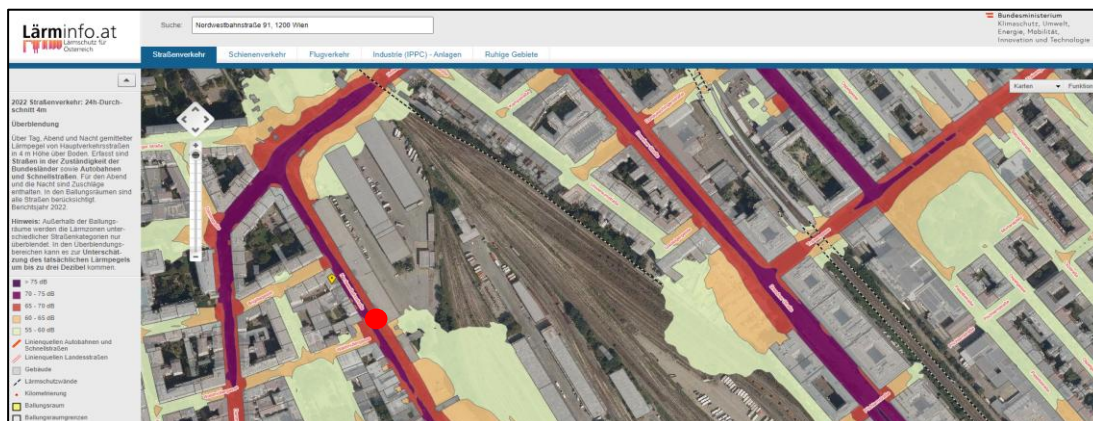
4.1.6 Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In den vorliegenden Karten sind die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken (alle Schienenstrecken: Straßen- und Schienennetz mit einem Verkehrsaufkommen von mehr als 30.000 Zügen pro Jahr). Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

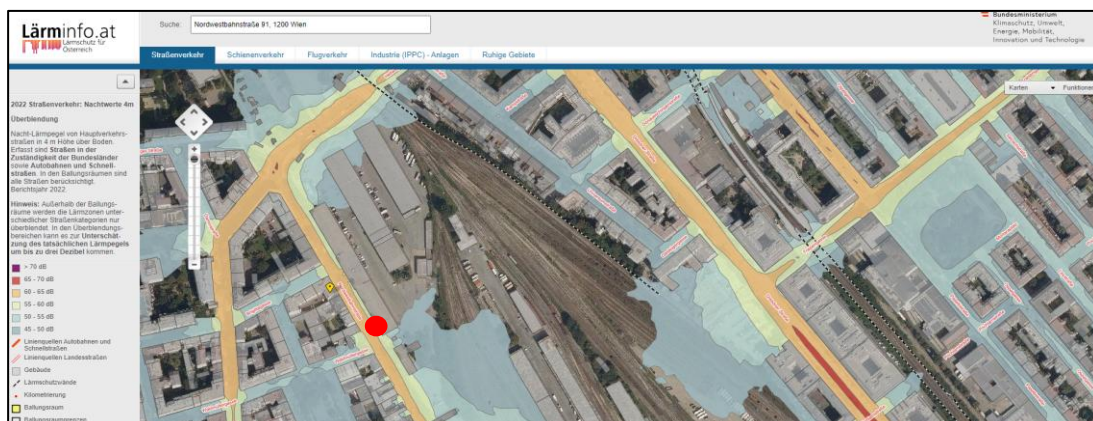
Anmerkung: der Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch L_{den} -Lärmindex beschrieben. Der L_{den} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel, wobei für den Abendzeitraum (19:00 - 22:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 5 dB und für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) ein Pegelzuschlag von 10 dB berücksichtigt wird. Lärm für den Nachtzeitraum wird durch den L_{night} -Lärmindex beschrieben. Der L_{night} entspricht dem energieäquivalenten Dauerschallpegel für den Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr).

Die ggst-Liegenschaft liegt lt. „Lärm Info“ im ggst. Abschnitt lt. „24h Durchschnitt-Lärmindex“ bzw. lt. „Nacht-Lärmindex“ für Str.- /Schienen-Verkehr über dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungslärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

Straßenverkehr



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 70-75 dB



Quelle: <https://maps.laerminfo.at/#> „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone Nachtwerte / „ L_{night} “: 60-65 dB.

Bezogen auf die Ergebnisse der erhobenen Auswertungen ist auch in Bezug zu den Erhebungen bei der Befundaufnahme von keiner wertbestimmenden Beeinträchtigung auszugehen.

4.2 Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Bebauung

Am 21.04.2026 um 9:00 Uhr fand die Befundaufnahme vor Ort statt, bei der die bewertungsgegenständliche WE-Objekte und die allg. Teile der Liegenschaft besichtigt wurden. Im Rahmen der Befundung wurde das Vorliegen konsenswidriger Baumaßnahmen nicht gesondert geprüft. Es wurden auch keine Untersuchungen nicht-sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt.

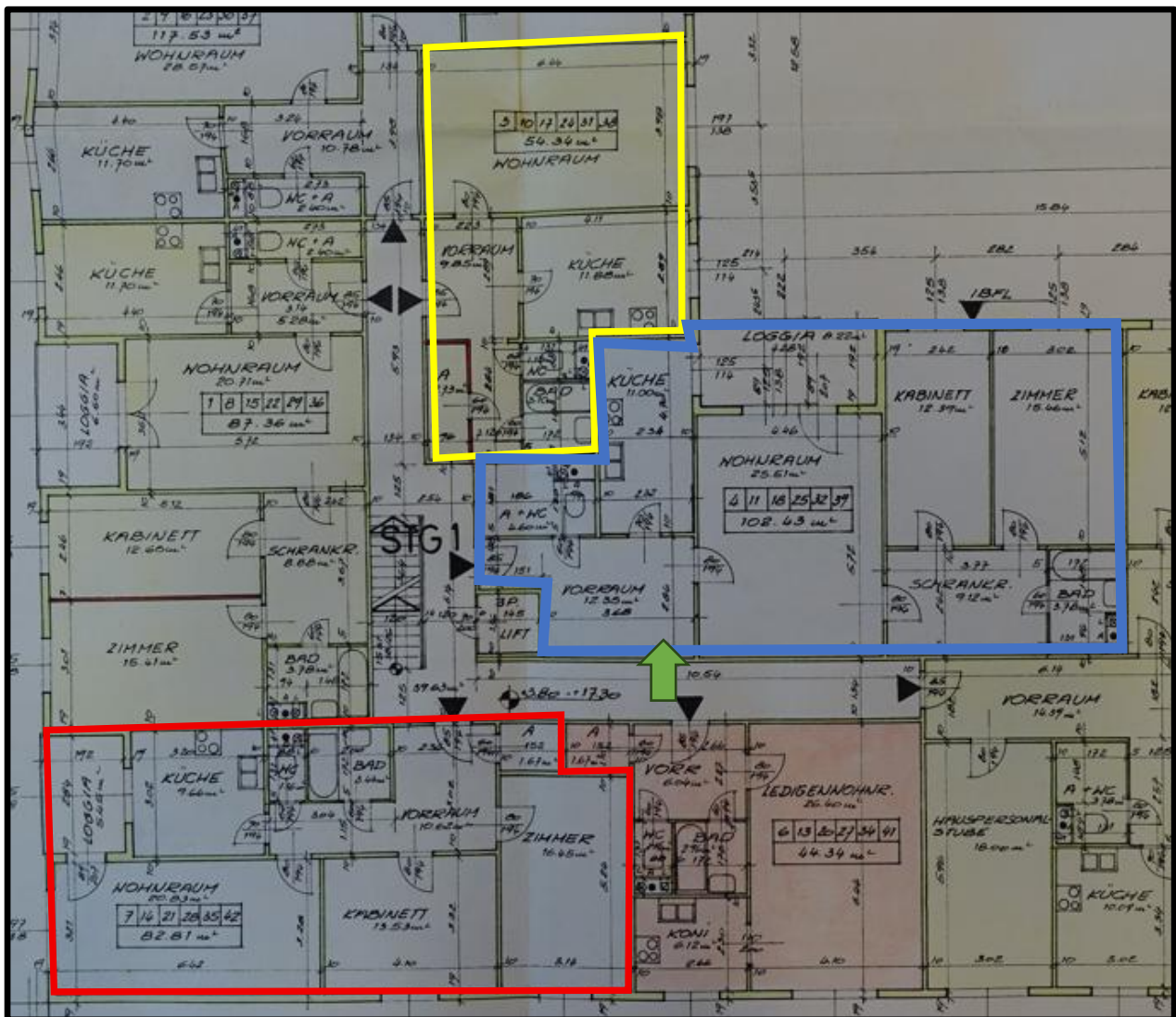
4.2.1 Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle
Haustyp/ Baujahr: 1977	Mehrparteienwohnhaus mit 2 Stiegen. Stg.1 (47 Whgen und 1 Büro/Lager) Stg.2 (41 Whgen und 1 HausbesorgerWhg), Zusätzlich gibt es 10 KFZ-AP im Freien und 75 KFZ-AP in der Garage.	NWGA vom 27.11.1980/ Energieausweis vom 17.12.2019
Geschosse	Keller, EG, 6. OG, DG	Befundaufnahme/
Lift	Ein Lift ist vorhanden.	Befundaufnahme
<u>Informationen zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand</u>	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allgemeinen Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
<u>Reparaturrücklage</u>	Der Stand der Rücklage beträgt per 22.05.2026 € 288.176,59. Im Kalenderjahr 2020 wurde ein Darlehen idHv rd. € 785.000 für Sanierungsmaßnahmen mit Laufzeit bis 08/2029 aufgenommen. Die Darlehensraten werden aus allgemeinen Rücklagendotierungen bedient.	Hausverwaltung
<u>bereits getätigte Sanierungs- Maßnahmen in der Vergangenheit</u>	Sanierung der Gebäudeteile (Dach, Fassade, Stiegenhaus-Malerei, Erneuerung Hausein- gangsportale im Zeitraum 2013-2014). Im Dachbereich Verstärkung der Dämmung, sonst nur Fassade lt. Bestand neu beschichtet.: Sanierung/ Modernisierung der Elektroinstallationen (Zeitraum 2014-2015)	Hausverwaltung
Energieausweis	Für das Wohngebäude liegt ein EA vor; Gültigkeitsdauer bis 16.12.2029.	Energieausweis vom 17.12.2019

4.2.2 Beschreibung der Bestandsobjekte (Whg. Top 3, 4, 7)

Kriterium	Beschreibung	Informationsquelle																																																																																																												
Lage im Gebäude	Die bewertungsgegenständlichen WE-Objekte befinden sich alle in der Stiege 1, im 1. OG.	Befundaufnahme																																																																																																												
Bewirtschaftungskosten	<p>Detail zur Rechnung 2026/108</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>EDV: 30 / EDV zu: 30 Top: 1/3</th> <th>Netto EUR</th> <th>USt %</th> <th>Umsatzsteuer</th> <th>NW: 46,00 NFL: 47,92 m²</th> <th>Brutto EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td>80,72</td> <td>10%</td> <td>8,07</td> <td></td> <td>88,79</td> </tr> <tr> <td>Warmwasser BK</td> <td>24,72</td> <td>10%</td> <td>2,47</td> <td></td> <td>27,19</td> </tr> <tr> <td>Heizung BK</td> <td>37,08</td> <td>20%</td> <td>7,42</td> <td></td> <td>44,50</td> </tr> <tr> <td>Rücklage</td> <td>71,12</td> <td>0N%</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>71,12</td> </tr> <tr> <td>Gesamtsumme</td> <td>213,64</td> <td></td> <td>17,96</td> <td></td> <td>231,60</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>EDV: 40 / EDV zu: 30 Top: 1/4</th> <th>Netto EUR</th> <th>USt %</th> <th>Umsatzsteuer</th> <th>NW: 89,00 NFL: 97,38 m²</th> <th>Brutto EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td>156,18</td> <td>10%</td> <td>15,62</td> <td></td> <td>171,80</td> </tr> <tr> <td>Warmwasser BK</td> <td>46,21</td> <td>10%</td> <td>4,62</td> <td></td> <td>50,83</td> </tr> <tr> <td>Heizung BK</td> <td>69,31</td> <td>20%</td> <td>13,86</td> <td></td> <td>83,17</td> </tr> <tr> <td>Rücklage</td> <td>137,60</td> <td>0N%</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>137,60</td> </tr> <tr> <td>Gesamtsumme</td> <td>409,30</td> <td></td> <td>34,10</td> <td></td> <td>443,40</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>EDV: 70 / EDV zu: 30 Top: 1/7</th> <th>Netto EUR</th> <th>USt %</th> <th>Umsatzsteuer</th> <th>NW: 73,00 NFL: 80,87 m²</th> <th>Brutto EUR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Betriebskosten</td> <td>128,10</td> <td>10%</td> <td>12,81</td> <td></td> <td>140,91</td> </tr> <tr> <td>Warmwasser BK</td> <td>39,18</td> <td>10%</td> <td>3,92</td> <td></td> <td>43,10</td> </tr> <tr> <td>Heizung BK</td> <td>58,77</td> <td>20%</td> <td>11,75</td> <td></td> <td>70,52</td> </tr> <tr> <td>Rücklage</td> <td>112,86</td> <td>0N%</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>112,86</td> </tr> <tr> <td>Gesamtsumme</td> <td>338,91</td> <td></td> <td>28,48</td> <td></td> <td>367,39</td> </tr> </tbody> </table>	EDV: 30 / EDV zu: 30 Top: 1/3	Netto EUR	USt %	Umsatzsteuer	NW: 46,00 NFL: 47,92 m²	Brutto EUR	Betriebskosten	80,72	10%	8,07		88,79	Warmwasser BK	24,72	10%	2,47		27,19	Heizung BK	37,08	20%	7,42		44,50	Rücklage	71,12	0N%	0,00		71,12	Gesamtsumme	213,64		17,96		231,60	EDV: 40 / EDV zu: 30 Top: 1/4	Netto EUR	USt %	Umsatzsteuer	NW: 89,00 NFL: 97,38 m²	Brutto EUR	Betriebskosten	156,18	10%	15,62		171,80	Warmwasser BK	46,21	10%	4,62		50,83	Heizung BK	69,31	20%	13,86		83,17	Rücklage	137,60	0N%	0,00		137,60	Gesamtsumme	409,30		34,10		443,40	EDV: 70 / EDV zu: 30 Top: 1/7	Netto EUR	USt %	Umsatzsteuer	NW: 73,00 NFL: 80,87 m²	Brutto EUR	Betriebskosten	128,10	10%	12,81		140,91	Warmwasser BK	39,18	10%	3,92		43,10	Heizung BK	58,77	20%	11,75		70,52	Rücklage	112,86	0N%	0,00		112,86	Gesamtsumme	338,91		28,48		367,39	Vorschreibung der Wohnbeiträge der bewertungsgegenständl. WE-Anteile per 05/2026 /Hausverwaltung
EDV: 30 / EDV zu: 30 Top: 1/3	Netto EUR	USt %	Umsatzsteuer	NW: 46,00 NFL: 47,92 m²	Brutto EUR																																																																																																									
Betriebskosten	80,72	10%	8,07		88,79																																																																																																									
Warmwasser BK	24,72	10%	2,47		27,19																																																																																																									
Heizung BK	37,08	20%	7,42		44,50																																																																																																									
Rücklage	71,12	0N%	0,00		71,12																																																																																																									
Gesamtsumme	213,64		17,96		231,60																																																																																																									
EDV: 40 / EDV zu: 30 Top: 1/4	Netto EUR	USt %	Umsatzsteuer	NW: 89,00 NFL: 97,38 m²	Brutto EUR																																																																																																									
Betriebskosten	156,18	10%	15,62		171,80																																																																																																									
Warmwasser BK	46,21	10%	4,62		50,83																																																																																																									
Heizung BK	69,31	20%	13,86		83,17																																																																																																									
Rücklage	137,60	0N%	0,00		137,60																																																																																																									
Gesamtsumme	409,30		34,10		443,40																																																																																																									
EDV: 70 / EDV zu: 30 Top: 1/7	Netto EUR	USt %	Umsatzsteuer	NW: 73,00 NFL: 80,87 m²	Brutto EUR																																																																																																									
Betriebskosten	128,10	10%	12,81		140,91																																																																																																									
Warmwasser BK	39,18	10%	3,92		43,10																																																																																																									
Heizung BK	58,77	20%	11,75		70,52																																																																																																									
Rücklage	112,86	0N%	0,00		112,86																																																																																																									
Gesamtsumme	338,91		28,48		367,39																																																																																																									
Nutzflächen	<p><u>Nutzfläche:</u> Top 3: 47,92 m² Top 4: 97,38 m² (inkl. Loggia von 7,81 m²) Top 7: 80,87 m² (inkl. Loggia von 4,93 m²)</p>	MA37 Pläne 1977; NWGA 27.11.1980																																																																																																												
Raumaufteilung/ Ausstattung (siehe auch Pkt. 6.3 Fotodokumentation)	<p><u>Top 3:</u> Zentraler Vorraum, Küche, Hauptraum (beide hofseitig orientiert), WC, Badezimmer, Abstellraum</p> <p><u>Top 4:</u> Vorraum (Eingangsbereich liegt entgegen der Plandarstellung nicht gegenüber dem Stiegenaufgang, sondern im gegenzeichneten Bereich), Küche Hauptraum mit vorgelagerter verglaster Loggia, Schrankraum, von dem aus zwei weiteren Haupträumen und das Badezimmer erreichbar sind. Das WC befindet sich vom VR aus unmittelbar neben der Küche. Die Haupträume sind alle hofseitig gelegen.</p> <p><u>Top 7:</u> Vorraum, von dem aus zentral 2 Haupträume, Bad, WC und Küche (mit anschließender Loggia) erreichbar sind (Orientierung straßenseitig.)</p> <p><u>Ausstattungsmerkmale:</u></p> <p><u>Sanitärbereich: Bad und WC</u> gemauerte Badewannen, Waschbecken; sowohl in den WC's als auch in den Bädern sind mechanische Entlüftungen vorhanden. Keine Heizelemente augenscheinlich wahrnehmbar.</p> <p><u>Böden:</u> in den Sanitärbereichen verflies; in den Haupträumen: überwiegend Linoleum- bzw. Laminatböden.</p> <p><u>Wände:</u> gestrichen; in den Sanitärbereichen verflies (Badezimmern bis ca. 1,70m / WC's bis ca. 1,20m)</p> <p><u>Türen:</u> einfache Holzbrettertüren auf Stahlzargen, teilweise mit Glaselementen</p> <p><u>Fenster:</u> Kunststoff-Isolierglas (wurden von der Eigentümerin vor Kurzem erneuert).</p>	Befundaufnahme/ MA 37 Pläne																																																																																																												

	Beheizung: Zentralheizung Fernwärme; Radiatoren in allen Haupträumen.	
elektrische Einrichtungen	Die Elektroleitungen sind augenscheinlich mit FI-Schutzeinrichtung ausgestattet.	Befundaufnahme
Anschlüsse	Strom, Wasser-, Kanalanschluß, Fernwärme.	Befundaufnahme
Erhaltungszustand	Alle drei Wohnungseigentumsobjekte befinden sich in einem altersbezogenen einfachen bis durchschnittlichen Ausstattungs- und Erhaltungszustand.	Befundaufnahme
Grundbücherliche Einverleibungen	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Miteigentumsanteile.	Grundbuch
Nutzung	Alle drei Wohnungen sind bestandsfrei.	



5. Gutachten/ Bewertung

5.1 Wahl des Bewertungsverfahrens

Bei den bewertungsgegenständlichen Wohnungen handelt es sich um bestandfreie Wohnungseigentumsobjekte. In der Literatur wird für die Bewertung solcher Objekte das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da es die unmittelbar am Immobilienmarkt bestehenden Wertfaktoren am besten darstellt.

Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

- (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.

5.2 Bewertungsfaktoren und Kriterien

Im Rahmen der vorgenommenen Recherche vergleichbarer Kauftransaktionen wurden im Zeitraum 2025-2026 auf derselben Liegenschaft zwei und in unmittelbarer Umgebung weitere sechs Kauftransaktionen erhoben, die für einen Vergleich mit den bewertungsgegenständlichen Wohnobjekte (unsaniert bzw. durchschnittlicher Wohnwert) herangezogen werden können.

	Datum	m ²	Kaufpreis	m ² -Preis
Nachbarliegenschaft Umkreis < 100 m	23.01.2025	86,39 m ²	€ 245 000,00	€ 2 835,98
Nachbarliegenschaft Umkreis < 100 m	29.01.2025	97,89 m ²	€ 300 000,00	€ 3 064,66
Nachbarliegenschaft Umkreis < 100 m	29.04.2025	43,26 m ²	€ 136 000,00	€ 3 143,78
Nachbarliegenschaft Umkreis < 100 m	23.05.2025	85,46 m ²	€ 255 000,00	€ 2 983,85
selbe Liegenschaft	23.10.2025	43,35 m ²	€ 135 000,00	€ 3 114,19
selbe Liegenschaft	11.12.2025	47,94 m ²	€ 130 000,00	€ 2 711,72
Nachbarliegenschaft Umkreis < 100 m	31.03.2026	37,42 m ²	€ 150 000,00	€ 4 008,55

Unter Heranziehung dieser Vergleichswertenerhebung liegt der ermittelbare durchschnittliche Vergleichswert zum Bewertungsstichtag bei rd. € 3.125,00/m² (Schwankungsbreite € 2.712,00/m² - € 4.009,00/m²).

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2025 (gebrauchte WE-Objekte normale Lage-durchschnittlicher Wohnwert).

1200 - Brigittenau									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m ²			Ø Wohnwert - €/m ²			sehr guter Wohnwert - €/m ²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	2 005,63	2 184,82	8,93	2 241,38	2 420,84	8,01	2 623,49	2 667,07	1,66
normal	2 697,05	2 854,05	5,82	3 129,05	3 195,94	2,14	3 417,72	3 488,02	2,06
gut	3 201,81	3 369,09	5,22	3 499,62	3 601,28	2,90	3 842,70	3 933,21	2,36
sehr gut	3 559,48	3 688,92	3,64	3 971,65	4 102,24	3,29	4 454,53	4 573,86	2,68

5.3 Wertermittlung

Die Wertermittlung berechnet sich aufgrund der o.g. Marktrecherche, wie folgt:

Bezeichnung	NFL lt. NWGA	Loggia	gewichtete Fläche	Vgl-Wert/m ²	Vgl-Wert	Verkehrswert
Wohnung 3	47,92 m ²		47,92 m²	€ 3 125,00	€ 149 750,00	€ 150 000,00
Wohnung 4	89,57 m ²	7,81 m ²	93,48 m²	€ 3 125,00	€ 292 109,38	€ 295 000,00
Wohnung 7	75,94 m ²	4,93 m ²	78,41 m²	€ 3 125,00	€ 245 015,63	€ 245 000,00
	213,43 m²		219,80 m²			€ 690 000,00





Wien, am 22.05.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

6. Beilagen

6.1 beschränkter Grundbuchsauszug

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	
---	----------------------------------	---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01620 Brigittenau EINLAGEZAHL 5807
BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 108, 166, 181 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 440/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3172/9	GST-Fläche	657	
	Bauf.(10)	547	
	Bauf.(20)	110	Nordwestbahnstraße 91
3172/10	GST-Fläche	457	
	Bauf.(10)	253	
	Bauf.(20)	204	Brigittagasse 24
3172/11	GST-Fläche	679	
	Bauf.(10)	557	
	Bauf.(20)	122	Adolf-Schmidl-Gasse 6 Brigittagasse 22
GESAMTFLÄCHE		1793	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- a 3622/1973 Verpflichtung Pkt 11 Bescheid 1973-03-13
- a 1361/1976 Bauplatz (auf) GST 3172/9 3172/10 3172/11
- a 1361/1976 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1976-01-21
- a 10888/1982 Verpflichtung zur Duldung von Kfz-Stellplätzen gem Bescheid
1982-06-04

***** B *****

108 ANTEIL: 73/7522
Mag. Karin Eichinger
GEB: 1956-08-15 ADR: Nordwestbahnstr. 91/1/7 1200
d 4186/1985 Wohnungseigentum an W 7 St I
j 3930/1994 IM RANG 4760/1993 Kaufvertrag 1993-10-21 Eigentumsrecht

166 ANTEIL: 46/7522
Mag. Karin Eichinger
GEB: 1956-08-15 ADR: Nordwestbahnstr. 91/1/7 1200
d 6414/1984 Wohnungseigentum an W 3 St I
j 1616/1997 IM RANG 226/1997 Kaufvertrag 1996-12-10 Eigentumsrecht

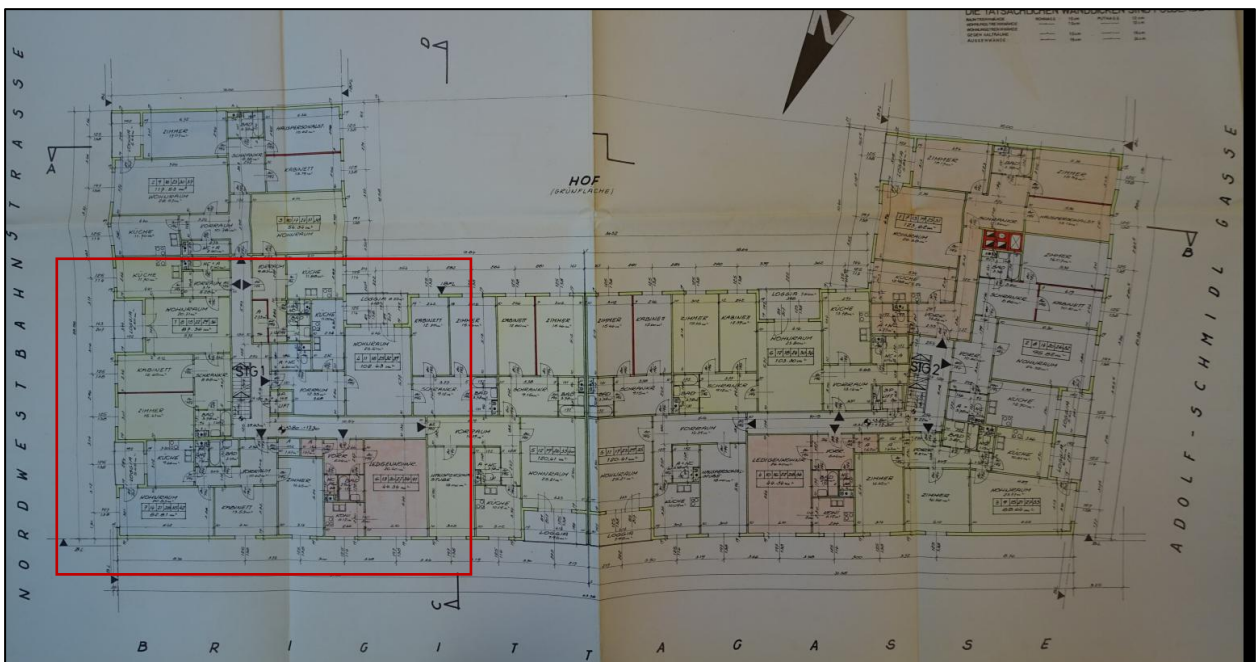
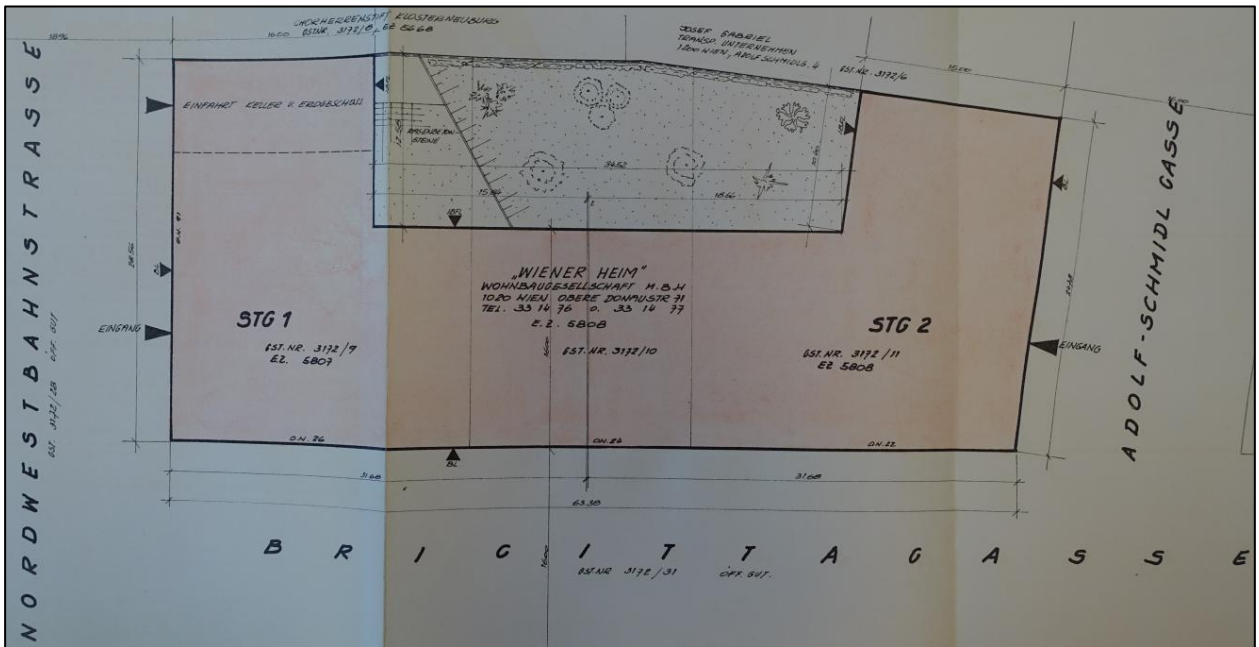
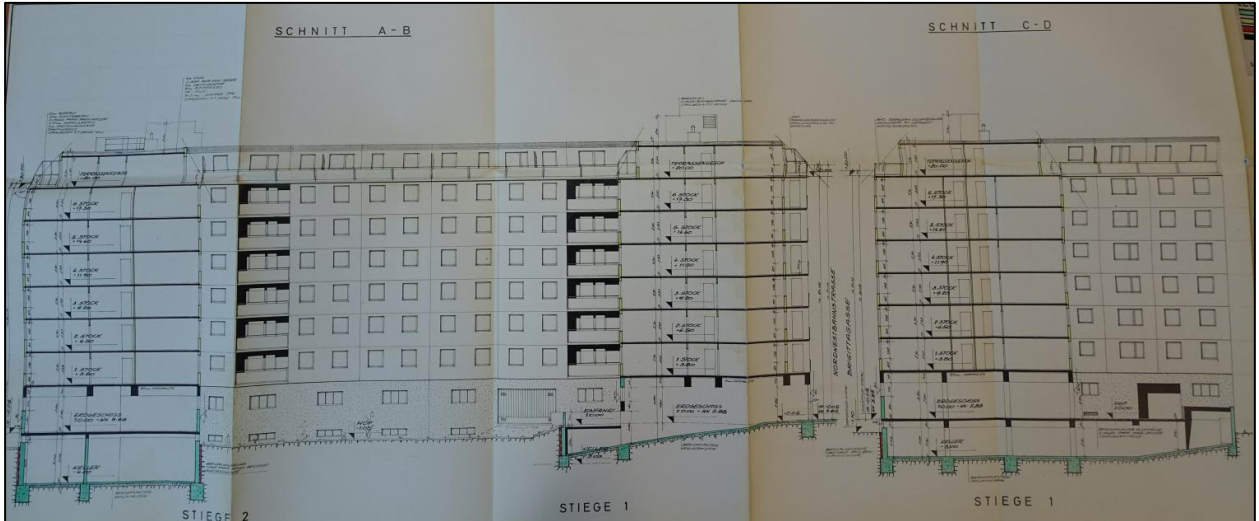
181 ANTEIL: 89/7522
Mag. Karin Eichinger
GEB: 1956-08-15 ADR: Nordwestbahnstr. 91/1/7 1200
d 6414/1984 Wohnungseigentum an W 4 St I
h 5766/2002 IM RANG 3870/2002 Kaufvertrag 2002-08-21 Eigentumsrecht
i gelöscht

***** C *****

- 241 auf Anteil B-LNR 166
 - a 2672/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 2874/2022)
Pfandurkunde 2022-05-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
 - c 2672/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 2874/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 6594 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 4
EZ 6604 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 2
EZ 5807 KG 01620 Brigittenau C-LNR 241
EZ 5818 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 2
 - d 5318/2025 Klage wg EUR 350.000,-- s.A. (5 Cg 107/25d - LG für
ZRS Wien)
 - e 440/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 262
- 242 auf Anteil B-LNR 166
 - a 3711/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 3825/2022)
Pfandurkunde 2022-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
46/7522
 - b 3711/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 3825/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 6594 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 5
EZ 6604 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 3
EZ 5807 KG 01620 Brigittenau C-LNR 242
EZ 5818 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 3
 - c 5318/2025 Klage wg EUR 350.000,-- s.A. (5 Cg 107/25d - LG für
ZRS Wien)
 - d 440/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
CLNR 262
- 243 auf Anteil B-LNR 166
 - a 5657/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 5796/2022)
Pfandurkunde 2022-05-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.300.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
 - b 5657/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hollabrunn - 5796/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 6594 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 6
EZ 6604 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 4
EZ 5807 KG 01620 Brigittenau C-LNR 243
EZ 5818 KG 09028 Hollabrunn C-LNR 4
 - c 5318/2025 Klage wg EUR 350.000,-- s.A. (5 Cg 107/25d - LG für
ZRS Wien)
- 248 auf Anteil B-LNR 108 181
 - a 6267/2023 Pfandurkunde 2023-12-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 650.000,--
für Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 57796w)
 - b 5318/2025 Klage wg EUR 350.000,-- s.A. (5 Cg 107/25d - LG für
ZRS Wien)
- 262 auf Anteil B-LNR 108 166 181
 - a 440/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 350.000,-- samt 4 % Z seit
2025-03-21, Kosten EUR 11.407,62, EUR 2.717,72 für
Raiffeisenbank Hollabrunn eGen (FN 057796w)
24 E 3/26d
 - b 440/2026 Pfandrecht siehe CLNR 241 242

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

6.2 Plandarstellungen der bewertungsgegenständlichen Wohnungen



Plan aus Juli 1975

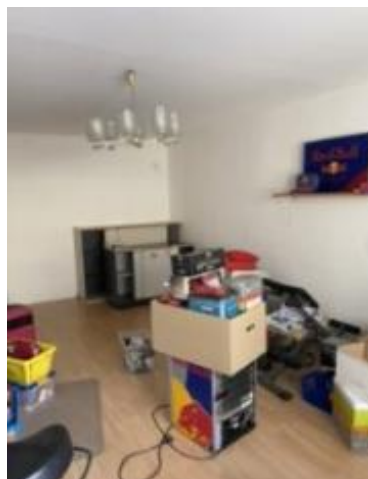
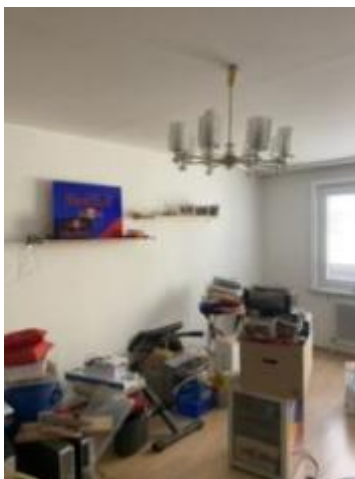
6.3 Bilder

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes



b) Innenansicht der zu bewertenden Wohnungseigentumsobjekte

Top 3



Top 4



Top 7

