

VERKAUFSMAPPE

## LIEGENSCHAFT KROISSBERGGASSE 8

Adresse:

1230 Wien, Kroißberggasse 8-10



Republik Polen

Botschaft der Republik Polen in Wien

Hietzinger Hauptstr. 42b

1130 Wien

# Inhaltsverzeichnis

1. Verwertungsverfahren
2. Grundbuchsauszug
3. Lage der Liegenschaft
4. Grundstück
5. Hauptgebäude
6. Sonstiges
7. Fotodokumentation
8. Bestandpläne
9. Anlagen

## **1. Verwertungsverfahren:**

Die Botschaft der Republik Polen veräußert eine staatseigene Immobilie mit der Anschrift Kroißberggasse 8-10, 1230 Wien. Die Verwertung der Liegenschaft erfolgt im Rahmen des schriftlichen nicht eingeschränkten Bieterverfahrens. Das Angebotsverfahren wird über eine öffentliche Ausschreibung eingeleitet und unterliegt den Ausschreibungsbestimmungen gem. Anlage ./1.

Der Startpreis für die Immobilie beträgt **EUR 1.437.000,00** (in Worten: EURO eine Million vierhundertsiebenunddreisigtausend) und bildet das Mindestgebot im Angebotsverfahren.

Alle Interessenten werden daher eingeladen, bis

**12.10.2022, 12.00Uhr (einlangend)**

ein verbindliches, ausschließlich schriftliches und unterfertigtes Angebot in einem geschlossenen Kuvert per Post oder persönlich an

**Sokolski Madany Rechtsanwälte OG  
zH Mag. Mateusz Madany, Rechtsanwalt  
Liechtensteinstrasse 12/2/10  
1090 Wien**

und mit der Aufschrift

**ANGEBOT –NICHT ÖFFNEN VOR DEM 12.10.2022, 15.30 Uhr!  
VERÄUSSERUNG DER LIEGENSCHAFT DER REPUBLIK POLEN,  
OBJEKT KROISSBERGGASSE 8-10, 1230 Wien  
Name (Firma) und Anschrift des Interessenten**

zu senden oder abzugeben.

Für die Angebotsabgabe ist das beiliegende Angebotsblatt (Anlage ./2) zu verwenden.

Der Briefumschlag darf keine weiteren Informationen oder Hinweise enthalten.

Die elektronische Übermittlung des Angebotes ist ausgeschlossen.

Gemäß den Ausschreibungsbestimmungen (Anlage ./1) ist dem Angebot ein Nachweis über die Errichtung oder Sicherstellung des Vadiums idH von 2% des Startpreises beizulegen.

Bei Vorliegen mehrerer Angebote die weniger als 5% auseinander liegen, ist die Verkäuferin zur Ermittlung des Bestbieters im Rahmen eines mündlichen Bieterverfahrens gemäß den Bestimmungen der Ausschreibungsverfahrensberechtig. In diesem Fall ist eine mündliche Verhandlungsrunde vorgesehen.

Für den Fall, dass mit dem Bestbieter – aus welchen Gründen auch immer – kein Vertrag zustande kommt, ist die Verkäuferin berechtigt, das Vadium dieses Bieters einzubehalten.

## 2. Grundbuchauszug

KATASTRALGEMEINDE 01806 Mauer EINLAGEZAHL 5805  
BEZIRKSGERICHT Liesing  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 22608/2012  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
728/2 G GST-Fläche \* 1002  
Bauf.(10) 322  
Gärten(10) 680 Kroißberggasse 8

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
6 a 3612/1981 Bauplatz (auf) GSt 728/2  
8 a gelöscht

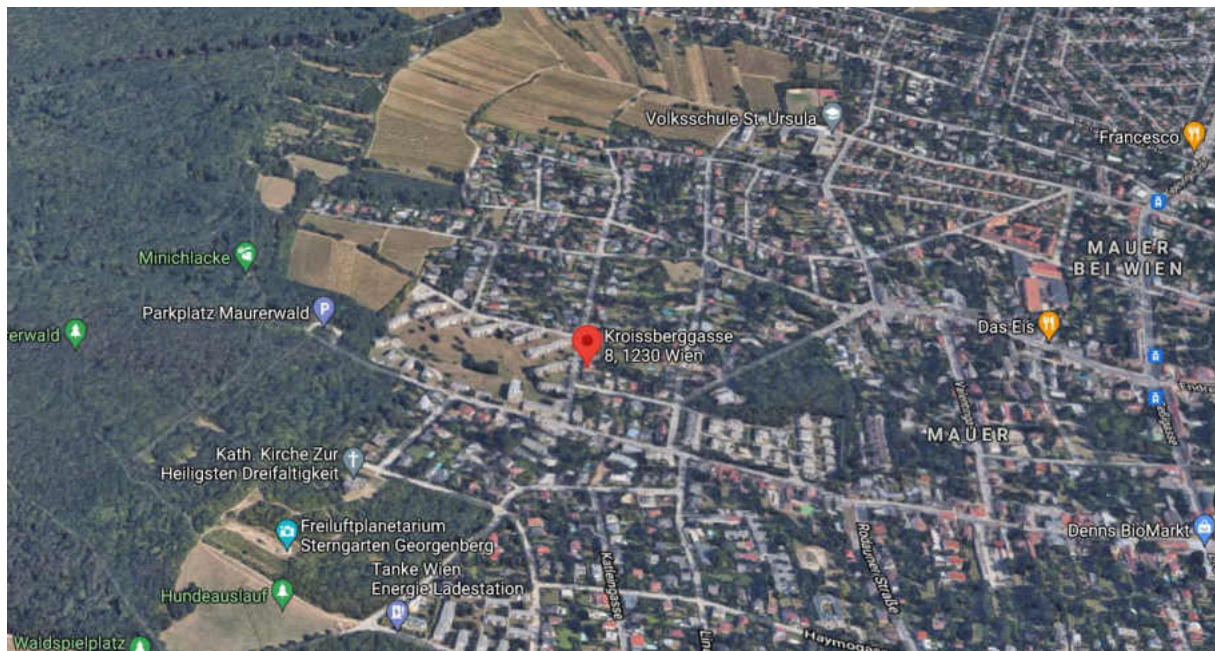
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
1 ANTEIL: 1/1  
Republik Polen  
ADR: Hietzinger Hauptstr. 42b, Wien 1130  
d 942/1989 Eigentumsrecht (E 25.039/87)  
e 22608/2012 Namensänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
8 gelöscht

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

Grundbuch 14.04.2021

### 3. Lage der Liegenschaft



Die Liegenschaft befindet sich in Mauer – einem Teil des 23. Wiener Gemeindebezirks, der früher eine selbstständige Ortschaft und heute ein beliebter Heurigen- und Villenort am Rand des Wienerwalds ist und zu den teureren Wohngegenden Wiens gehört.

Die umliegende Wohnlage ist überwiegend mit Villen mit großen Gärten umsiedelt.

Die Villa liegt fast direkt am Maurerwald / Lainzer Tiergarten – einem westlich an Wien angrenzenden Naturschutzgebiet. Hier zu finden sind auch zahlreiche Kultur und Sehenswürdigkeiten wie Georgenberg mit der sogenannten Wotrubakirche und dem Freilichtplanetarium Sterngarten.

Die Infrastruktur ist sehr gut – die Supermärkte (Spar, Dennis) und das Maurer Zentrum sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Mehrere Restaurants, Heurigen, Ärzte, renommierte öffentliche und private Schulen, viele Sport- und Freizeiteinrichtungen – das alles und mehr befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die öffentliche Verkehrsanbindung:

Bus Linien 60A, N61, 56A, N60

Straßenbahn Linie 60

Infrastruktureinrichtungen mit Luftlinien-Entfernungen:

#### *Bildungseinrichtungen:*

Bibliothek: 2,52 km; Kindergarten: 702 m; Musikschule: 2,52 km; Schule: 382 m

#### *Nahversorgung:*

Bäckerei: 822 m; Drogerie: 805 m; Supermarkt: 455 m

#### *Gesundheitsversorgung:*

Apotheke: 849 m; Arzt: 936 m; Klinik: 2,68 km; Krankenhaus: 2,45 km; Rettungstützpunkt: 2,55 km; Seniorenwohnheim: 2,30 km; Tierarzt: 1,88 km; Zahnarzt: 752 m;

#### *Sonstiges:*

Bank: 769 m; Bankomat: 771 m; Friseur: 657 m; Postamt: 679 m

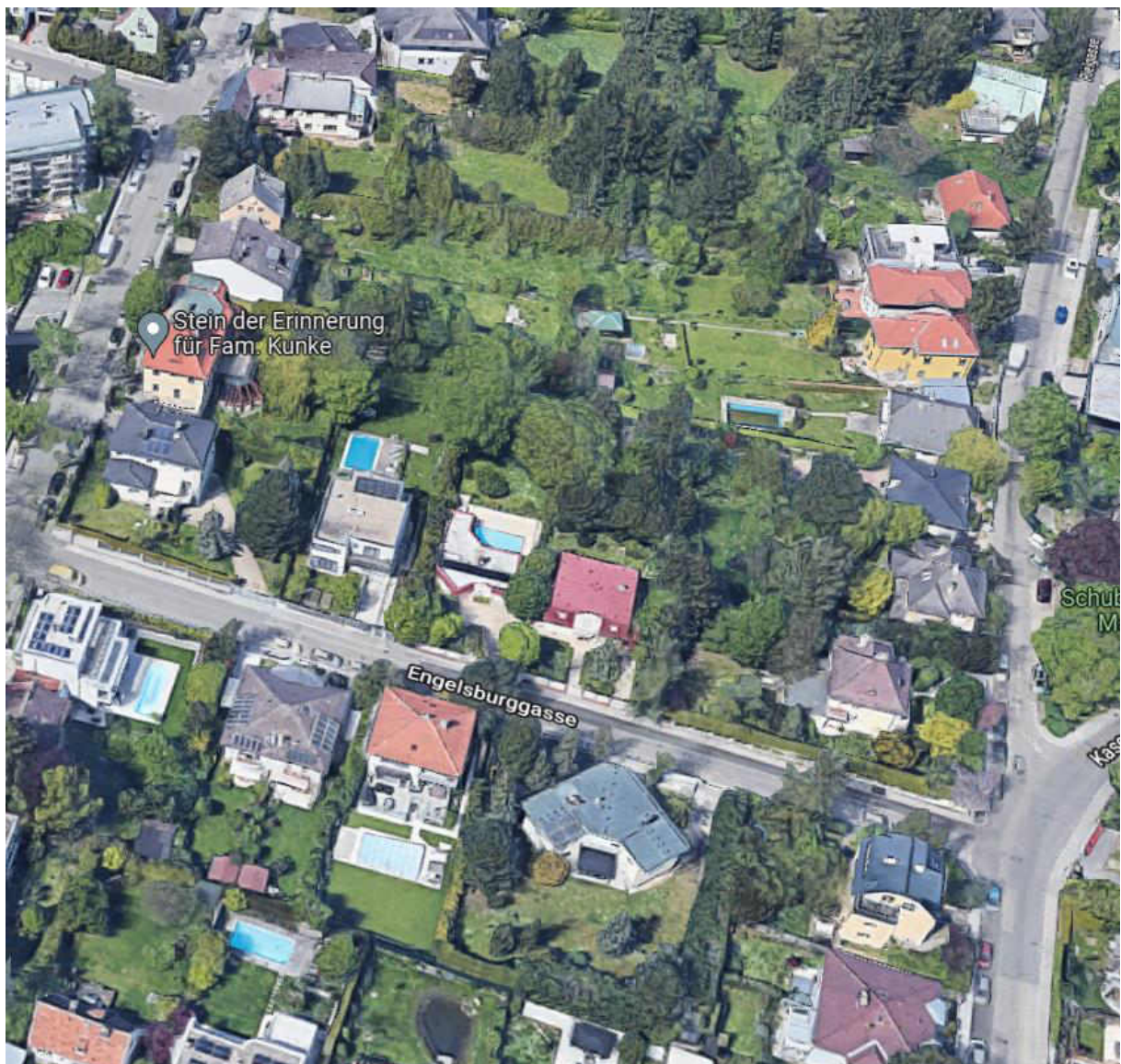
Datenquelle: © OpenStreetMap contributors // Datenstand: halbjährlich aktuell

Demografische Daten:	Bezirk Wien 23., Liesing	Mikroraster 250x250m	Wien
Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung <sup>1</sup> )	111 812 (10,7%)	258 (11,2%)	1 920 949 (13,3%)
Herkunft (Geburtsland) Österreich	66,1%	71,4%	55,5%
EU	75,8%	82,6%	67,8%
Nicht-EU	24,2%	17,4%	32,2%
<b>Gebäude und Wohnungen</b>			
Anzahl der Gebäude <sup>2</sup> gesamt	17 120	48	181 850
Anzahl der Wohngebäude <sup>3</sup>	14 595 (85,3%)	45 (93,8%)	153 839 (84,6%)
Anzahl der Wohnungen <sup>4</sup> (pro Wohngebäude)	58 582 (4)	160 (3,6)	1 065 534 (6,9)
<b>Kaufkraft</b>			
Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen <sup>5</sup>	€ 1.868,18	€ 1.840,68	€ 1.724,77
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich <sup>6</sup>	108,31	106,72	100

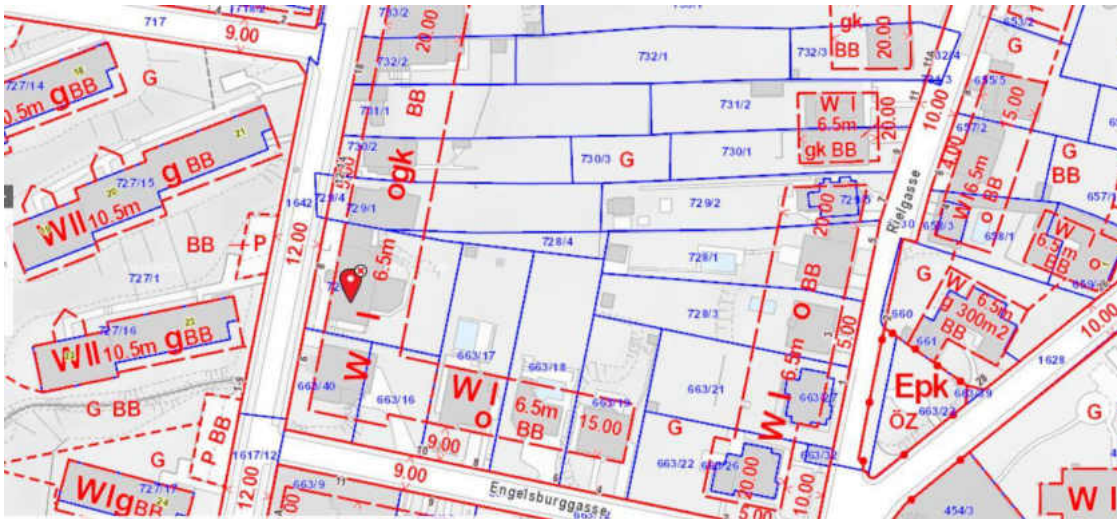
Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria

Datenstand: 2021 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

Südansicht:



#### 4. Grundstück



Das Grundstück Nr. 728/2 in Katastral Gemeinde 01806 Mauer / EZ 5805 hat eine Gesamtfläche von 1002m<sup>2</sup>, ist rechteckig, mit einer Straßenfrontlänge von ca. 28m.

Der Terrain ist leicht ansteigend mit Niveauunterschied zwischen Garten und Straße.

Das Grundstück ist an die öffentliche Versorgung mit Kanal, Wasser, Strom, Gas angeschlossen.

Laut über [wien.gv.at](http://wien.gv.at) aktuell zugänglichen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Wien mit Plandokument Nr. 7487 gilt: Wohngebiet, Bauklasse I, 6,5m Höhenbeschränkung, offene oder gekuppelte Bauweise.

Der bebaubare Bereich ist mit den Baufuchtlinien markiert: Vorgaren ca. 5m, bebaubare Tiefe ca. 20m, Rest zur gärtnerischen Gestaltung. Spezifisch für den mit BB2 gekennzeichneten Bereich: es dürfen nur Kleinhäuser mit einer bebauten Grundfläche von höchstens 200m<sup>2</sup> pro Parzelle errichtet werden und insgesamt darf die bebaute Fläche höchstens 25% der Bauplatzfläche betragen.





## 5. Hauptgebäude



Eine repräsentative Liegenschaft, die eine Vielfalt von Nutzungsmöglichkeiten (Ein- oder Mehrfamilienvilla, repräsentativer Firmensitz, Wohn- und Büronutzung, Zinsvilla, usw.) bietet.

Die Villa wurde ca. 1923 errichtet, zwischen 1983 – 1989 erweitert und revitalisiert und diente als Residenz der Botschafter der Republik Polen.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Gasse, umgeben von weiteren Villen, Einfamilienhäusern und mit großzügigen Grünflächen gestalteten Wohnhäusern.

Der parkähnliche, großenteils uneinsehbare Garten ist mit vielen älteren Bäumen wie Magnolie, Tannen, Weide und verschiedenen Sträuchern bewachsen, hier wurde auch eine (stilgelegte) Schwimmhalle gebaut.

Die gesamte Nutzfläche beträgt über 650m<sup>2</sup> und ist aufgeteilt auf:

Kellergeschoß (mit Partyraum, Schwimmhalle, Fitnessraum, Sauna, Technikräume, Einliegerwohnung), Erdgeschoß mit der Garage und zwei Terrassen, Obergeschoß mit 6 Zimmern und einer Terrasse und Dachboden mit einer bisher nicht genutzten offenen Fläche.

Die hohen Innenräume (3,30m im Erdgeschoß / 3,10m im Obergeschoß) sind mit repräsentativer Maßtischlerarbeit ausgestattet. Die Wand- und Deckentäfelung, Empfangsbereich, Stiegen, Gangbereiche sind in der Stilart an viele Vitrinen und Schränke in einzelnen Zimmern abgestimmt.

Der Salon mit dem Ausgang auf die südseitige Terrasse ist auch mit einem schönen, grünen Kachelofen ausgestattet. Vom an die Küche angeschlossenen Esszimmer führt Ausgang auf die große, über die Schwimmhalle liegende Terrasse (süd-ostseitig ausgerichtet).

Dank der leichten Hanglage befindet sich die Einliegerwohnung auf dem Niveau des Gartens.

Die in den 1980-er aufgebaute Schwimmhalle ist stillgelegt und der gesamte Raum mit Laminatboden überdeckt. Die im Untergeschoß befindliche Räumlichkeiten wie Sauna, Fitnessraum, Kellerstüberl wurden ebenfalls seit längerer Zeit nicht benutzt.

Teilweise sind einige Renovierungsarbeiten oder Adaptierungen notwendig, um die Villa wieder in voller Pracht erscheinen zu lassen.

Die Garage ist mit Radiatoren, Strom und Waschbecken ausgestattet und hat Platz für zwei PKWs.

#### RAUMAUFTEILUNG:

##### \* Erdgeschoß (ca. 124m<sup>2</sup> + Terrassen + Garage):

Vorgarten

Vorplatz Garage

Garage ca. 34m<sup>2</sup>

Eingangsbereich mit Windfang, Diele, Garderoben, WC

Salon (ca.36m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die südseitige Terrasse (ca.15m<sup>2</sup>)

Küche (ca. 26m<sup>2</sup>, mit Essecke) und Wirtschaftsraum

Esszimmer (ca. 15m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die süd-ostseitige Terrasse (ca. 25m<sup>2</sup>)

##### \* Untergeschoß (ca. 217m<sup>2</sup>):

Kellerstüberl /Partyraum mit Bar und Weinkeller (ca. 27m<sup>2</sup>)

Gang, Vorraum, Flur

2\*WC

Heizraum

Technikraum

Fitnessraum, Sauna, Dusche, WC, Depot

Schwimmhalle (ca. 56m<sup>2</sup>, stillgelegt)

Einliegerwohnung mit Wohnküche, Schlafzimmer, Bad, WC, Kellerraum, Gang (ca. 40m<sup>2</sup>)

Wirtschaftsraum/ Gartengerätschaft (ca. 15m<sup>2</sup>)

##### \* Obergeschoß (ca. 118m<sup>2</sup> + Terrasse)

Halle/ Vorraum

6\*Zimmer (ca. 9m<sup>2</sup>, 12m<sup>2</sup>, 13m<sup>2</sup>, 14m<sup>2</sup>, 17m<sup>2</sup>, 19m<sup>2</sup>)

3\*Bäder jeweils mit WC

Terrasse ca. 7m<sup>2</sup>

##### Dachboden ca. 114m<sup>2</sup>

#### AUSSTATTUNG:

\* Gas-Zentralheizung: Radiatoren und Teilweise auch Fußbodenheizung

\* breiter Haustor aus Holz mit Fensterteilungen aus Isolierglas und Sicherheitsbeschlag

\* Eingangsbereich mit Granitplatte

\* Cotto-Belag / Fliesen

\* Parkettboden / Hartholz-Brettelboden

\* Wand- und Decken- Vertäfelungen

\* Küche mit Spüle, Waschmaschine, Backofen, Geschirrspüler, Eckbank und Tisch

\* Vitrinen und Schränke – Tischler Maßanfertigung

\* Fensterbänke aus Granit

\* Innentüre teilweise mit Facettenglas matt und klar

\* Kachelofen

\* massive Holztreppe / Cotto-Belag

\* Terrassen mit keramischem Belag

ENERGIEAUSWEIS:

29.12.2015

## Energieausweis für Wohngebäude

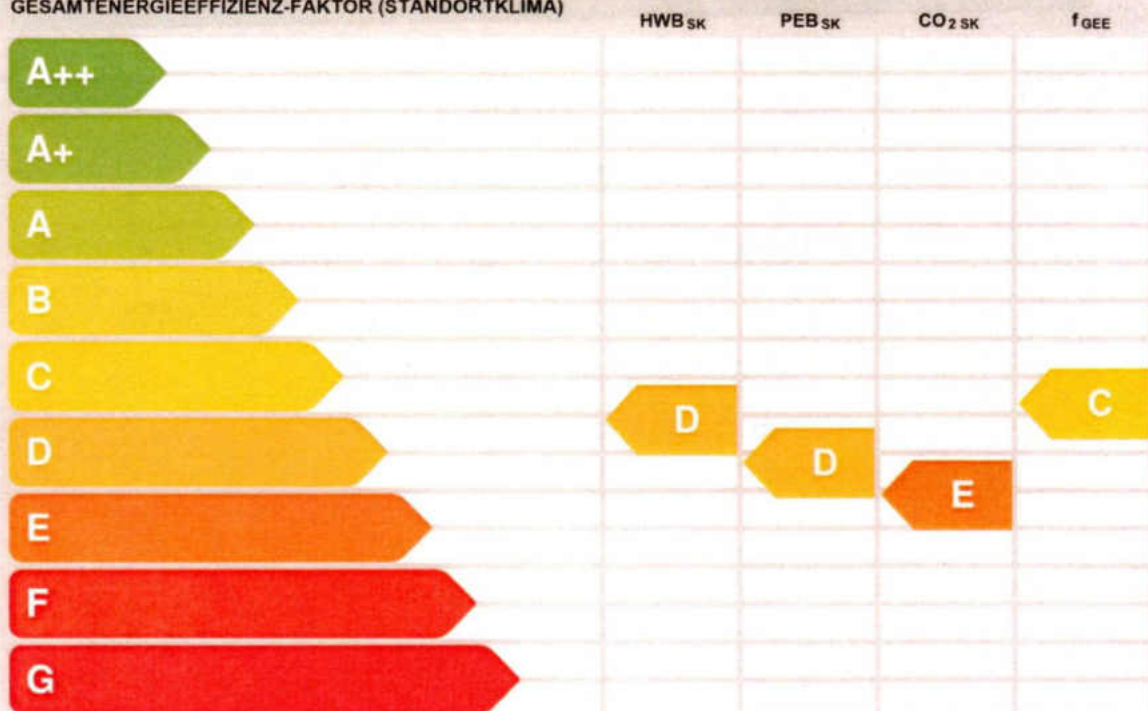
**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

**BEZEICHNUNG** Wohnhaus Volksrepublik Polen

Gebäudeteil		Baujahr	1965
Nutzungsprofil	Zweifamilienhaus	Letzte Veränderung	27.10.1989
Straße	Kroissberggasse 10	Katastralgemeinde	Mauer
PLZ/Ort	1023 Wien	KG-Nr.	1806
Grundstücksnr.	728/2	Seehöhe	230 m

### SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)



**HWB:** Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHSB:** Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.**

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

## Datenblatt GEQ Wohnhaus Volksrepublik Polen

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Wien

### HWB 101 fGEE 1,65

#### Gebäudedaten - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	625 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,62 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2.028 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A / V <sub>B</sub> B	0,62 m <sup>-1</sup>
		Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	1.251 m <sup>2</sup>

#### Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

#### Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Wien

Transmissionswärmeverluste Q <sub>τ</sub>		67.494 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>v</sub>	Luftwechselzahl: 0,4	17.467 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv x Q <sub>h</sub>		s 6.947 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv x Q <sub>h</sub>	i	schwere Bauweise 14.654 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		63.092 kWh/a

#### Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q <sub>τ</sub>		63.586 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>v</sub>		16.456 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv x Q <sub>h</sub> s		6.480 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv x Q <sub>h</sub>	i	13.902 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>h</sub>		59.660 kWh/a

#### Haustechniksystem

**Raumheizung:** Kombitherme ohne Kleinspeicher (Gas)

**Warmwasser:** Kombiniert mit Raumheizung

**Lüftung:** Fensterlüftung

#### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:

B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 6

Anmerkung:

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den

## **6. Sonstiges**

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers und sind ohne Gewähr!

Es wird auf ein bestehendes wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer und auf die Doppelmaklertätigkeit hingewiesen.

### **DIE NEBENKOSTEN:**

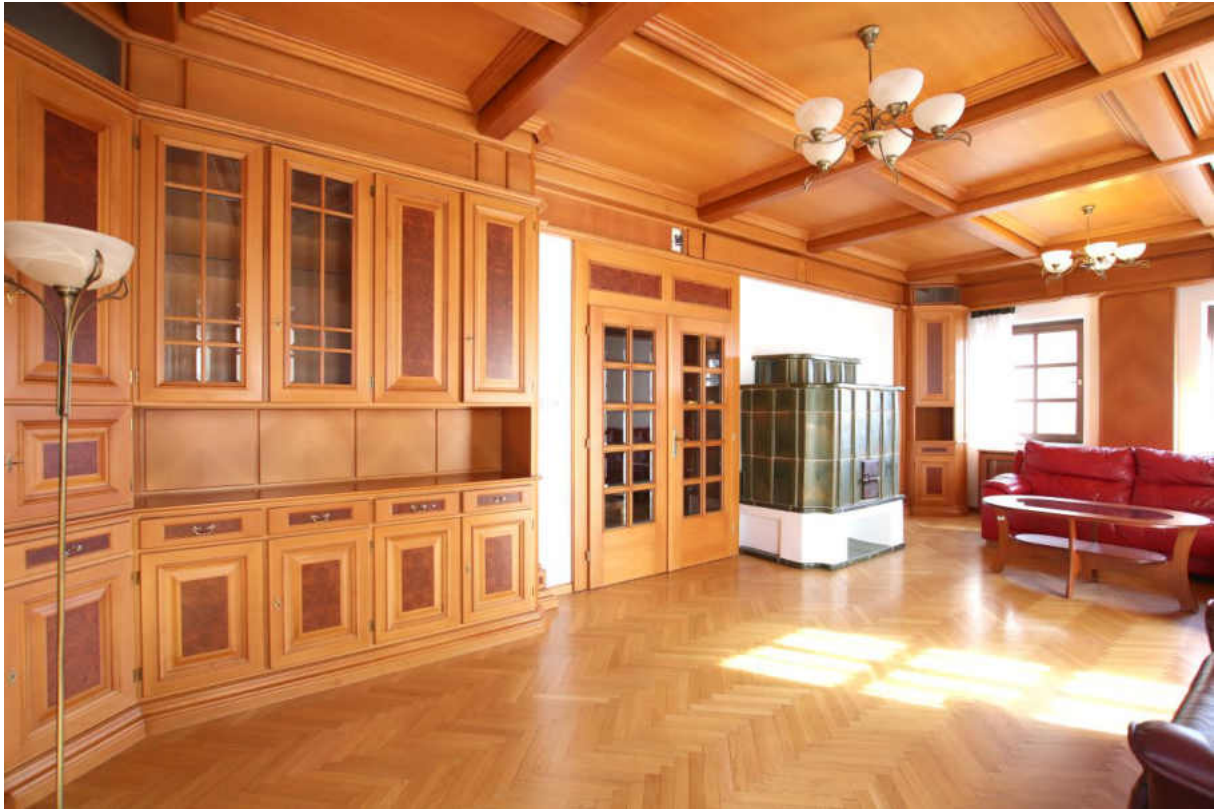
Käuferprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Kosten des Vertragsrichters: 1,2% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. und Barauslagen

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

**7. Fotodokumentation:** ERDGESCHOSS



Wohnsalon



Wohnsalon

Exposé

## ERDGESCHOS



Terrasse beim Wohnsalon



Esszimmer

Exposé

## ERDGESCHOS



Große Terrasse – Fassade gartenseitig



Große Terrasse - Fassade gartenseitig

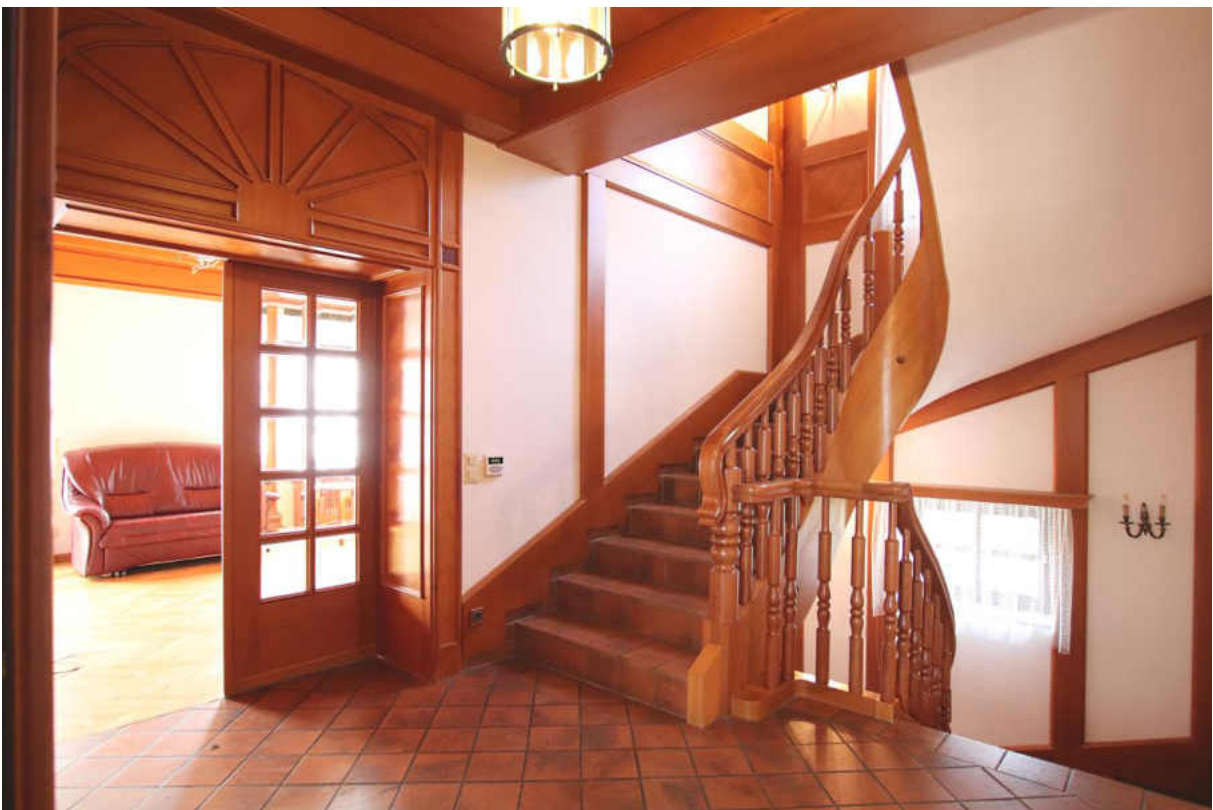


Exposé

## ERDGESCHOS



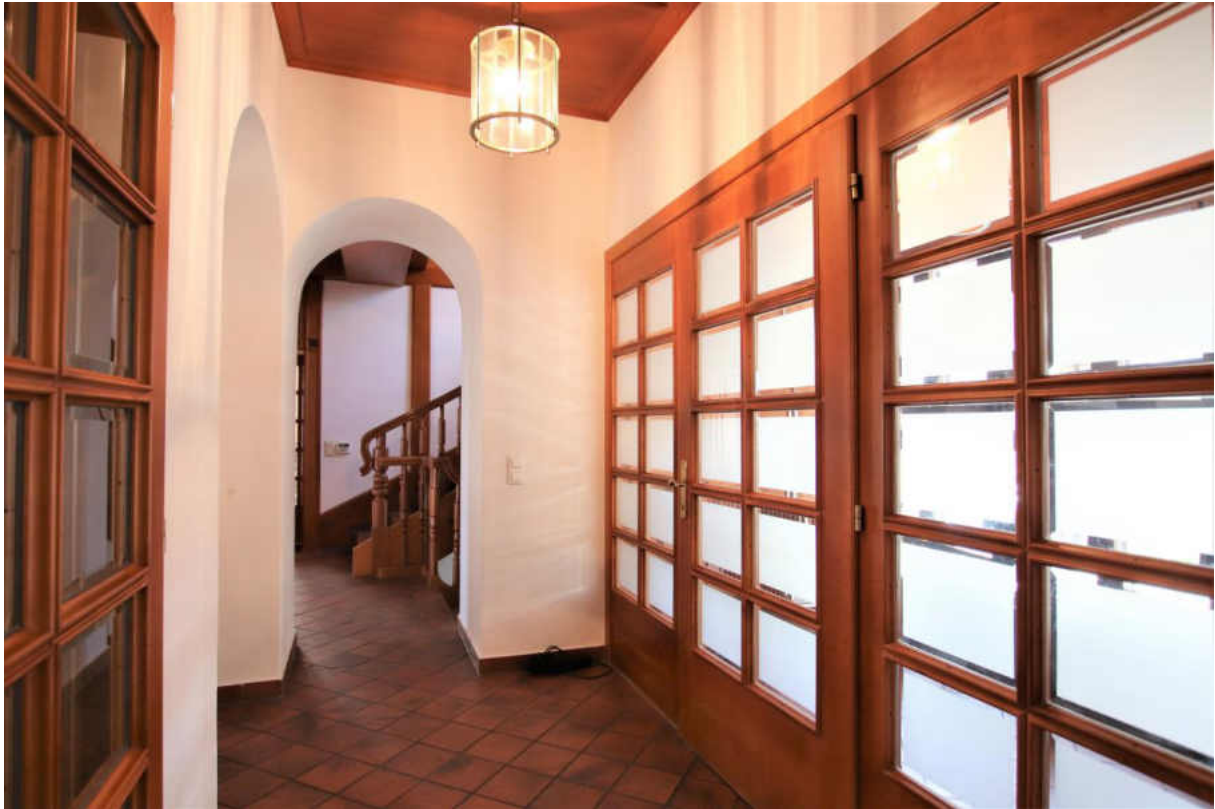
Blick zum Garten vom Wohnsalon



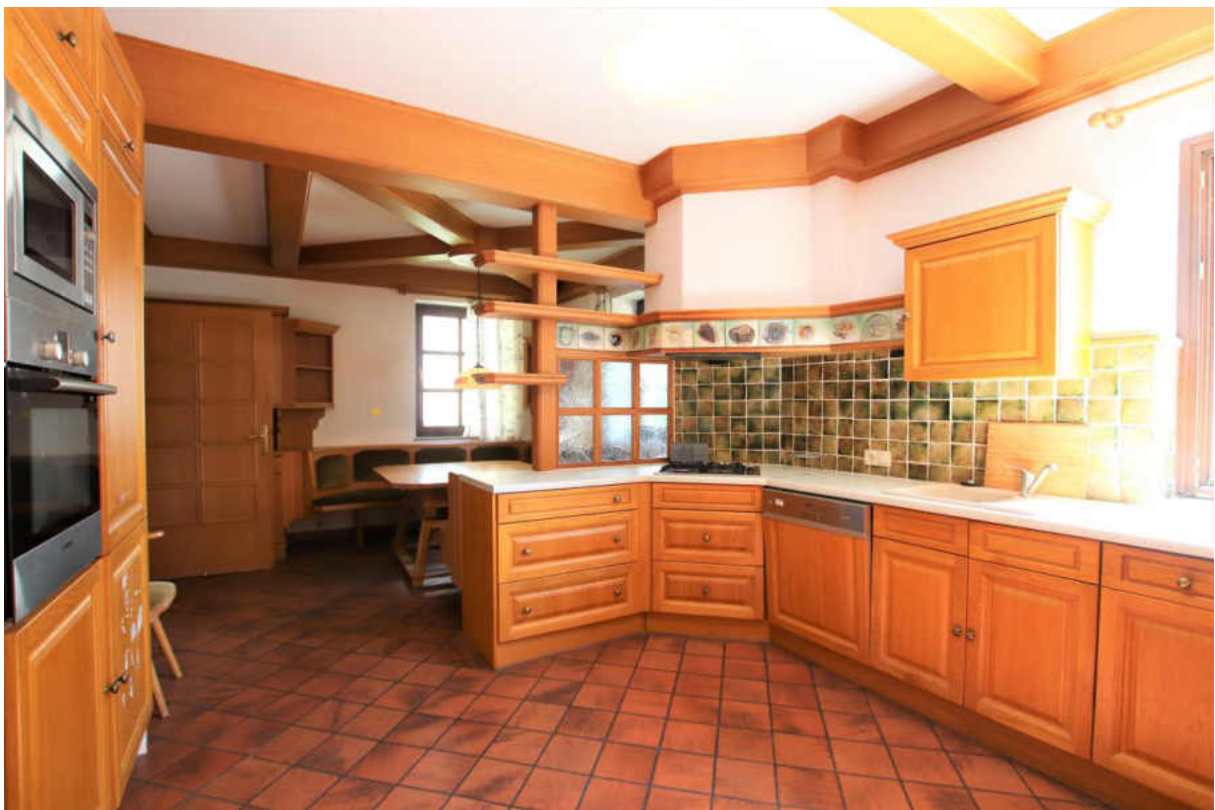
Halle mit Stiege zum Obergeschoß und zum Untergeschoß

Exposé

## ERDGESCHOS



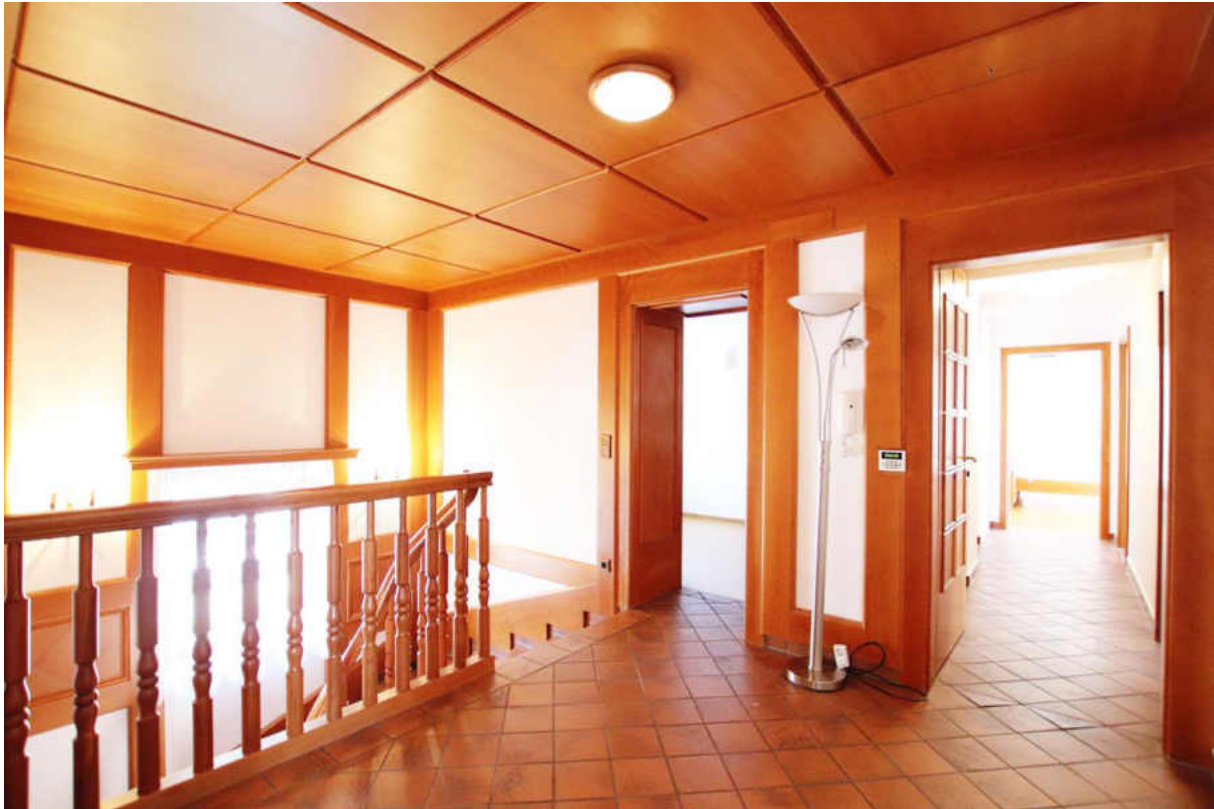
Vorraum / Eingangsbereich



Küche mit Essecke

Exposé

OBERGESCHOSS:



Galerie / Gang OG



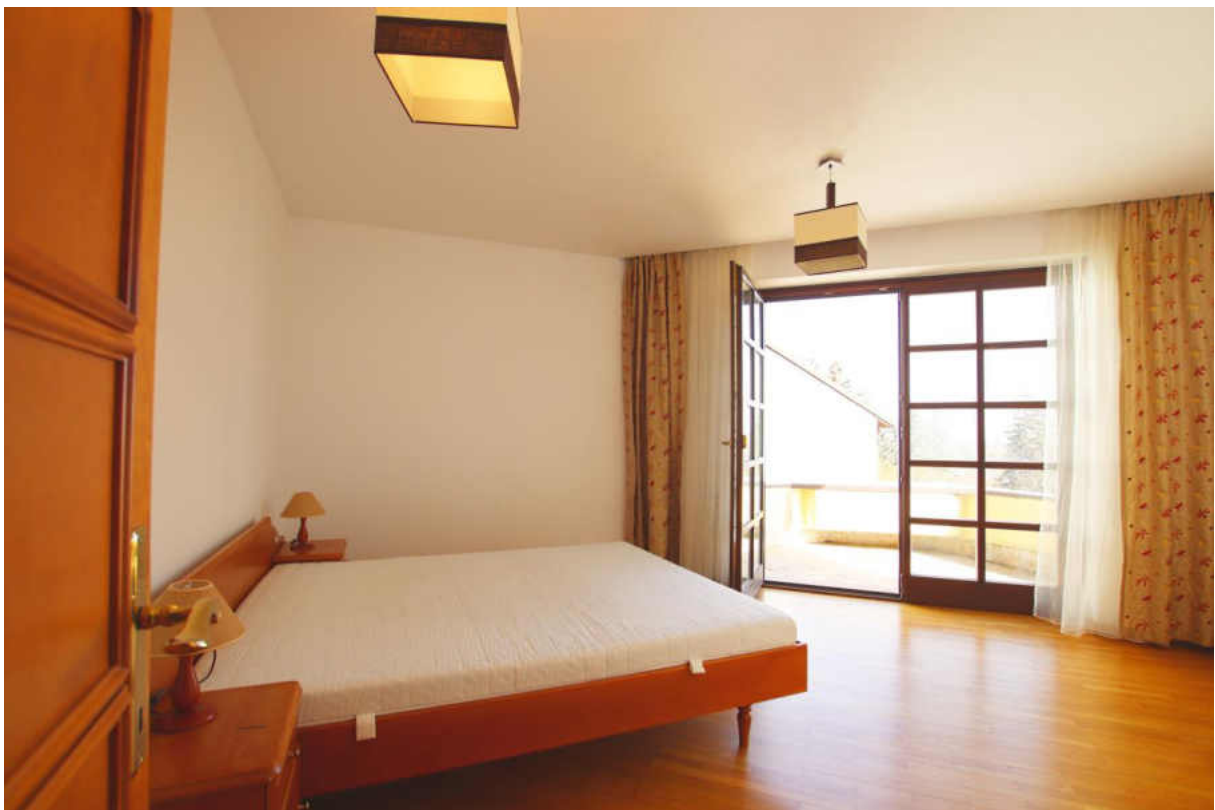
OG 3 Badezimmer

Exposé

OBERGESCHOSS:



Terrasse OG



OG Zimmer 3 mit Terrasse

OBERGESCHOSS:



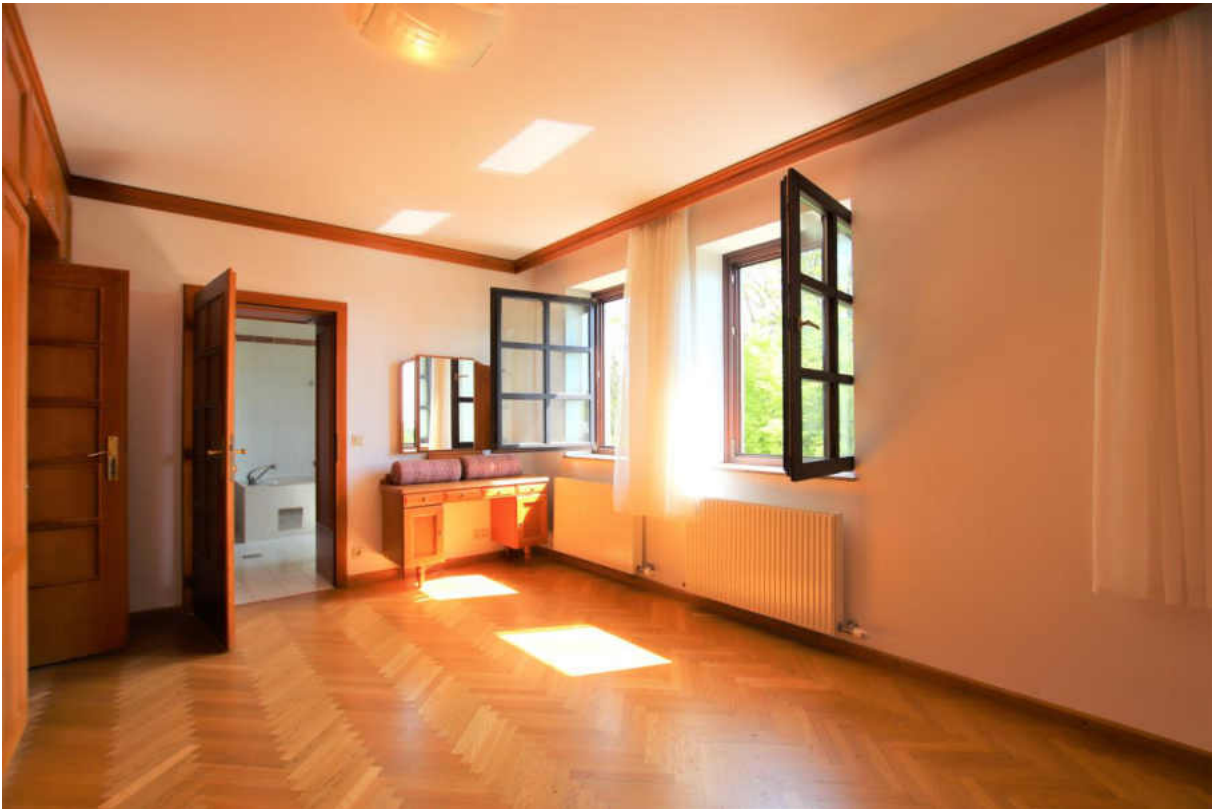
OG Zimmer 5



OBERGESCHOSS:

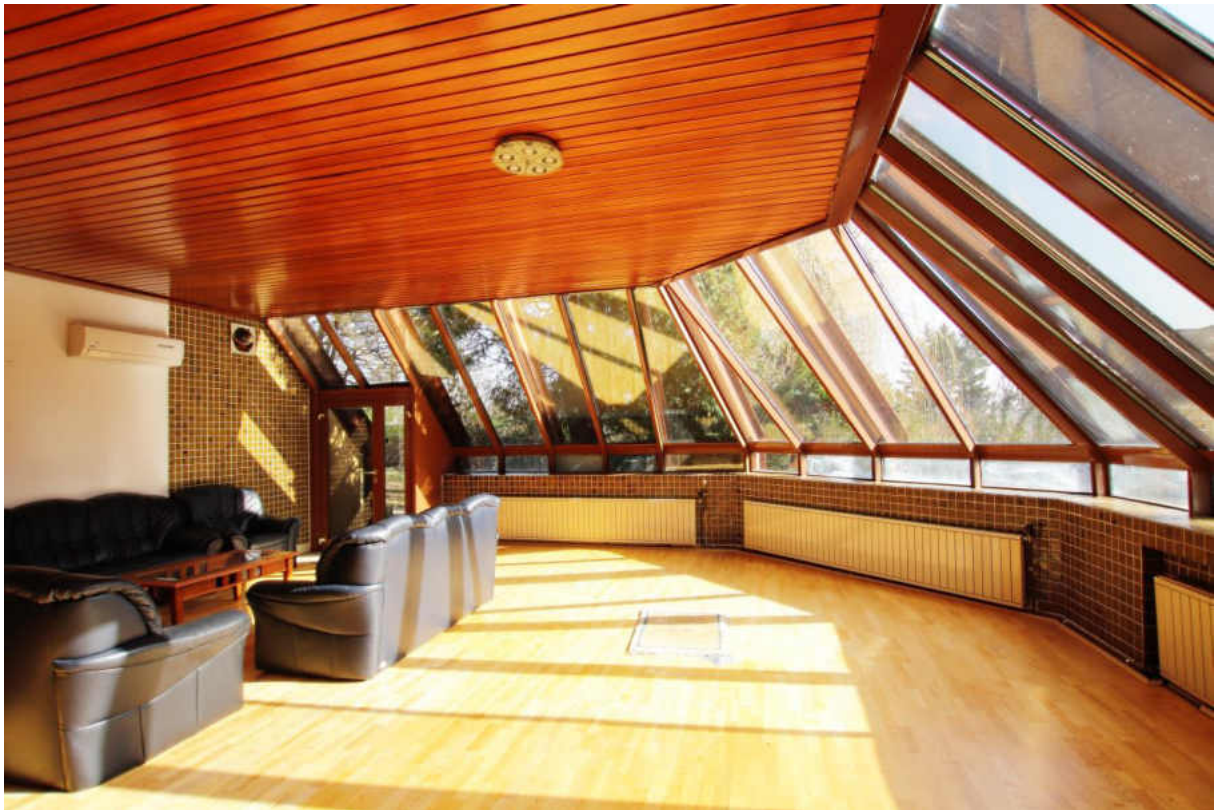


OG Zimmer 4



Exposé

UNTERGESCHOSS:



Ehemalige Schwimmhalle



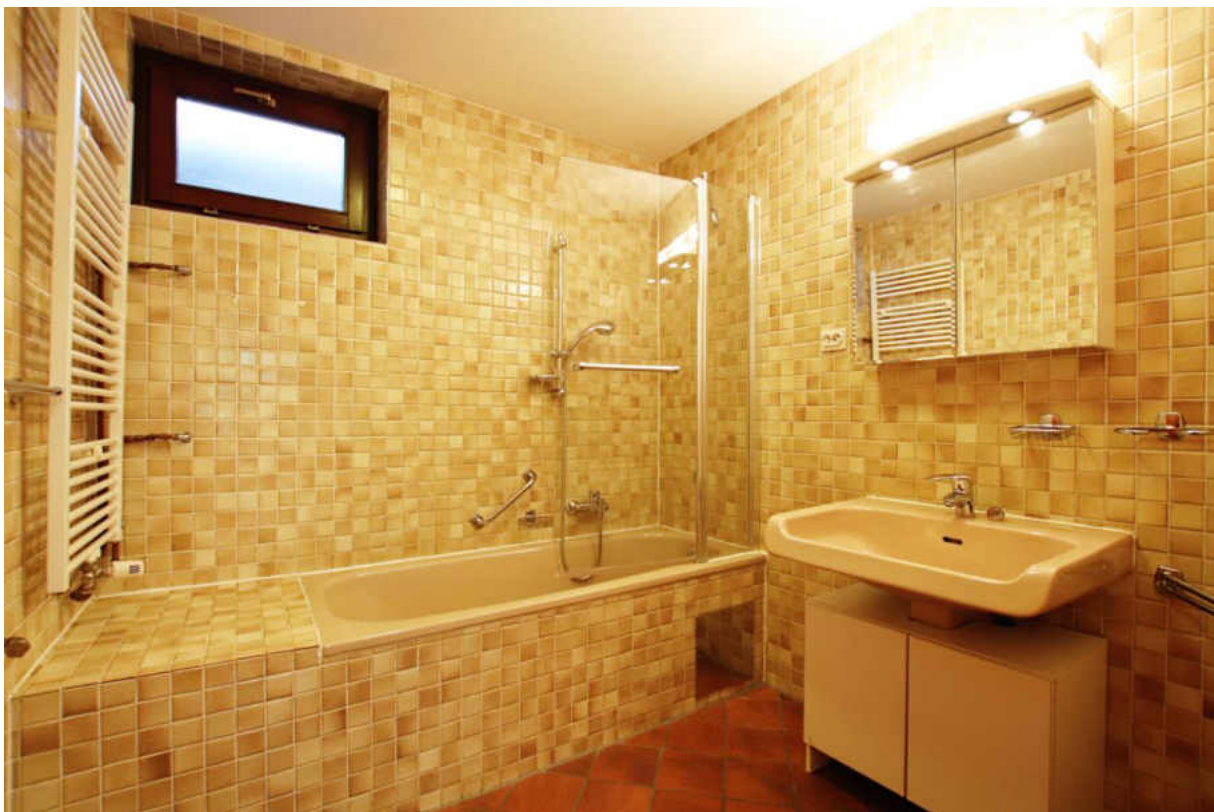
UG Partyraum/ Kellerstüberl mit Teeküche und Kamin

Exposé

UNTERGESCHOSS:



UG Einliegerwohnung Schlafzimmer



UG Einliegerwohnung Badezimmer



UNTERGESCHOSS:



UG Einliegerwohnung Wohnküche



UG Einliegerwohnung Terrasse zum Garten

Exposé

AUSSENAUSSICHT:



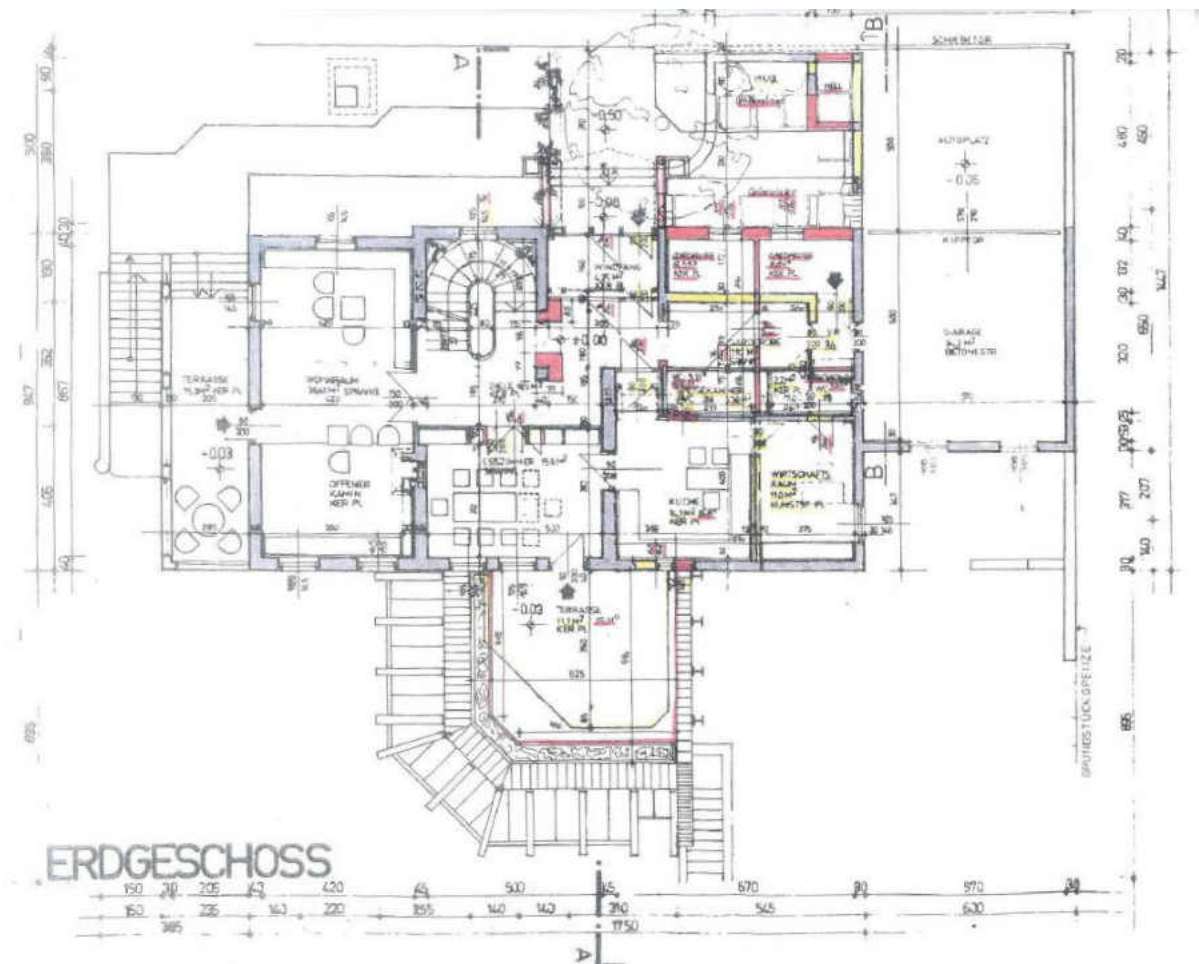
Fassade gartenseitig



Das Haus – Blick von der Straße

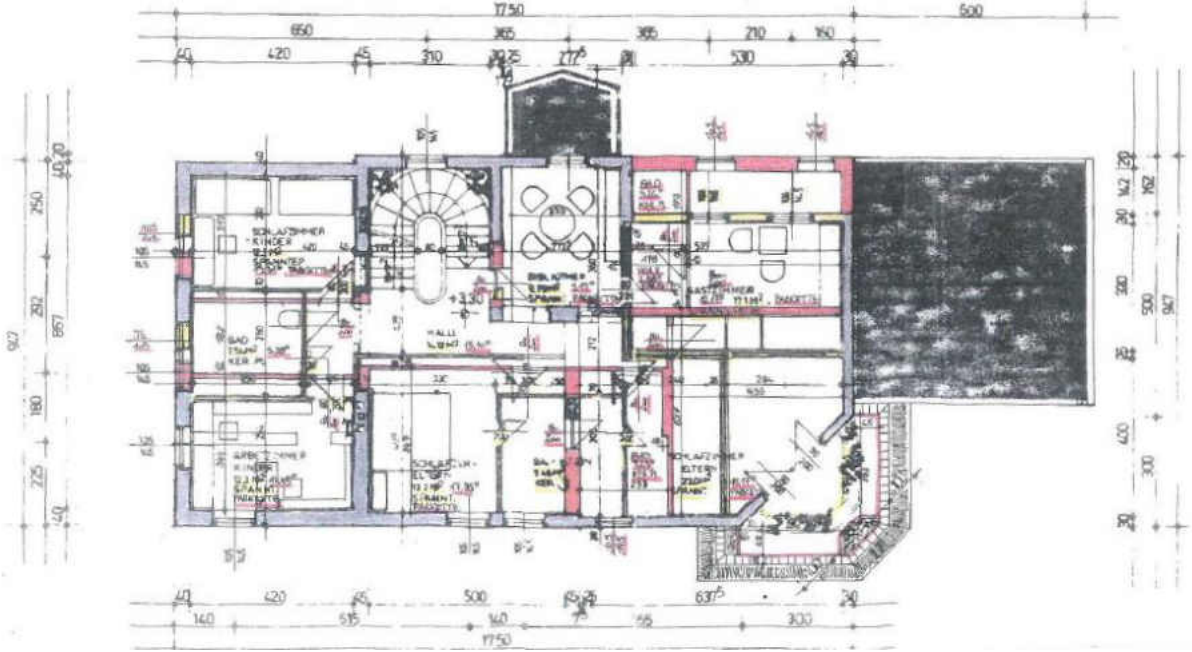
## 8. Bestandspläne

ERDGESCHOSS:

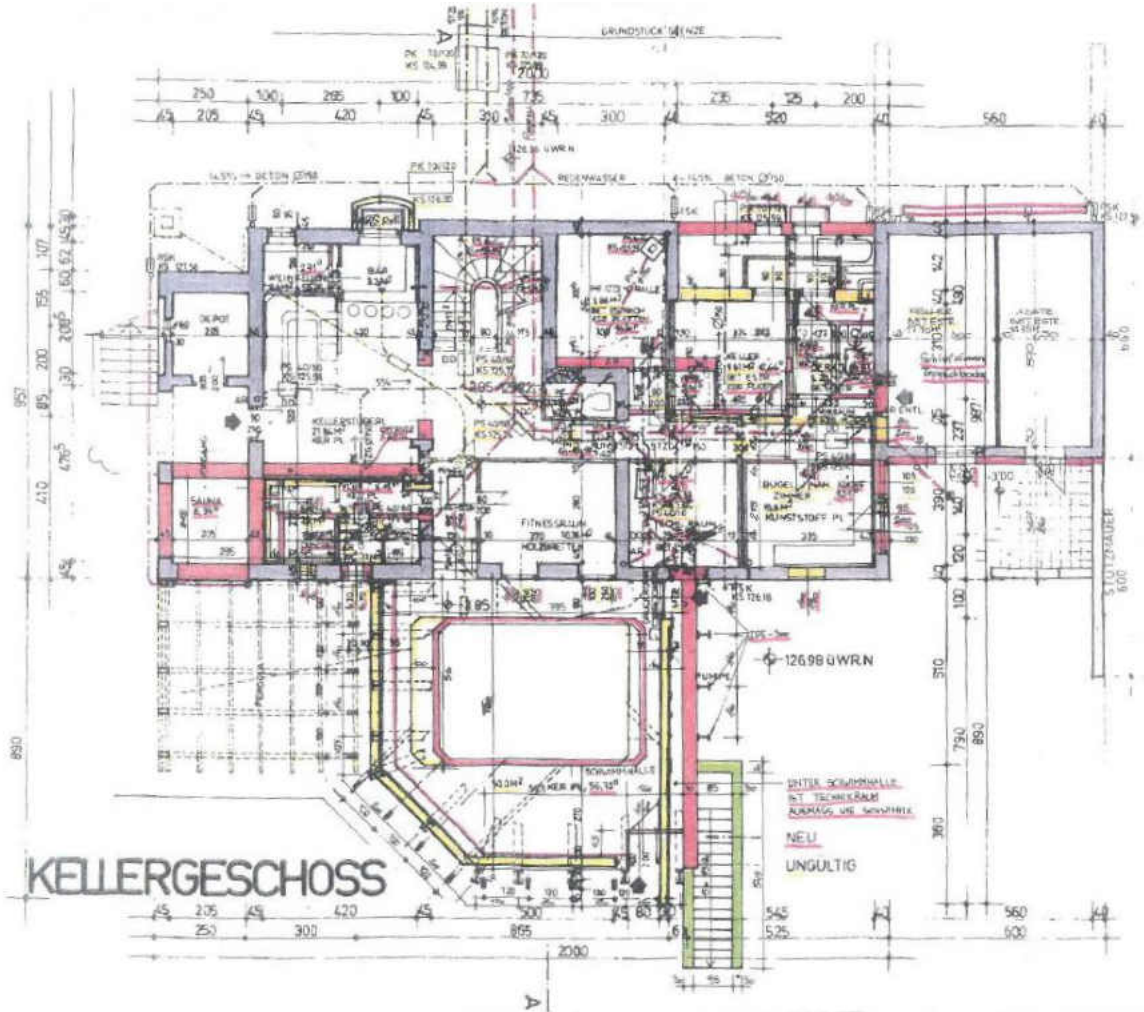


OBERGESCHOSS:

# 1. OBERGESCHOSS



UNTERGESCHOSS:



## 9. Anlagen

- 1 Ausschreibungsbestimmungen
- 2 Angebotsblatt
- 3 Kaufvertragsentwurf
- 4 Information über die Verarbeitung personenbezogener Daten
- 5 Nebenkostenübersicht
- 6 Energieausweis