

ag. 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 68/25m

Sachverständigengutachten

für die Liegenschaftsanteile im Wohnungseigentum

KG 01657 Leopoldstadt, EZ 1763

BLNr. 19, 27, 28, 30, 38, 39, 40;

Top Nrn.: 5, 6/7, 12/13, 14, 15, 22/23, 26

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:

1020 Wien, Nestroygasse 2/Schreygasse 9



Verfahrensparteien

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen
Bahnstraße 8
2230 Gänserndorf
Firmenbuchnummer 54296y

vertreten durch

Mag. Marcus Blumencron
Rechtsanwalt
Spiegelgasse 4
1010 Wien
Tel.: +4319977265
(Zeichen: 102/25)

Verpflichtete Partei

Joel Freed
geb. 22.02.1982
Schreygasse 9/26
1020 Wien

Wegen:

EUR 460.134,36 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis und Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen	3
2. Befund	4
2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage	7
2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	9
2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten	10
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)	11
2.5. Statistische Daten zum 2. Bezirk: div. Marktberichte	12
2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten	13
2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)	13
2.6.2. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte	14
2.6.3. Beschreibung der mietrechtlichen Gegebenheiten	14
2.6.4. Erhebung bei der Befundaufnahme	15
3. Bewertung	16
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	16
3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Vergleichswertverfahrens	16
4. Beilagen/ Unterlagendokumentation	19
4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)	19
4.2. Plandarstellungen	22
4.3. Fotodokumentation	30
4.4. Vorschreibungsübersicht, lt. Verwaltung	42

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichtes Leopoldstadt lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte an der Adresse Nestroyg. 2/ Schreygasse 9, 1020 Wien zu erstatten. Der Auftrag wurde schriftlich am 21.01.2026 erteilt.

1.2. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der Tag der Befundaufnahme. Diese fand am 17.3.2026 um 9 Uhr im Beisein des Schlossers, des Gerichtsvollziehers sowie des Verpflichteten statt, nachdem der zuerst festgelegte Besichtigungstermin am 11.02.2026 um 9 Uhr mangels Unzugänglichkeit in den einzelnen zu bewertenden Objekten abgebrochen werden mußte.

1.3. 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:

- Befundaufnahme vom 11.2.2026, und 17.3.2026
- Grundbuchsauszug vom 21.01.2026
- Bauamtunterlagen vom 26.03.2026
- 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
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Fassung
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Fassung
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92
- *Statistiken, Marktberichte:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisatlas“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH; „Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht“, Otto Immobiliengruppe; „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht“, BUWOG+EHL GmbH

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.

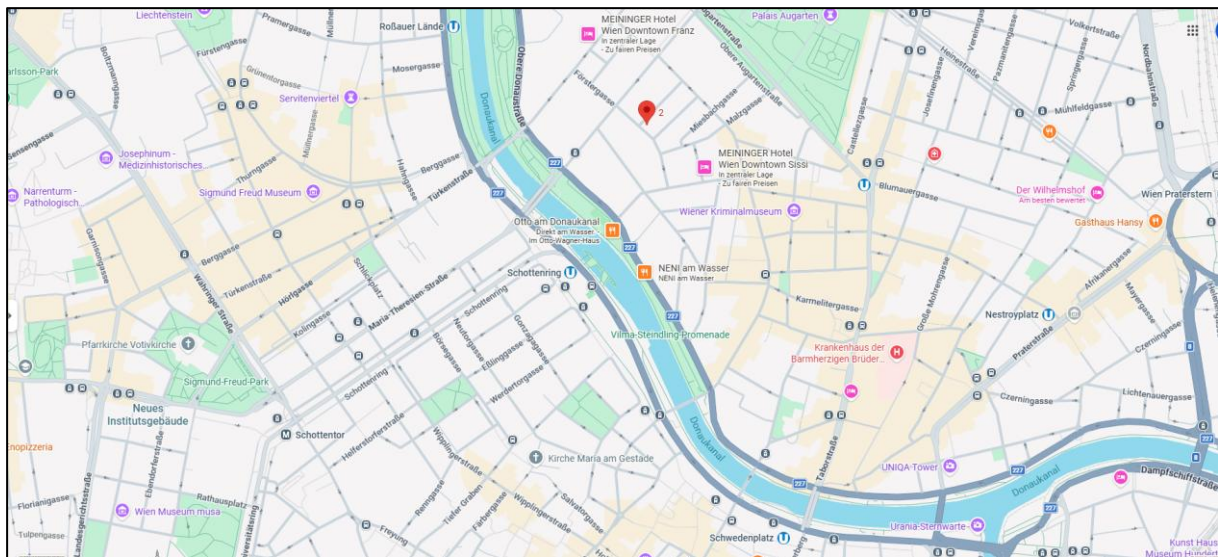
2. Befund

2.1. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

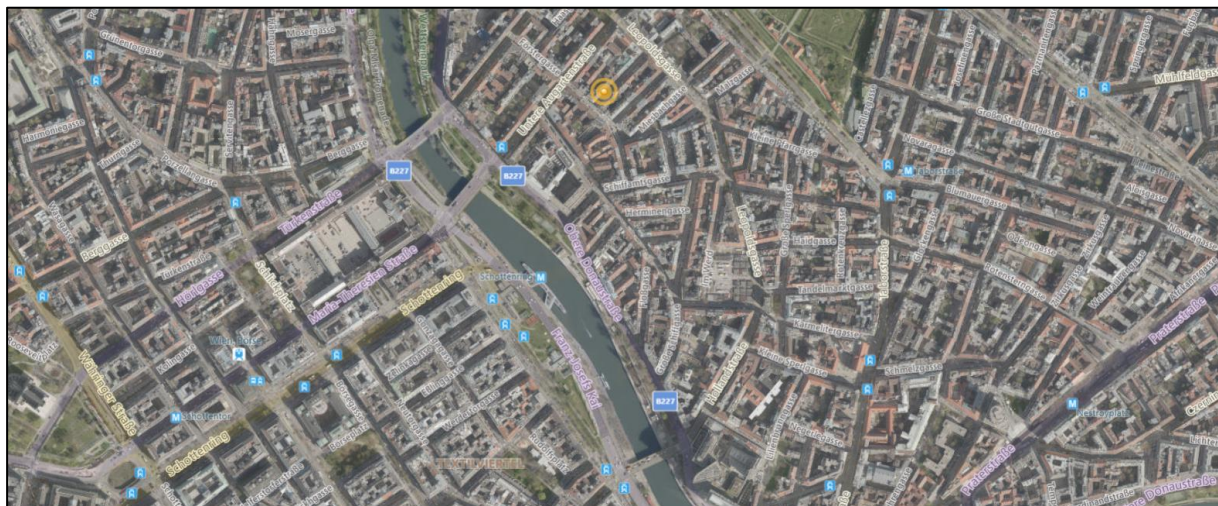
Die Beschreibung der Kriterien bezüglich Lage- und Objekteigenschaften basiert auf standardisiert durchgeführten Recherchen und sorgfältigen Auswertung öffentlich zugänglicher Datenquellen. Ergänzt wird dieser Vorgang durch eine Abstimmung dieser Erhebungen mit den Erhebungen der Vorort durchgeführten Befundaufnahme; die Erkenntnisse aus beiden Informationsquellen werden zusammengeführt und im folgenden Bewertungsteil in die Bewertung einbezogen. Die Verbindung der Analyse vorhandener Datenquellen und der Befunderhebung vor Ort ermöglicht ein für die Ermittlung des Verkehrswertes umfassendes Bild der Lage- und Objekteigenschaften. Die Darstellungen der Erhebungen sind im Befundteil enthalten.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“	<p><i>Lage allgemein (gut)</i></p> <p>Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in ihrer baulichen Konfiguration als Eckliegenschaft im 2. Wiener Gemeindebezirk, im Kreuzungsbereich Schreygasse/ Nestroygasse in unmittelbarer Nähe zum Augarten, zum Donaukanal bzw. angrenzenden Wiener Innenstadt (Schottenring). Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine historisch gewachsene, dichte Verbauung durch Mehrparteienwohnhäuser (Altbau vor 1945) aus.</p> <p><i>Lage Individualverkehr (gut)</i></p> <p>Die ggst. Liegenschaft ist in Bezug zur Anbindung Individualverkehr Richtung Stadtzentrum über die Rossauerlände, Höhe Rossauer Brücke und in weiterer Folge über die Türkenstr. gut erreichbar. Zu den nördlichen bzw. südlichen Außenbezirken bzw. Außenautobahnen gelangt man über die B227, die entlang vom Donaukanal verläuft.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr (gut)</i></p> <p>Die Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel ist mit der U- Bahnlinie U2 (Taborstraße), mit der Autobuslinien 5A, 5B (Obere Augartenstr.) und mit der Straßenbahnlinie 31 (Obere Augartenstr. als einer der wichtigsten Verbindung Richtung Floridsdorf) gewährleistet. Der Verkehrsknotenpunkt am Schottenring im 1. Bezirk (Innere Stadt) ist in 10 Minuten Fußweg erreichbar und stellt eine weitere wichtige Verbindung mit dem Wiener U-Bahn-, Autobus- und Straßenbahnnetz dar (U2 oder U4 Richtung Heiligenstadt/Hütteldorf, Autobus 3A Richtung Stephansplatz bzw. Straßenbahnen 1, 31 und 71 sind die Verkehrsmittel am Schottenring).</p>
Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung/ Infrastruktur	<p><i>Lage Nahversorgung/Infrastruktur (durchschnittlich)</i></p> <p>In der Umgebung befindet sich ein ausreichendes Angebot erforderlicher Infrastruktureinrichtungen (siehe zugleich Aufstellung der IMMOUnited).</p>

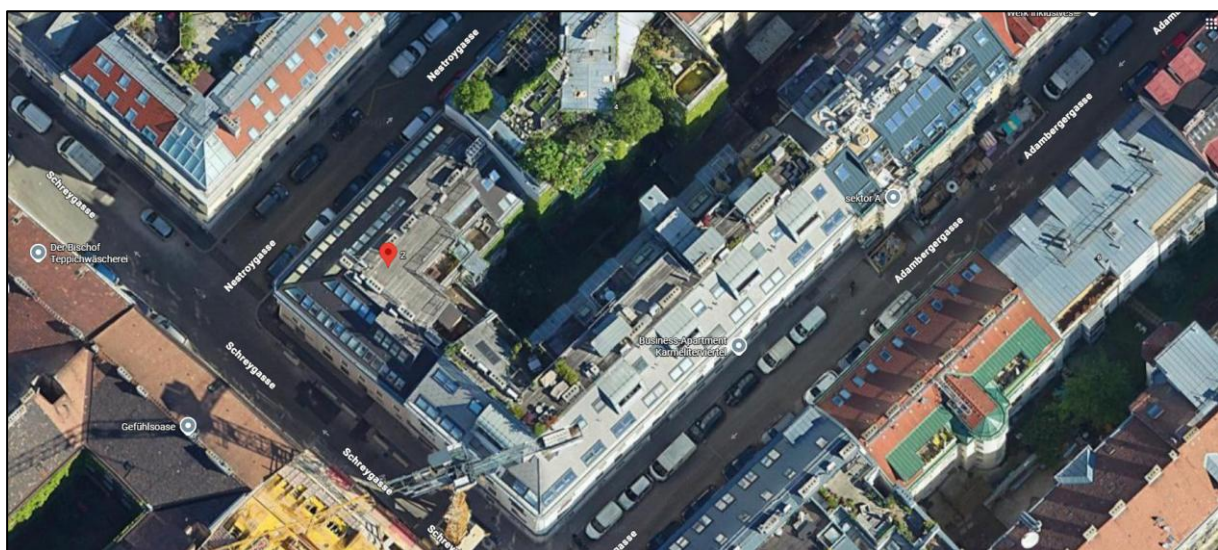
2.1.1. Lage der Liegenschaft



Quelle: www.google.at/maps - Straßensicht



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Luftbild



Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Vogelperspektive der ggst. Liegenschaft

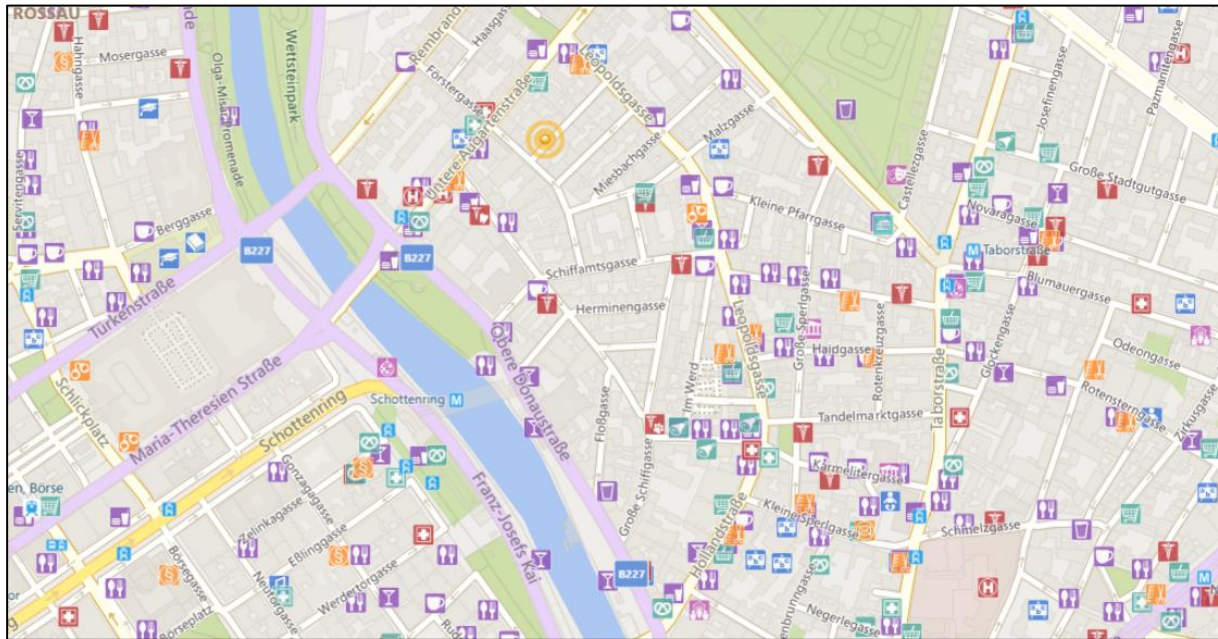
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Apotheke am Werdertor, Werdertorgasse 19, 1010 Wien	256 m
Arzt	Dr. Klaudia Mitterwachauer	105 m
Bäckerei	Ströck	169 m
Bar	Istros, Obere Donaustraße 61, 1020 Wien	19 m
Bibliothek	Fachbereichsbibliothek Wirtschaftswissenschaften und Mathematik, Oskar-Morgenstern-Platz 1, 1090 Wien	498 m
Biergarten	Grünstern Gartenküche	544 m
Café	Kaffeeamt, Schiffamtsgasse 8, 1020 Wien	124 m
Car-Sharing	Stadttauto carsharing, Berggasse 25, 1090 Wien	698 m
Club / Disco	Flex	207 m
Drogerie	Bipa, Franz-Josefs-Kai 55, 1010 Wien	232 m
Eissalon	Gelateria Hoher Markt, Hoher Markt 4, 1010 Wien	754 m
Fahrschule	Fahrschule Schottenring, Maria-Theresien-Straße 32, 1010 Wien	337 m
Fahrzeugverleih	Europcar, Schuberting 9, 1010 Wien	1,74 km
Fast-Food Restaurant	Dea Food	189 m
Fleischer	Radatz, Im Werd 1, 1020 Wien	192 m
Friseur	Trendhair	293 m
Gemischtwaren	Supermari'	289 m
Getränkerverkauf	Bobbys	551 m
Grünraum	Wilhelm-Kienzl-Park	49 m
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	1,48 km
Kindergarten	Privatkindergarten Donauhof	290 m
Kino	Cine Center, Fleischmarkt 6, 1010 Wien	713 m
Klinik	Kardiologische Gruppenpraxis Dr. Andreas Wagner, 1020	285 m
Konditorei	Budapest Bägel	536 m
Krankenhaus	Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Wien	654 m
Kulturinstitut	Collegium Hungaricum	367 m
Kulturzentrum	Polnisches Institut Wien, Am Gestade 7, 1010 Wien	584 m
Museum	Gedenkstätte für die Opfer der Gestapo Wien, Salztorgasse 6	445 m
Musikschule	MusicalMUnchkins	442 m
Planetarium	Planetarium	1,59 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Leopoldsgasse 18, 1020 Wien	306 m
Postamt	Post Filiale 1025, Obere Donaustraße 73, 1025 Wien	214 m
Pub	Jazzclub ZWE, Floßgasse 4, 1020 Wien	168 m
Restaurant	Zum Friedensrichter, Obere Donaustraße 57, 1020 Wien	86 m
Rettungsstützpunkt	Rotes Kreuz Bezirksstelle Bertha von Suttner, Negerlegasse 4/3, 1020 Wien	535 m
Schule	HAK/HAS Augarten, Untere Augartenstraße 9, 1020 Wien	342 m
Seniorenwohnheim	Pflege- und Sozialzentrum Pramergasse	991 m
Sprachschule	Institut Français, Praterstraße 38,	910 m
Supermarkt	Billa, Malzgasse 8, 1020 Wien	288 m
Süßwaren	Candy Shop Vienna	670 m
Theater	Komödie am Kai, Franz-Josefs-Kai 29, 1010 Wien	609 m
Tierarzt	Dr. Gruber Monika	160 m
Hochschule	equalizent, Obere Augartenstraße 20, 1020 Wien	685 m
Vergnügungspark	Wurstelprater	1,95 km
Zahnarzt	Zahnarztpraxis Leiss	238 m
Zoo	Schmetterlinghaus, 1010 Wien	1,45 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.

2.1.3. Übersicht Erreichbarkeiten /Mikrolage



- 1 Wiener Städtische Versicherung, Obere Donaustraße 53, (183 m)
- 2 Erste Bank, Keine Adressinformation (258 m)



- 1 Istros, Obere Donaustraße 61, 1020 Wien (19 m)
- 2 NENI am Wasser, Keine Adressinformation (61 m)
- 15 Hendricks, Franz-Josefs-Kai 57, 1010 Wien (235 m)



- 3 Zum Friedensrichter, Obere Donaustraße 57, 1020 Wien
- 4 Schützenhaus, Keine Adressinformation (78 m)
- 12 Pizzaquartier, Keine Adressinformation (222 m)
- 14 Pizza Preferita, 1020 (218 m)
- 17 Zimmer 37, Keine Adressinformation (268 m)
- 18 TeWa, Karmelitermarkt 25-29, 1020 Wien (258 m)



- 5 Kaffeeamt, Schiffamtsgasse 8, 1020 Wien (124 m)
- 10 Cafe Gärtner, Im Werd 3, 1020 Wien (190 m)
- 13 Cafe Hochedlinger, Keine Adressinformation (227 m)
- 19 Le Petit Bazar, Keine Adressinformation (251 m)



- 6 Jazzclub ZWE, Floßgasse 4, 1020 Wien (168 m)
- 9 Im Werd 1, Im Werd 1, 1020 Wien (190 m)



- 7 Dea Food, Keine Adressinformation (189 m)
- 8 Dea Food, Keine Adressinformation (191 m)
- 11 Radatz, Im Werd 1, 1020 Wien (192 m)
- 16 Kaiserzeit, Keine Adressinformation (259 m)
- 20 Ugi's, Keine Adressinformation (254 m)



- 1 Dr. Birgit Pruckner, Keine Adressinformation (108 m)
- 2 Dr. Klaudia Mitterwachauer, Keine Adressinformation (105 m)
- 5 Dr. Ulrike Schulz, Große Schiffgasse 32, 1020 Wien (244 m)
- 7 Dr. Vladi Liptak, Keine Adressinformation (279 m)
- 8 Keine Namensinformation, Raimundgasse 1, 1020 Wien (277 m)
- 12 Dr. Martin Kraft, Obere Donaustraße 45, 1020 Wien (347 m)
- 14 Dr. Brigitte Wiesinger-Dimter, Obere Donaustraße 79/1/12, 1020 Wien (282 m)



- 3 Dr. Gruber Monika, Keine Adressinformation (160 m)



- 1 Ströck, Keine Adressinformation (169 m)
- 5 Ströck, Schottenring 30, 1010 Wien (244 m)
- 6 Anker, Zelinkagasse 12, 1010 Wien (276 m)
- 10 Felzl, Leopoldsgasse 43, 1020 Wien (298 m)
- 13 Tullnerfelder, Untere Augartenstraße 4, 1020 Wien (270 m)
- 17 Labschütz, Keine Adressinformation (287 m)



- 2 Radatz, Im Werd 1, 1020 Wien (192 m)
- 3 Bahur Tov, Keine Adressinformation (236 m)
- 7 Gumprecht, Karmelitermarkt 1020 Wien (262 m)
- 9 Schneider, Keine Adressinformation (281 m)
- 11 Ugi's, Keine Adressinformation (254 m)



- 4 Bipa, Franz-Josefs-Kai 55, 1010 Wien (232 m)
- 18 Bipa, Hollandstraße 20, 1020 Wien (318 m)



- 8 Obst und Gemüsehandel Cvetic Dejan, Keine Adressinformation (266 m)
- 14 Billa, Malzgasse 8, 1020 Wien (288 m)
- 16 Spar, Hollandstraße 11, 1020 (291 m)
- 20 Machma Naturseife, Große Sperlgasse 31, 1020 Wien (333 m)



- 12 Wiener Tofu, Keine Adressinformation (254 m)
- 15 Supermari', Keine Adressinformation (289 m)
- 19 Koscher Minimarkt, Hollandstraße 10, (332 m)



- 4 Zahnarztpraxis Leiss, Keine Adressinformation (238 m)
- 6 Dr. Michaela Sommer, Keine Adressinformation (253 m)



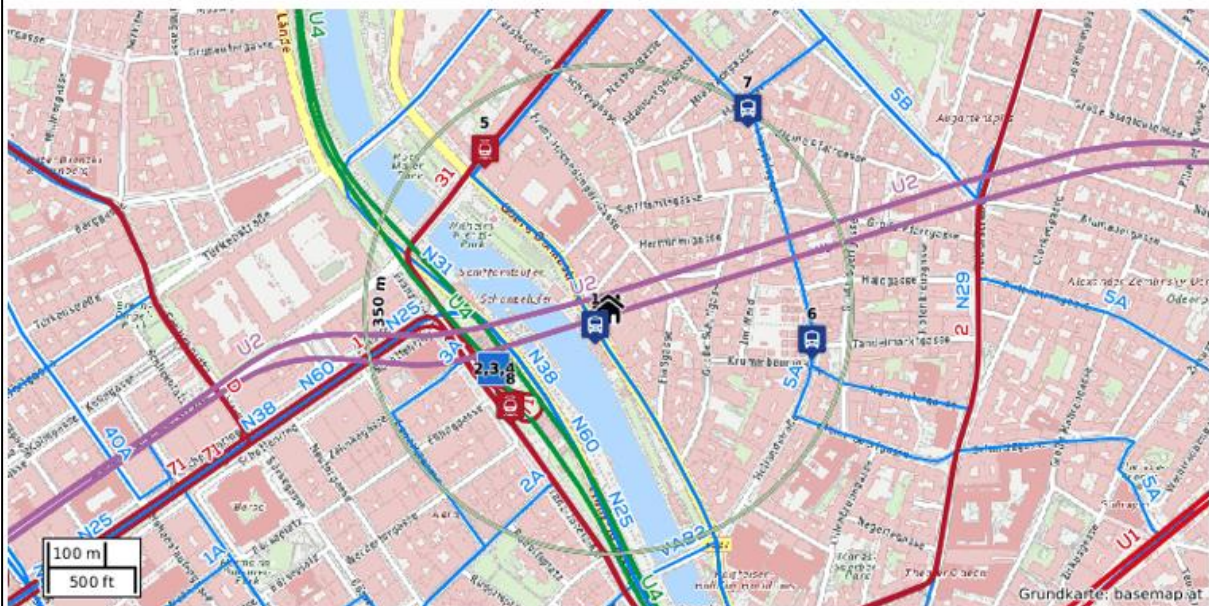
- 9 Primärversorgungszentrum Medizin Augarten, Untere Augartenstraße 1-3, 1020 Wien (301 m)
- 10 Kardiologische Gruppenpraxis Dr. Andreas Wagner, 1020 (285 m)



- 11 Schlangenapotheke, Hollandstraße 15, 1020 Wien (293 m)
- 13 Apotheke am Werdertor, Werdertorgasse 19, 1010 Wien (256 m)

ERREICHBARKEITEN

Öffentlicher Personennahverkehr



Bus

- 1 Schottenring/Herminengasse, Keine Adressinformation (31 m)
- 3 Schottenring, Keine Adressinformation (146 m)
- 6 Tandelmarktasse, Keine Adressinformation (296 m)
- 7 Leopoldsgasse, Keine Adressinformation (348 m)

Straßenbahn

- 2 Schottenring, Keine Adressinformation (194 m)
- 5 Obere Donaustraße, Keine Adressinformation (287 m)
- 8 Schottenring, Keine Adressinformation (199 m)

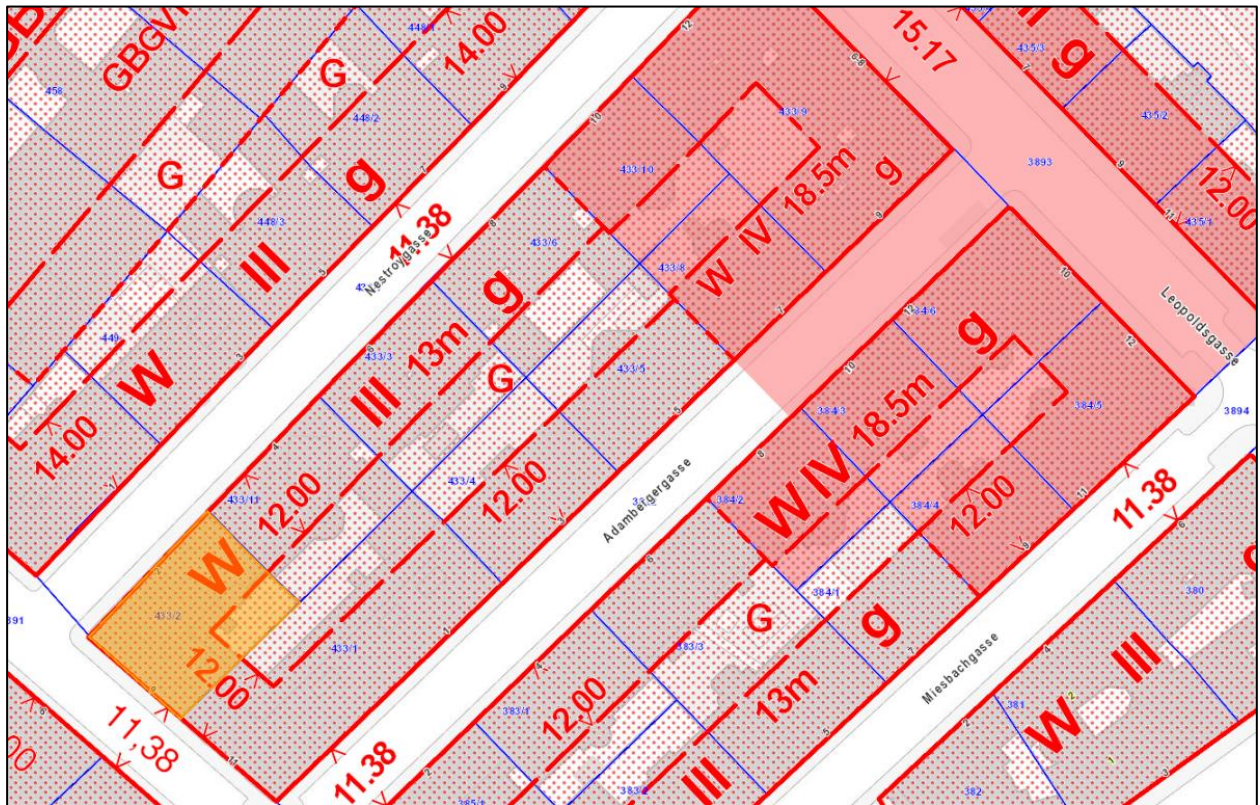
U-Bahn

- 4 Schottenring, Keine Adressinformation (91 m)



Quelle: www.wien.gv.at/kulturportal/public/

2.2. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen



Quelle: www.wien.gv.at/flaechenwidmung - Flächenwidmung und Bebauungsplan

Für die bgg Liegenschaft liegen folg. Widmungsgegebenheiten vor:

„Wohngebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, Geb.-Höhe 13m, Geb.Tiefe 12m, Wohnzone“

Hinter der Baufluchtlinie ist Folgendes ausgewiesen:

„G“, gärtnerische Ausgestaltung

Bezogen auf die gegenständliche Bewertung bereits errichteter Wohnungseigentumsanteile ist für die bestehenden Gebäudeteile von einer widmungsentsprechenden Bebauung auszugehen.

2.3. Bodenkontaminierung/Altlasten



Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten

Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück von keinem Gefährdungspotential auszugehen. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ist die Liegenschaft, unter Vorbehalt der vollständigen Erfassung, nicht verzeichnet. Für die Bewertung ist daher von keinem Gefährdungspotential auszugehen.

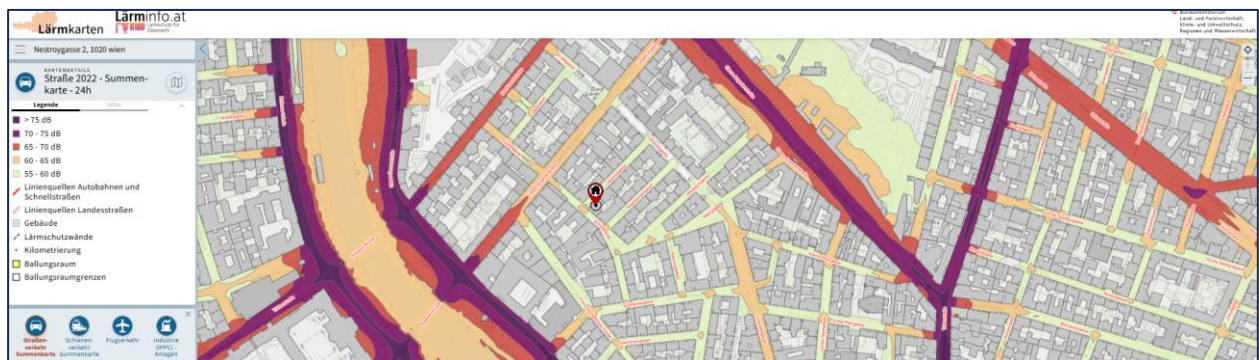
2.4. Lärmkarten (Straßenverkehr)

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag).

Die strategische Lärmkarte werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. 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.-Verkehr unter dem Schwellenwert von „ L_{den} “ 60 dB bzw. „ L_{night} “ 50 dB gemäß der Bundes-Umgebungs-lärmschutz-VO BGBl. I Nr. 60/2005.

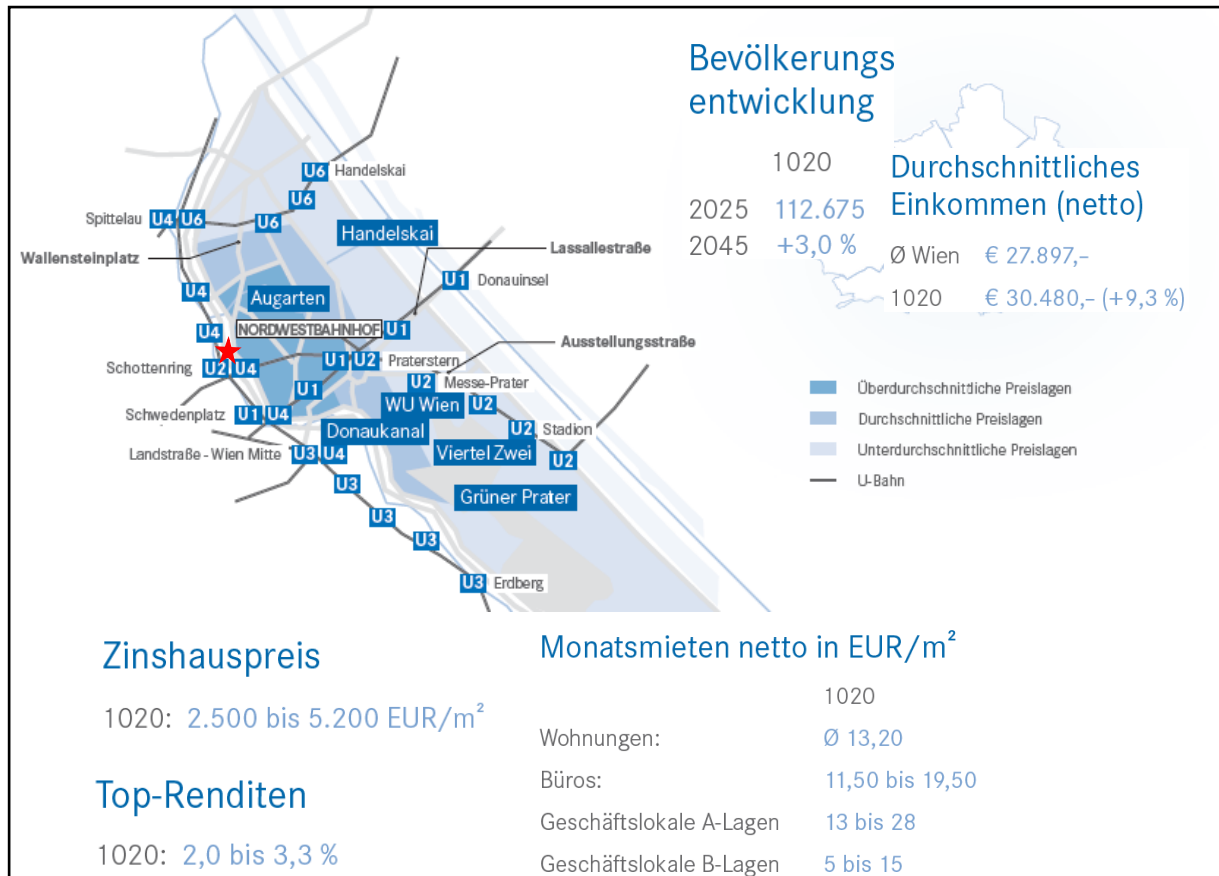
Straßenverkehr



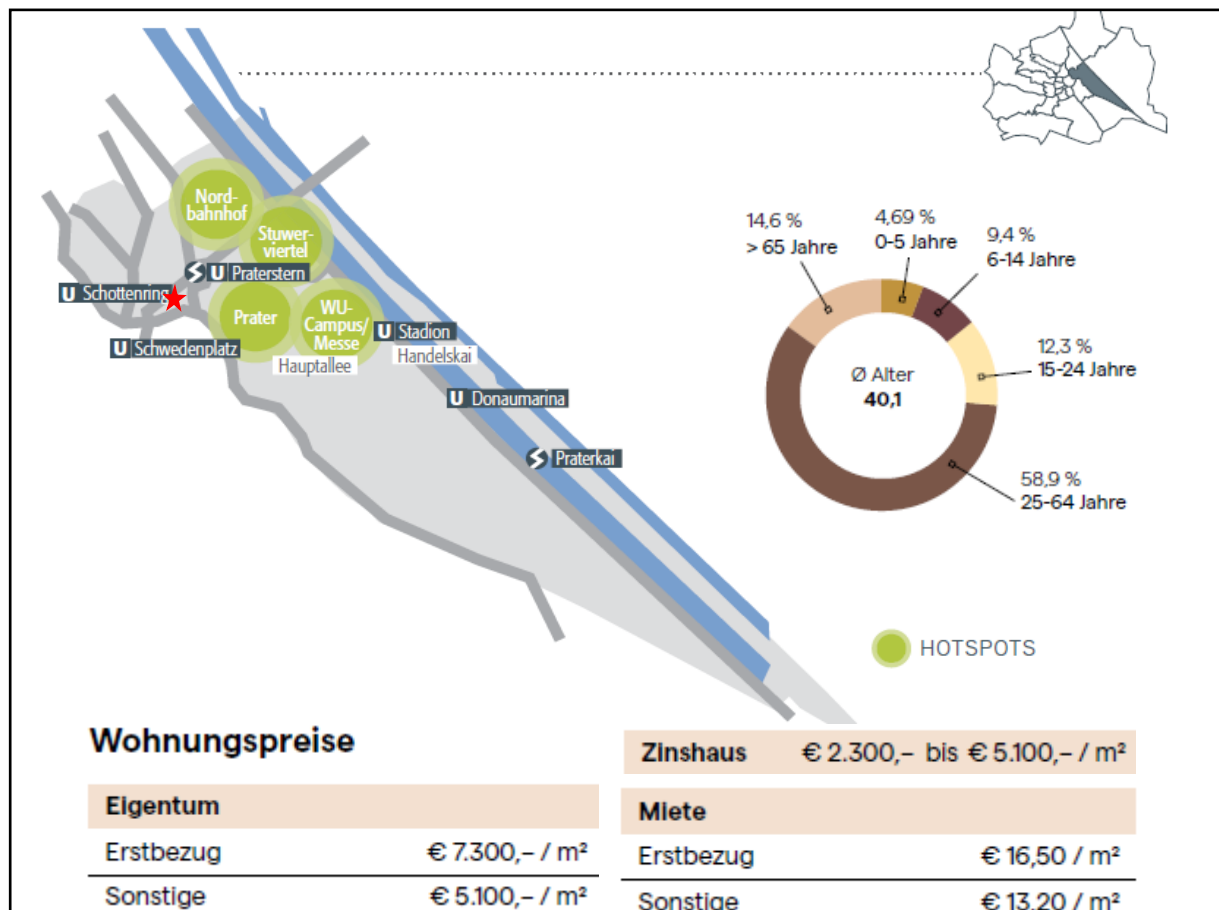
Quelle: <https://maps.laerminfo.at/>, „Auszug: Standortexposé“: Lärmzone 24h-Durchschnitt / „ L_{den} “: 55-65 dB

Die Erhebungen decken sich mit den Feststellungen bei der Befundaufnahme; für die Bewertung ist von keiner Lärmbeeinträchtigung der Bewertungsgegenstände auszugehen.

2.5. Statistische Daten zum 2. Bezirk: div. Marktberichte



Quelle: EHL Wohnen GmbH „Zinshausmarktbericht – Wien 2026“, veröffentlicht im Juli 2026



Quelle: BUWOG Group-/EHL Wohnen GmbH „Erster Wiener Wohnungsmarktbericht – Wien“, veröffentlicht im Februar 2026

2.6. Beschreibung der Liegenschaft und der darauf befindlichen Baulichkeiten

Bei der für den 17.03.2026 anberaumten Befundaufnahme wurden die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte und die allg. Teile der Liegenschaft besichtigt.

(Anmerkung: Im Zuge der Befundaufnahme wurden keine Untersuchungen nicht sichtbarer Teile des Gebäudes, wie insbesondere Gas-, Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Heizungsleistungen hinsichtlich Baumängel angestellt.)

2.6.1. Beschreibung der Gesamtliegenschaft (allg.)

Kriterium	Beschreibung	Info.-Quelle
Haustyp/ Bauperiode/ WE-Begründung/	Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Mehrparteienwohnhaus (EG, 1.OG – 3.OG, 1. und 2. DG-Ebene), das im Jahre 1880 gebaut und im Jahre 2013 um einen 2-geschossigen DG-Zubau mit insges. 3 Wohnungen erweitert wurde. Insgesamt befinden sich im Gebäudebestand 20 Wohnungen und ein Geschäftslokal; 1998 wurde Wohnungseigentum begründet.	NWGA vom 05.07.2013 inkl. Nachträge vom 19.03.2014 und 07.04.2014 WEV v. 09/1998
Informationen zu Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten	2021: Erneuerung der Gassteigleitungen; Sanierung der allg. Elektro-Anlage 2023 – 2025: diverse Mauertrockenlegungsarbeiten an allg. Teilen und Bestandeinheiten 2026: Sanierung des Hofbodenbelages inkl. Ableitung des Oberflächenwassers samt notwendiger Kleinarbeiten	Info HV
Aktuelle Rücklage/	Der Instandhaltungsfonds beläuft sich nach Durchführung der umfangreichen Sanierungsarbeiten samt Darlehensaufnahme stichtagsbezogen auf rd. € 7.000,00.	Info HV/
<u>außerbücherliche, nicht im GB ersichtliche Darlehensaufnahmen</u>	Sanierungsdarlehen 2021: € 75.000 (Kapitalrest ca. € 42.000) Sanierungsdarlehen 2025/26: € 25.000,00 (Kap.-Rest ca. 22.000) Sanierungsdarlehen 2026: € 10.000 Zur Tilgung der aufgenommenen Darlehen sind Sonderdotierungen des Reparaturfonds vorgesehen: Q2/2026 jeweils in Höhe von € 0,34/m²/Monat Q3/2026 jeweils in Höhe von € 0,14/m²/Monat Die Zuordnung der Darlehensanteile je WE-Anteil ist in der Anlage zum Gutachten (Pkt. 4.4) ausgewiesen.	Info HV Siehe Übersicht im Anhang Pkt 4.4.
Aufteilung der BK (allg. und Lift-BK)/ Sonderregelungen im WE-Vertrag GB	<u>Die Aufteilung der allg. Aufwendungen</u> erfolgt gemäß WE-Vertrag nach der Nutzfläche: <small>Abweichend vom gesetzlichen Normschlüssel des § 32 WEG vereinbaren die Parteien, dass die Aufteilung der liegenschaftsbezogenen Betriebskosten und der Aufteilung der Aufwendungen für den Instandhaltungsfond (Rücklage) im Sinne des § 17 Mietrechtsgesetz (MRG) nach der Nutzfläche erfolgt. Als Betriebskosten gelten die in § 21ff MRG aufgezählten Kosten.</small> <u>Die Lift-BK</u> werden nur von denjenigen WE-Anteilen getragen, die sich an dem Lift-Zubau beteiligt oder sich nachträglich der Liftnutzung angeschlossen haben.	WEV vom 09/1998; GB
Erhaltungszustand Haus	Altersbezogener durchschnittlicher Ausstattungs- und Erhaltungszustand der allg. Teile der Liegenschaft.	Befundaufnahme
Energieausweis	Gültigkeitsdatum: 24.10.2034 HWB 49 kWh/m²a fGEE 1.06	Hausverwaltung
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auf geldlastenfreie Liegenschaftsanteile. Die im Grundbuch ausgewiesenen Geldlasten sind in den ermittelten Verkehrswerten nicht beinhaltet. Hinsichtlich der Aufteilung der Bewirtschaftungskosten existiert ein Sonderverteilungsschlüssel.	GB
Zubehör	im KG befindliche, den WE-Anteilen zugeordnete Kellerabteile.	

2.6.2. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte

BL-Nr., lt. GB	19	38	39	27	28	30	40
Top	Top 5	Top 6+7	Top 12+13	Top 14	Top 15	Top 22+23	Top 26
Geschoß	EG	EG	1. OG	2. OG	2. OG	3. OG	1. + 2. DG
NFL, lt. NWGA	41,85 m²	77,59 m²	78,00 m²	46,12 m²	38,77 m²	90,48 m²	201,52 m²
Nutzwert	33	73	81	46	37	86	244
Anteil (%)	2,39%	5,28%	5,86%	3,33%	2,68%	6,22%	17,64%
Zubehör	KA T5	KA T6, T7	KA 12+13	KA T14	KA T15	KA T22+23	KA T26 + 2 Terrassen
Raumaussstattung, lt. Plan	Plan aus 12/1996: -KÜ (6,53m²) -VR (13,51m²) -Zimmer (20,64m²) -WC (1,17m²)	Plan aus 12/1996: Top 6: -KÜ (5,65m²), -DU/WC (2,10m²) -Zimmer (20,52m²) Top 7: -KÜ (9,08m²) -Bad/WC (2,94m²) -KA (6,37m²) -Zimmer (21,35m²)	Plan aus 12/1996: Top 12: -KÜ (5,43m²), -DU/WC (2,10m²) -Zimmer (20,96m²) Top 13: -KÜ (9,13m²) -Bad/WC (3,21m²) -KA (6,96m²) -Zimmer (22,26m²) <u>Plan Juli 2023:</u> Top 13: Balkon 9,78m²	Plan aus 12/1996: -KÜ (10,11m²) -Bad/WC (3,51m²) -KA (8,40m²) -Zimmer (24,10m²)	Plan aus 12/1996: -KÜ (5,59m²) -DU/WC (2,60m²) -KA (10,05m²) -Zimmer (20,53m²)	Plan aus 12/1996: -KÜ (15,91m²) -Bad/WC (6,60m²) -Zimmer (21,65m²) -Zimmer (20,44m²) -Zimmer (25,88m²)	<u>Fertigstellungsanzeige</u> <u>02/2016</u> 1.DG: -VR -Wohn-KÜ -Zimmer -KÜ -Kabinett -Zimmer -Kabinett -Zimmer -DU/WC -Bad/WC -WC -Terrasse 2.DG: -VR -Zimmer -Bad/WC -Zimmer -Bad -Zimmer -Zimmer -Terrasse

2.6.3. Beschreibung der mietrechtlichen Gegebenheiten

Top	Top 5	Top 6 /7	Top 12/13	Top 14	Top 15	Top 22+23	Top 26
NFL, lt. ZL-Vw	41,85 m²	77,59 m²	78,00 m²	46,12 m²	38,77 m²	90,48 m²	201,52 m²
Mietvertrag		Altmietvertrag		Altmietvertrag			
MV vorhanden		NEIN		NEIN			
Miete netto		€ 179,12	-	€ 102,85	-	k.A.	
Miete /m²		€ 2,31	-	€ 2,23	-		
Vorschreibung lt. Vw (BK, Lift)	€ 93,32	€ 152,11	€ 111,38	€ 123,60	€ 103,91	€ 242,49	€ 540,50
Nutzung	bestandfrei	unbefristet vermietet	bestandfrei	unbefristet vermietet	bestandfrei	bestandfrei	Eigennutzung Verpflichteter

2.6.4. Erhebung bei der Befundaufnahme

Top	Top 5	Top 6 / 7	Top 12/13	Top 14	Top 15	Top 22+23	Top 26
NFL, lt. ZL-Vw	41,85 m²	77,59 m²	78,00 m²	46,12 m²	38,77 m²	90,48 m²	201,52 m²
Raumaufteilung	<ul style="list-style-type: none"> •Vorraum mit Küchenbereich (voll ausgestattet) •Hauptraum straßenseitig -Gang 	Top 6: offener Küchenbereich mit Duschnische im Vorraum <ul style="list-style-type: none"> •Hauptraum lt. Plan ist in zwei kleine Kabinette Top 7: getrennt Küche (befindet sich im Vorraum) •Kabinett (hofseitig) •Hauptraum (straßenseitig) 	<ul style="list-style-type: none"> •Küchenbereich (Gang-KÜ, vollausgestattet) •Hauptraum straßenseitig Küche (befindet sich im Vorraum) (Kochnische, Duschkabine) •Kabinett (hofseitig) •Hauptraum (straßenseitig) 	<ul style="list-style-type: none"> •Gang-Küche im Vorraum/ VR somit nicht vorhanden •Hauptraum straßenseitig /Kabinett hofseitig 	<ul style="list-style-type: none"> •Vorraum •Küchennische (Gang-Küche) •Ein Hauptraum und ein Kabinett (straßenseitig) 	<ul style="list-style-type: none"> •Vorraum (schlauchartig) •Gang-Küche •drei Haupträume straßenseitig 	1.DG: <ul style="list-style-type: none"> •Vorraum •öffener Küchenbereich •mehrere Haupträume straßenseitig •mehrere Sanitärbereiche und Aufenthaltsbereiche. Interne Verbindung über Holzterrasse in das 2. DG
Sanitäre Ausstattung	Bad/WC, getrennt	Duschnische im VR Gang-WC 2. Gang-WC	Bad/WC, zusammen	Dusche in der KÜ/ Gang-WC	WC und Badezimmer (separat)	Bad/WC, zusammen (Badewanne)	mehrfach auf beiden Ebenen vorhanden (WC, Badezimmer/WC)
Beheizung	Gasetagenheizung (Therme im)	•Gaskonvektor •E-Heizstrahler	Gasetagenheizung (Therme ist im)	•Gaskonvektor / Gasdurchlauferhitzer für Warmwasser	Gasetagenheizung (Therme im Bereich Küchennische)	Gaszentralheizung (Therme im Vorraum)	Fußbodenheizung
Böden	keramische Böden	Fliesen (VR/KÜ) Laminatböden (Zimmer)	Steinboden in der gesamten Whg; Laminat in der gesamten Whg	im VR: Fliesen im WZ: Teppich im Kabinett: Laminat	•Fliesenböden im Vorraum/Sanitärbereich •Parkettböden in Aufenthaltsräumen	•Keramische Böden im Vorraum/Küche •Holzböden in Aufenthaltsräumen	Stein- und Holzböden
Wände	tw. rohe bzw. gestrichene Wände Bad/WC: verflies	tw. tapezierte Wände; teilweise offene Wände (Ziegelmauerwerk)	gestrichen	tapeziert gestrichen	gestrichen, im Bad verflies	gestrichen	gestrichen im Sanitärbereich: verflies
elektrische Einrichtungen	FI-Schutzeinrichtung	keine FI Schutzeinrichtung	FI-Schutzeinrichtung	k.A.	k.A.	FI-Schutzeinrichtung	FI-Schutzeinrichtung
Anschlüsse	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Strom, Wasser, Kanal	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Strom, Wasser, Kanal, Gas	Strom, Wasser, Kanal, Gas	
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> •Waschmaschine •Handtuchradiator im Bad •Bodenheizung 	einfache Ausführung kein VR, da Kochnische und Duschkabine -Waschmaschinen-an schl. im VR/KÜ/DU-Bereich	Waschmaschinenanschluß im VR/KÜ-Bereich. Die Whg hat kein VR. Bodenheizung.	kein Vorraum, da Gang-KÜ			Die Wohnung hat auf mehrere Ebenen auch zahlreiche, verschiedenen Terrassen
Zustand der Whg.	saniert	sanierungsbedürftig	saniert	sanierungsbedürftig	sanierungsbedürftig	saniert	gebraucht
Kategorie	A	D	A	D	A	A	A
Konsens NWGA vs. Pläne	JA	NEIN	NEIN	JA	JA	JA	JA
Anmerkung	Die NFL ist lt. VS, Plan und dem NWGA: 41,85m² groß. Der Baukonsens weicht vom Plan minimal ab, da der Sanitärbereich vor Ort anders als im Plan aufgezeigt, vorzufinden ist.	Bei der Befundung am 17.03.2026 waren beide Wohnungen unabhängig voneinander zugänglich und vermietet.	Bei der Befundung am 17.03.2026 waren beide Wohnungen unabhängig voneinander zugänglich	Die NFL ist lt. VS, Plan und dem NWGA: 46,12m² groß. Der Baukonsens weicht vom Plan minimal ab, da der Sanitärbereich vor Ort anders als im Plan aufgezeigt, vorzufinden ist.	Die NFL ist lt. VS, Plan und dem NWGA: 38,77m² groß. Der Baukonsens weicht vom Plan minimal ab, da der Sanitärbereich vor Ort anders als im Plan aufgezeigt, vorzufinden ist.	Die NFL ist lt. VS, Plan und dem NWGA: 90,48 m² groß. Der Baukonsens weicht vom Plan minimal ab, da der Sanitärbereich vor Ort anders als im Plan aufgezeigt, vorzufinden ist.	Die NFL ist lt. NWGA 201,52 m² durch Planwechsel hat sich die NFL auf 231,18 m² geändert. Dies ist auch in der Fertigstellungsanzeige aus 12/2016 ersichtlich.

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte Top 5, Top 12-13, Top 15 sowie Top 22/23 sind bestandfrei, die WE-Objekte Top 6/7 und 14 sind unbefristet vermietet und die im DG befindliche Wohnung Top 26 wird vom Verpflichteten selbst genutzt. Mit Ausnahme der unbefristet vermieteten WE-Objekte ist von einer Verwertbarkeit ohne Einschränkung von Bestandrechten auszugehen.

In der Fachliteratur wird für die Bewertung von Wohnungseigentumsanteilen, bei denen von einer freien Verfügbarkeit ohne Einschränkung von Bestandrechten auszugehen ist, das Vergleichswertverfahren als geeignet erachtet, da dieses die am Markt bestehenden Wertfaktoren unmittelbar und realitätsnah abbildet. Auf Grund des Umstandes, dass bei den gegenständlich unbefristet vermieteten WE-Anteilen durch die bestehenden Altmietverhältnisse die tatsächlichen Nettomieteträge durch die laufenden Vorschriften der Kosten der Instandhaltung nahezu aufgebraucht werden, liegen für die Anwendung eines Ertragswertverfahrens keine ausreichenden Ertragskomponenten vor.

Die Wertermittlung erfolgt aus diesem Grund ausgehend vom Vergleichswert einer bestandfreien und frei verfügbaren Einheit. Die wertmäßigen Auswirkungen der bestehenden Mietverhältnisse werden durch die Einschätzung eines angemessenen Zeitraums bis zum möglichen Eintritt der freien Verfügbarkeit berücksichtigt. Dabei fließen die mit einer künftigen Veränderung bzw. Beendigung der Bestandsverhältnisse verbundenen Unsicherheiten im Rahmen einer sachverständigen, marktbezogenen Beurteilung ein. Der auf den angenommenen Projektzeitpunkt bezogene Vergleichswert wird anschließend auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

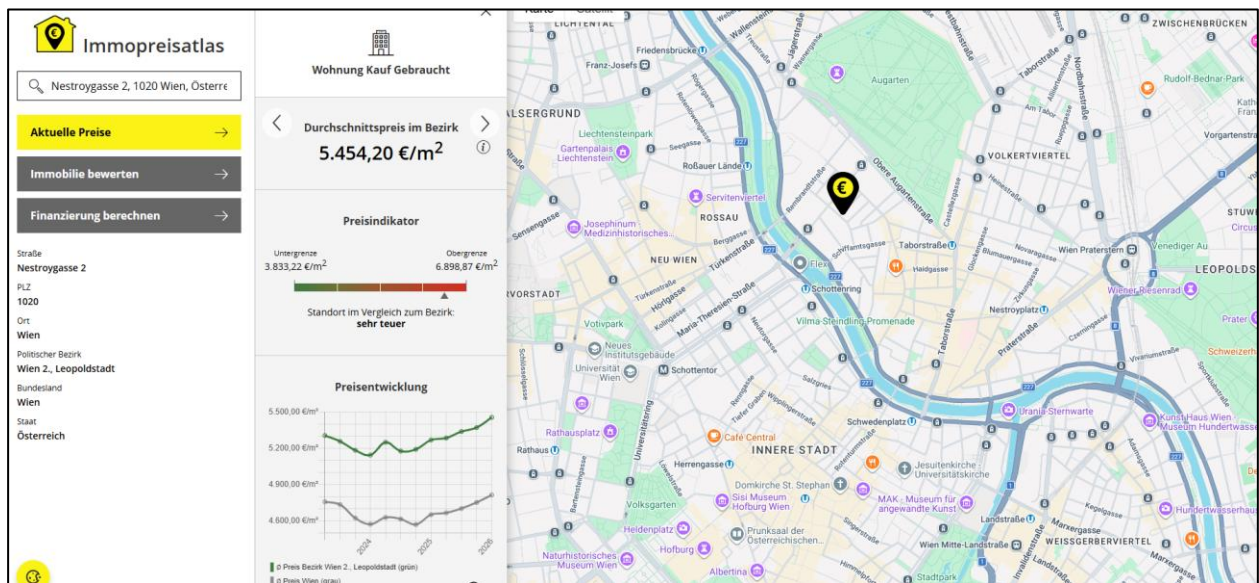
Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

- (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 bewertende 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.*

3.2. Bewertungsfaktoren und Kriterien iRd Vergleichswertverfahrens

Der Verkehrswert ermittelt sich durch die Recherche des bestehenden Marktniveaus für Wohnungseigentumsobjekte; das Marktniveau für Verkaufspreise für gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte im 2. Wiener Gemeindebezirk bildet dafür die Berechnungsbasis je WE-Objekt. Dieses Preisniveau wird auf Basis erhobener Vergleichswerte in Abstimmung mit den Datenauswertungen des Immobilienatlas vorgenommen. Diese Datenquellen gehen jeweils von einer unmittelbaren Marktbetrachtung (Einfluss von tatsächlich stattgefundenen Kauftransaktionen im Immobiliensegment gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte) aus und lässt sich daraus ein konkreter Bezug zur bewertungsgegenständlichen Lage im Vergleich zum

durchschnittlichen Preisniveau für den 2. Bezirk (Mikrostandortbetrachtung) und andererseits auch ein genereller Bezug zu den Lagequalitäten für den 2. Wiener Gemeindebezirk herstellen (Makrostandortbetrachtung).



Quelle: <https://immopreisatlas.bausparen.at>

Dieses Ergebnis deckt sich auch mit den Erhebungen des Immobilienpreisspiegels der WKO für das Jahr 2025 (gute-sehr gute Lage / einfacher-durchschnittlicher Wohnwert).

1020 - Leopoldstadt									
Wohnlage	einfacher Wohnwert - €/m²			Ø Wohnwert - €/m²			sehr guter Wohnwert - €/m²		
	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%	PS 25	PS 26	+/-%
mäßig	2 325,50	2 459,49	5,76	2 696,41	2 858,11	6,00	2 940,00	3 080,08	4,76
normal	2 980,00	3 076,19	3,23	3 303,96	3 420,90	3,54	3 659,96	3 817,30	4,30
gut	3 449,82	3 650,31	5,81	4 057,50	4 276,68	5,40	4 444,75	4 596,35	3,41
sehr gut	4 594,52	4 579,57	-0,33	5 302,14	5 200,80	-1,91	5 884,22	6 075,10	3,24

Quelle: Immobilienpreisspiegel der WKÖ, gebrauchte Wohnungseigentumsobjekte

Im Ergebnis wird für die konkrete Lage für WE-Objekte von einem Marktniveau von € 5.250,00/m² ausgegangen. Zur Anpassung dieses Marktniveaus auf die konkreten Gegebenheiten des jeweiligen WE-Objektes werden zum einen die Faktoren der Nutzwertermittlung (Lage innerhalb des Gebäudes) und zur Anpassung des Ausstattungs- und Erhaltungszustandes: Sanierungskosten in der Höhe von rd. € 1.500,00 /m² für die Objekte Top 6/7, Top 14, und Top 15 sowie Adaptierungskosten von € 1.000,00/m² für Top 12/13, Top 22/23 und Top 26 in Abzug gebracht.

Die jeweils erhobenen Vergleichswerte/ m² werden mit den Nutzflächen lt. NW- Gutachten multipliziert; bei den WE Anteilen Top 6/7 und Top 12/13 sind die Zusammenlegungen unter Einbindung des jeweiligen Gangteiles bereits berücksichtigt. Die lt. baubehördlich genehmigter Fertigstellung ausgewiesene größere Nutzfläche der DG Wohnung Top 26 gegenüber der Flächenangabe lt. NW- Gutachten wird durch einen Zuschlag von 5% berücksichtigt.

Die bestehenden Einschränkungen durch die Bestandrechte der beiden unbefristet vermieteten WE-Anteile Top 6/7 und Top 14 werden, wie einleitend bereits festgestellt, durch Abzinsung dargestellt, wobei dafür ein Zeitraum von 15 Jahren und eine Verzinsung von 2,75 % berücksichtigt werden (Abzinsungsfaktor 0,66541).

Top	Anteil	NFL, lt. HV	NFL lt. Pläne 1997	NFL lt. NWGA 5.7.2013	Nutzung	Bewertungsmethode	Wertansatz /m ²	Vegleichswert	Sanierungs-aufwand		Abzinsungs-Faktoren und Zuschlag f. Nutzfl. Erweiterung	Errechneter Vergleichswert	VW gerundet
5	33/1383	41,85 m ²	41,85 m ²	41,85 m ²	bestandfrei	Vergleichswert	€ 5 000,00	€ 209 250,00	€ -			€ 209 250,00	€ 210 000,00
6+7	73/1383	68,01 m ²	68,01 m ²	77,59 m ²	unbefristet vermietet	Vergleichswert/ Abzinsung f. Bestandgabe	€ 5 000,00	€ 387 950,00	-€ 116 385,00	€ 271 565,00	0,66541	€ 180 702,07	€ 180 000,00
12+13	81/1383	70,05 m ²	70,05 m ²	78,00 m ²	bestandfrei	Vergleichswert	€ 5 250,00	€ 409 500,00	-€ 78 000,00	€ 331 500,00		€ 331 500,00	€ 335 000,00
14	46/1383	46,12 m ²	46,12 m ²	46,12 m ²	unbefristet vermietet	Vergleichswert/ Abzinsung f. Bestandgabe	€ 5 500,00	€ 253 660,00	-€ 69 180,00	€ 184 480,00	0,66541	€ 122 754,84	€ 125 000,00
15	37/1383	38,77 m ²	38,77 m ²	38,77 m ²	bestandfrei	Vergleichswert	€ 5 500,00	€ 213 235,00	-€ 58 155,00	€ 155 080,00		€ 155 080,00	€ 155 000,00
22-23	86/1383	90,48 m ²	90,48 m ²	90,48 m ²	bestandfrei	Vergleichswert	€ 5 500,00	€ 497 640,00	-€ 90 480,00	€ 407 160,00		€ 407 160,00	€ 410 000,00
26	244/1383	201,52 m ²	231,18 m ²	201,52 m ²	Eigenmutzung durch Verpflichteten	Vergleichswert	€ 6 000,00	€ 1 209 120,00	-€ 201 520,00	€ 1 007 600,00	1,05	€ 1 057 980,00	€ 1 060 000,00

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Der Verkehrswert der Wohnung Top 5	lautet gerundet	€ 210.000,00
Der Verkehrswert der Wohnung Top 6/7	lautet gerundet	€ 180.000,00
Der Verkehrswert der Wohnung Top 12/13	lautet gerundet	€ 335.000,00
Der Verkehrswert der Wohnung Top 14	lautet gerundet	€ 125.000,00
Der Verkehrswert der Wohnung Top 15	lautet gerundet	€ 155.000,00
Der Verkehrswert der Wohnung Top 22/23	lautet gerundet	€ 410.000,00
Der Verkehrswert der Wohnung Top 26	lautet gerundet	€ 1.060.000,00



Wien, 24.08.2026

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Beilagen/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug (beschränkt)

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt		EINLAGEZAHL 1763

*** Eingeschränkter Auszug ***		
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) ***		
*** 19, 27, 28, 30, 38, 39, 40 ***		
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***		

Letzte TZ 6293/2025		
WOHNUNGSEIGENTUM		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
433/2	GST-Fläche	414
	Bauf.(10)	361
	Bauf.(20)	53 Nestroygasse 2
		Schreygasse 9
Legende:		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)		
***** A2 *****		
4 a gelöscht		
***** B *****		
19 ANTEIL: 33/1383		
Joel Freed		
GEB: 1982-02-22 ADR: Schreygasse 9/26, Wien 1020		
i 5911/1998 1792/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 5, Kellerabteil T5		
(Präs 1998-09-24)		
p 4863/2006 IM RANG 5428/2005 Kaufvertrag 2006-09-28 Eigentumsrecht		
q 6054/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG		
r 1792/2014 Berichtigung Eigentumsrecht		
s gelöscht		
27 ANTEIL: 46/1383		
Joel Freed		
GEB: 1982-02-22 ADR: Schreygasse 9/26, Wien 1020		
i 5911/1998 1792/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 14, Kellerabteil T14		
(Präs 1998-09-24)		
p 4863/2006 IM RANG 5428/2005 Kaufvertrag 2006-09-28 Eigentumsrecht		
q 6054/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG		
r 1792/2014 Berichtigung Eigentumsrecht		
s gelöscht		
28 ANTEIL: 37/1383		
Joel Freed		
GEB: 1982-02-22 ADR: Schreygasse 9/26, Wien 1020		
i 5911/1998 1792/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 15, Kellerabteil T15		
(Präs 1998-09-24)		
u 23948/2012 IM RANG 23176/2012 Kaufvertrag 2012-10-31 Eigentumsrecht		
v 1792/2014 Berichtigung Eigentumsrecht		
w gelöscht		

30 ANTEIL: 86/1383
Joel Freed
GEB: 1982-02-22 ADR: Schreygasse 9/26, Wien 1020
i 5911/1998 1792/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 22-23, Kellerabteil
T22-23 (Präs 1998-09-24)
p 4863/2006 IM RANG 5428/2005 Kaufvertrag 2006-09-28 Eigentumsrecht
q 6054/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
r 1792/2014 Berichtigung Eigentumsrecht
s gelöscht

38 ANTEIL: 73/1383
Joel Freed
GEB: 1982-02-22 ADR: Schreygasse 9/26, Wien 1020
a 4863/2006 IM RANG 5428/2005 Kaufvertrag 2006-09-28 Eigentumsrecht
b 6054/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 1792/2014 Zusammenziehung der Anteile
d 1792/2014 Berichtigung Eigentumsrecht
e 1792/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 6+7, Kellerabteil T6,
Kellerabteil T7
f gelöscht

39 ANTEIL: 81/1383
Joel Freed
GEB: 1982-02-22 ADR: Schreygasse 9/26, Wien 1020
a 4863/2006 IM RANG 5428/2005 Kaufvertrag 2006-09-28 Eigentumsrecht
b 6054/2008 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG
c 1792/2014 Zusammenziehung der Anteile
d 1792/2014 Berichtigung Eigentumsrecht
e 1792/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 12-13, Kellerabteil T12-13
f gelöscht

40 ANTEIL: 244/1383
Joel Freed
GEB: 1982-02-22 ADR: Schreygasse 9/26, Wien 1020
a 1792/2014 Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag 2013-11-27, Nachtrag
zum Wohnungseigentumsvertrag 2013-12-02, Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2014-03-19, Nachtrag zum
Wohnungseigentumsvertrag 2014-04-07 Eigentumsrecht
b 1792/2014 Teilung des Anteils
c 1792/2014 Wohnungseigentum an Wohnung 26 mit 2 Terrassen,
Kellerabteil T26
d gelöscht

***** C *****

6 a 5911/1998 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG gem Pkt VI. § 6 Wohnungseigentumsvertrag
1998-06-16

48 auf Anteil B-LNR 19 27 28 30 38 39 40
a 1941/2018 (Entscheidendes Gericht BG Hernals - 1876/2018)
Pfandurkunde 2018-04-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)
d 3611/2025 Hypothekarklage (24 Cg 64/25w LG für ZRS Wien)

49 auf Anteil B-LNR 19 27 28 30 38 39 40
a 3875/2018 Pfandurkunde 2018-07-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)
d 3611/2025 Hypothekarklage (24 Cg 64/25w LG für ZRS Wien)

51 auf Anteil B-LNR 19 27 28 30 38 39 40
a 6293/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr 460.134,36 samt 8,25 % Z von
2025-01-01 bis 2028-03-19 und ab 2028-03-20 Z in Höhe des
EURIBOR 3-Monats-Satz am Tag vor Beginn einer Zinsperiode

(das sind der 31.3., 30.6., 30.9. und 31.12. eines Jahres)
zzgl 1,75 % bei vierteljährlicher Anpassung und einem
Mindeszinssatz von 1,75 und zzgl 6 % VuZ, all das bei
quartalsweiser Kapitalisierung der Zinsen per 31.3., 30.6.,
30.9. und 31.12. eines jeden Jahres, Kosten EUR 16.974,90
samt 4 % Z seit 2025-09-15, EUR 3.097,14, und zwar bis zu
einem Höchstbetrag von EUR 300.000,-- im Rang des
Pandrechts CLNR 48 und im darüber hinausgehenden Betrag im
Rang des Pfandrechtes CLNR 49 für
Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)
24 E 68/25m

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

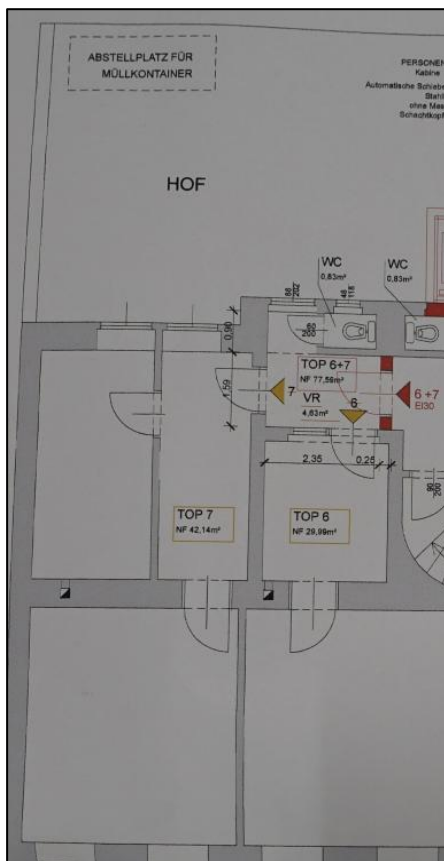
21.01.2026 16:52:08

4.2. Plandarstellungen

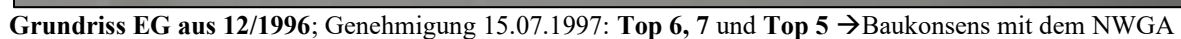
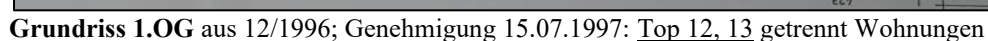


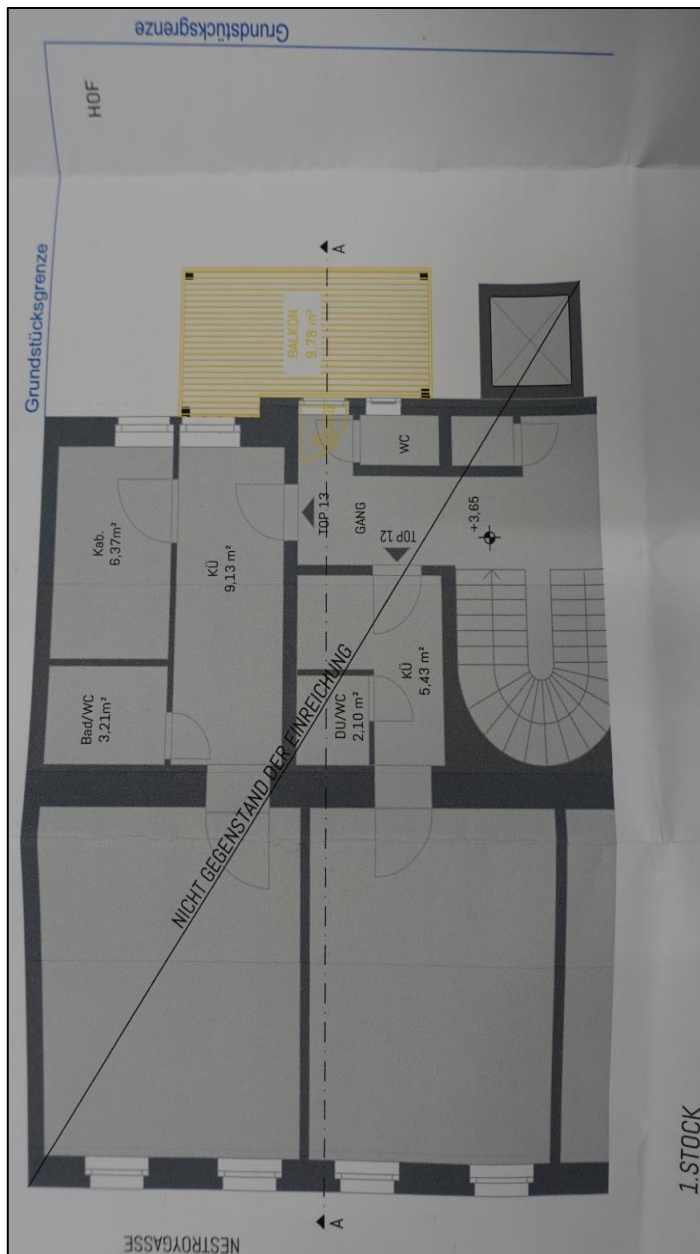


Grundriss Keller Fertigstellung September 2016

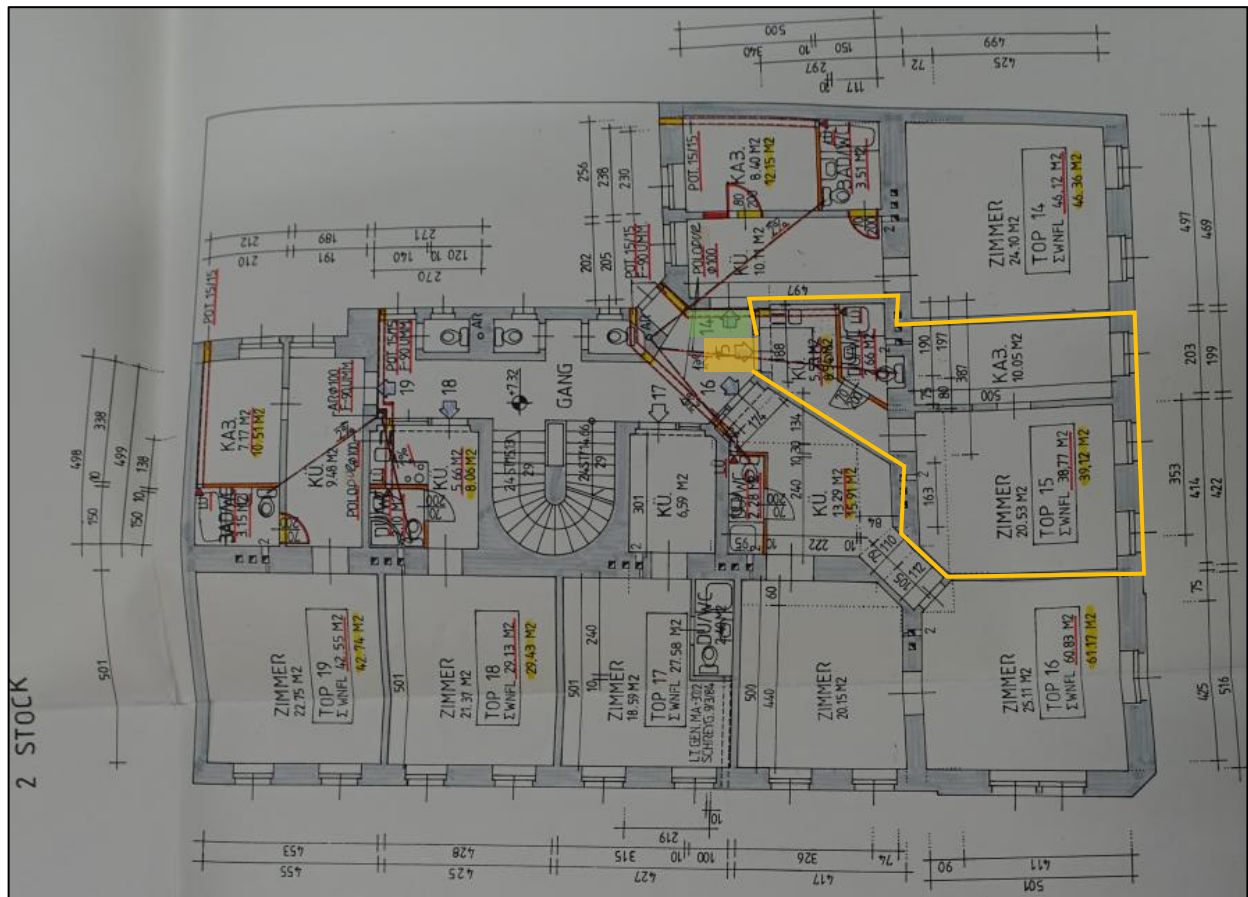


Herstellen eines neuen Stranges der Hauskanalanlage im Keller. Zusammenlegen der Bestandsobjekte Top Nr. 3 und 4 (Erdgeschoß) zu 3/4; Einbau eines Abortes in die Wohnung Top Nr. 5 (Erdgeschoß); eines Bades und eines Abortes in die Wohnung Top Nr. 11 (1. Stock); eines Sanitärzimmers mit Badegelegenheit und Abort in die Wohnungen Top Nr. 6 und 7 (Erdgeschoß); 8, 9, 10, 12 und 13 (1. Stock); 14, 15, 16, 18 und 19 (2. Stock); 20, 21, 24 und 25 (3. Stock) sowie Durchführen der sonstigen im Plan dargestellten, mit der beschriebenen Bauführung zusammenhängenden Baumaßnahmen.

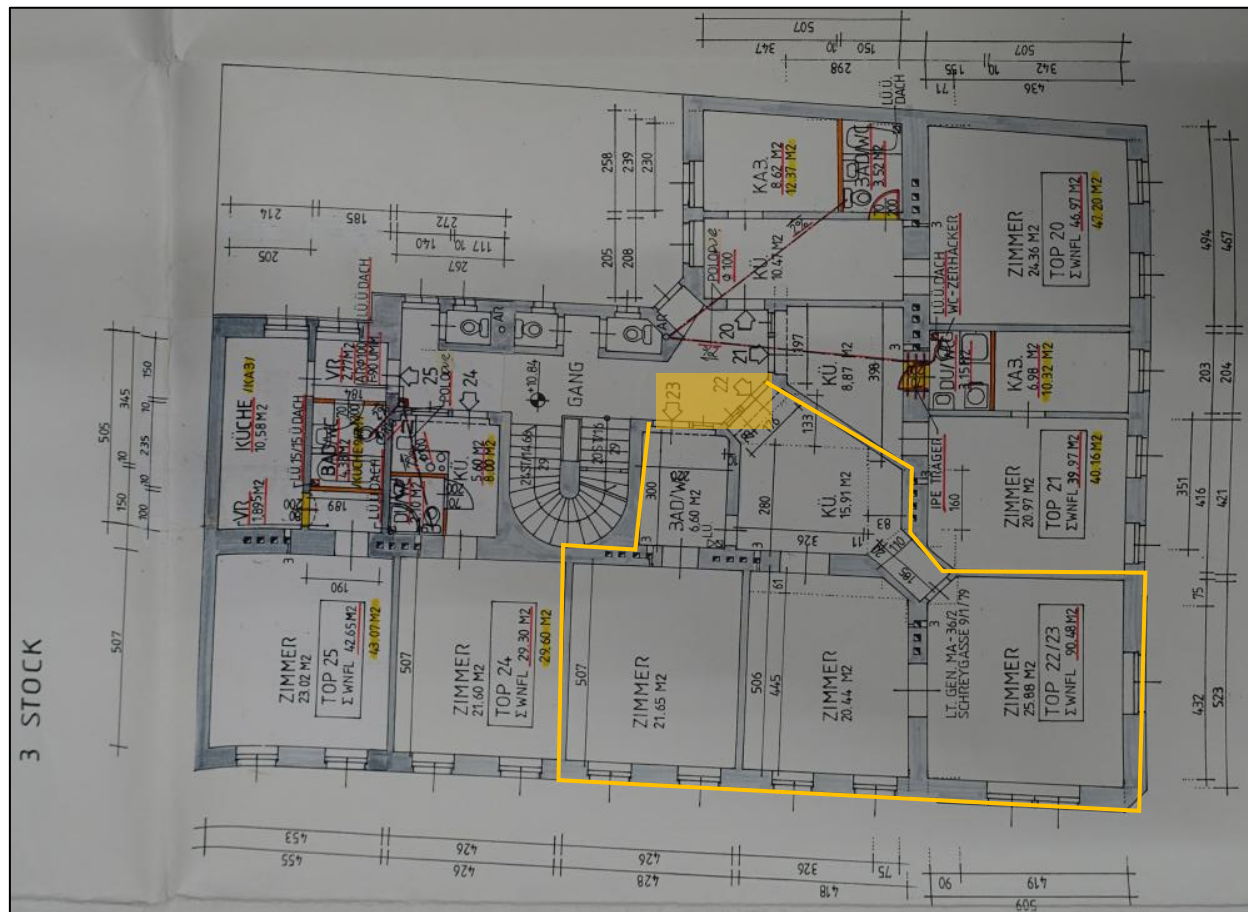




Grundriss 1.OG: Top 12, 13-Balkon-Einbau; Plan: Juli 2023; Genehmigung 29.1.2025;
Grundbücherlich ist Top 12+13 verbunden



Grundriss 2.OG aus 12/1996; Genehmigung 15.07.1997: Top 14, 15



Grundriss 3.OG Genehmigung 15.07.1997: Top 22+23

Es soll das bestehende Wohnhaus um einen zweigeschossigen Dachgeschosszubau mit insgesamt 3 Wohnungen nämlich Top 26, 27 und 28 erweitert werden.

Wien 16.03.2010

1.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Wien, 27.05.2013

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 16. März 2010, Zl.: MA 37/2 – Schreygasse 9/27713-1/2008 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es sollen im ersten und zweiten Dachgeschoß Mauerdurchbrüche, Scheidewände und Raumwidmungen abgeändert werden. Eine Terrasse für Top Nr. 26 soll in den bestehenden Dachumriss eingeschnitten werden. Die Anzahl der Wohnungen bleibt unverändert.

Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Wien, 16.05.2014

Nach Maßgabe des mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Planes, der einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 16. März 2010, Zl.: MA 37/2 – Schreygasse 9/27713-1/2008 und den Bewilligungen zur Abweichung von der Baubewilligung vom 27. Mai 2013, Zl.: MA 37/27713/2008/0008 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In den beiden straßenseitigen Dachflächen ändert sich die Teilung der Fensterbänder und der Gauben. Auf der Ebene des Firstes wird eine Dachterrasse mit umlaufendem Geländer hergestellt. Diese Terrasse wird durch eine neue Freitreppe mit der darunter liegenden Terrasse der Wohnung Top Nr. 26 erschlossen. In den beiden Dachgeschoßen ändern sich die Grundrisse der Wohnungen durch das Versetzen von Trenn- und Zwischenwänden.

Die Anzahl der Wohnungen bleibt unverändert.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen der oben angeführten Bescheide sinngemäß.

TOP 26

WNFL NEU

1.DG 140,36 m²

2.DG 61,16 m²

Ges. 201,52 m²

Terrasse 27,15 m²

WNFL ALT 129,45 m²

Terrasse 3,44 m²

1. Planwechsel August 2012

TOP 26

WNFL NEU

1.DG 151,18 m²

2.DG 80,00 m²

Ges. 231,18 m²

Terrasse 85,16 m²

WNFL ALT 201,52 m²

Terrasse 27,15 m²

2. Planwechsel vom 10.03.2014

TOP 26

WNFL:

1.DG 151,18 m²

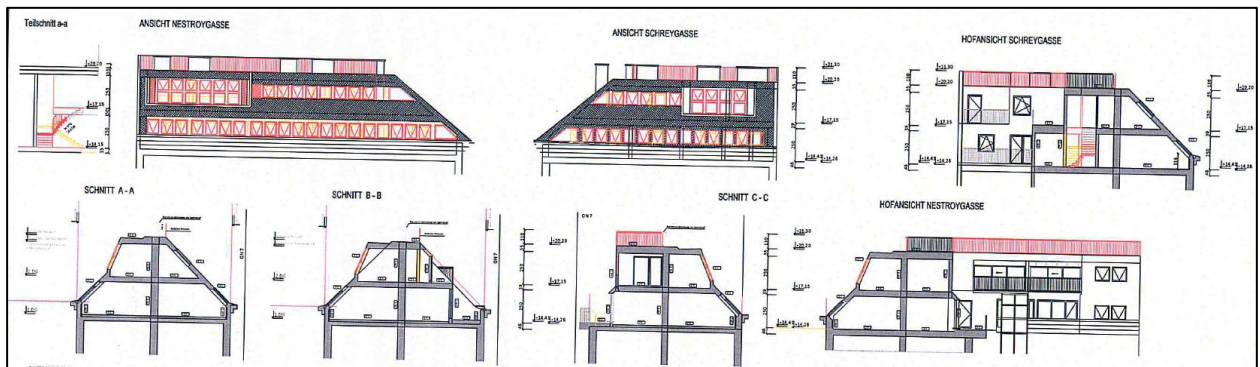
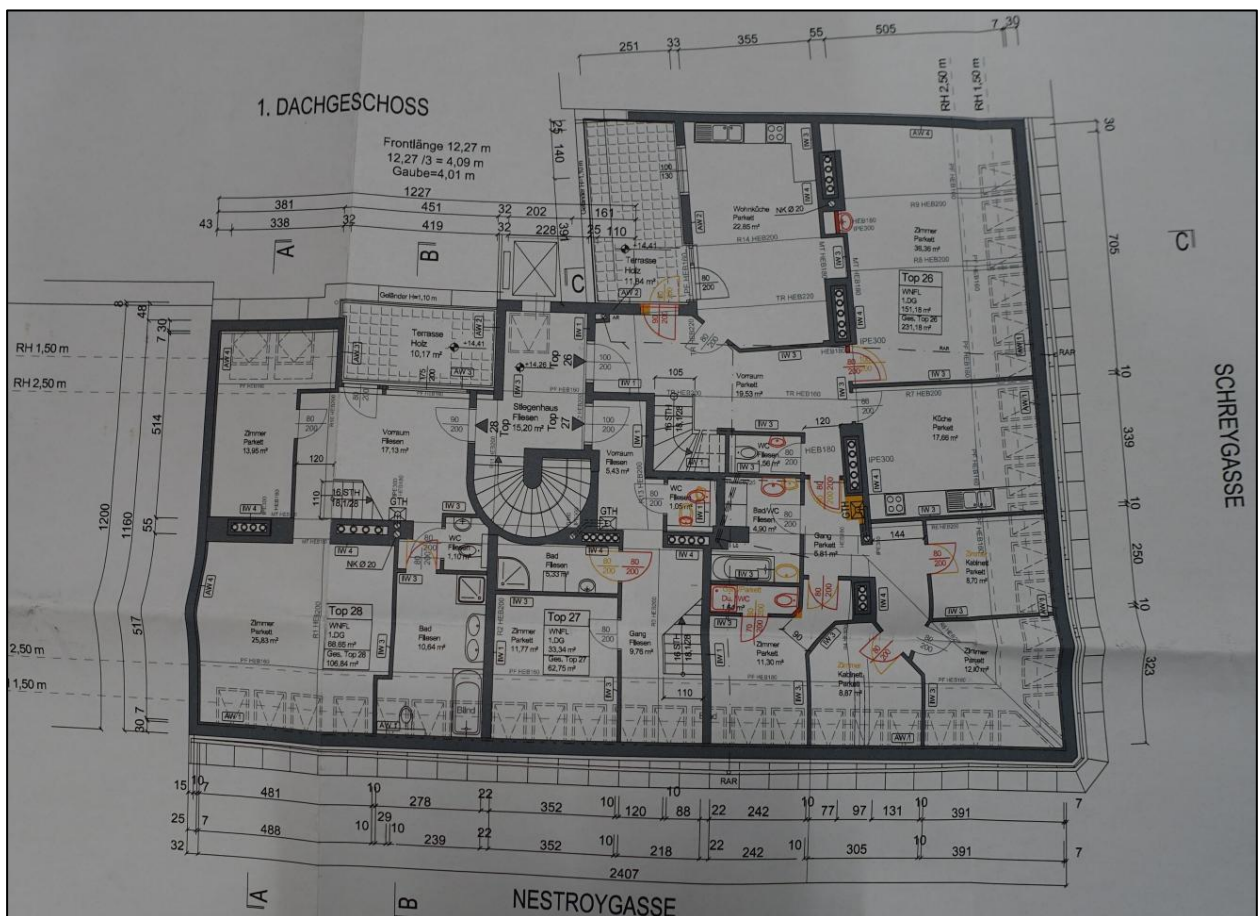
2.DG 80,00 m²

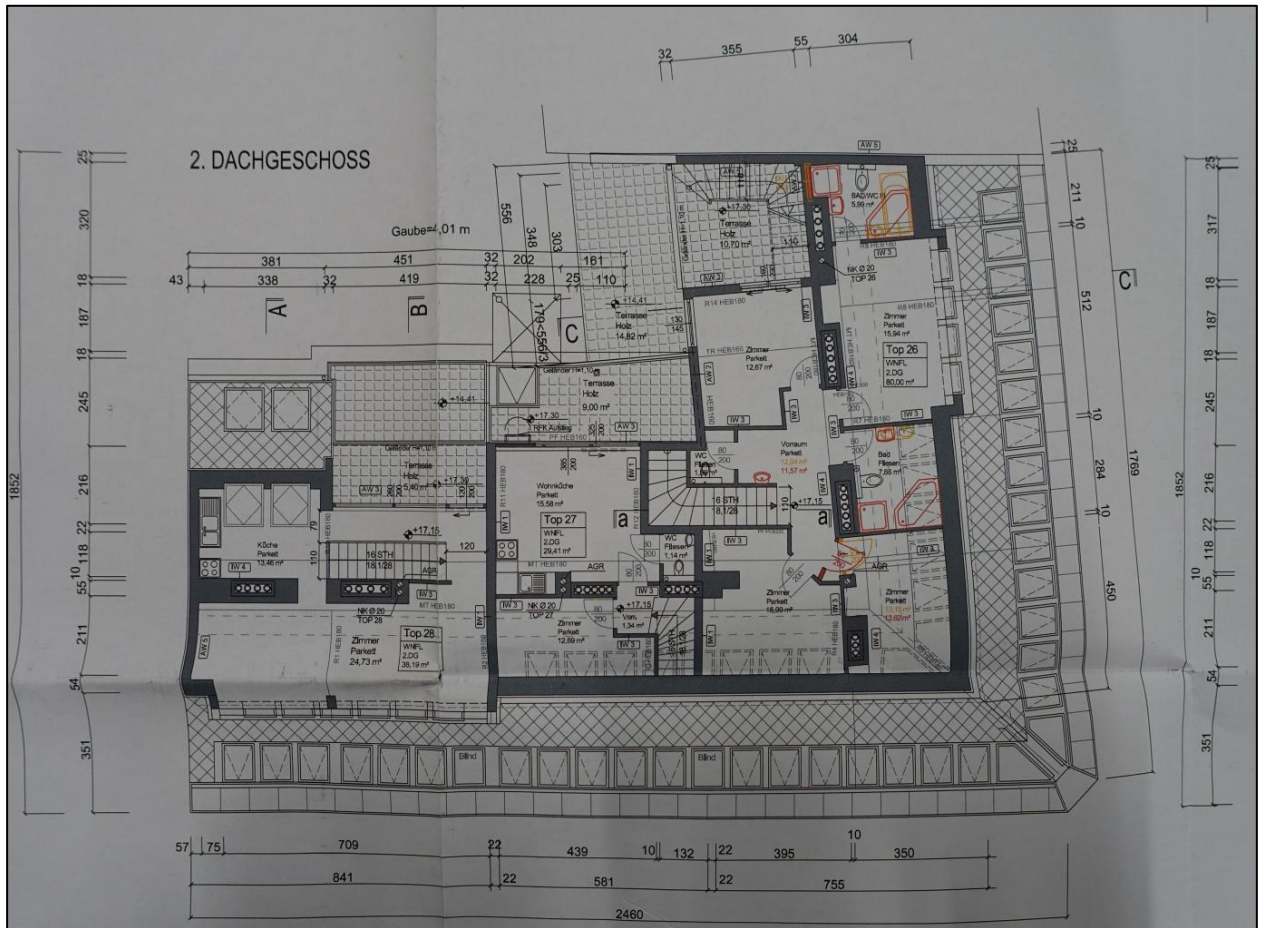
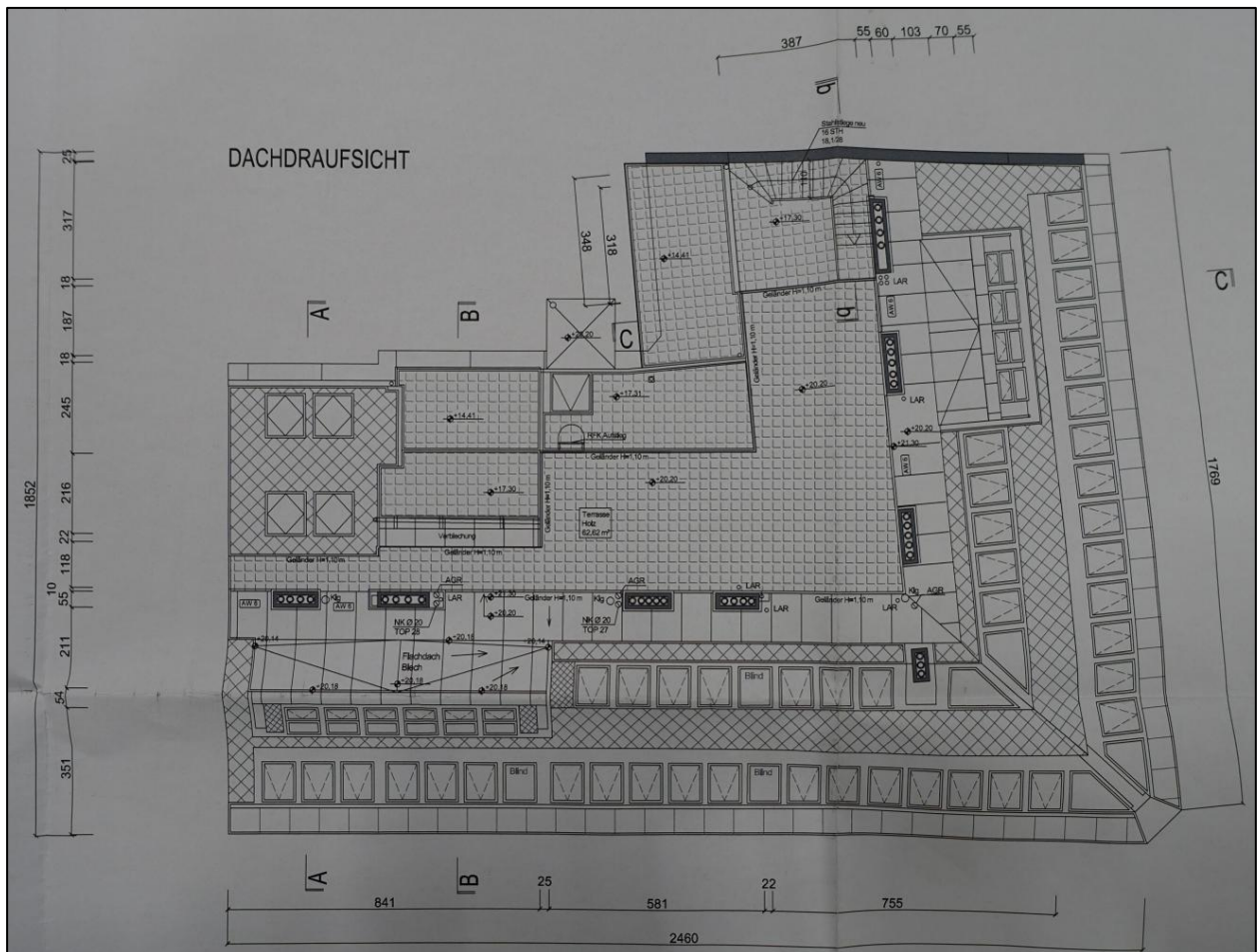
Ges. 231,18 m²

Terrasse 85,16 m²

Fertigstellung: 02/2016

Alle DG-Pläne zu Top 26 aus der letzten Änderung aus Juli 2012; Genehmigung 2014; Fertigstellung: 1.9.2016:





4.3. Fotodokumentation

a) Außenansichten/Stiegenhaus des Gebäudes

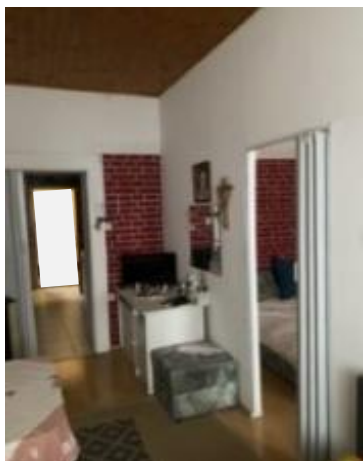
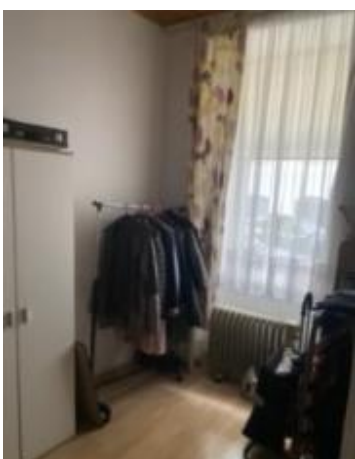


b) Ansichten der einzelnen zu bewertenden Wohnungen

Top 5



Top 6



Top 7

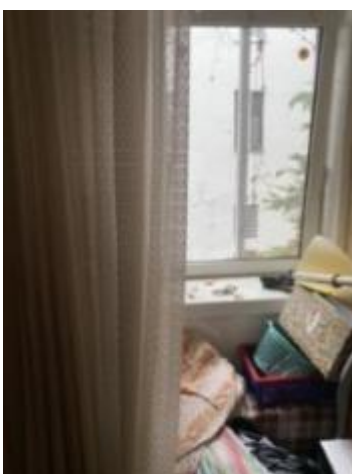


Top 12

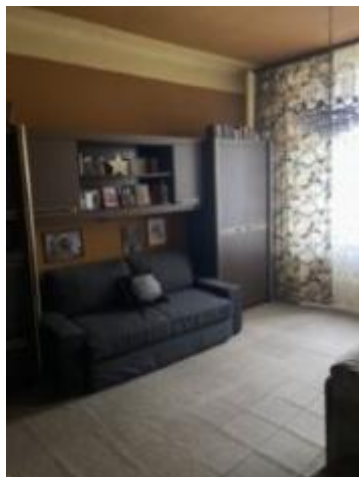
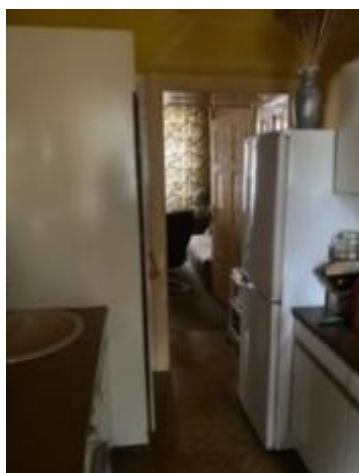
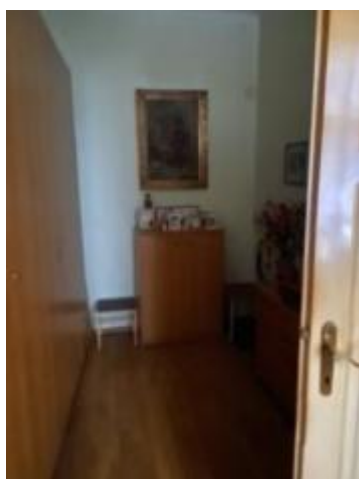




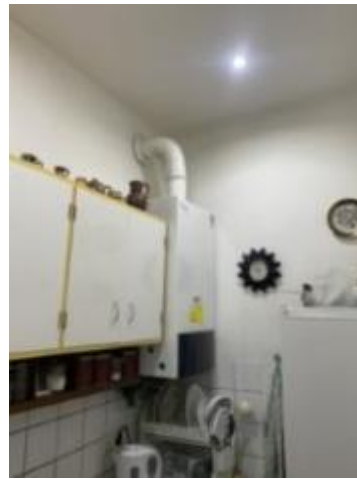
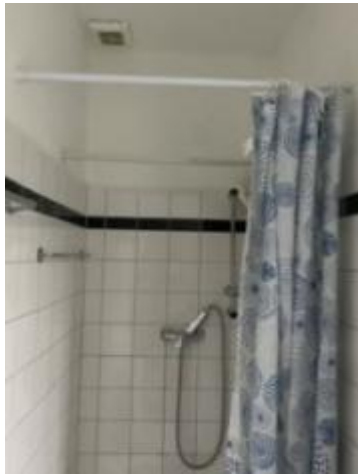
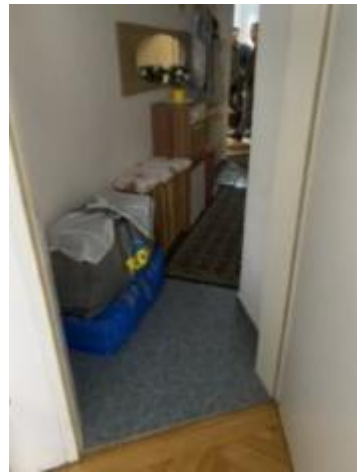
Top 13



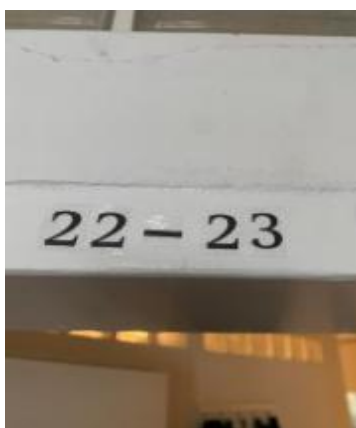
Top 14

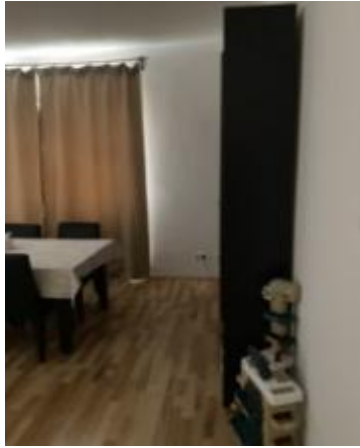
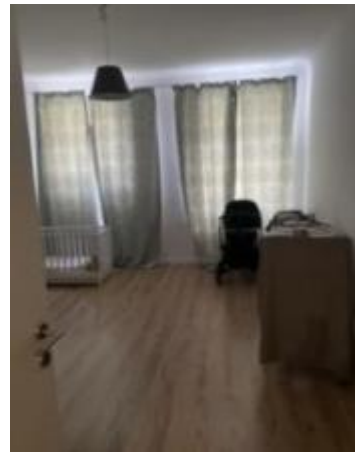
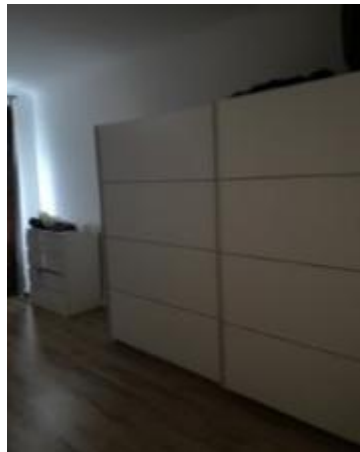


Top 15

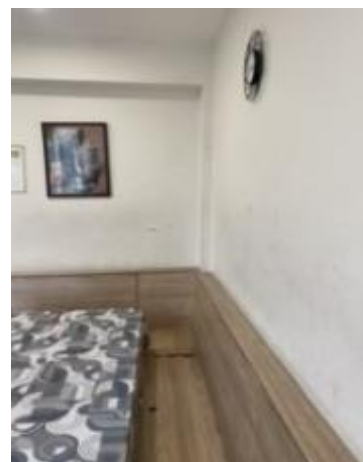


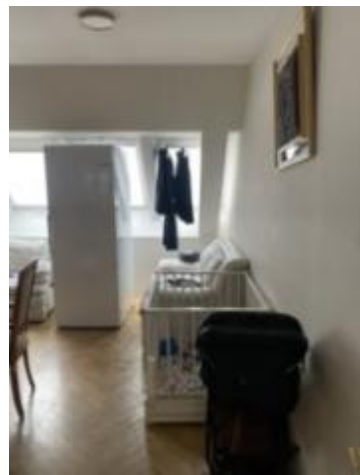
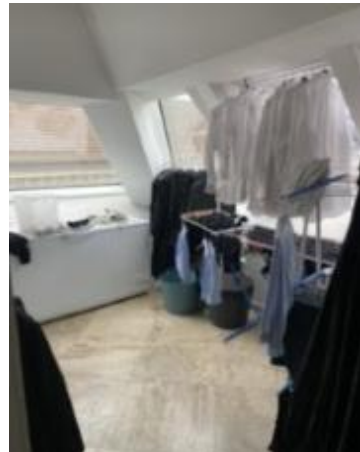
Top 22 - 23





Top 26









4.4. Vorschreibungsübersicht, lt. Verwaltung

Wohnung Top Nr. 5

Kriterium	Beschreibung							Informationsquelle
Monatliche Vorschreibung	Komponente	Netto	USt%	USt-Betrag	Brutto	Aufteilungs-	Schlüssel	Hausverwaltung
	Betriebskosten	93,32	10	9,33	102,65	41,85	m2	
	Instandh.Fonds	62,78	nstb	0,00	62,78	41,85	m2	
	Darlehen	21,76	nstb	0,00	21,76	41,85	m2	
		177,86			187,19			

Wohnung Top Nr. 6+7

Kriterium	Beschreibung							Informationsquelle
Monatliche Vorschreibung Top 6	Betriebskosten	63,04	10	6,30	69,34	28,27	m2	Hausverwaltung
	Aufzugs-BK	12,72	10	1,27	13,99	28,27	m2	
	Instandh.Fonds	42,41	nstb	0,00	42,41	28,27	m2	
	Darlehen	14,70	nstb	0,00	14,70	28,27	m2	
		132,86			140,43			
Monatliche Vorschreibung Top 7	Betriebskosten	88,62	10	8,86	97,48	39,74	m2	Hausverwaltung
	Instandh.Fonds	59,61	nstb	0,00	59,61	39,74	m2	
	Darlehen	20,66	nstb	0,00	20,66	39,74	m2	
		168,89			177,75			

Wohnung Top Nr. 12/13

Kriterium	Beschreibung							Informationsquelle
Monatliche Vorschreibung Top 12	Betriebskosten	63,53	10	6,35	69,88	28,49	m2	Hausverwaltung
	Aufzugs-BK	12,82	10	1,28	14,10	28,49	m2	
	Instandh.Fonds	42,74	nstb	0,00	42,74	28,49	m2	
	Darlehen	14,81	nstb	0,00	14,81	28,49	m2	
		133,90			141,53			
Monatliche Vorschreibung Top 13	Betriebskosten	92,68	10	9,27	101,95	41,56	m2	Hausverwaltung
	Aufzugs-BK	18,70	10	1,87	20,57	41,56	m2	
	Instandh.Fonds	62,34	nstb	0,00	62,34	41,56	m2	
	Darlehen	21,61	nstb	0,00	21,61	41,56	m2	
		195,33			206,47			

Wohnung Top Nr. 14

Kriterium	Beschreibung							Informationsquelle
Monatliche Vorschreibung	Betriebskosten	102,85	10	10,29	113,14	46,12	m2	Hausverwaltung
	Aufzugs-BK	20,75	10	2,08	22,83	46,12	m2	
	Instandh.Fonds	69,18	nstb	0,00	69,18	46,12	m2	
	Darlehen	23,98	nstb	0,00	23,98	46,12	m2	
		216,76			229,13			

Wohnung Top Nr. 15

Kriterium	Beschreibung							Informationsquelle
Monatliche Vorschreibung	Betriebskosten	86,46	10	8,65	95,11	38,77	m2	Hausverwaltung
	Aufzugs-BK	17,45	10	1,75	19,20	38,77	m2	
	Instandh.Fonds	58,16	nstb	0,00	58,16	38,77	m2	
	Darlehen	20,16	nstb	0,00	20,16	38,77	m2	
		182,22			192,62			

Wohnung Top Nr. 22/23

Kriterium	Beschreibung							Informationsquelle
Monatliche Vorschreibung	Betriebskosten	201,77	10	20,18	221,95	90,48	m2	Hausverwaltung
	Aufzugs-BK	40,72	10	4,07	44,79	90,48	m2	
	Instandh. Fonds	135,72	nstb	0,00	135,72	90,48	m2	
	Darlehen	47,05	nstb	0,00	47,05	90,48	m2	
		425,26			449,51			

Wohnung Top Nr. 26

Kriterium	Beschreibung							Informationsquelle
Monatliche Vorschreibung	Betriebskosten	449,08	10	44,91	493,99	201,52	m2	Hausverwaltung
	Aufzugs-BK	91,42	10	9,14	100,56	201,52	m2	
	Instandh. Fonds	302,28	nstb	0,00	302,28	201,52	m2	
	Darlehen	104,78	nstb	0,00	104,78	201,52	m2	
		947,56			1.001,61			