



An
Bezirksgericht Leopoldstadt
Abteilung 25
Herr Rat Mag. Rudolf Jocher
Taborstraße 90-92
1020 Wien

25 E 89/25g - 8

Wien, am 26. April 2026

SB

G U T A C H T E N

zur Ermittlung

des Verkehrswertes

für das Objekt

Rotensterngasse 21

Top 6

1020 Wien

Bewertungstichtag

11.03.2026

Ausfertigung elektronisch



Auftraggeber: Bezirksgericht Leopoldstadt
Abteilung 25
Herr Rat Mag. Rudolf Jocher
Taborstraße 90-92
1020 Wien

25 E 89/25g - 8

Bewertungsgegenstand: Höhe des Verkehrswertes
Rotensterngasse 21
Top 6
1020 Wien

Bewertungstichtag: 11. März 2026

Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund Exekution



Kurzgutachten

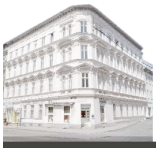
Bezirksgericht:	Bezirksgericht Leopoldstadt
Katastralgemeinde:	GB 01657 Leopoldstadt
EZ:	1602
GST-Nr:	911
Liegenschaftsadresse:	Rotensterngasse 21 1020 Wien
Kategorie:	Verkehrswertermittlung, Wohnung
Wohnungsgröße:	ca. 138,76 m ² zzgl. 126,59 m ² Terrasse
Stichtag:	11. März 2026

**Der Verkehrswert des
gegenständlichen Objekts beträgt**
zum Stichtag 11.03.2026
gerundet
€ 783.000



INHALTSVERZEICHNIS

ALLGEMEINES UND BEFUND DER WOHNUNG TOP 6, ROTENSTERNGASSE 21, 1020 WIEN	5
1. Allgemeines	5
1.1. Auftrag	5
1.2. Befundaufnahme	5
1.3. Bewertungsstichtag.....	5
1.4. Grundlagen und Literatur	5
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	7
2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse.....	7
2.2. Rechte und Lasten	9
2.3. Lage	9
2.4. Kontaminierungen.....	25
2.5. Lärmemissionen	26
2.6. Gefährdung durch Naturgefahren	26
2.7. Funksender in der Umgebung	29
2.8. Kriegsschäden.....	29
2.9. Beschreibung des Grundstücks.....	30
2.10. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes	31
2.11. Nutzfläche	50
2.12. Anschlüsse.....	51
2.13. Energieausweis.....	51
3. Ermittlung des Verkehrswerts	52
4. Anmerkungen	57



ALLGEMEINES UND BEFUND DER WOHNUNG TOP 6, ROTENSTERNGASSE 21, 1020 WIEN

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Die Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Leopoldstadt, Taborstraße 90-92, 1020 Wien, mit Beschluss vom 04.02.2026 beauftragt, Befund und Gutachten zu folgenden Fragen zu stellen:

Ermittlung des Verkehrswertes für die Wohnung Top 6, Rotensterngasse 21, 1020 Wien.

1.2. Befundaufnahme

Die Begehung des Objektes im derzeitigen Zustand wurde am 11.03.2026 durchgeführt.

Beginn: 9:30 Uhr, Ende: 9:50 Uhr.

Anwesend: DI Sandra Bauernfeind – die Sachverständige
Fr. Mag. Elena Diez Abarca - die Verpflichtete
Hr. Horst Kapfenberger – der Verpflichtete

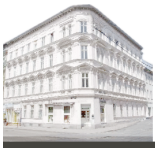
1.3. Bewertungsstichtag

Zu bewerten ist der Tag der Befundaufnahme, somit der 11.03.2026.

1.4. Grundlagen und Literatur

Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 11.03.2026
- Grundbuchauszug vom 17.02.2026
- Informationen der Hausverwaltung ITK Immobilienverwaltung GmbH vom 12. März 2026
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (online)



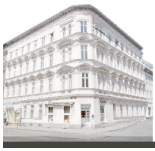
- Einsichtnahme in die Baupläne und Bescheide der Hauseinlage (EZ) – Magistratsabteilung 37 – Bezirksstelle für den 2. Bezirk.
- Online-Abfragen vom www.google.at/maps, www.wien.gv.at, www.umweltbundesamt.at, <http://gis.lebensministeriums.at>, www.immoservice-austria.com.
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt.
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit.

Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz i.d.g.F.
- Richtwertgesetz
- Mietrechtsgesetz
- Bienert, Funk et.al., Immobilienbewertung, ÖVI-Edition, 4. Auflage, 2022.
- Seiser, Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011.
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- Hillinger, Residualwertbetrachtung für eine Eigentumswohnung, in: Liegenschaftsbewertung 2/2015, S. 28f
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2017
- Relevante Önormen

Allgemeine Vorbemerkungen:

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach Grundlagen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und den ÖNORMEN B 1802-3 sowie relevanten Gesetzen und Verordnungen erstellt.
- Währungsbeträge sind in € angegeben, Flächenmaße in m².
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Der Zustand des Grundstücks wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft
- entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Möbel (ausgenommen Sanitärgegenstände) sind nicht Bestandteil der Bewertung.



- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von der Sachverständigen entsprechend ihrer Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Die Fläche hat die fertige Sachverständige den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen. Eine Vermessung des Grundstücks und der Wohnnutzfläche wurde nicht vorgenommen.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sind bekannt geworden sind.

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 1602 des GB 01657 Leopoldstadt mit der Grundstücksadresse 1020 Wien, Rotensterngasse 21 umfasst laut Grundbuchsatzug vom März 2026 das Grundstück 911 mit einer eingetragenen Grundstücksfläche von in Summe 1572m², davon 867 m² Baufläche (10) und 705 m² Baufläche (20). Das Grundstück liegt nicht im Grenzkataster.

Im vorliegenden Grundbuchsatzug sind im B-Blatt als Eigentümer der Wohnung Top 6 Frau Mag. Elena Diez Abarca und Herr Horst Kapfenberger in Form einer Eigentümerpartnerschaft eingetragen.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01657 Leopoldstadt EINLAGEZAHL 1602
 BEZIRKSGERICHT Leopoldstadt

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 25, 26 ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6593/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
911	GST-Fläche	1572	
	Bauf.(10)	867	
	Bauf.(20)	705	Rotensterngasse 21

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

4 a 4763/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32
 WEG 2002 gem Pkt 3 Wohnungseigentumsvertrag 2023-09-26

***** B *****

25 ANTEIL: 88/3376

Horst Kapfenberger

GEB: 1974-01-16 ADR: Rotensterngasse 21/6, Wien 1020

a 294/2007 IM RANG 2467/2006 Kaufvertrag 2006-11-13 Eigentumsrecht

b 4763/2023 Wohnungseigentum an W 6, PK Top 6

c 4763/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

26 ANTEIL: 88/3376

Mag. Elena Diez Abarca

GEB: 1971-10-31 ADR: Leopoldsgasse 18/1/2DG, Wien 1020

a 294/2007 IM RANG 2467/2006 Kaufvertrag 2006-11-13 Eigentumsrecht

b 4763/2023 Wohnungseigentum an W 6, PK Top 6

c 4763/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

17 auf Anteil B-LNR 25 26

a 294/2007 Pfandurkunde 2006-12-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 240.000,--

für Bank Austria Creditanstalt AG

c 4085/2025 Klage (5 Cg 86/25s LG für ZRS Wien)

d 6593/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

CLNR 62

62 auf Anteil B-LNR 25 26

a 6593/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 175.000,-- samt 4,125 % Z

pro Vierteljahr aus EUR 647.393,59 seit 2025-08-13,

vierteljährlich zum Quartalsende kapitalisiert, Kosten EUR

9.180,81 samt 4 % Z seit 2025-10-31, EUR 2.244,19 für

UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)



25 E 89/25g
b 6593/2025 Pfandrecht siehe CLNR 17

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

Grundbuch

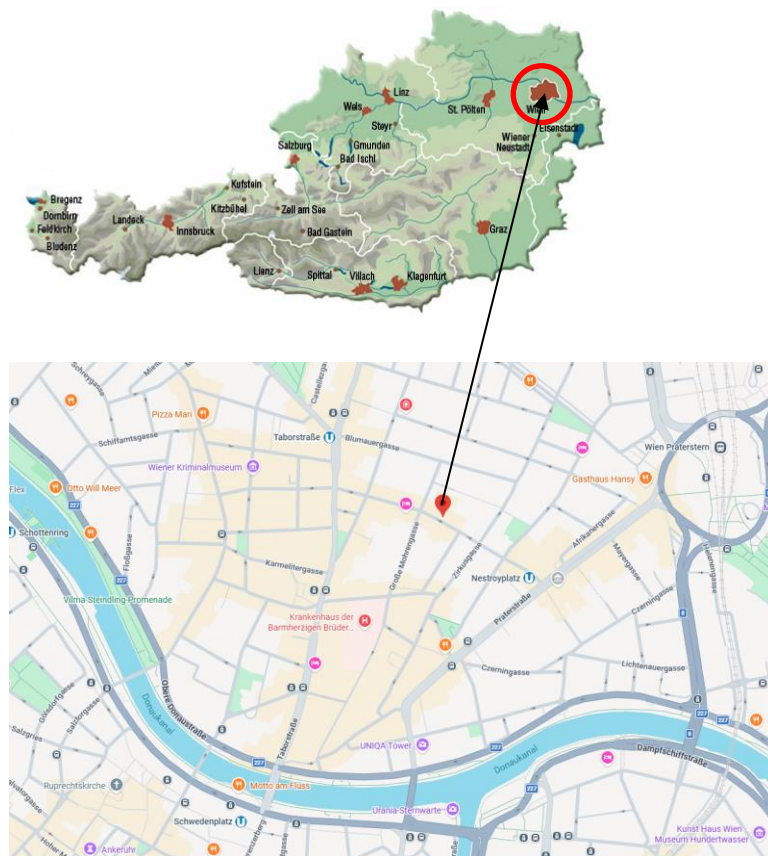
17.02.2026 10:54:48

2.2. Rechte und Lasten

Die Sachverständige verweist auf die im A2-Blatt eingetragene Vereinbarung über die Aufteilungen gem. § 32 WEG, ebenso auf das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht der Bank Austria Creditanstalt AG und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens.

2.3. Lage

Lageplan





Makrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im 2. Wiener Gemeindebezirk Leopoldstadt, nordöstlich des Wiener Stadtzentrums. Die Leopoldstadt liegt unmittelbar an die Innere Stadt angrenzend und ist nur etwa 1 bis 3 km vom historischen Zentrum Wiens entfernt. Der Bezirk erstreckt sich topografisch zwischen dem Donaukanal und der Donau und umfasst auch die Donauinsel sowie den weitläufigen Prater.

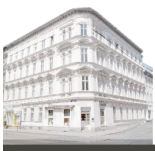


Im Norden grenzt die Leopoldstadt an die Brigittenau, im Osten an die Donaustadt, im Süden (über den Donaukanal) an die Innere Stadt sowie die Landstraße und im Westen ebenfalls an die Brigittenau.

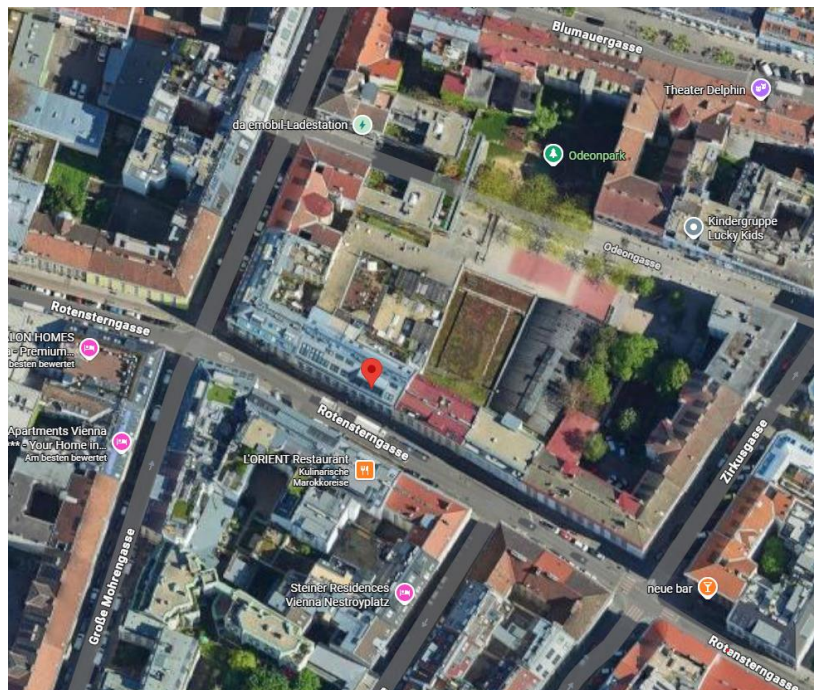
Die Leopoldstadt weist eine Bevölkerungszahl von rund 112.675.000 Einwohnern (Stand 2025) auf und zählt damit zu den dicht besiedelten innerstädtischen Bezirken Wiens. Charakteristisch ist die Mischung aus historischer Gründerzeitbebauung, modernen Wohnprojekten sowie weitläufigen Freizeit- und Grünflächen.

Der 2. Bezirk ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Mehrere U-Bahn-Linien (U1, U2), sowie die S-Bahn (Station „Praterstern“) erschließen das Gebiet. Zusätzlich verkehren zahlreiche Straßenbahn- und Autobuslinien, die eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt gewährleisten.

Die sich in kürzester Distanz befindenden Naherholungsgebiete wie der Augarten, der Wiener Prater, sowie die Donauinsel bieten verschiedene Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

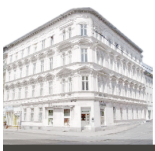


Standort der Liegenschaft – Luftbild



Quelle: www.google.at/maps

Folgende Darstellung zeigt schematisch die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen in der weiteren Umgebung. Eine Darstellung der unmittelbaren Umgebung folgt bei der Beschreibung der Mikrolage.



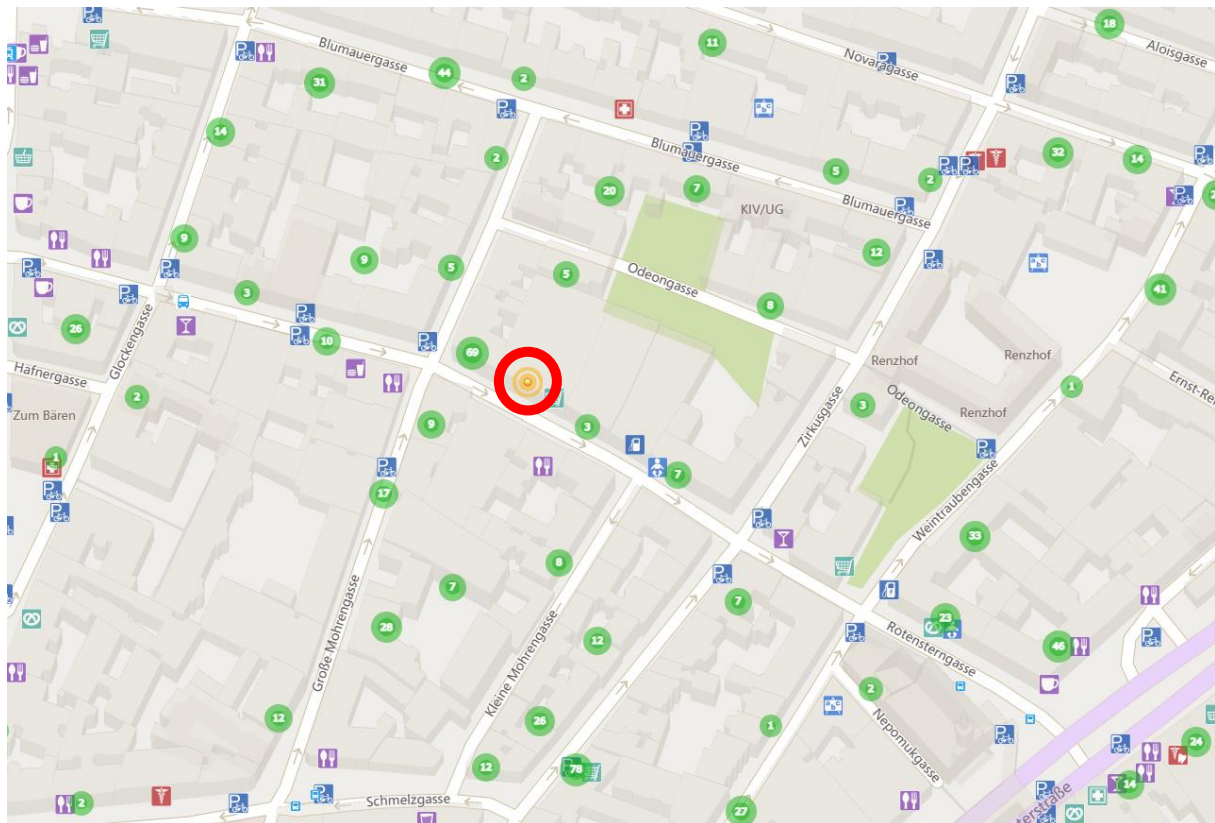
DI SANDRA BAUERNFEIND FRICS

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

A: Engerthstraße 198/Top 21+22, 1020 Wien

T: +43 699 1000 3762

M: sandra.bauernfeind@gmail.com



Bildung & Kinderbetreuung

- Musikschule
- Fahrschule
- Kindergarten/Kinderbetreuung
- Universitaet/Kolleg
- Kindergarten/Kinderbetreuung
- Schule
- Bibliothek
- Unterhaltung & Kultur
- Kasino
- Kulturzentrum
- Kino
- Gemeinschaftszentrum
- Disco
- Planetarium
- Theater
- Museum
- Zoo
- Freizeitpark
- Gastronomie
- Pub
- Cafe
- Bar
- Fast-Food/Imbiss
- Eissalon
- Restaurant

Gesundheit

- Krankenhaus
- Arzt
- Zahnarzt
- Seniorenwohnheim/Betreutes Wohnen
- Apotheke
- Tierarzt
- Rettungsdienst
- Sonstiges
- Rechtsanwalt
- Friseur
- Polizeiwache
- Post
- Bank
- Mobilität
- Fahrradabstellanlage
- Fahrzeugverleih
- Car-Sharing
- Autowaschanlage
- E-Tankstelle
- Tankstelle
- Taxistandplatz
- Parkplatz / Parkgarage

Nahversorgung

- Baeckerei
- Drogerie
- Süßwaren
- Fleischerei
- Gemischtwaren
- Konditorei
- Supermarkt

Quelle: www.immomapping.com

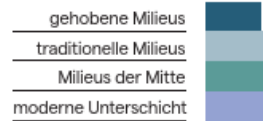


FACTS:

Demografie

Wohnbevölkerung	110.559
Wohnungen (Hauptwohnsitz)	48.593
Personen/Haushalt	2,23
Zuzüge	+ 11.712
Wegzüge	- 10.420
Wanderungsbilanz	+ 1.292

Sinus-Milieus®



Anteil nicht österreichischer Staatsbürger

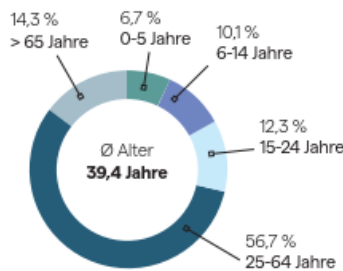
Wien	35,4 %
Simmering	36,5 %

Durchschnittliches Einkommen (netto)

Wien	€ 27.897
Simmering	€ 25.301

Durchschnittsalter

Wien	41,0
Simmering	39,4



Wohnungspreise

Eigentum	
Erstbezug	€ 5.200,- / m ²
Sonstige	€ 3.750,- / m ²

Miete	
Erstbezug	€ 13,10 / m ²
Sonstige	€ 11,20 / m ²

Zinshaus	€ 1.500,- bis € 2.400,- / m ²
-----------------	--

Im Jahr 2024 fanden 316 grundbücherliche Transaktionen von Wohnungen mit einem Kaufpreisvolumen von ca. € 67,98 Mio. statt.

Quelle: Erster Wiener Wohnungsmarktbericht 2026

Mikrostandort

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Seitengasse zwischen Praterstraße und Taborstraße, im klassischen Wiener Gründerzeitviertel im geschlossener Blockrandbebauung. Im direkten Umfeld der Liegenschaft besteht eine gute Versorgung an Supermärkten, Bäckereien und Drogerien.

Naherholungsmöglichkeit bietet die Nähe zum Wiener Prater, die kurze Distanz zum Donaukanal und eine gute Anbindung zur Donauinsel mit einem Angebot an verschiedenen Grünflächen, Spazier- und Freizeitangeboten.

Eine hohe Dichte an internationalen Lokalen durch die zentrale Lage, Dienstleistern für den alltäglichen Gebrauch, wie Banken, Apotheken, Ärzten und sonstige Dienstleistungen sind fußläufig erreichbar.

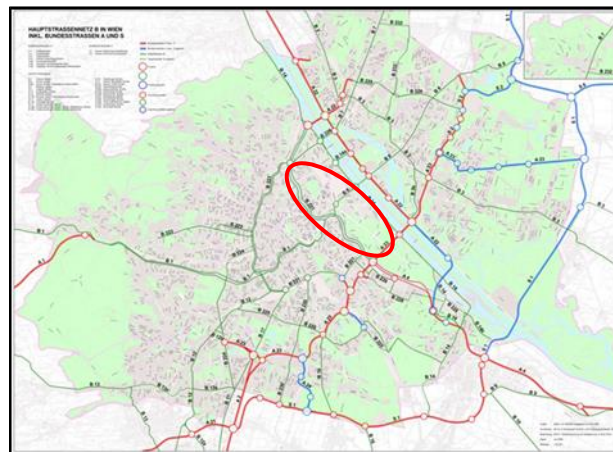


Anbindung an das Straßennetz

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft über die Taborstraße und die Praterstraße direkt an die Obere Donaustraße (Donaukanal Straße) angebunden. Das Stadtzentrum ist in lediglich ca. 8 Fahrminuten erreichbar.

Über die Untere Donaustraße gelangt man direkt zum Knoten Prater, der die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über die A4 „Ost Autobahn“ (Richtung Flughafen Wien-Schwechat) und die A23 „Südosttangente“ sicherstellt. Über die A23 erreicht man zudem in kurzer Zeit die A2 „Süd Autobahn“. In nördlicher Richtung besteht über die Prater- und Lassallestraße eine schnelle Verbindung zur A22 „Donauufer Autobahn“.

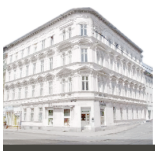
Hauptstraßennetz in Wien



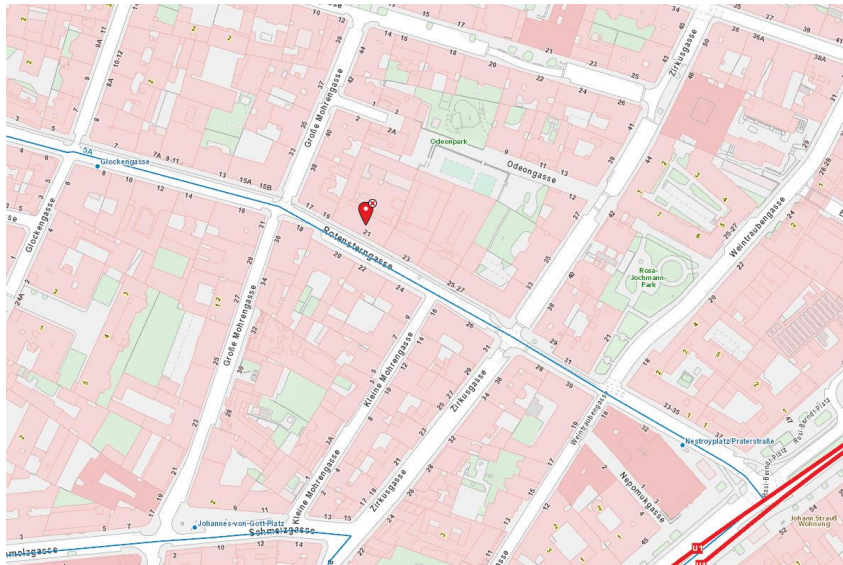
Quelle: www.wien.gv.at

Öffentliche Verkehrsanbindung

Der Standort weist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV auf. Die U2-Station „Taborstraße“ befindet sich in unmittelbarer Umgebung und ist in nur ca. 3–4 Gehminuten (ca. 250 m) erreichbar. Die U1-Station „Nestroyplatz“ liegt ebenfalls nur ca. 6 Gehminuten entfernt. Zudem machen die Straßenbahnlinie 2, sowie die Buslinie 5B in direkter Nähe Halt. Den wichtigen Verkehrsknotenpunkt Praterstern (S-Bahn-Stammstrecke, Regionalzüge, U1, U2) erreicht man in ca. 10 Gehminuten oder nach nur einer U-Bahn-Station.



Anbindung des Standorts an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

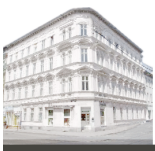


Quelle: www.wien.gv.at

U- und Schnellbahnnetz Wien



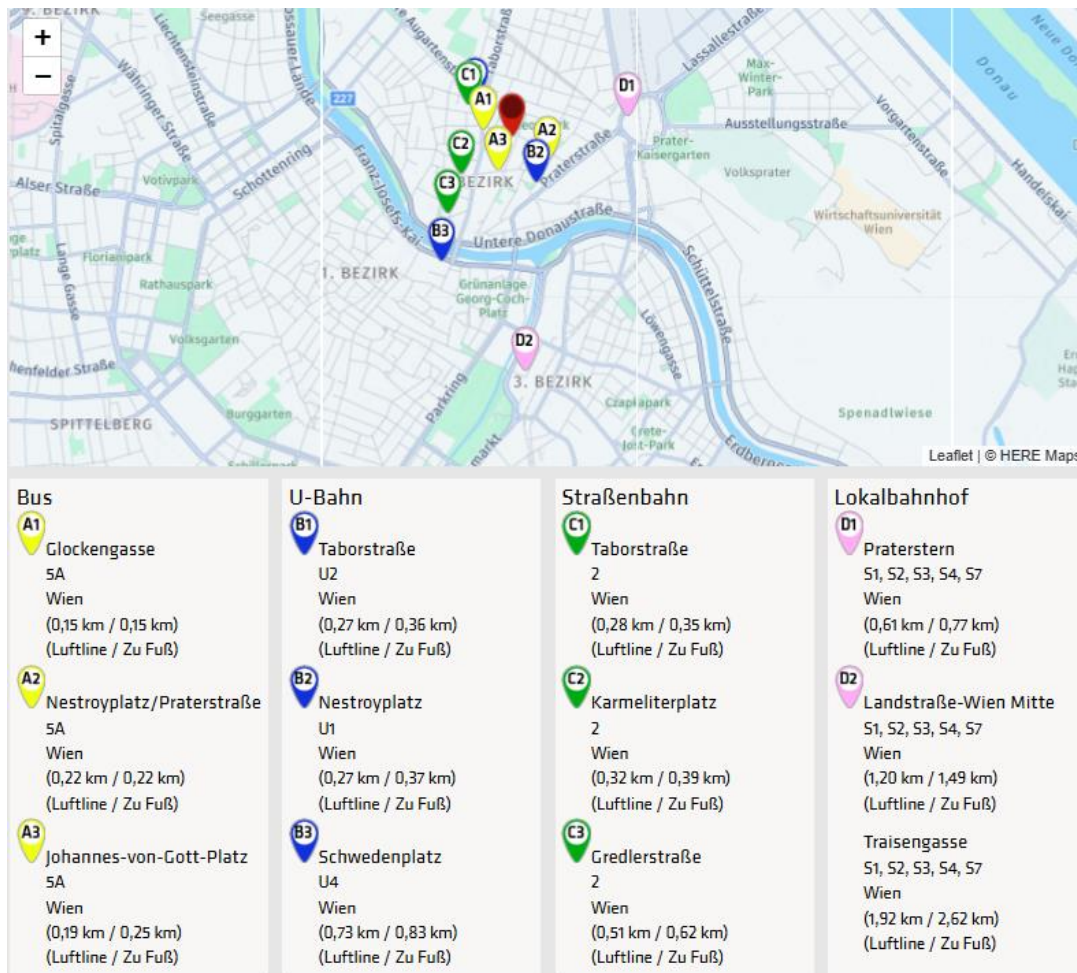
Quelle: www.wienerlinien.at

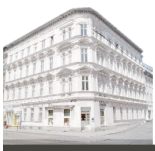


Folgende Darstellung zeigt noch die detaillierte Darstellung der Infrastruktur und die Gehdistanz in Minuten (Quelle: www.Immoservice-austria.com)

Öffentlicher Nahverkehr

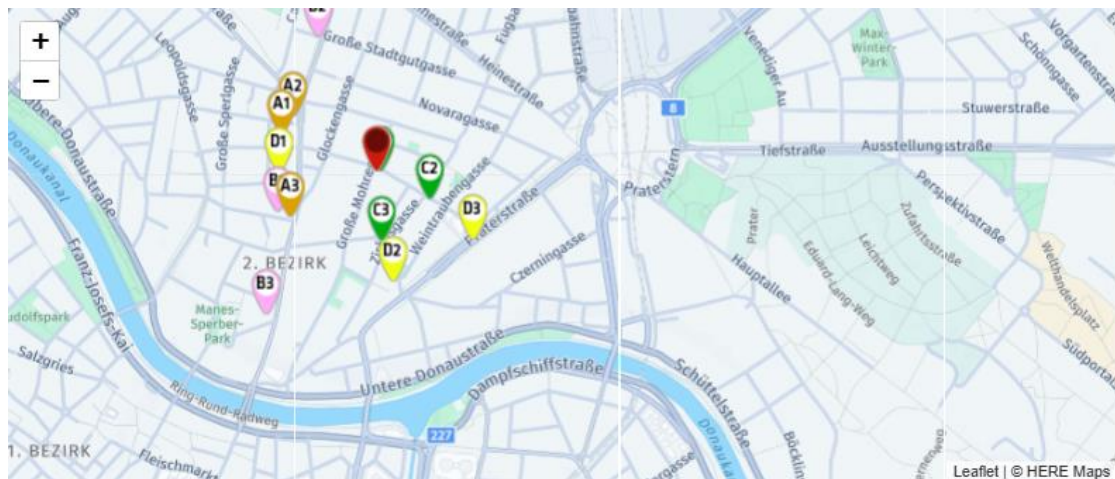
Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



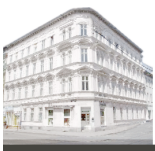


Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.

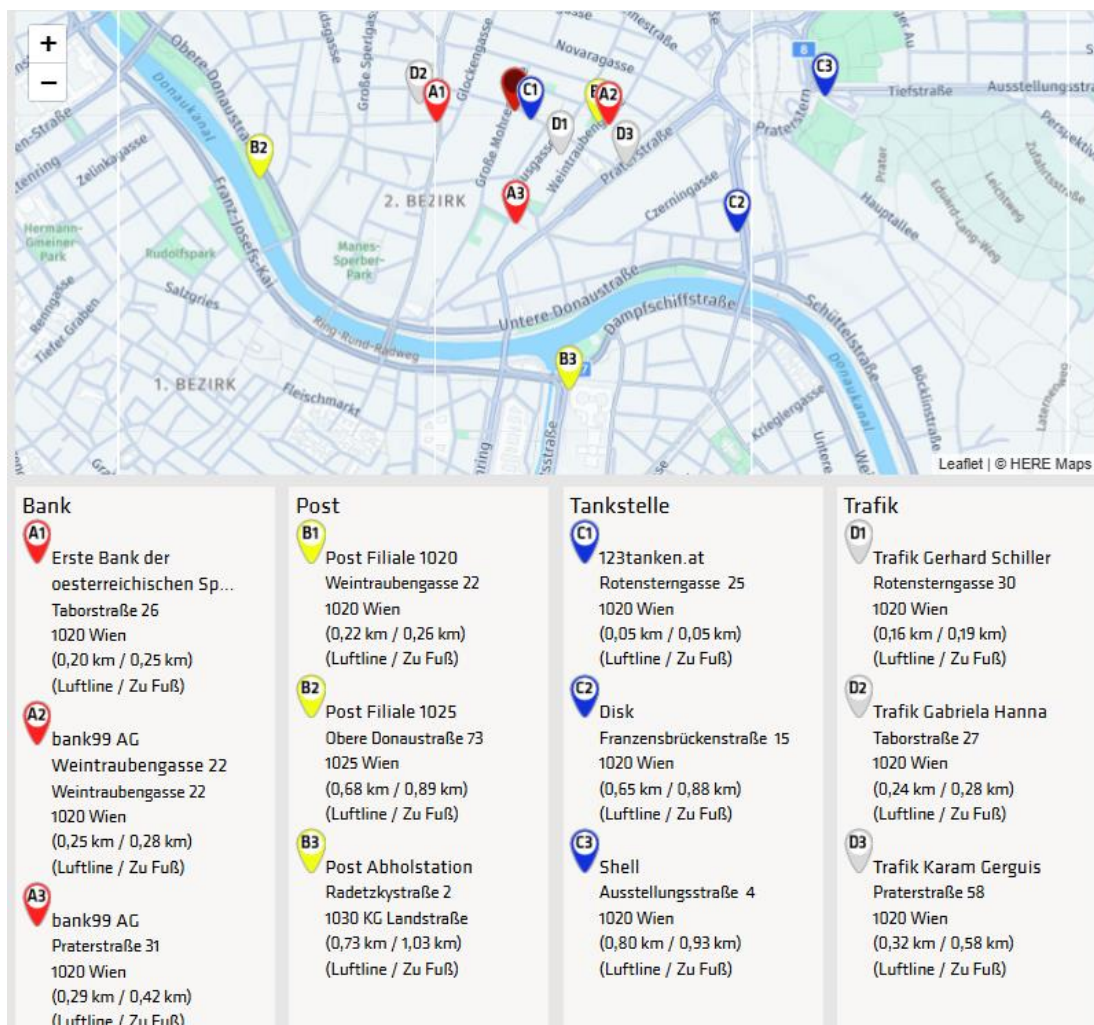


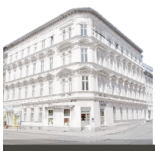
Bäckerei	Metzgerei	Supermarkt	Drogerie
A1 Geier. Die Bäckerei GmbH Taborstraße 33 1020 Wien (0,26 km / 0,28 km) (Luftline / Zu Fuß)	B1 Asher Davidov (Bahur-Tov) Taborstraße 19 1020 Wien (0,27 km / 0,38 km) (Luftline / Zu Fuß)	C1 Billa Rotensterngasse 21-23 1020 Wien (0,01 km / 0,01 km) (Luftline / Zu Fuß)	D1 dm Taborstraße 25 1020 Wien (0,24 km / 0,31 km) (Luftline / Zu Fuß)
A2 Franz Felber & Co. Gesellschaft m.b.H. Taborstraße 38 1020 Wien (0,25 km / 0,31 km) (Luftline / Zu Fuß)	B2 Bernat Ainhorn Große Stadtgutgasse 7 1020 Wien (0,37 km / 0,53 km) (Luftline / Zu Fuß)	C2 Nawkon (0,15 km / 0,17 km) (Luftline / Zu Fuß)	D2 Bipa Praterstrasse 33 1020 Wien (0,28 km / 0,44 km) (Luftline / Zu Fuß)
A3 Der Mann der verwöhnt Backwaren Gmb... Taborstraße 22 1020 Wien (0,24 km / 0,34 km) (Luftline / Zu Fuß)	B3 Sonnberg Biofleisch GmbH Taborstraße 10 1020 Wien (0,45 km / 0,56 km) (Luftline / Zu Fuß)	C3 Hofer (0,18 km / 0,24 km) (Luftline / Zu Fuß)	D3 dm Praterstraße 52 1020 Wien (0,30 km / 0,52 km) (Luftline / Zu Fuß)



Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

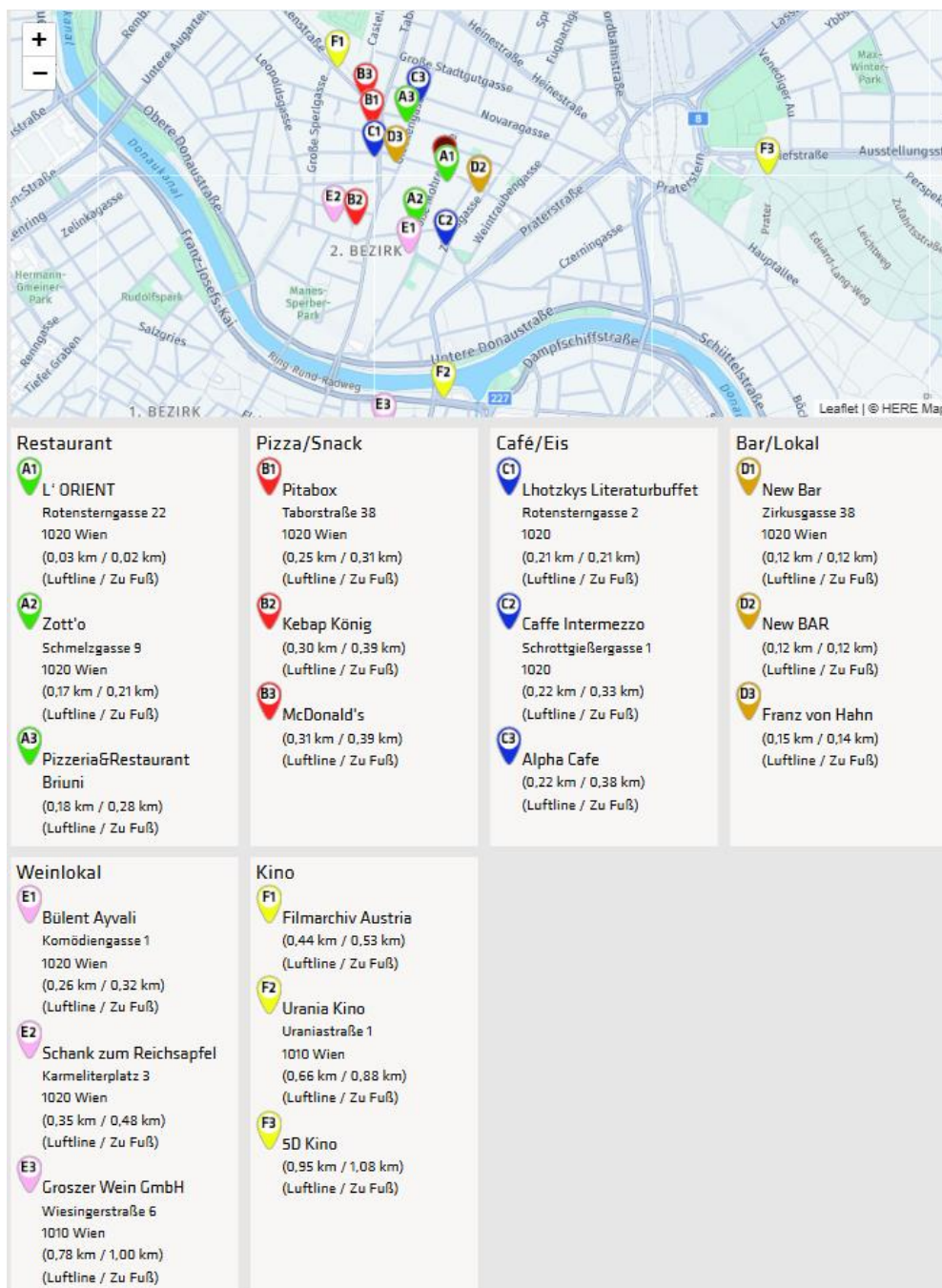
Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.

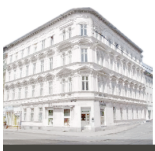




Gastronomie und Ausgehen

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.

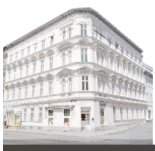




Ausbildung und Kinderbetreuung

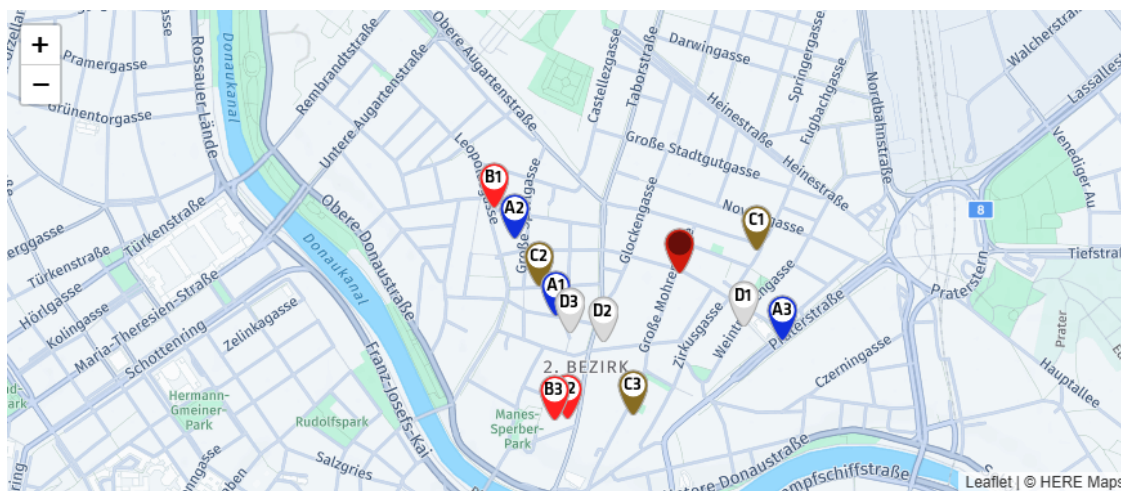
Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.

Kinderbetreuung	Volksschule	Schule	Hochschule
A1 Kindergarten Rotensterngasse 27 1020 Wien (0,08 km / 0,08 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B1 PVS Nepomukgasse 2 Nepomukgasse 2 1020 Wien (0,19 km / 0,22 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C1 Fachschule für jüdische Sozialberuf... Große Mohrengasse 19 1020 Wien (0,19 km / 0,22 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D1 Webster University Praterstraße 23 1020 Wien (0,37 km / 0,53 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A2 Lucky Kids 1 Odeongasse 11 1020 Wien (0,11 km / 0,23 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B2 VS Noveragasse 30 Novaragasse 30 1020 Wien (0,18 km / 0,41 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C2 GRg 2 Zirkusgasse 48 Zirkusgasse 48 1020 Wien (0,19 km / 0,26 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D2 Österreichische Akademie der Wissen... Vordere Zollamtsstraße 3 1030 Wien (0,86 km / 1,15 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A3 Lucky Kids 2 Odeongasse 11 1020 Wien (0,11 km / 0,23 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B3 PVS Große Stadtgutgasse 24 Große Stadtgutgasse 24 1020 Wien (0,26 km / 0,52 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C3 PMS Große Stadtgutgasse 24 Große Stadtgutgasse 24 1020 Wien (0,27 km / 0,52 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D3 Betriebsrat für das künstlerische u... Vordere Zollamtsstraße 7 1030 Wien (1,02 km / 1,35 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
sonstige Bildung			
E1 mammut 3 e.U. Praterstraße 47 1020 Wien (0,26 km / 0,29 km) (Luftlinie / Zu Fuß)			
E2 EDVsenior Computerschule für Senior... Praterstraße 45 1020 Wien (0,24 km / 0,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)			
E3 Webster Seminarbetriebs- u Handelsg... Praterstraße 23 1020 Wien (0,39 km / 0,54 km) (Luftlinie / Zu Fuß)			

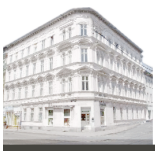


Kunst und Kultur

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



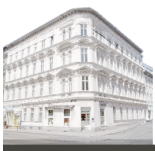
Museum	Theater/Oper	Bibliothek	Kirche/Kulturgut
A1 Bezirksmuseum Leopoldstadt Karmelitiergasse 9 1020 Wien (0,32 km / 0,42 km) (Luftline / Zu Fuß)	B1 Kasperl & Co Stefan Gaugusch KG Große Pfarrgasse 5/7 1020 Wien (0,48 km / 0,53 km) (Luftline / Zu Fuß)	C1 Schulbibliothek GRG 2 Zirkusgasse Zirkusgasse 48 1020 Wien (0,20 km / 0,26 km) (Luftline / Zu Fuß)	D1 Pfarkirche St. Johann Nepomuk (0,21 km / 0,23 km) (Luftline / Zu Fuß)
A2 Kriminalmuseum Große Sperlgasse 24 1020 Wien (0,41 km / 0,45 km) (Luftline / Zu Fuß)	B2 Theater Odeon Taborstraße 10 1020 Wien (0,45 km / 0,56 km) (Luftline / Zu Fuß)	C2 Bibliothek - Koordinierungsausschus... Tandelmarktgasse 5/2-4 1020 Wien (0,35 km / 0,44 km) (Luftline / Zu Fuß)	D2 Diamantwegsbuddhismus Wien (0,25 km / 0,31 km) (Luftline / Zu Fuß)
A3 Johann Strauss Wohnung Praterstraße 54 1020 Wien (0,31 km / 0,53 km) (Luftline / Zu Fuß)	B3 Das Wiener Kindertheater Taborstraße 11b 1020 Wien (0,48 km / 0,59 km) (Luftline / Zu Fuß)	C3 Zweigstelle - Zirkusgasse Zirkusgasse 3 1020 Wien (0,37 km / 0,46 km) (Luftline / Zu Fuß)	D3 Pfarkirche St. Josef (0,31 km / 0,39 km) (Luftline / Zu Fuß)



Sport und Freizeit

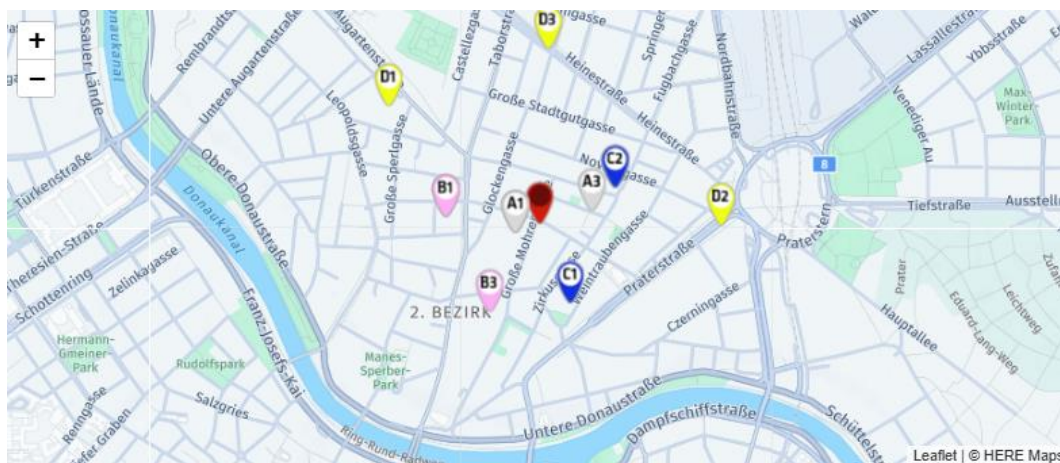
Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.

Schwimmbad/Therme	Kino	Sportanlage	Freizeitanlage
A1 Dianabad Lilienbrunnengasse 7-9 1020 Wien (0,60 km / 0,72 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B1 Filmarchiv Austria (0,44 km / 0,53 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C1 polysportive Hartplätze 2., Odeongasse, Odeonpark 7 1020 Wien (0,08 km / 0,18 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D1 Wind-O-Bona Wien Praterstraße 1020 Wien (0,55 km / 0,67 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A2 Badeschiff Wien An der Donaukanallände, zwischen Schwedenbrück 1010 Wien (0,64 km / 1,14 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B2 Urania Kino Uraniastraße 1 1010 Wien (0,66 km / 0,88 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C2 Hartplatz 179 m ² 2., Novaragasse 30 1020 Wien (0,18 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D2 YOUNG-UNG Taekwondo Franzensbrückenstraße 18 1020 Wien (0,57 km / 0,79 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A3 Familienbad Augarten Augarten, Eingang Karl-Meißl- Straße 1020 Wien (1,34 km / 1,61 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B3 5D Kino (0,95 km / 1,08 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C3 Turnsaal 125 m ² Turnsaal 144 m ² 2., Novaragasse 30 1020 Wien (0,18 km / 0,40 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D3 BADESCHIFF WIEN Donaukanallände 1010 Wien (0,67 km / 1,18 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
Fitnessstudio	Erholungsraum		
E1 Shaped by iB Studio Eins GmbH Taborstraße 21A 1020 Wien (0,25 km / 0,37 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	F1 Odeonpark 1020 (0,08 km / 0,18 km) (Luftlinie / Zu Fuß)		
E2 ALIVE 656 GmbH Praterstraße 38 1020 Wien (0,30 km / 0,43 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	F2 Rosa-Jochmann-Park 1020 (0,17 km / 0,23 km) (Luftlinie / Zu Fuß)		
E3 Walther Stöckl Große Stadtgutgasse 14 1020 Wien (0,32 km / 0,48 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	F3 GA Lancplatz 1020 (0,22 km / 0,27 km) (Luftlinie / Zu Fuß)		

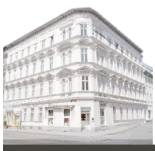


Ärzte

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



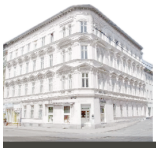
Arzt für Allgemeinmedizin	Zahnarzt	Facharzt	Kinderarzt
A1 Dr. Martin Gal Große Mohrengasse 29 1020 Wien (0,07 km / 0,08 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B1 Dr. Sperl Doris Taborstraße 27 1020 Wien (0,24 km / 0,28 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C1 Dr. Bunzl Liora Weintraubengasse 6-10 2 1020 Wien (0,22 km / 0,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D1 Dr. Howanietz Helmuth Obere Augartenstraße 58 1020 Wien (0,50 km / 0,58 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A2 Mag. Dr. Regina Sinabel-Klein Große Mohrengasse 29 1020 Wien (0,07 km / 0,08 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B2 MR Dr. Sperl Michael Taborstraße 27 1020 Wien (0,24 km / 0,28 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C2 Assoc.Prof.Priv.Doz.Dr. Sporn Emanuel Zirkusgasse 50 1020 Wien (0,22 km / 0,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D2 Dr. Skyllouriotis-Lazarou Miranda Praterstraße 78 1020 Wien (0,48 km / 0,58 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A3 Dr. Johann Hörbinger Zirkusgasse 39/29 1020 Wien (0,14 km / 0,22 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B3 Dr. Machalik Stefan Johannes von Gott Platz 1 1020 Wien (0,26 km / 0,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C3 Dr. Kandel Oliver Zirkusgasse 50 1020 Wien (0,22 km / 0,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D3 Dr. Riedl Hannes Heinestraße 11 1020 Wien (0,46 km / 0,66 km) (Luftlinie / Zu Fuß)



Medizinische Versorgung und Therapie

Der rote Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.

Apotheke	Ärztzentrum/Krankenhaus	Physiotherapeut	Psychotherapeut
A1 Apotheke "Zum Patriarchen" Blumauergasse 15 1020 Wien (0,13 km / 0,19 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B1 Krankenhaus der Barmherzigen Brüder Johannes von Gott Platz 1 1020 Wien (0,26 km / 0,30 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C1 Herr Gregor Gál, MSPhT Grosse Mohrengasse 29 1020 Wien, Leopoldstadt (0,07 km / 0,08 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D1 Dr.phil. TAMIR Yael Glockengasse 29/13 1020 Wien (0,21 km / 0,27 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A2 Bären-Apotheke Taborstraße 26 1020 Wien (0,21 km / 0,29 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B2 healthPi - Kompetenzzentrum Bewegung Wollzeile 1-3 1010 Wien (1,15 km / 1,35 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C2 Frau Birgit Ruthofer Rotensterngasse 33-35 1020 Wien (0,21 km / 0,21 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D2 SIEBER Ulrike Komödiengasse 1 1020 Wien (0,26 km / 0,32 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
A3 Apotheke "Zum guten Hirten" Praterstraße 32 1020 Wien (0,34 km / 0,45 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	B3 Ärzte im Zentrum Tuchlauben 7 1010 Wien (1,34 km / 1,59 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	C3 Frau Gabriele Einberger Rotensterngasse 33-35 1020 Wien (0,21 km / 0,21 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	D3 MSc MESSER Martina Schrottgiesseergasse 1/17 1020 Wien (0,25 km / 0,34 km) (Luftlinie / Zu Fuß)
Seniorenheim	Tierarzt		
E1 Haus Augarten Rauscherstraße 16 1020 Wien (1,36 km / 1,68 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	F1 Udvardi Clarissa Dipl.TA. TIERARZTP... Czerninplatz 5 1020 Wien (0,45 km / 0,66 km) (Luftlinie / Zu Fuß)		
E2 Haus Rossau Seegasse 11 1090 Wien (1,62 km / 2,03 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	F2 Tierarztpraxis Praterstern Franzensbrückenstraße 10-12 1020 Wien (0,51 km / 0,73 km) (Luftlinie / Zu Fuß)		
E3 Pflgewohnhaus Leopoldstadt mit soz... Engerthstrasse 154 1020 Wien (1,65 km / 2,09 km) (Luftlinie / Zu Fuß)	F3 Tierpsychologische Beratungsstelle ... Darwingasse 26 1020 Wien (0,53 km / 0,77 km) (Luftlinie / Zu Fuß)		



Kaufkraft und Einkommen

Die u.a. Tabelle zeigt, dass die Einkommen und damit die Kaufkraft der Bevölkerung in Meidling unter dem Wiener Durchschnitt liegen, bei den Pensionisten zeigt sich ein ähnliches Bild.

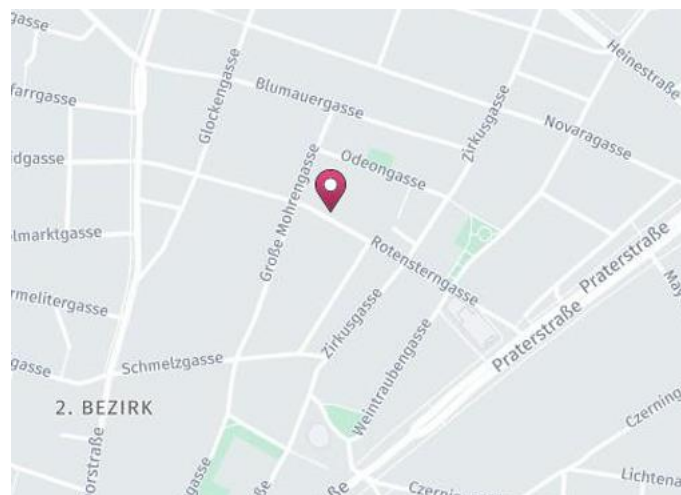
Lohnsteuerpflichtige Einkommen nach Gemeindebezirken 2021 – Frauen und Männer insgesamt

Gemeindebezirk	Durchschnittlicher Jahresbezug pro ArbeitnehmerIn in €		Durchschnittlicher Jahresbezug pro PensionistIn in €	
	brutto	Netto	brutto	netto
Wien	36.065	24.992	29.184	23.535
12. Meidling	31.758	22.485	26.864	22.032

Quelle: Statistik Austria – Lohnsteuerstatistik, online-Abfrage von www.wien.gv.at.

2.4. Kontaminierungen

Die Liegenschaft wurde von der Sachverständigen nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, hingegen wurde Einsicht in den Verdachtsflächen- und Altlastenkataster des Umweltbundesamtes genommen. Das bewertungsgegenständliche Objekt scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf.





Legende: Risikofläche Altlasten Altablagerungen und Altstandorte, die als Verdachtsflächen gemeldet wurden und bei denen durch Untersuchungen nachgewiesen wurde, dass von ihnen eine erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgeht, werden als Altlasten in den Altlastenatlas eingetragen. Der lange Beobachtungszeitraum hat zur Folge, dass Schutz- oder Aufbereitungsmaßnahmen der letzten Jahre noch nicht berücksichtigt sind.
© Umweltbundesamt GmbH

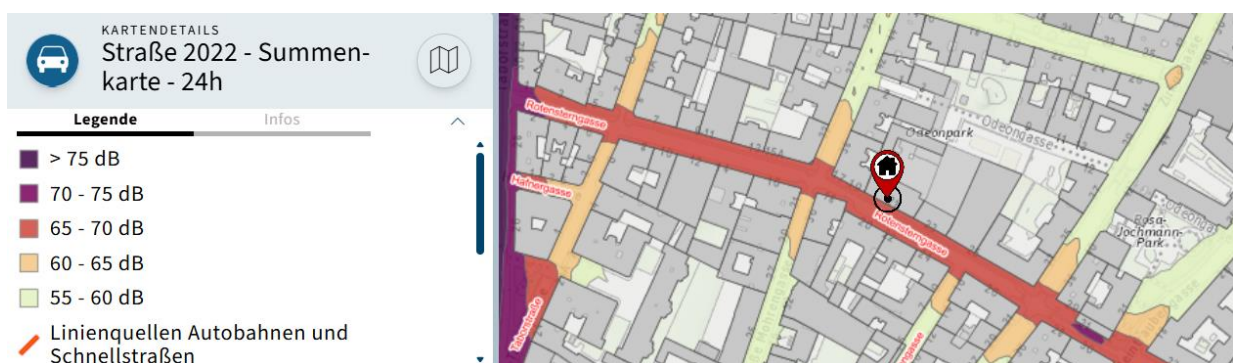
Quelle: www.immoservice-austria.com, Abfrage am 14. März 2026

2.5. Lärmemissionen

Der Lärmkataster des Lebensministeriums gibt Aufschluss darüber, dass der Standort Rotensterngasse 21, 1020 Wien durch Straßenlärm wenig belastet ist. Eine Belastung aufgrund Schienen- bzw. Flugverkehr ist nicht ausgewiesen.

Die Sachverständige möchte allerdings darauf hinweisen, dass sich die Wohnung im hinteren Trakt des Gebäudes befindet und nicht direkt an der Straße gelegen ist.

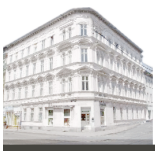
Lärmindex durch Straßenverkehr Tag-Abend-Nacht in Dezibel



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

2.6. Gefährdung durch Naturgefahren

Der fertige Sachverständige hat eine Abfrage in der digitalen Gefahren-Landkarte des Systems „HORA“ durchgeführt. Der HORA-Pass liefert eine Zusammenfassung von acht Naturgefahren und deren erwartete Intensität für jeden beliebigen Standort in Österreich.



Naturgefahr:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

Rutschungen

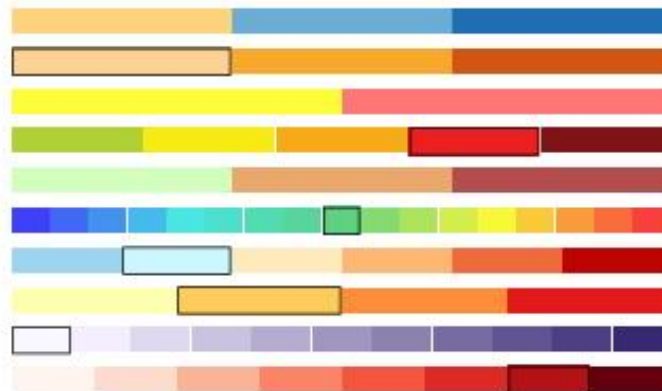
Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast

Hitzeepisoden



Gefährdung:

keine Daten

niedrig

keine Daten

mittel

keine Daten

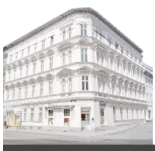
mittel

niedrig

hoch

niedrig

hoch



Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkomgröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

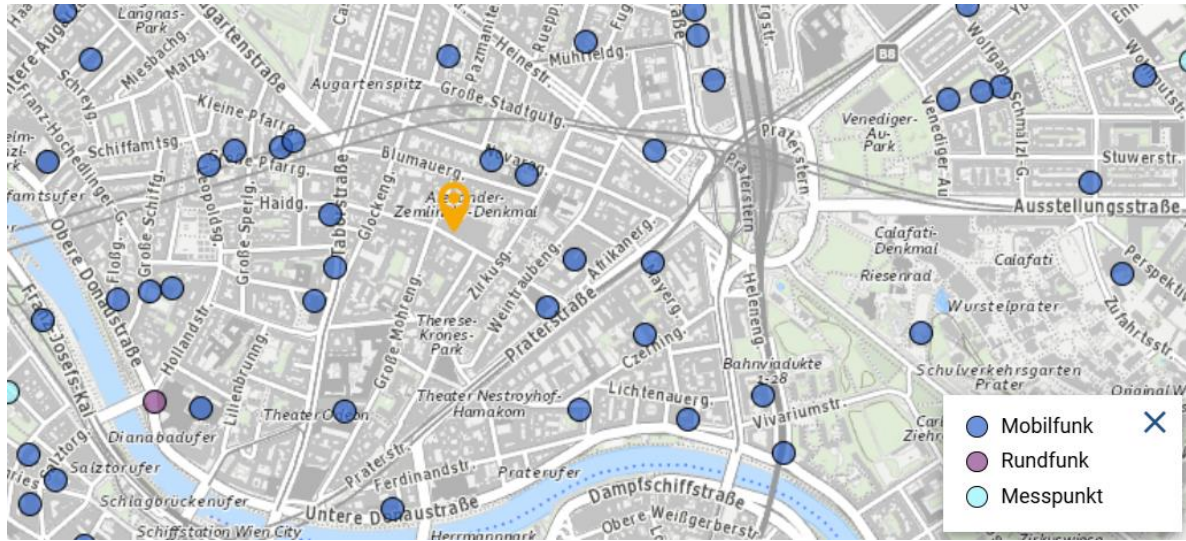
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



2.7. Funksender in der Umgebung

In der direkten Umgebung gibt es nach Abfrage auf www.senderkataster.at mehrere Mobilfunksendeanlagen. Die Situation der Sendeanlagen ist wie folgt dargestellt.



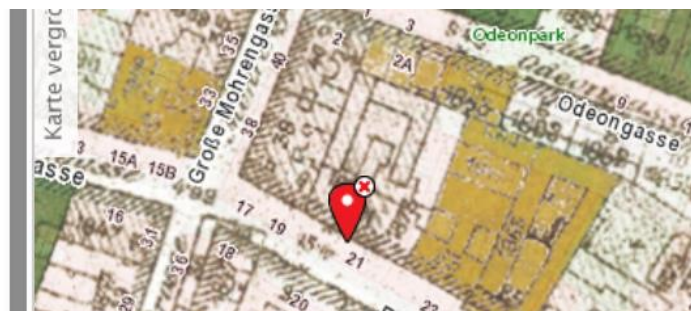
2.8. Kriegsschäden

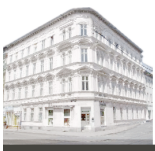
Die fertige Sachverständige hat eine Abfrage im Wiener Archivinformationssystem zu Kriegsschäden am Gebäude durchgeführt. Laut der im System hinterlegten Karte des betreffenden Gebietes mit Kriegsschäden wurde das Gebäude nicht beschädigt.

■ Kriegssachschäden, um 1946

Inhaltlichen Erläuterungen

- Totalschaden
- Ausgebrannt
- Schwerer Schaden
- Leichter Schaden
- Bombentreffer
- Beschuss





2.9. Beschreibung des Grundstücks

Flächenwidmung

Aufgrund der Erhebungen beim Magistrat der Stadt Wien, MA 21A, Stadtteilplanung und Flächennutzung, weist die gegenständliche Liegenschaft im März 2026 folgende Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen auf:



Quelle: www.wien.gv.at

GB Gemischtes Baugebiet

BO § 4 (2) In den Flächenwidmungsplänen können folgende Widmungen der Grundflächen ausgewiesen werden:

C Bauland

c) gemischte Baugebiete, in denen örtlich begrenzte Teile zusätzlich als Geschäftsviertel oder Gebiete für förderbaren Wohnbau oder Betriebsbaugebiete oder in der Nähe von Friedhöfen aus Gründen des örtlichen Stadtbildes als Gebiete für friedhofsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden können;

Zulässige Nutzungen

BO § 6 (8) In gemischten Baugebieten dürfen keine Bauwerke oder Anlagen errichtet werden, die geeignet sind, durch Rauch, Ruß, Staub, schädliche oder üble Dünste, Niederschläge aus Dämpfen oder Abgasen, Geräusche, Wärme, Erschütterungen oder sonstige Einwirkungen, Gefahren oder unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen.

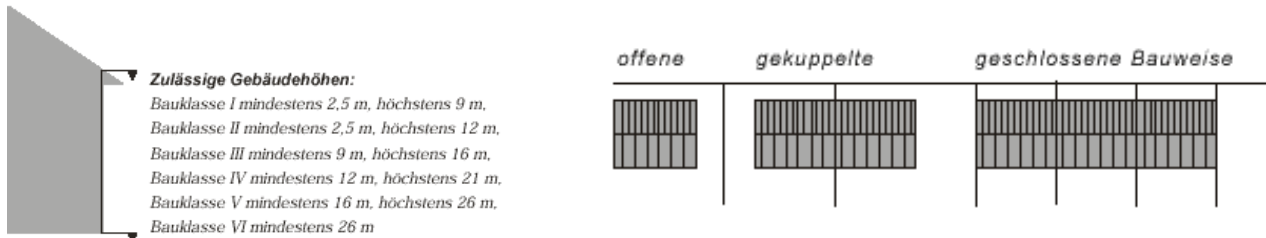
Bebauungsbestimmungen

IV Bauklasse IV (mind. 12m höchstens 21m)

I Bauklasse I (eingeschränkt auf 6,5m)



- g geschlossene Bauweise**
- G gärtnerische Ausgestaltung**



Die Angaben wurden dem oben angeführten elektronischen Flächenwidmungsplan der Stadt Wien entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Es wird empfohlen, im Zuge von baulichen Änderungen in den letztgültigen und rechtsverbindlichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht zu nehmen.

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück 1602 mit einer Gesamtfläche nach dem derzeitigen Grundbuchsstand von 1572 m². Die Liegenschaft war zum Bewertungsstichtag nicht im Grenzkataster erfasst. Eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

2.10. Beschreibung des bewertungsgegenständlichen Objektes

Die ursprüngliche Baubewilligung des Hauses stammt aus den 70er-Jahren des 19. Jahrhunderts.

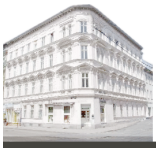


Das Haus macht einen ordentlichen und gepflegten Eindruck. Der aktuelle Stand der Rücklage beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung zum März 2026 ca. 113.000 €, wobei die Vorschreibung ca. 1,13 €/m² monatlich beträgt. Ebenso wurde von der Hausverwaltung ein Begehung gemäß ÖNORM B1300 in Auftrag



gegeben. Diese weist keine gravierenden Mängel des Hauses auf, eine Kostenaufstellung für die Beseitigung der angemerkten Punkte beträgt nach einer Aufstellung eines beauftragten Unternehmens mit Stand Feb. 2026 in Summe ca. 8.450 €.





Das zu bewertende Top liegt im 1. Stock des Objektes Rotensterngasse 21, allerdings im hinteren Trakt des Objekts. Im vorderen Trakt befindet sich ein Lift, mit dem man in den 1. Stock gelangt.

Über einen Gang im Freien ist der Hintertrakt und somit auch die gegenständliche Wohnung erreichbar.





Das Objekt wurde im Jahr 2006 von den Verpflichteten im unsanierten bzw. rohem Zustand gekauft mit dem Ziel, das Objekt umfassend zu sanieren bzw. auszubauen. Wohnungseigentum war zu der Zeit noch nicht begründet, dies erfolgte im Jahr 2023.

Der Um- bzw. Ausbau des Objekts wurde im Jahr (nach mehreren Planwechsel) im Jahr 2009 bewilligt, im Zuge eines dritten Planwechsels im Jahr 2012 wurden noch geänderte Aufteilungen der Terrassengrößen der Wohnungen im 1. OG bewilligt. Die Fertigstellungsmeldung erfolgte im Jahr 2014.



12
M

MAGISTRAT DER STADT WIEN
Magistratsabteilung 37
Baupolizei
Bezirksstelle für den 2. und 20. Bezirk
Dresdner Straße 82, 1. Stock
A - 1200 Wien
Telefax: (+43 1) 4000-99-02500 Telefon: (+43 1) 4000-02500
e-mail: 2.20@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

MA 37/2 – Rotensterngasse 21/20631-6/2006 Wien, 30. Jänner 2009

2. Bezirk, Rotensterngasse ONr. 21
Gst. Nr. 911 in EZ 1602
der Kat. Gem. Leopoldstadt

**Abweichung vom
bewilligten Bauvorhaben
(2. Planwechsel)**

Baubewilligung

B E S C H E I D

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne und Beschreibungen, 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 29. September 2006, Zl.: MA 37/2 – Rotensterngasse 21/20631-1/2006 und der Bewilligung zur Abweichung von der Baubewilligung vom 4. April 2008, Zl.: MA 37/2 – Rotensterngasse 21/20631-5/2006 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Es sollen im 1. Stock in der ehemaligen Wohnung Top Nr. 11 **neu 6**; ehemaligen Wohnung Top Nr. 10 **neu 5** sowie ehemaligen Wohnung Top Nr. 9 **neu 4** Änderungen an Raumteilungen und –widmungen sowie Wohnungszugänge durchgeführt werden.

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

B e g r ü n d u n g

Die Bewilligung und die Auflagen sind in der Bauordnung für Wien und den einschlägigen Nebengesetzen begründet.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung bei diesem Amt schriftlich Berufung eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Bewilligungswerber/innen (Antragsteller/Innen) haben die Berufung mit EUR 13,20 Bundesgebühr zu verbuchen. Die Gebühr ist durch Barzahlung oder mittels Bankomatkarte (auch mit Quickfunktion) in unserem Amt oder in einer der Kassen der Stadt Wien (diese befinden sich u.a. in jedem Magistratischen Bezirksamt) zu entrichten. Bei Bezahlung ist der Verwendungszweck und die Aktenzahl anzugeben und der Einzahlungsbeleg dem Berufungsantrag anzuschließen.

Die telefonische oder mündliche Einbringung der Berufung ist nicht zulässig.

15 91

Verkehrsbindung: Linie U6, Station Dresdner Straße | Schnellbahn: Station Traisengasse | Linie 2, Station Traisengasse
Parkierenverkehr: Dienstag und Donnerstag 8:00 – 12:30 Uhr, Planverkehrszeiten: Montag bis Freitag 8:00 bis 12:30 Uhr, DVR: 9000131, UID: ATU3560191



MA 37/2 – Rotensterngasse 21/20631-8/2006

Seite: 2

Hinweis auf Rechtsvorschriften

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Bewilligung der Abweichungen die Gültigkeitsdauer der ursprünglichen Baubewilligung nicht erstreckt wird.

Ausstehende Gebühren und Abgaben werden gesondert vorgeschrieben. Sie erhalten in den nächsten Tagen einen Zahlschein. Sie können aber auch unter Vorlage des Zahlscheines bei einer Kassa der Stadt Wien bar oder mittels Bankomat einzahlen. Weiters haben Sie die Möglichkeit die Bezahlung mittels Internet, über das „Bezahlservice“ der Stadt Wien (www.wien.at/bezahlen) vorzunehmen.

Ergeht an:

- 1.) GA Immo & Trade GmbH., Taborstraße 33/16, 1020 Wien, als Bauwerber und Grundmitemitigentümer, unter Anschluss der Pläne A und B
- 2.) Manzal Haimov, Herrn Artur Benjaminow, Frau Angelika Achunowa, Herrn Mag. Peter Anton Hammerschmidt, Herrn Luciano Bucci, Frau Dipl.-Ing. Ursula Pivetz, Herrn Robert Haimov, Herrn Horst Kapfenberger, Frau Mag. Elena Diez Abarca, als Grundmitemitigentümer, z. Hd. GA Immo & Trade GmbH., Taborstraße 33/16, 1020 Wien

In Abschrift an:

- 3.) NCI-Trade Ges.m.b.H., Laxenburger Straße 33/20b, 1100 Wien, als Bauführer
- 4.) Arch. Dipl.-Ing. Vera Korab ZT-Ges.m.b.H., Prandaugasse 3/2/R1, 1220 Wien, als Planverfasser
- 5.) MA 37/2 - unter Anschluss des Planes C samt Gutachten statisch geringfügig
- 6.) Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern
- 7.) zum Akt

Die Sachbearbeiterin:
Dipl.-Ing. Grundel Klara
Tel. 4000/02511 DW

Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Bredl
Oberstadtbaurat

Wichtige Informationen und Formulare im Internet:

www.bauen.wien.at

Ab. 3. Jän. 12
Prüfung ab R.F. erhalten
IP Bau GmbH
Rotensterngasse 21



Einlegen
EZ 1602
KG Leopoldstadt

BEARBEITUNGSBOGEN

FERTIGSTELLUNGSANZEIGE

MA 371B1-2-Rotensterngasse 21/434522-2014-41

MA 3712 - 20631 - 1/2006
 MA 3712 - 20631 - 5/2006 1. PLW.
 MA 3712 - 20631 - 6/2006 2. PLW.
 MA 3712 - 20631 - 7/2006 3. PLW.

Belege:	vorgelegt	nachgesehen am:
- Bestätigung des/der Ziviltechnikers/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Erklärung des/r Bauführers/in	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ausführungspläne <input checked="" type="checkbox"/> grau <input type="checkbox"/> mit Änderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Überprüfungsberichte des/der Prüfingenieurs <i>bei 1. Rest. Fertigstellung</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Abgasanlagen (bei Abgassammeln mit Hinweis, dass eine Strömungs-berechnung nach ÖNORM EN 13384-2 vorliegt)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über Kanal bzw. Senkgrube	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gutachten über sicherheitstechn. Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Nachweis über den Wärme- u. Schallschutz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Bestätigung d. Maßnahmen z. Schutz v. Emissionen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Gesetzliche Erfordernisse:	nicht erford.	erforderlich
- grundsicherliche Durchführung der Abteilung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mit. an MA 54
- Gehsteigerstellung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> → <input type="checkbox"/> Mit. an Gehsteigprot.
- Garagenlüftungsanlage FS-Meldung vollständig erstattet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Fertigstellungsanzeige	Nachreichung
<input type="checkbox"/> Unvollständig belegt - Mitteilung erfolgt am:	erfolgte am:
<input checked="" type="checkbox"/> Vollständig belegt am <u>17.06.2014</u> (Tag ab dem das Gebäude / das Bauwerk benutzt werden darf)	

Das Bauvorhaben ist daher als abgeschlossen zu beurteilen

- GWR - Meldung (Webformular) erfolgt (nur bei Neubau) JA NICHT ERFORDERLICH
- Kanalplan an MA 14-GDV und Wien Kanal JA NICHT ERFORDERLICH
- Korbeneinsatz für Gehsteig vorzuschreiben NEIN JA → A.A.
- Stellplatzsicherstellung außerhalb des Bauplatzes NEIN JA → protokollieren u. Kopie einlegen

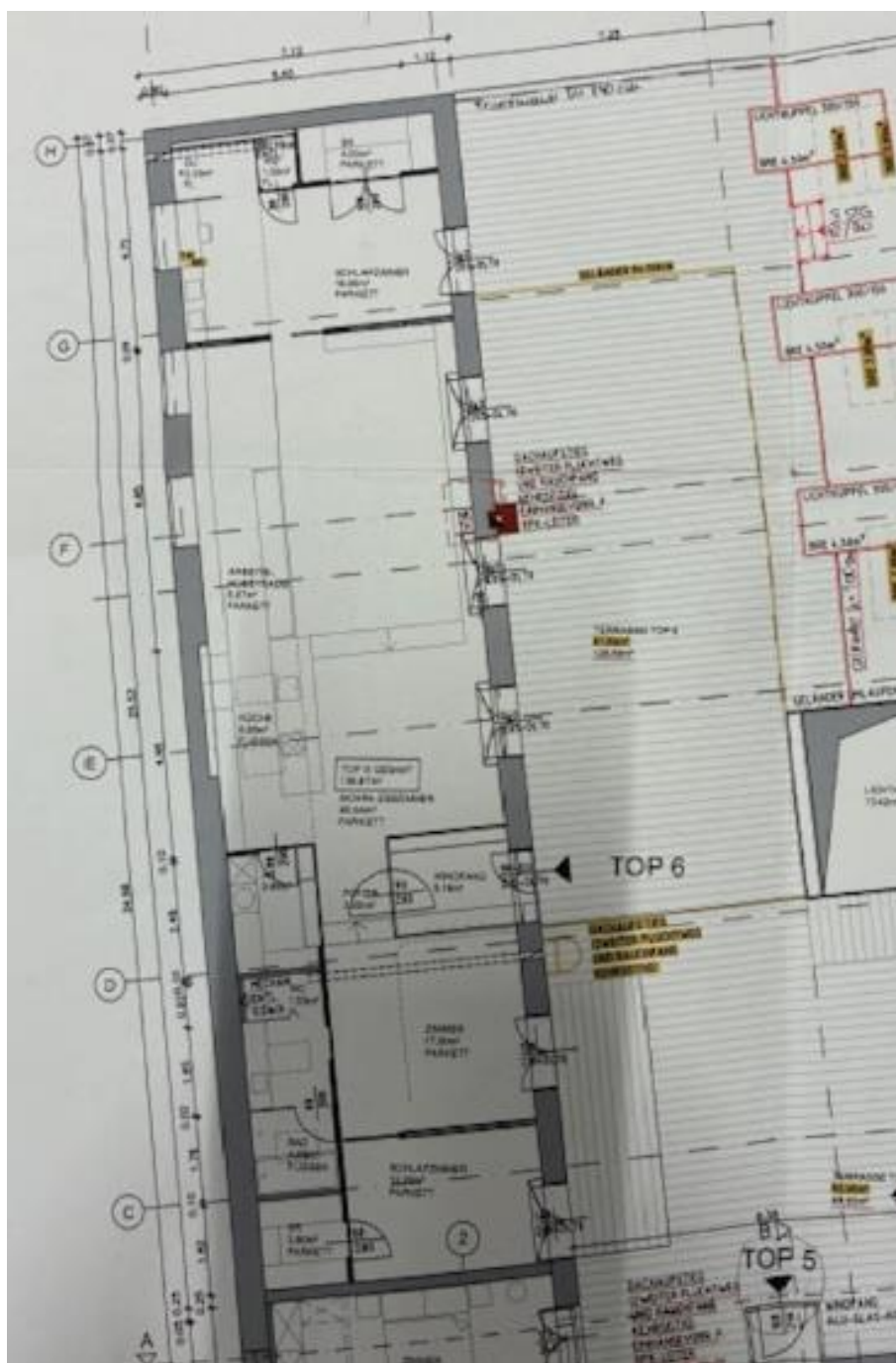
22,00 / 50,00 VA bereits entrichtet
 22,00 / 50,00 VA mittels eBezahlen vorschreiben / vorgeschrieben am:

Der/Die SachbearbeiterInnen: JK
 30.06.2014

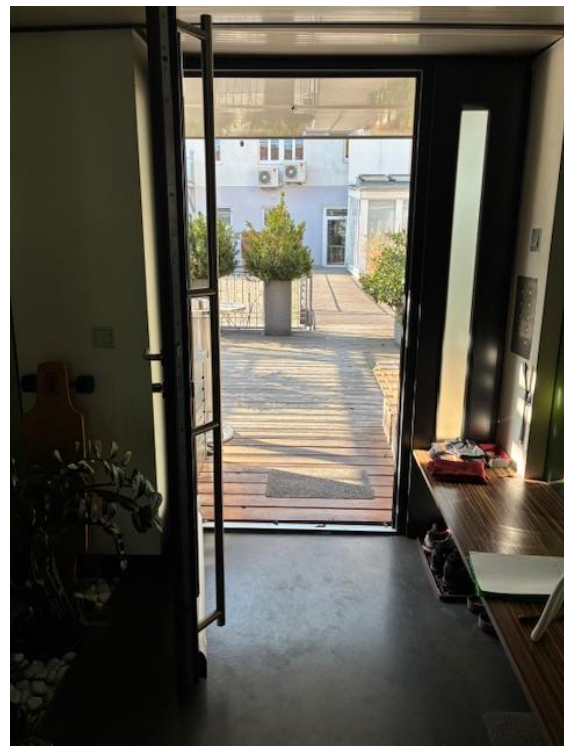
Für den Abteilungsleiter: W



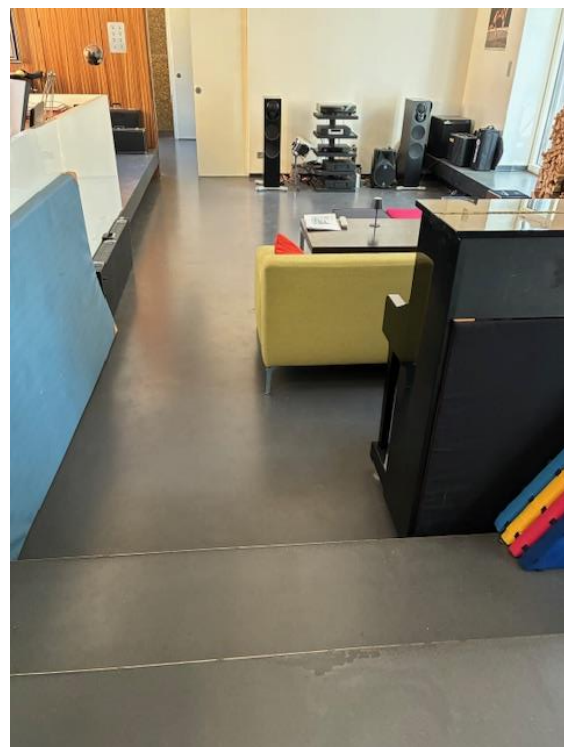
Die Wohnung besteht aus Windfang, Wohnzimmer inklusive Küchenbereich (von dem auch ein Abstellraum erreichbar ist), Schlafzimmer 1 mit angeschlossenem Bad, sowie Schrankraum, Schlafzimmer 2 mit angeschlossenem Schrankraum, und ein vom Wohnbereich begehbares Bad inkl. Toilette. Dem Eingangsbereich vorgelagert bzw. auch von den einzelnen Aufenthaltsräumen aus erreichbar ist eine ca. 127 m² große Terrasse. Ebenso ist der Wohnung ein Kellerabteil im Keller des Vordertrakts zugeordnet.

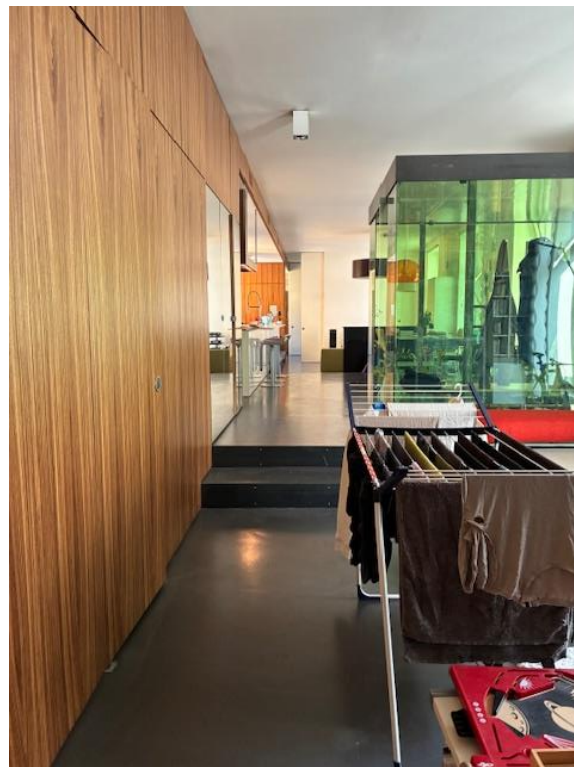


Das Objekt ist vom Windfang aus begehbar, daraufhin erreicht man das Wohnzimmer mit integriertem Küchenbereich. Er erwähnen ist, dass der Eingangsbereich zwei Stufen höhergestellt ist.

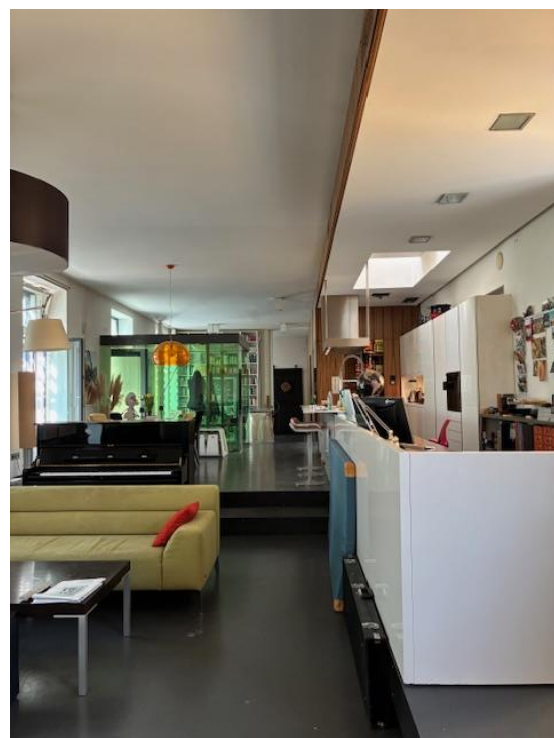


Blick Richtung Schlafzimmer 1:





Blick Richtung Schlafzimmer 2

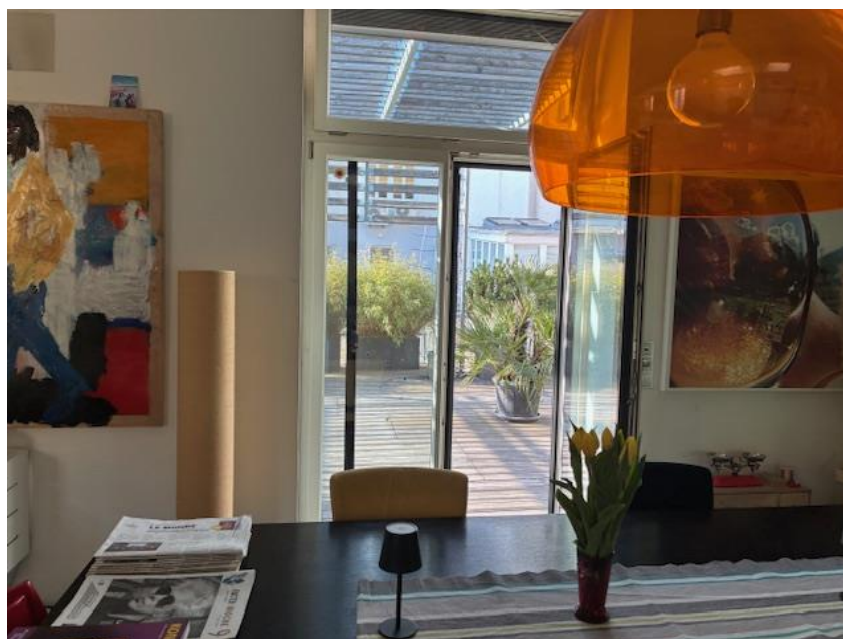




An Küche angrenzender Abstellraum



Wohnbereich





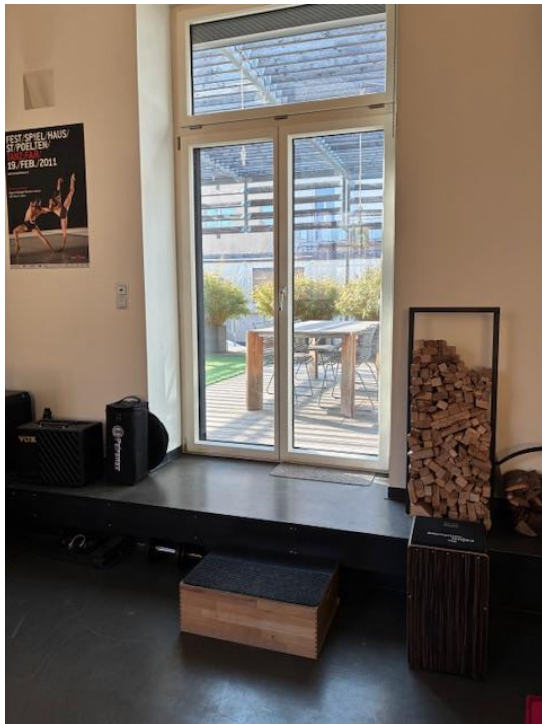
DI SANDRA BAUERNFEIND FRICS

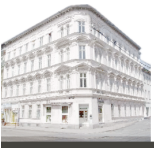
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Chartered Surveyor

A: Engerthstraße 198/Top 21+22, 1020 Wien

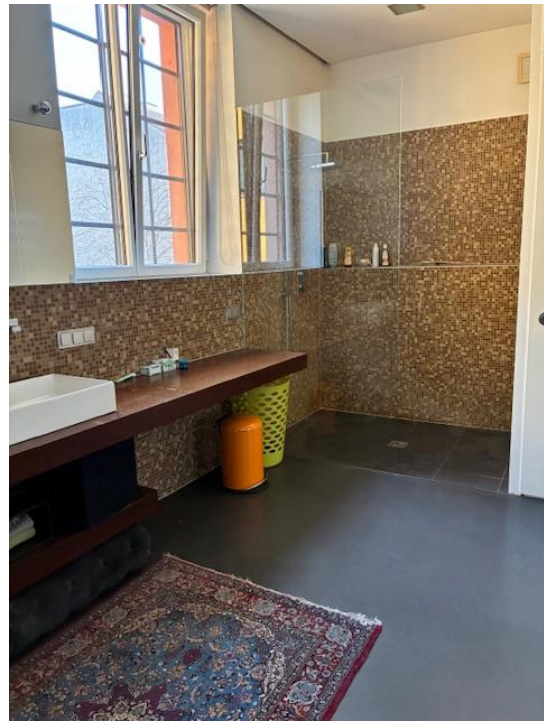
T: +43 699 1000 3762

M: sandra.bauernfeind@gmail.com





Schlafzimmer 1 und angrenzendes Bad inkl. Toilette:





Bad vom Wohnbereich begehbar





Schlafzimmer 2 mit angeschlossenem Schrankraum





Terrasse





Kellerabteil



Die Wohnung wird über eine Gasetagen-Fussbodenheizung beheizt.

Die Ausstattung der Wohnung ist sehr hochwertig. Der Boden des gesamten Tops ist (mit Ausnahme der Sanitärbereiche, die gefliest sind) beschichteter Estrich. Die Wände sind gemalt, in den Sanitärbereichen ebenso gefliest. Ebenso gemalt sind die Decken, wobei in Teilbereichen abgehängte Decken mit Leuchtsports eingebaut sind.

Die Fenster sind als Holz-Alufenster ausgestattet, die Eingangstür ist eine Metall-Flügeltür.

Zu erwähnen ist der offene Kamin im Wohnzimmerbereich.

Ebenso ist ein Kellerabteil vorhanden.



Die aktuelle Vorschreibung für die Wohnung stellt sich derzeit so dar:

Seite 1 von 1

monatliche VORSCHREIBUNG ab 04/2026

Nutzungsobjekt: Objekt 02021, 1020 Wien , Rotensterngasse 21 / W06
Rechnungsaussteller: WEG Rotensterng 21
Zahlungsreferenz: **00000001423** **gültig ab:** 01.04.2026
Kundennummer: 02021006 **UID-Nr. Rg. Aussteller:** ATU64866103
Rechnungsnummer: 29

Sehr geehrter Herr KAPFENBERGER!

Nachfolgend geben wir Ihnen die neue Vorschreibung für das oben genannte Objekt bekannt

Vorschreibungsposition	Netto	USt-Satz	USt-Betrag	Brutto
Betriebskostenkonto	247,74	10,00 %	24,77	272,51
Liftbetriebskostenkonto	23,69	10,00 %	2,37	26,06
Reparaturfonds	156,83	0,00 %	0,00	156,83
Gesamtsumme	€ 428,26		€ 27,14	€ 455,40

2.11. Nutzfläche

Die einzelnen Räume umfassen laut Nutzwertgutachten vom 5.5.2021 folgende Flächen:



Top 6	Wohnung	1.Stock	138,76 m ²	176
-------	---------	---------	-----------------------	-----

Nutzflächenaufstellung

Raum	Wohnnutzfläche
SR	3,60 m ²
Zimmer	12,20 m ²
Bad	4,68 m ²
WC	1,53 m ²
Zimmer	17,00 m ²
Windfang	5,19 m ²
Foyer	3,20 m ²
AR	3,68 m ²
Zimmer	46,43 m ²
Küche	8,08 m ²
AR	6,87 m ²
Zimmer	18,95 m ²
Dusche	2,33 m ²
WC	1,02 m ²
SR	4,00 m ²
Summe	138,76 m²
Terrasse	126,59 m ²
Zubehör:	
PK Top 6	16,27 m ² Einlagerungsraum

Nutzwerte/m ²	RNW	
Regelnutzwert Objekt	Wohnung	1,000
<i>Abschläge:</i>		
<i>Zuschläge:</i>		
	Z1 Zusätzliches WC	5,00%
Summe Zu-und Abschläge		5,00%
Nutzwert /m ²		1,050
	Terrasse 20%	0,210
Zubehör:		
	PK Top 6 Einlagerungsraum	0,200

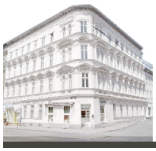
	Nutzfläche	NW/m ²	NW	NW ger.
Top 6	138,76 m ²	1,050	145,698	146
Terrasse	126,59 m ²	0,210	26,584	27
Zubehör:				
PK Top 6	16,27 m ²	0,200	3,254	3
	Nutzwert			176

2.12. Anschlüsse

Wasser, Abwasser, Strom, Gas

2.13. Energieausweis

Bei einem eventuellen Verkauf oder in Bestandgabe der Liegenschaft hat - entsprechend den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes vom 3.8.2006 (BGBl. 137/2006) - der Verkäufer oder Vermieter eines Gebäudes dem Käufer oder Mieter einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis betreffend



den Vertragsgegenstand vorzulegen. Bei Nichtvorlage eines Energieausweises gilt gemäß § 5 EAVG zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Ein diesbezüglicher Gewährleistungsausschluss ist gemäß § 6 EAVG nicht möglich.

Nach Aussage der Hausverwaltung wurde diese in einem Beschluss im Jahr 2012 vom damaligen Mehrheitseigentümer angewiesen, keinen Energieausweis zu erstellen. Somit liegt auch derzeit für das gegenständliche Haus keiner vor.

3. Ermittlung des Verkehrswerts

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150 durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz
(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Der Verkehrswert definiert sich laut ÖNorm 1802-1:2022-03 wie folgt:

3.25 Verkehrswert
Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann
Anmerkung 1 zum Begriff: Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert. Die Ermittlung des Verkehrswertes entspricht der Ermittlung des Marktwertes und führt zum selben Ergebnis.

Die fertige Sachverständige ist beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft zu ermitteln.

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Das Ermittlungsverfahren für den Schätzworgang des vorliegenden Gutachtens wird daher in Anlehnung an die ÖNorm B1802-1:2022-03 und des Liegenschaftsbewertungsgesetzes des Jahres 1992, Bundesgesetz vom 19.03.1992, BGBl. 150 durchgeführt.



Der Verkehrswert ist in der Regel über

- Vergleichswertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Sachwertverfahren

zu ermitteln.

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Auszug ÖNORM B 1802-1:

6.1 Allgemeines Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert, und vorhandener Bauwert gemäß BauRG) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln:

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method) oder
- aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

6.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten.

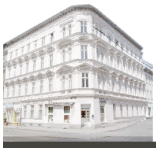
Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen.

Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen.

Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teil aussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.



Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Sofern im konkreten Bewertungsfall keines dieser drei klassischen Wertermittlungsverfahren zielführend erscheint, kann auf andere, nicht normierte Verfahren zurückgegriffen werden.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen wertbeeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Wertminderungen durch Altlasten, wie Bodenkontaminationen oder andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt bzw. wurden nicht bekannt gegeben. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Diese finden daher keinerlei Berücksichtigung. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigende Sachverständige Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

Derzeit wird die Wohnung von einem der beiden Eigentümer genutzt. Daher hat sich die Sachverständige bei der Eruierung des Verkehrswerts für das Vergleichswertverfahren entschieden.

Das Ergebnis fließt unter Berücksichtigung von Anpassungsfaktoren und Belastungen zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

Gemäß § 4 Abs. 2 des LBG sind zu Vergleichszwecken nur solche Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten für vergleichbare Objekte erzielt wurden. Demnach können beispielsweise unredliche Vorgänge bzw. verfälschte Kaufpreisangaben nicht als Grundlage für die Wertermittlung dienen.

Die zeichnende Sachverständige hat im Umkreis des gegenständlichen Objektes vergleichbare Transaktionen erhoben, die in der unten angeführten Tabelle ersichtlich sind. Dabei handelt es sich um gebrauchte Eigentumswohnungen, die



nicht von Bauträgern verkauft wurden. Weiters wurden diese m²-Preise auf das Preisniveau 2026 umgerechnet, wobei die Entwicklung der Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen nach Angabe des Ersten Wohnungsmarktberichts von EHL und BUWOG für den 2. Bezirk zugrunde gelegt wurde (wobei die Werte wie folgt in der Tabelle eingetragen wurden: der Preisspiegel 2026 enthält die Daten 2025 usw). Der Wert 2026 wurden von der Sachverständigen aufgrund ihrer Erfahrung geschätzt, da diese Werte noch nicht vorliegen. Aufgrund der Marktsituation geht die Sachverständige nach ihrer Erfahrung davon aus, dass es zwischen 2025 und 2026 zu keiner Anpassung der Verkaufspreise gekommen ist.

	KP/m ²	Umrechnungsfaktor 2026 = 100
2019	4.000 €	0,78
2020	4.150 €	0,81
2021	4.300 €	0,84
2022	4.850 €	0,95
2023	4.850 €	0,95
2024	4.900 €	0,96
2025	5.100 €	1,00
2026	5.100 €	1,00

Die erhobenen Vergleichswerte wurden im Hinblick auf die zeitliche Komponente angepasst. Weiters wurde die unterschiedliche Stockwerkslage mit 2% je Stockwerk mit einem Zu- bzw. Abschlag in die Berechnung miteinbezogen. Eine Anpassung betreffend Lage war aufgrund der räumlichen Nähe der Vergleichswerte und der Vergleichbarkeit der Lagen nicht notwendig.

Straße	Top Nr	WNFL	100%			50%			25%			2%		
			Loggia	Balkon	Terrasse	gew. Fläche	Stockwerk	KV Jahr	KP	€/m ² gew.	€/m ² gew. 2025	Anpassung Stockwerk		
Aloisgasse	13	115,83				115,83	4. OG	2023	580.000 €	5.007 €	5.265,45 €	4.949,52 €		
Große Mohrengasse	5	113,13			11,76	116,07	1. OG	2020	422.000 €	3.636 €	4.468,01 €	4.468,01 €		
Novaragasse	12_13	106,47				106,47	3. OG	2024	542.000 €	5.091 €	5.298,42 €	5.086,48 €		
Novaragasse	16_17	109,82				109,82	4. OG	2024	443.045 €	4.034 €	4.198,95 €	3.947,01 €		
Odeongasse	12_12a	101,92				101,92	2. OG	2024	596.000 €	5.848 €	6.086,41 €	5.964,68 €		
Schiffamtsgasse	32_33	158,16				158,16		2023	1.065.000 €	6.734 €	7.080,78 €			
Weintraubengasse	18	117,37			12,07	120,3875	1. DG	2021	685.000 €	5.690 €	6.748,56 €	6.208,67 €		
											Mittelwert	5.104,06 €		

Daraus ergibt sich ein errechneter Mittelwert von gerundet 5.104,06 €/m² gewichtet, was bezogen auf die Größe des Objekts (unter Einbeziehung der Terrassenfläche zu 25%) 869.770,64 €, gerundet 870.000 € ergibt.



Zu- und Abschläge

Bei den Zu- und Abschlägen sind eventuell notwendige Instandsetzungsmaßnahmen, vorhandene Rechte und Lasten oder sonstige wertbeeinflussende Rahmenbedingungen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Sachverständige hat sich aufgrund des sehr großzügigen Grundrisses bzw. dem nicht optimalen Verhältnis von Wohnnutzfläche zu Zimmeranzahl zu einem Abschlag von 10% entschieden. Daraus ergibt sich ein Wert von 782.793,57 €, gerundet daher 783.000 €.

Plausibilität

Aus dem Ergebnis des/der gewählten Verfahren(s) ist der Verkehrswert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Der eruierte Wert ergibt bezogen auf die verwertbare Nutzfläche einen Wert von ca. 5.641,35 €/m².

Der ermittelte gerundete Vergleichswert scheint somit sowohl in Bezug auf die Marktsituation, den Zustand der Liegenschaft, der Informationen von Sachverständigen sowie den erhobenen Vergleichswerten plausibel und dem Verkehrswert zu entsprechen.

Der **Verkehrswert**
der Wohnung
1020 Wien,
Rotensterngasse 21
Top 6

beträgt

zum Bewertungsstichtag 11.03.2026
gerundet

783.000 €



4. Anmerkungen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, bleibt vorbehalten auch das Gutachten entsprechend zu ändern.

DIE SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete: 94.15; 94.20; 94.35; 94.60