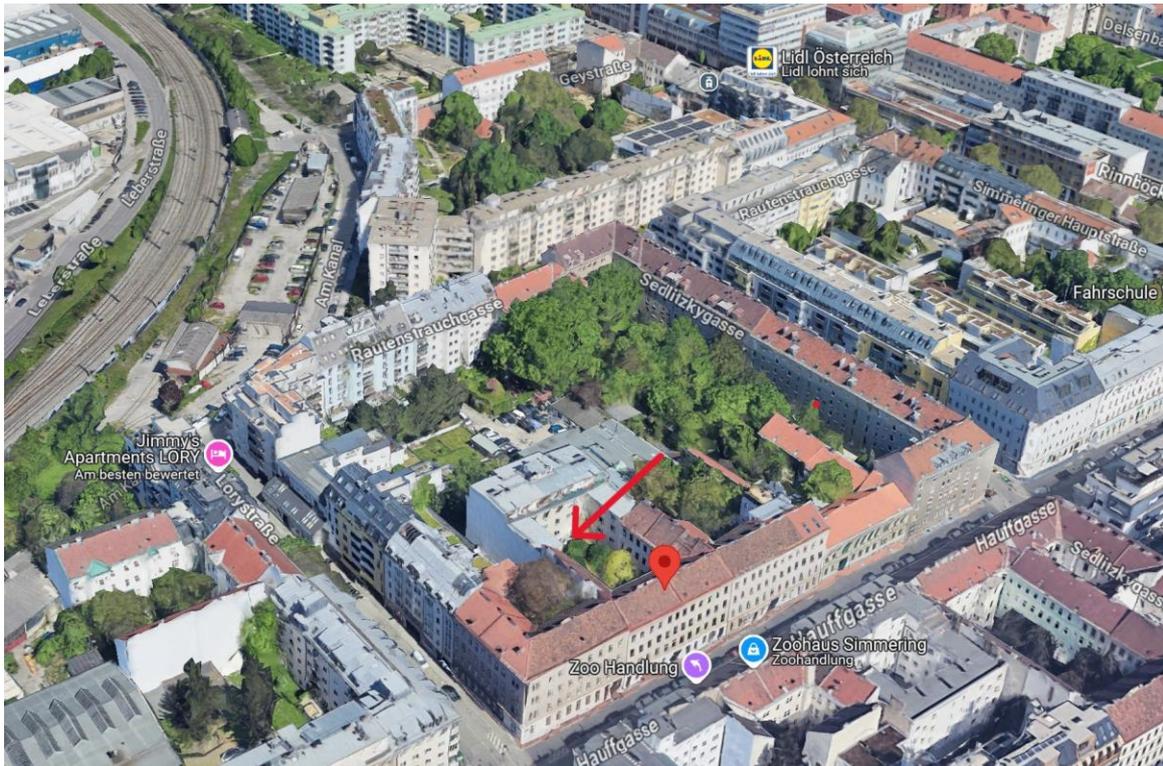


GUTACHTEN
zwecks Feststellung des Schätzwertes



der 63/ 3538 Anteile (BLNr. 19) an der Liegenschaft EZ 147, Gst. 237 und .266,
GB 01107 Simmering,
verbunden mit Eigentum an Wohnung 23, Stiege II mit der Adresse

1110 Wien, Hauffgasse 14/ II/ 23

in der Verlassenschaftssache nach dem am 14.12.2023 verstorbenen und zuletzt
1110 Wien, Grillgasse 6/11 wohnhaft gewesenen
Herr Richard MALICS

Wien, am 29.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

<i>AUFTRAGGEBER</i>	1
<i>ZWECK DER BEWERTUNG</i>	1
<i>STICHTAG</i>	1
<i>GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DER BEWERTUNG</i>	1
1. BEFUND	2
1.1. Grundbuchsstand	2
1.2. Lage	2
1.3. Größe	4
1.4. Form	4
1.5. Anschlüsse	4
1.6. Verkehrsverhältnisse	4
1.7. Einkaufsmöglichkeiten/ Infrastruktur	5
1.8. Erholungsflächen	5
1.9. Widmung / Bebauungsmöglichkeit	6
1.10. Tatsächliche Bebauung	7
1.11. Kontaminierung	7
1.12. Baujahr des Hauses	7
1.13. Beschreibungen	7
1.13.1. Beschreibung des Wohnhauses	8
1.13.2. Außenbeschreibung	9
1.13.3. Außenanlagen	10
1.13.4. Flächenaufstellung	10
1.13.5. Bau und Erhaltungszustand	10
2. BEWERTUNG	11
2.1. Sachwert Top 23	12
2.1.1. Bodenwert gemäß Bauträgermethode	12
2.1.2. Amortisierter Bauwert	12
2.1.3. Sachwert	12
2.2. Verkehrswert Top 23	13
2.2.1. Zubehör	13
3. GRUNDBUCH (auszugsweise)	14
4. FOTOS	16
5. PLÄNE	19

AUFTRAGGEBER

Dr. Arthur Rasse & Partner, 1110 Wien, Krausegasse 5, als Gerichtskommissär in der Verlassenschaftssache GZ 96 A 97/23 v (Bezirksgericht Innere Stadt Wien) nach Richard Malics.

ZWECK DER BEWERTUNG

Feststellung des Verkehrswertes der 63/ 3538 Anteile (BLNr. 19) an der Liegenschaft EZ 147, Gst. 237 und .266, GB 01107 Simmering, verbunden mit Eigentum an Wohnung 23, Stiege II mit der Adresse 1110 Wien, Hauffgasse 14/ II/ 23.

STICHTAG

01.10.2024 als Tag der Besichtigung

GRUNDLAGEN BZW. UNTERLAGEN DER BEWERTUNG

- 1) Besichtigung der Liegenschaft am 01.10.2024
- 2) Erhebungen beim Bauamt MA 21
betreffend Verbauung und Flächenwidmung
- 3) Grundbuchsauszug (Computerausdruck) vom 10.09.2024
- 4) Erhebung beim Bauamt MA 37 betreffend Plänen und Bescheiden
 - Einreichung 1954
 - Auswechslung 1960
 - Auswechslung 1963
 - Bestandsplan 1966
- 5) Erhebungen bei der zuständigen Hausverwaltung Gerhard Rumplik Immobilien bezüglich
 - Rücklagen
 - Betriebskostenabrechnung 2023
- 6) Erhebungen MA 50/ Neubauförderung zur Errichtung des Gebäudes
- 7) Erhebung Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, Abt. VII/6 Bundeswohnbaufond
- 8) Land- und Straßenkarte (Quelle: <http://maps.google.at>)
- 9) Lärmkarte Straßen- und Schienenverkehr (Quelle: <https://maps.laerminfo.at>)

1. BEFUND

1.1. Grundbuchsstand

Laut Grundbuchsabschrift - Computerausdruck vom 10.09.2024

EZ 147, Gst. 237 und .266, KG 01107 Simmering

Ausdruck liegt als Ablichtung in der Anlage bei.

1.2. Lage

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein in geschlossener Bauweise mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück im 11. Bezirk (Simmering) in Wien. Die gegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Stock, Stiege II.

Die umliegende Bebauung besteht zum Großteil aus mehrgeschossigen Wohnhausanlagen in geschlossener Bauweise sowie Gewerbebauten. Die Lage ist als durchschnittliche Wohnlage zu bezeichnen.

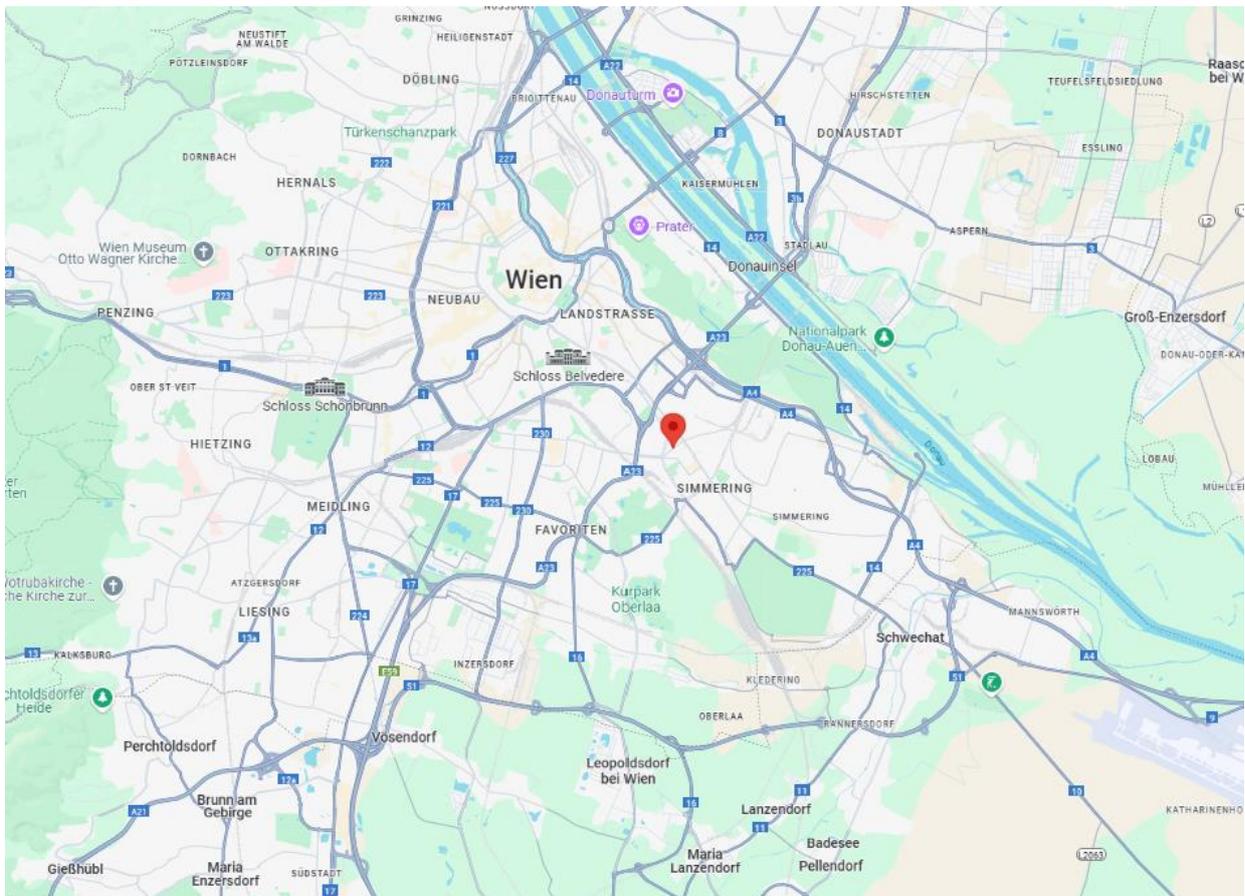


Abbildung 1 Lage in Wien

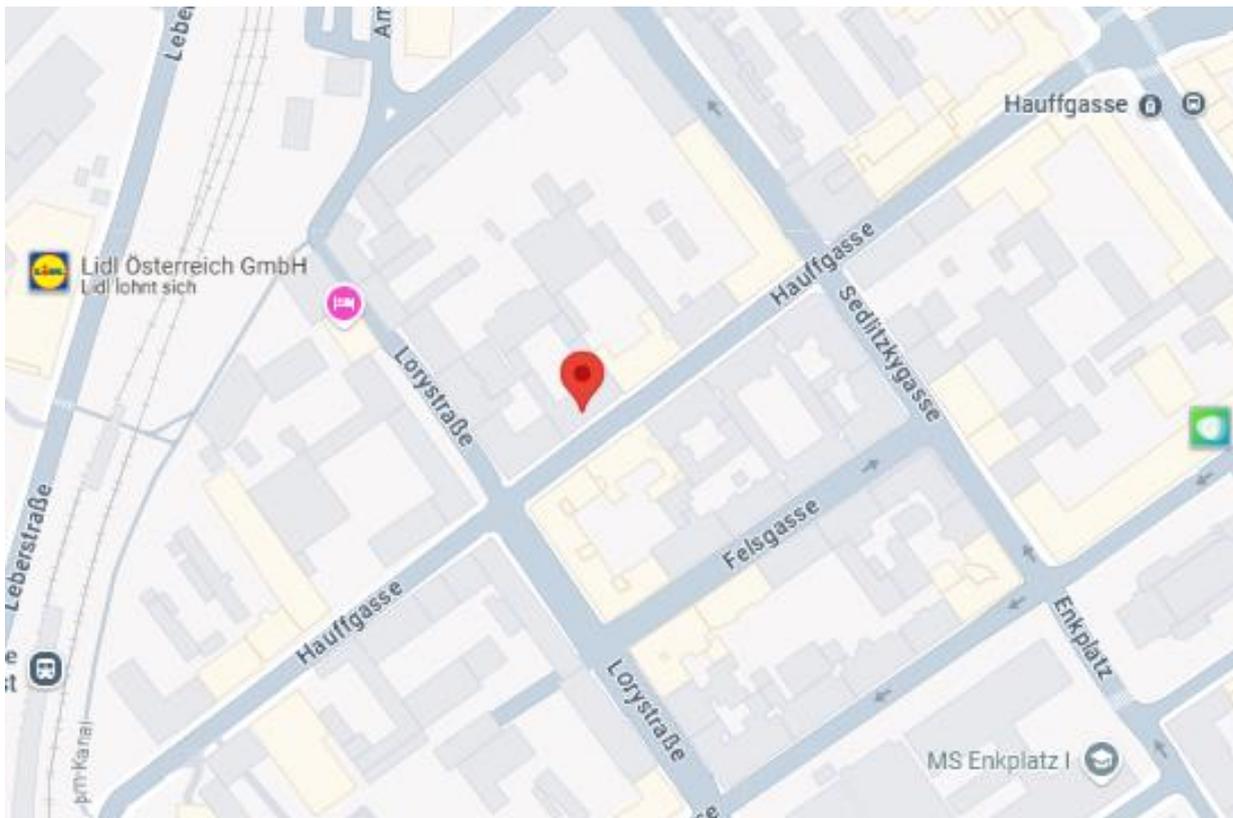


Abbildung 2 Straßen-Karte; ggst. Gebäude rot markiert

Der über 24 Stunden gemittelte Straßen- und Schienenverkehrslärmpegel (in 4 m Höhe) im Bereich der ggst. Liegenschaft kann den nachfolgenden Lärmkarten entnommen werden.

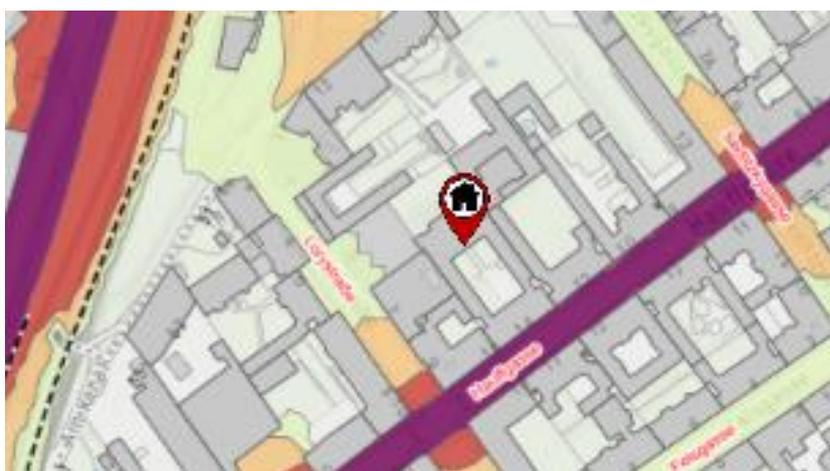


Abbildung 3 Lärmkarte Straßenverkehr 2022 (24h-Mittelung); ggst. Gebäude rot markiert

Legende Lärmkarte:

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen

1.3. Größe

Laut Grundbuch betragen die Flächenausmaße der Liegenschaft Hauffgasse 14:

KG 01107 EZ 147			
237	Gärten (Gärten)	504 m ²	
.266	GST-Fläche	1 535 m ²	
	Baufl. (Gebäude)	1 076 m ²	
	Baufl. (Gebäudenebenenflächen)	22 m ²	
	Gärten (Gärten)	437 m ²	Hauffgasse 14
GESAMTFLÄCHE		2 039 m ²	

1.4. Form

Die Liegenschaft ist nahezu rechteckig, das Grundstück liegt auf ebenem Grund.

1.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft hat Anschlüsse an das öffentliche Strom-, Wasser-, Gas- und Kanalnetz.

1.6. Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft ist hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs sehr gut angeschlossen.

Die Haltestelle „Geiselbergstraße“ der Schnellbahnlinie S7 (Floridsdorf – Wien Mitte – Flughafen Schwechat) liegt 4 Minuten fußläufig entfernt, die Fahrzeit zum Flughafen Wien Schwechat beträgt 15 Minuten.

In 6 Minuten Entfernung sind die Straßenbahnlinien 11 (Otto-Probst-Platz – Reumannplatz – Kaiserebersdorf), die Nachtbuslinie N6 (Westbahnhof - Enkplatz) sowie die Autobuslinie 69A

(Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße – Simmering) ebenfalls an der Haltestelle „Geiselbergstraße“ erreichbar.

An der Simmeringer Hauptstraße verkehrt die Straßenbahnlinie 71 (Börse – Kaiserebersdorf), in 4 Minuten Gehzeit gelangt man zur Station „Hauffgasse“.

Die nahe gelegene Südosttangente, A23 beziehungsweise die A4, Ost-Autobahn stellen sowohl die Anbindung an das Zentrum als auch die Verbindung ins Wiener Umland dar.

Die Liegenschaft ist vom Zentrum Wiens ca. 5 km entfernt, öffentlich ist der Weg in 20 Minuten zu bewältigen.

1.7. Einkaufsmöglichkeiten/ Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten für den Tagesbedarf wie auch eine große Anzahl an Fachgeschäften befinden sich in der Nähe.

Das Einkaufszentrum „Zentrum Simmering“ ist fußläufig in 10 Minuten erreichbar, die Simmeringer Hauptstraße und deren Nebengassen sind mit zahlreichen Geschäften, Cafe´s und Fachmärkten ausgestattet und auf kurzen Wegen erreichbar.

Gesundheitseinrichtungen wie das Herz-Jesu Krankenhaus und das HNO-Zentrum Simmering liegen im 11. Bezirk und damit in der nahen Umgebung.

Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Volksschule, Mittelschule, Gymnasium) können fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden.

1.8. Erholungsflächen

Der Herderpark ist in 8 Minuten zu Fuß erreichbar, in unwesentlich länger ist die Distanz zum Hyblerpark.

Großflächige Grün- und Erholungsbereiche wie der grüne Prater oder der Böhmisches Prater liegen etwa 25-30 Minuten zu Fuß oder 18-22 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

Die kulturellen Einrichtungen der Großstadt Wien sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb kurzer Fahrzeiten erreichbar.

1.9. Widmung / Bebauungsmöglichkeit



Abbildung 4 Flächenwidmung lt. MA 21, Liegenschaft blau umrandet, betroffenes Gebäude rot markiert

Nach Auskunft der Magistratsabteilung 21 hat die gegenständliche Liegenschaft, gültig für beide Stiegen, laut derzeit geltendem Flächenwidmungsplan die Widmung GB III g, G (Gemischtes Baugebiet, Bauklasse III, geschlossene Bauweise, max. Gebäudetiefe 12m, Gärtnerische Ausgestaltung).

Auszug aus dem Plandokument 7051, Festsetzung des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes (MA 21 B Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd):

3. Gemäß § 5 (4) der BO für Wien wird bestimmt:

3.1. Textliche Bestimmungen ohne Plandarstellung:

- 3.1.1. Im gesamten Plangebiet darf bei den zur Errichtung gelangenden Gebäuden der höchste Punkt des Daches nicht höher als 4,5 m über der tatsächlich ausgeführten Gebäudehöhe liegen.
- 3.1.2. Im gesamten Plangebiet darf die durch Nebengebäude bebaute Grundfläche höchstens 30 m² pro Bauplatz betragen. Die Dächer der Nebengebäude sind ab einer Größe von 5,0 m² entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften als begrünte Flachdächer auszubilden.
- 3.1.3. Für alle übrigen Gebäude bis zu einer Gebäudehöhe von 12,0 m wird bestimmt: Flachdächer bis zu einer Dachneigung von fünf Grad sind entsprechend dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen. Technische bzw. der Belichtung dienende Aufbauten sind im erforderlichen Ausmaß zulässig.
- 3.1.4. Auf allen Liegenschaften mit der Widmung Gemischtes Baugebiet/Betriebsbaugebiet wird für nicht bebaute, jedoch bebaubare Grundflächen, soweit sie nicht als Rangier- und Manipulationsflächen benötigt werden, die gärtnerische Ausgestaltung angeordnet.

1.10. *Tatsächliche Bebauung*

Die Liegenschaft entspricht dem vorgesehenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

1.11. *Kontaminierung*

Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht.

1.12. *Baujahr des Hauses*

Der Hoftrakt der gegenständlichen Liegenschaft wurde im Krieg durch einen Bombentreffer zerstört.

Die Einreichung und Baubewilligung des neuen Gebäudeteils stammen aus dem Jahr 1954. Der erste Planwechsel fand 1961 statt und der 2. Planwechsel ist mit August 1963 datiert. Die Fertigstellung sowie die Benützungsbewilligung erfolgten im Jahr 1966.

1.13. *Beschreibungen*

Diese erfolgen nur soweit sie für die Bewertung von wesentlichem Einfluss sind.

1.13.1. Beschreibung des Wohnhauses

Das Gebäude ist ein in geschlossener Bauweise errichteter Wohnbau, welcher lt. Grundbuchsauszug aus 39 Wohnungen in Stiege II und 57 Wohnungen in Stiege I besteht. Das Gebäude reicht in den Hof einer großflächigen Blockrandbebauung und besteht aus Vordertrakt (Stiege I), Hintertrakt (Stiege II) und beidseitigen Seitentrakten, welche im vorderen Bereich Stiege I und im hinteren Bereich Stiege II zugeordnet sind. Die Liegenschaft wird von Gerhard Rumpik Immobilien verwaltet. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und liegt, durch einen Gehsteig und einen Parkstreifen getrennt, direkt an der Hauffgasse im 11. Wiener Gemeindebezirk. Beim straßenseitigen Teil des Gebäudes handelt es sich um einen schmucklosen Altbau mit Satteldach und Ziegeleindeckung. Dieser Gebäudeteil besteht aus vier Obergeschoßen und einem nicht ausgebauten Dachboden. Der hintere Teil der Liegenschaft wurde im Krieg zerstört und in den 60iger Jahren wieder aufgebaut. Diese Seitenteile wurden mit fünf Geschoßen, bei geringfügig höherer Traufe errichtet, der Hintertrakt erhielt ein weiteres Terrassengeschoß und alle Teile wurden mit einem Flachdach mit Blecheindeckung abgeschlossen. Der Zugang zu allen Wohnungen erfolgt ausschließlich über den Eingang an der Hauffgasse.

Im Anschluss an das Wohngebäude schließt ein begrünter Hof mit Baumbewuchs, welcher durch Grenzmauern von den Nachbarliegenschaften getrennt ist.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im hinteren Gebäudeteil, 2. Stock und ist in den Innenhof orientiert. Im Gebäude steht ein Aufzug zur Verfügung.

Die monatlichen Betriebskosten betragen lt. Auskunft der Hausverwaltung im Jahr 2023 EUR 132,78. Zum Zeitpunkt 31.12.2023 war die Rücklage EUR 44.557,37, wobei 51,03 monatlich auf Top 23 entfiel.

Heizung und Warmwassererzeugung erfolgen in der ggst. Wohnungen mittels Gas-Kombitherme.

Das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, Abteilung VII/ 6 Bundeswohnbaufond, teilt mit, dass der Wohnhaus-Wiederaufbaufond mit Bescheid vom 22. Jänner 1964 für die Wiederherstellung des gegenständlichen Gebäudeteils (Stiege II) ein Darlehen in der Höhe von ATS 6,805.800,- zugesichert hat. Mit Endbescheid vom Juli 1967 wurde dieses Darlehen endgültig mit einem Betrag von ATS 7,162.690,- festgesetzt. Es handelt sich um eine Neuerrichtung aufgrund eines Totalschadens.

Der auf Herrn Richard Malics bzw. die 63/ 3538 Anteile von Stiege II, Top 23 entfallende Darlehensteilbetrag wurde bereits unter Inanspruchnahme des Rückzahlungsbegünstigungsgesetz (RBG) 1987, BGBl. Nr. 340/87 am 29. Mai 1989 getilgt.

Ob die Inanspruchnahme der Förderung Auswirkungen im Falle einer Vermietung hat, ist im Bedarfsfall zu klären.

Es sind folgende Geschoße vorhanden:

- Kellergeschoss (teilweise)
- Erdgeschoss
- 1.Stock
- 2.Stock
- 3. Stock
- 4. Stock
- Terrassengeschoß im Hintertrakt

1.13.2. Außenbeschreibung

Das Gebäude Hauffgasse 14 hat eine schmucklose, sandfarbene Putzfassade, sowohl straßenseitig als auch im Innenhof und im Hinterhof, wobei die Sockelzone der Straßenfassade weiß, mit grauem Sockel gemalt wurde.

Die unterschiedlichen Erbauungszeitpunkte der beiden Gebäudeteile sind an den Fenstergrößen, den Geschoßhöhen und der Dachform und -eindeckung erkennbar.

An der Hauffgasse befinden sich im Erdgeschoßbereich kleine Geschäfte und Werkstätten, diese sind zum Zeitpunkt der Besichtigung teilweise leerstehend.

Die straßenseitigen Fenster sind braun und wurden zwischenzeitlich auf Isolierglasfenster (unterschiedlicher Art) getauscht, im Erdgeschoß bestehen noch zwei Kastenfenster.

Hofseitig sind im Altbau unterschiedliche Fensterausführungen zu finden, von originalen, außenseitig liegenden Kastenfenstern bis hell- und dunkelbraune oder weiße Isolierglasfenster, geteilt oder ungeteilt, in der Leibung oder außen sitzend.

Der Zubau weist einheitlich weiße Isolierglasfenster größeren Formats auf.

Im gesamten Gebäude wurden zum Teil Sonnenschutzeinrichtungen nachträglich angebracht.

1.13.3. Außenanlagen

Der Innenhof ist großteils betoniert, einzelne Bäume im hinteren Bereich sorgen für etwas Grün. Müllcontainer und Fahrräder werden hier abgestellt.

Das im Anschluss an den Hintertrakt befindliche Grundstück Nr. 237 ist begrünt und mit Sträuchern und Büschen bepflanzt.

1.13.4. Flächenaufstellung

Die Nutzflächenaufstellung wurde anhand der vorliegenden Bestandspläne erstellt und erhebt keinen Anspruch auf tatsächliche Richtigkeit, sondern soll vielmehr als Anhaltspunkt dienen.

Flächenaufstellung Top 23, Stiege II		
Vorraum	10,37	m ²
Zimmer	24,46	m ²
Wohnküche	17,77	m ²
WC	1,19	m ²
Bad	3,27	m ²
Summe Wohnnutzfläche	57,06	m²

1.13.5. Bau und Erhaltungszustand

Die Bausubstanz und der Erhaltungszustand der Wohnung sind, soweit dies dem Augenschein nach feststellbar ist, dem Alter entsprechend.

Die Böden sind mit Plastikbelag oder Teppich ausgestattet, die Wände mit Tapeten verkleidet. Badezimmer und WC sind gefliest.

Elektro- und Sanitäreinrichtungen sind augenscheinlich funktionstüchtig entsprechen aber zum Großteil nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.

In der Küche befindet sich eine Kombitherme für Heizung und Warmwasser, sie stammt lt. Etikette aus dem Jahr 2009 und scheint regelmäßig gewartet worden zu sein. Die in den Räumen befindlichen Heizkörper sind aufputz verrohrt und dürften relativ neu sein.

Die weißen Isolierglasfenster wurden zwischenzeitlich erneuert, die restliche Ausstattung der Wohnung dürfte aus der Errichtungszeit stammen.

Um die Wohnung auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen, ist eine Generalsanierung erforderlich.

2. BEWERTUNG

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird maßgeblich von den im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen bestimmt. Er ist ein Wert für jedermann, losgelöst von allen persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers. Der Verkehrswert wird auch als allgemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Bei der Wertermittlung sind alle rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse, wie Affektionswerte und Spekulationsgesichtspunkte, sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen.

Für die Berechnung des Verkehrswerts stehen dem Sachverständigen folgende Bewertungsmethoden zur Verfügung:

- das Vergleichswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- das Ertragswertverfahren

Da die gegenständliche Wohnung nicht vermietet ist, wird der Sachwert/ Verkehrswert berechnet.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller zuvor getroffenen Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die derzeitigen Verhältnisse auf dem Realitätenmarkt. Sollten sich die gemachten Angaben, Grundlagen usw. ändern, behält sich der Sachverständige eine Ergänzung der Bewertung vor.

2.1. Sachwert Top 23

2.1.1. Bodenwert gemäß Bauträgermethode

Zur Berechnung des Bodenwerts wird die Bauträgermethode herangezogen. Unter Berücksichtigung von Referenzobjekten und der im Befund geschilderten Lage ist für Neubauwohnungen ein Grundkostenanteil von € 950,00 je m² WNFL ortsüblich angemessen.

Wohnnutzfläche	57,06 m ²
von Bauträgern erzielbarer Grundkostenanteil / m ² WNFL	950,00 €/m ²
Bodenwert Anteil Wohnung TOP 23	54 207,00 €

2.1.2. Amortisierter Bauwert

Wohnnutzfläche	57,06 m ²
Ansatz Neubauwert	3 200,00 €/m ²
Neubauwert Wohnnutzfläche	182 592,00 €
- Abminderung wegen Alter u. Bauzustand	-54%
	-98 599,68 €
Amortisierter Bauwert Wohnung TOP 23	83 992,32 €

2.1.3. Sachwert

Bodenwert	54 207,00 €
Amortisierter Bauwert	83 992,32 €
SACHWERT Wohnung TOP 23	138 199,32 €

2.2. Verkehrswert Top 23

Der Verkehrswert der 63/ 3538 Anteile (BLNr. 19) an der Liegenschaft EZ 147, Gst. 237 und .266, GB 01107 Simmering, verbunden mit Eigentum an Wohnung 23, Stiege II mit der Adresse 1110 Wien, Hauffgasse 14/ II/ 23 ergibt sich aus dem um eine Marktanpassung gemäß Vergleichsobjekten im 11. Bezirk korrigierten Sachwert, welcher sich aus dem Bodenwert und dem amortisierten Bauwert zusammensetzt.

Sachwert Wohnung Top 23		138 199,32 €
Marktanpassung gem. Vergleichsobjekten im 11. Bez.	10%	13 819,93 €
VERKEHRSWERT Wohnung TOP 23		152 019,25 €

Der Verkehrswert gerundet beträgt

Euro 152.000

in Worten

ehundertzweiundfünfzigtausend

Hievon sind allfällig aushaftende Darlehen zum Stichtag noch in Abzug zu bringen.

2.2.1. Zubehör

Separat zu schätzendes Zubehör ist nicht vorhanden bzw. wurde nicht bekannt gegeben.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



3. GRUNDBUCH (auszugsweise)

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 147

Letzte TZ 4415/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
237		Gärten(10)	504	
.266		GST-Fläche	1535	
		Bauf.(10)	1076	
		Bauf.(20)	22	
		Gärten(10)	437	Hauffgasse 14
GESAMTFLÄCHE			2039	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 3688/1979 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 237 .266

***** B *****

4 ANTEIL: 46/3538

Wolfgang Höllrigl

GEB: 1962-03-06 ADR: Sigmundsg. 8 1070

b 7572/1988 Wohnungseigentum an W 4 St 2

c 7572/1988 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

f 1658/2000 Kaufvertrag 2000-01-19 Eigentumsrecht

8 ANTEIL: 88/3538

Margarethe Sorger

GEB: 1941-03-05 ADR: Hauffg. 14/2/9, Wien 1100

b 1487/1981 Schenkungsvertrag 1979-10-31 Eigentumsrecht

d 7572/1988 Wohnungseigentum an W 9 St 2

e 7572/1988 Berichtigung des Grundbuches gem § 136 GBG

13 ANTEIL: 63/3538

Naif Arnautovic

GEB: 1965-04-05 ADR: Hauffg. 14/2/15 1110

b 7572/1988 Wohnungseigentum an W 15 St 2

e 26/2005 Kaufvertrag 2004-10-11 Eigentumsrecht

14 ANTEIL: 63/3538

Istvan Kiss

GEB: 1969-05-17 ADR: Hauffg. 14/2/16, Wien 1110

b 7572/1988 Wohnungseigentum an W 16 St 2

f 4610/2009 IM RANG 3814/2009 Kaufvertrag 2009-04-21 Eigentumsrecht

19 ANTEIL: 63/3538

Ing. Richard Malics

GEB: 1957-10-06 ADR: Grillg. 6/11, Wien 1110

b 7572/1988 Wohnungseigentum an W 23 St 2

d 3738/2010 Schenkungsvertrag 2010-03-16 Eigentumsrecht

e gelöscht

***** C *****

2 auf Anteil B-LNR 8 14 19 20 26 27 33 34 42 43 45 94 95 96 99
100 109 110 115 133 bis 136
a 2098/1954 Gesuch um Fondshilfe gem § 15 WWG

77 auf Anteil B-LNR 19
a 4415/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (27 C 406/24v)

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

Grundbuch

10.09.2024 18:33:02

4. FOTOS



Abbildung 5 Straßenansicht Hauffgasse



Abbildung 6 Innenhof Stiege I (Altbau)



Abbildung 7 Innenhof vom Altbau zum Neubau



Abbildung 8 Innenhof Stiege II (Neubau)



Abbildung 9 Blick aus der Wohnküche

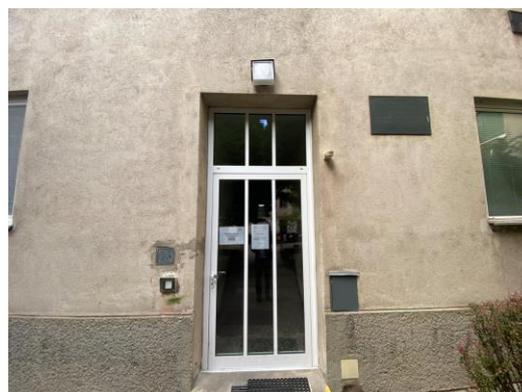


Abbildung 10 Hauseingang Stiege II



Abbildung 11 Küche zu Loggiafenster



Abbildung 12 Vorzimmer



Abbildung 13 Kochnische in der Wohnküche



Abbildung 14 Sitzbereich in der Kochnische



Abbildung 15 Wohnküche zu Kochnische



Abbildung 16 Wohnküche



Abbildung 17 Kombitherme in der Küche



Abbildung 18 Zimmer



Abbildung 19 Zimmer



Abbildung 20 Sicherungen Wohnung



Abbildung 21 Bad



Abbildung 22 WC

5. PLÄNE

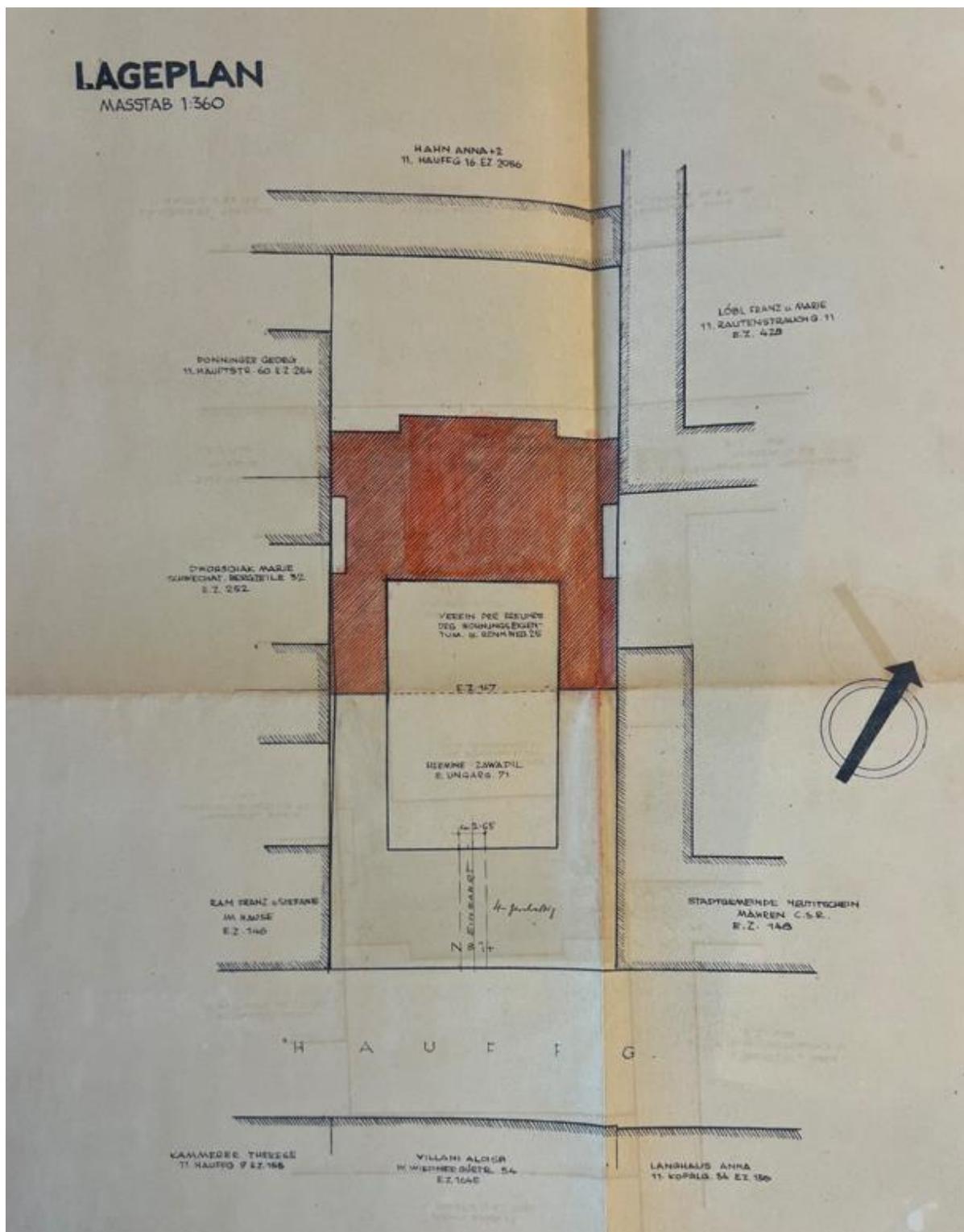


Abbildung 23 Lageplan, 1954

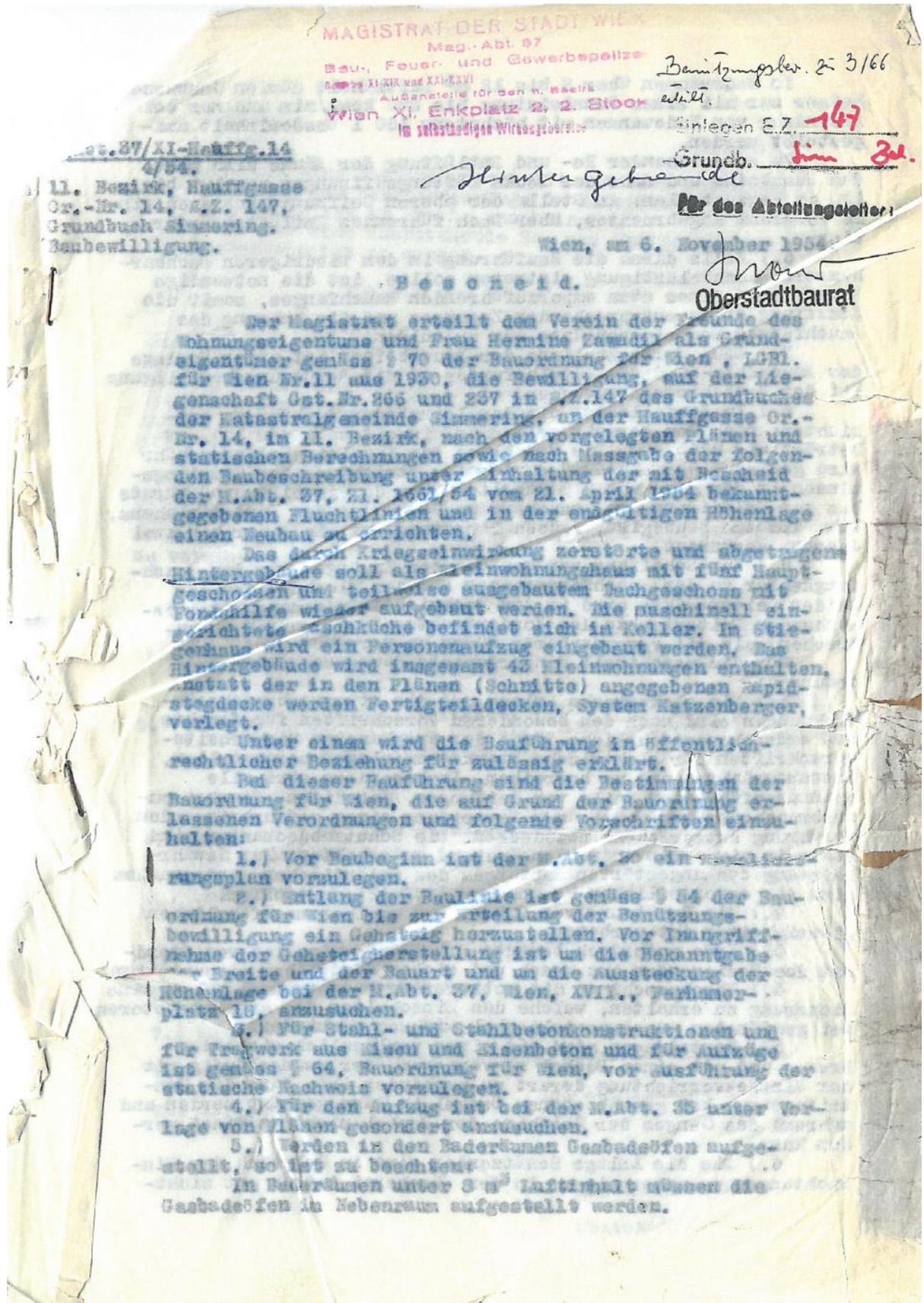


Abbildung 24 Baubescheid 1954, Seite 1

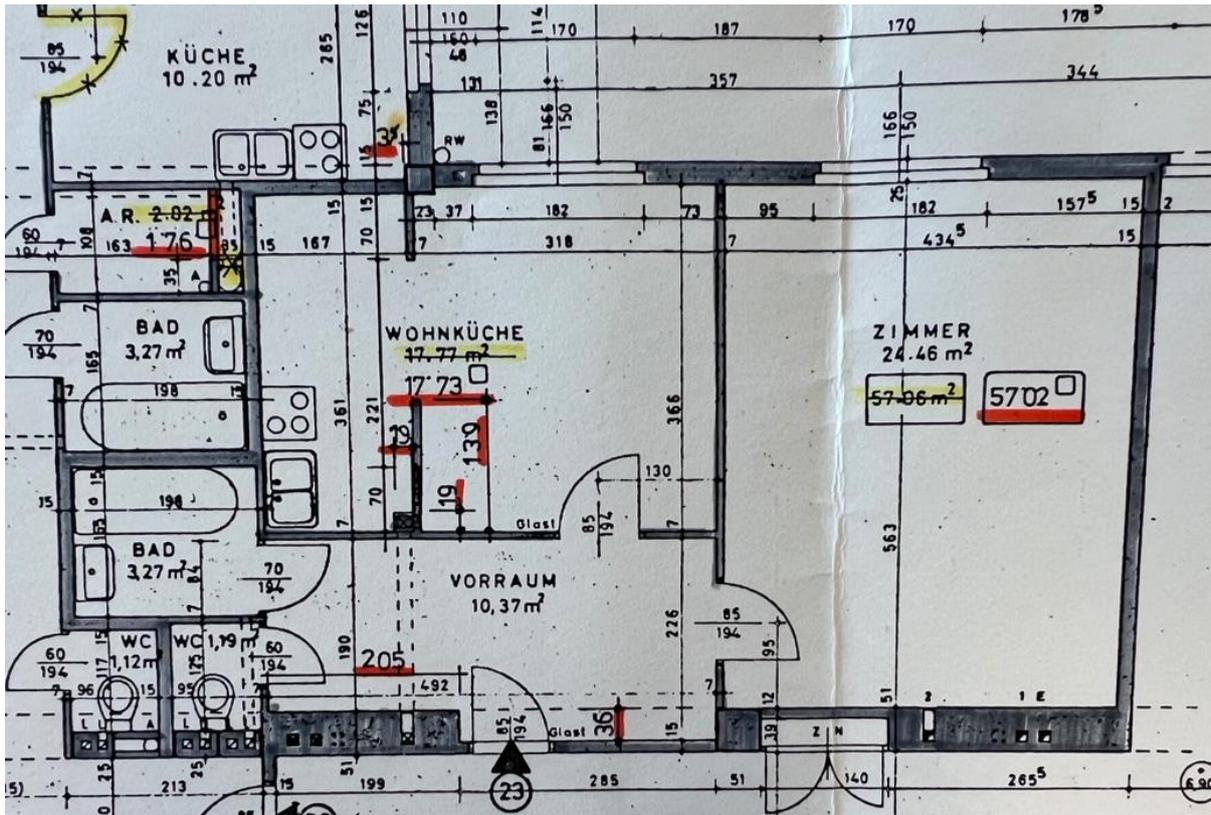


Abbildung 25 Auswechslung 1963, Ausschnitt Top 23, Stiege II

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Bau-, Feuer- und Gewerbe Polizei
Außenstelle für den XI. Bezirk
Wien XI, Enkplatz 2, 2. Stock
Im selbständigen Wirkungsbereich

*Bauzweckbestimmung zu
3/66 w. d. l. E. Z. 147
Einlegen E. Z. 147
Grundb. Sim. 22*

M. Abt. 37/XI - Hauffgasse 14
1/63

XI. Bezirk, Hauffgasse Or. Nr. 14
E. Z. 147 des Grundbuches der Kat.
Gemeinde Simmering ;
Baubänderungen vor der Bauausführung

Für den Abteilungsleiter

Oberstadtbaurat
Wien, am 26. 9. 1963

B E S C H E I D

Der Magistrat erteilt der Frau Hermine Zawadil gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plänen die Bewilligung, abweichend von dem mit Bescheid vom 6. November 1954,

G. Z. : M. Abt. 37/XI - Hauffgasse 14,
4/54

und dem 1. Planwechsel vom 24. Jänner 1961,

G. Z. : M. Abt. 37/XI - Hauffgasse 14 ,
1/60

bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen :

Die Unterkellerung des rechten Seitentraktes entfällt.

In dem bisher nicht unterkellerten Teil unter der Wohnung Nr. 3 wird ein Kinderwagenabstellraum errichtet. Die Stärken der Stampfbeton-Kellermauern werden verringert. Die Raumausteilung im Keller wird laut Plan abgeändert.

Die Außenmauern vom Erdgeschoß bis zum Dachgeschoß werden in Durisolmauerwerk ausgeführt. Die beiden Lichthöfe entfallen.

Die hofseitigen Zimmer-Küche-Kabinett-Wohnungen im Quertrakt werden auf Zimmer-Wohnküche mit Kochnische-Wohnungen abgeändert, die Nebenräume neu eingeteilt. In den gartenseitigen Zimmer-Küche-Wohnungen Nr. 5, 13, 21, 29, und 37 wird das Zimmer an die Grundstücksgrenze verlegt und die Küche samt Nebenräumen vorgezogen.

Die gartenseitigen Zimmer-Küche-Wohnungen Nr. 18/19, 26/27 und 34/35 werden zu 3 Zimmer-Wohnungen zusammengezogen (Mittelwohnungen, Zufolge des Entfalls der beiden Lichthöfe ändert sich die Einteilung der Nebenräume der Wohnungen in allen Geschossen der beiden Seitentrakte und die gesamte Raumausteilung der vier Terrassengeschöwohnungen.

Der Klopfbalken vor dem Belichtungsgang zum Stiegenhaus entfällt in allen Geschossen ausgenommen im Terrassengeschö.

Die Stiege zum Maschinenhaus entfällt und wird durch eine Eisenleiter ersetzt.

Sämtliche Küchen werden an Gassammler mit Metallrohr angeschlossen. Der Neubau enthält nunmehr 36 Kleinwohnungen und 3 Mittelwohnungen.

Vorgeschrieben wird :

Für die geänderte Bauführung haben die oben angeführten Bescheide sinngemäß Anwendung zu finden.

Abbildung 26 Baubescheid 1963, nach Auswechslung

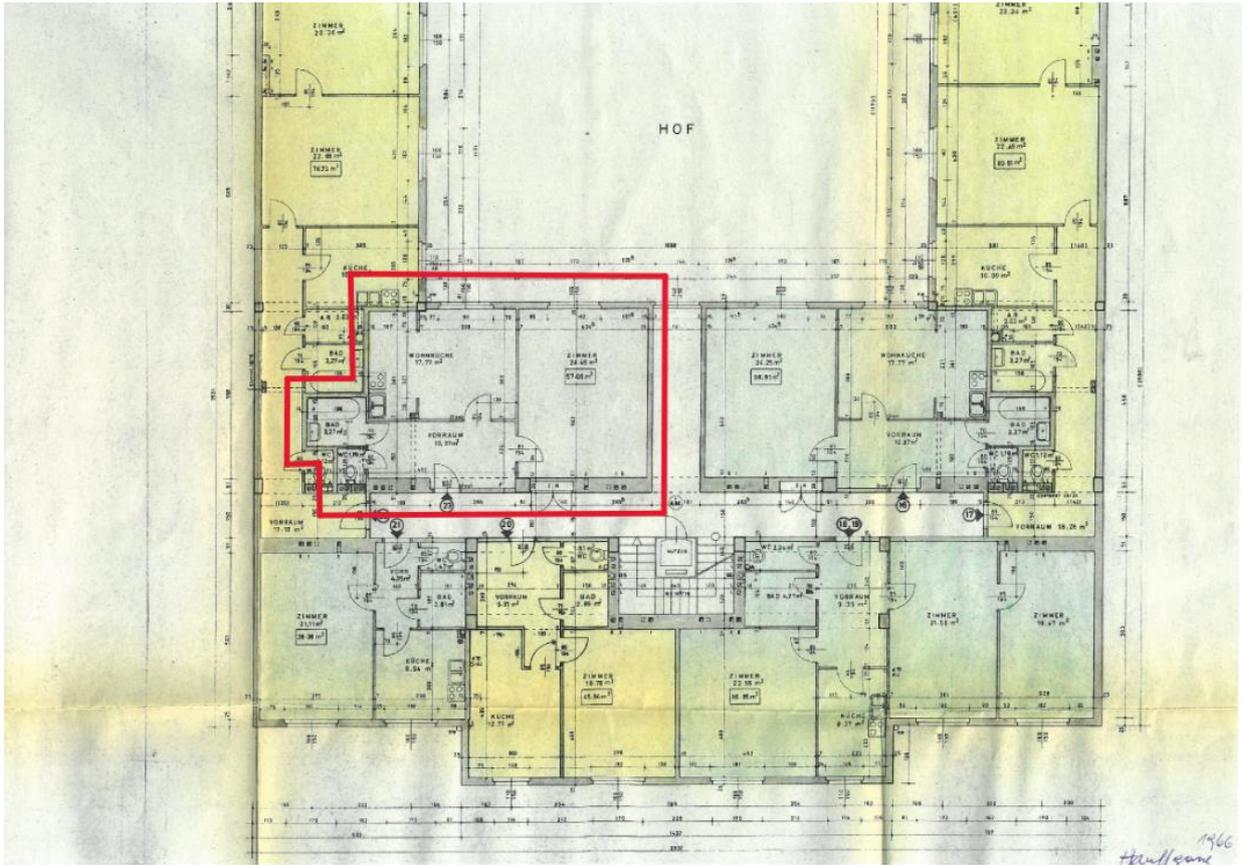


Abbildung 27 GR 2. OG, Bestandsplan 1966 (Stiege II)

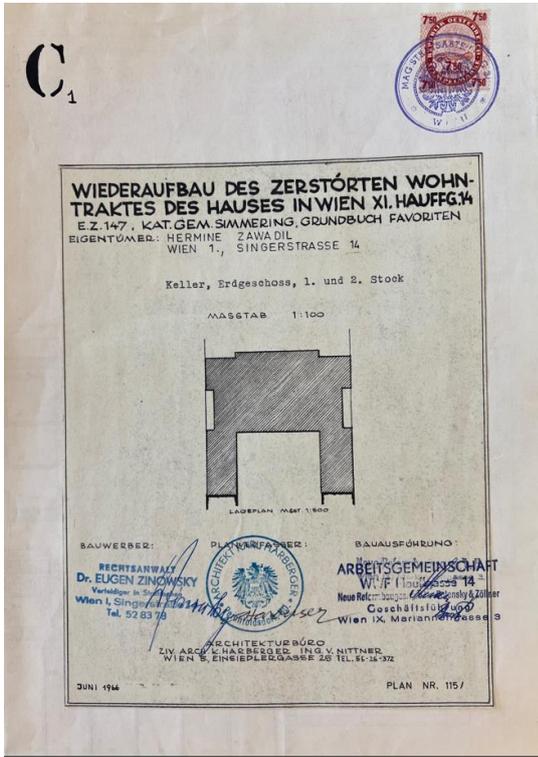


Abbildung 28 Plankopf Bestandspläne 1966

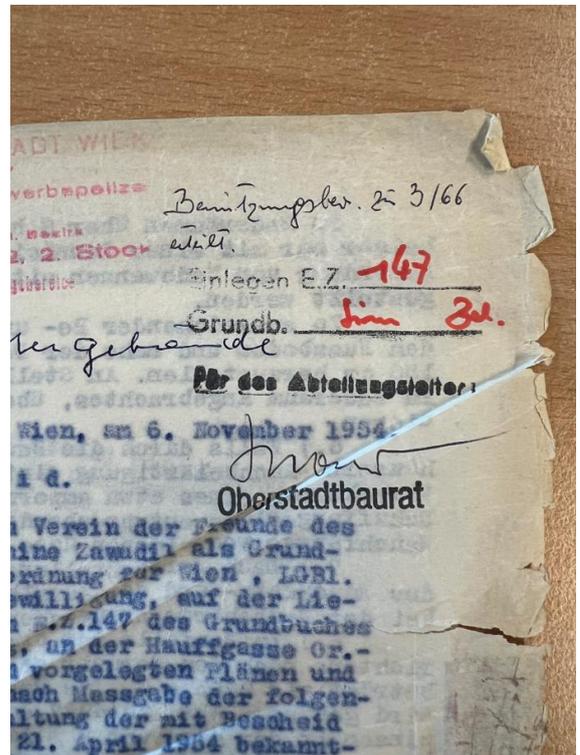


Abbildung 29 Benützungsbewilligung auf Baubescheid aus 1954

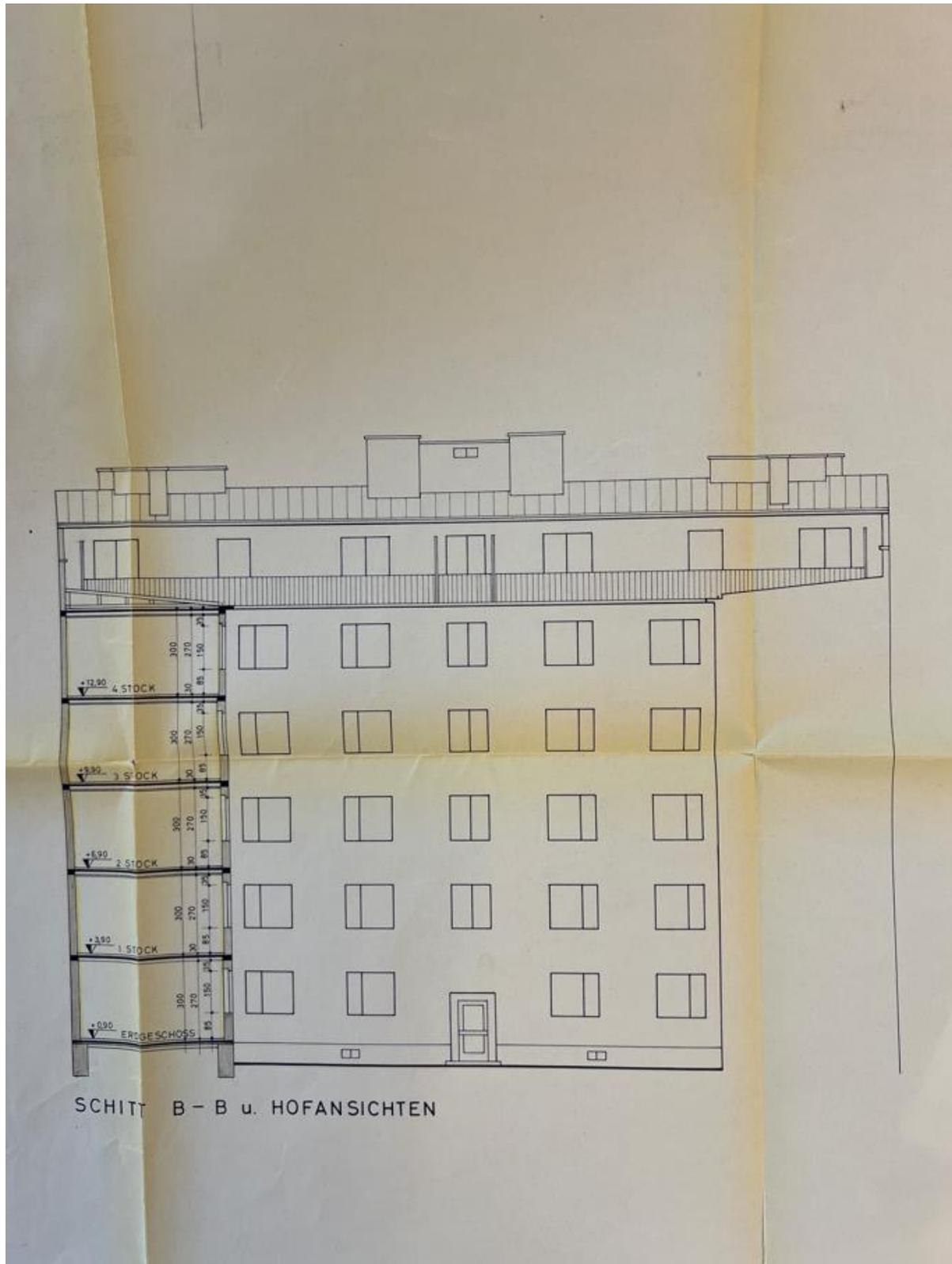


Abbildung 30 Hofansicht