

FOLDER SPRZEDAŻY

## **NIERUCHOMOŚĆ PRZY KROISSBERGGASSE 8**

**Adres:**

**1230 Wiedeń, Kroißbergasse 8-10**



**Rzeczpospolita Polska**

**Ambasada Rzeczypospolitej Polskiej**

**Hietzinger Hauptstr. 42b**

**1130 Wiedeń**

# Spis treści

1. Procedura sprzedaży
2. Wyciąg z księgi wieczystej
3. Położenie nieruchomości
4. Działka
5. Główny budynek
6. Pozostałe
7. Dokumentacja fotograficzna
8. Plany inwentaryzacyjne
9. Załączniki

**1. Procedura sprzedaży:**

Ambasada Rzeczypospolitej Polskiej sprzedaje nieruchomość należącą do Skarbu Państwa, położoną przy Kroißberggasse 8-10, 1230 Wiedeń. Sprzedaż nieruchomości odbywa się w ramach pisemnego przetargu nieograniczonego. Składanie ofert zostanie zainicjowane w formie publicznego zaproszenia do składania ofert i podlega przepisom dotyczącym przetargów zgodnie z Załącznikiem ./1.

Cena wywoławcza nieruchomości wynosi **1 437 000,00 EUR** (słownie: jeden milion czterysta trzydzieści siedem tysięcy EURO) i stanowi minimalną ofertę w przetargu.

Wszystkie zainteresowane podmioty są zatem zaproszone do składania do dnia

**12.10.2022 r., do godz. 12.00 (data wpływu)**

wiążących, wyłącznie pisemnych i podpisanych ofert w zamkniętej kopercie, drogą pocztową lub osobiście na adres

**Sokolski Madany Rechtsanwälte OG**

**Do rąk Mag. Mateusz Madany, radca prawny**

**Liechtensteinstrasse 12/2/10**

**1090 Wiedeń**

z dopiskiem

**OFERTA – NIE OTWIERAĆ PRZED 12.10.2022 R., GODZINA 15.30!**

**SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ,**

**KROISSBERGGASSE 8-10, 1230 Wien**

**Nazwa (firma) i adres zainteresowanego podmiotu**

Do złożenia oferty należy wykorzystać załączony wzór oferty (Załącznik ./2).

Prezentacja

Koperta nie może zawierać żadnych dodatkowych informacji ani wskazówek.

Wyklucza się składanie ofert drogą elektroniczną.

Zgodnie z regulaminem przetargu (Załącznik ./1) do oferty należy dołączyć dowód ustanowienia lub zabezpieczenia wadium w wysokości 2% ceny wywoławczej.

W przypadku otrzymania kilku ofert, różniących się od siebie o mniej niż 5%, Sprzedający jest uprawniony do wyłonienia najlepszej oferty w ramach przetargu ustnego zgodnie z postanowieniami przetargowymi. W takim przypadku przewidziana jest licytacja ustna.

W przypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy z najlepszym oferentem - bez względu na przyczynę -, Sprzedający jest uprawniony do zatrzymania wadium tego oferenta.

## 2. Wyciąg z księgi wieczystej

GMINA KATASTRALNA 01806 Mauer NUMER DZIAŁKI EW.  
5805

SĄD OKRĘGOWY Liesing

\*\*\*\*\*

Numer ostatniego wpisu 22608/2012

Wpis zmieniono zgodnie z Rozporządzeniem Fed. Dz. U. II, 143/2012 w dniu  
07.05.2012 r.

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

NUMER DZIAŁKI	G BA (UŻYTKOWANIE)	POWIERZCHNIA	ADRES DZIAŁKI
728/2	G Powierzchnia działki	* 1002	
	Powierzchnia zabudowy (10)		322
	Ogród (10)	680	Kroißberggasse 8

Legenda:

G: Nieruchomość w katastrze granicznym

\*: Powierzchnia wyliczona

Powierzchnia zabudowy (10): Powierzchnia zabudowy (budynek)

Ogrody (10): Ogrody (ogrody)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

6 a 3612/1981 Plac budowy (na ) działka 728/2

8 a skreślono

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 UDZIAŁ: 1/1

Rzeczpospolita Polska

ADRES: Hietzinger Hauptstr. 42b, Wiedeń 1130

d 942/1989 Prawo własności (E 25.039/87)

e 22608/2012 Zmiana nazwy

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

8 skreślono

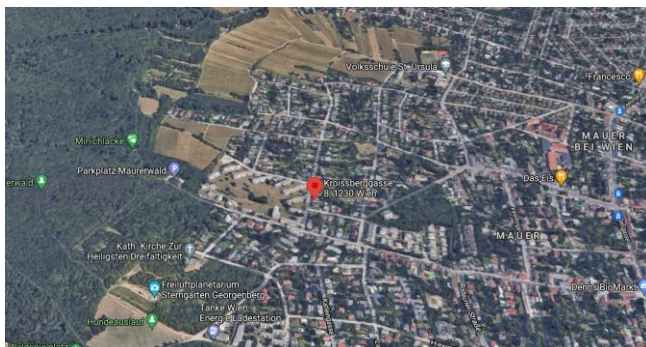
\*\*\*\*\* WSKAZÓWKA \*\*\*\*\*

Jeśli we wpisie nie podano waluty, należy przyjąć ATS.

\*\*\*\*\*

Księga wieczysta

### 3. Położenie nieruchomości



Nieruchomość znajduje się na terenie Mauer – części 23. dzielnicy Wiednia, która była niegdyś niezależną wioską, a dziś jest popularną dzielnicą willową z licznymi winiarniami (Heuriger), położoną na skraju Lasu Wiedeńskiego, należąca do droższych dzielnic mieszkaniowych w Wiedniu. W okolicy przeważa zabudowa willowa z dużymi ogrodami.

Willa znajduje się niemal bezpośrednio przy Maurerwald / Lainzer Tiergarten - rezerwacie przyrody graniczącym z Wiedniem od zachodu. Znajdują się tutaj również liczne atrakcje kulturalne i zabytki, takie jak wzgórze Georgenberg z tzw. kościołem Wotruba oraz Sterngarten - planetarium na wolnym powietrzu.

Infrastruktura jest bardzo dobra - supermarkety (Spar, Denns) i Maurer Zentrum znajdują się w odległości kilkuminutowego spaceru. Liczne restauracje, winiarnie, gabinety lekarskie, renomowane szkoły publiczne i prywatne, wiele obiektów sportowych i rekreacyjnych - to wszystko i więcej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie.

Połączenia komunikacji miejskiej:  
Linie autobusowe 60A, N61, 56A, N60  
Linia tramwajowa 60

Zaplecze infrastrukturalne - odległość w linii prostej:

*Placówki edukacyjne:*

Biblioteka: 2,52 km; Przedszkole: 702 m; Szkoła muzyczna: 2,52 km; Szkoła: 382 m

*Sklepy:*

Piekarnia: 822 m; Drogeria: 805 m; Supermarket: 455 m

*Placówki medyczne:*

Apteka: 849 m; Lekarz: 936 m; Przychodnia: 2,68 km; Szpital: 2,45 km; Pogotowie ratunkowe: 2,55 km; Dom Seniora: 2,30 km; Weterynarz: 1,88 km; Stomatolog: 752 m;

*Inne:*

## Prezentacja

Bank: 769 m; Bankomat: 771 m; Fryzjer: 657 m; Poczta: 679 m

Źródło danych: © OpenStreetMap contributors // Stan danych: aktualizowane co pół roku

Dane demograficzne:	Dzielnica Wien 23., Liesing	Mikroraster 250x250m	Wiedeń
Liczba mieszkańców z głównym miejscem zamieszkania (ze zmianą <sup>1</sup> )	111 812 (10,7%)	258 (11,2%)	1 920 949 (13,3%)
Pochodzenie (kraj urodzenia) Austria	66,1%	71,4%	55,5%
UE	75,8%	82,6%	67,8%
Kraje spoza UE	24,2%	17,4%	32,2%
<b>Budynki i mieszkania</b>			
Łączna liczba budynków <sup>2</sup>	17 120	48	181 850
Liczba budynków mieszkalnych <sup>3</sup>	14 595 (85,3%)	45 (93,8%)	153 839 (84,6%)
Liczba mieszkań <sup>3</sup> (na budynek mieszkalny)	58 582 (4)	160 (3,6)	1 065 534 (6,9)
<b>Siła nabywcza</b>			
Średnia wartość miesięcznych dochodów netto <sup>5</sup>	€ 1.868,18	€ 1.840,68	€ 1.724,77
Indeks siły nabywczej w porównaniu ogólnokrajowym <sup>6</sup>	108,31	106,72	100

Źródło danych: WIGeoGIS na podstawie danych Urzędu Statystycznego Austrii

Stan danych: 2021 r. (ostatni spis Urzędu Statystycznego Austrii)

## Widok od strony południowej







## 5. Główny budynek



Reprezentacyjna nieruchomość dająca możliwość różnorodnego wykorzystania (willa jedno- lub wielorodzinna, reprezentacyjna siedziba firmy, przeznaczenie mieszkalno-biurowe, willa czynszowa etc.).

Willa została wybudowana około 1923 roku, rozbudowana i zrewitalizowana w latach 1983 - 1989 i służyła jako rezydencja ambasadorów Rzeczypospolitej Polskiej.

Dom położony jest przy spokojnej uliczce, w otoczeniu innych willi, domów jednorodzinnych i budynków mieszkalnych z rozległymi terenami zielonymi.

Parkowy, w dużej części zasłonięty przed oczami przechodniów ogród porośnięty jest wieloma starszymi drzewami, takimi jak magnolia, sosna, wierzba i różnymi krzewami; wybudowano tu również (nie działający obecnie) kryty basen.

Całkowita powierzchnia użytkowa wynosi ponad 650m<sup>2</sup> i jest podzielona w następujący sposób:  
piwnica (z salą imprezową, basenem, salą fitness, sauną, pomieszczeniami technicznymi, samodzielnym mieszkaniem),  
parter z salonem, jadalnią, kuchnią, garażem i dwoma tarasami,  
piętro z 6 pokojami i tarasem oraz  
poddasze z dotychczas niewykorzystaną otwartą przestrzenią.

Wysokie wnętrza (3,30m na parterze / 3,10m na piętrze) zostały wykończone przy pomocy reprezentacyjnej stolarki wykonanej na zamówienie. Panele ściennie i sufitowe, strefa wejściowa, schody, korytarze są dopasowane stylistycznie do licznych gablot i szafek w poszczególnych pomieszczeniach.

W salonie z wyjściem na taras od strony południowej znajduje się piękny zielony piec kaflowy. Z jadalni połączonej z kuchnią jest wyjście na duży taras (od strony południowo-wschodniej) znajdujący się nad basenem.

## Prezentacja

Dzięki niewielkiemu nachyleniu terenu, samodzielne mieszkanie znajduje się na tym samym poziomie co ogród.

Basen, zbudowany w latach 80-tych, został zlikwidowany, a cała przestrzeń hali pokryta podłogą laminowaną. Pomieszczenia w piwnicy, takie jak sauna, sala fitness, barek również nie były od dawna używane.

Aby przywrócić willi jej pełną świetność, konieczne są pewne prace remontowe lub adaptacyjne.

Garaż wyposażony jest w grzejniki, prąd i zlew oraz posiada miejsce na dwa samochody.

### PODZIAŁ POMIESZCZEŃ

#### \* Parter (ok. 124m<sup>2</sup> + tarasy + garaż):

Ogródek przed domem

Plac przed garażem

Garaż ok. 34m<sup>2</sup>

Strefa wejściowa z gankiem, przedpokojem, garderobami, toaletą

Salon (ok. 36m<sup>2</sup>) z wyjściem na taras od strony południowej (ok. 15m<sup>2</sup>)

Kuchnia (ok. 26m<sup>2</sup>, z kącikiem jadalnym) i pomieszczeniem gospodarczym

Jadalnia (ok. 15m<sup>2</sup>) z wyjściem na taras od strony południowo-wschodniej (ok. 25m<sup>2</sup>)

#### \* Piwnica (ok. 217m<sup>2</sup>):

Barek /pomieszczenie imprezowe z barem i piwniczką na wino (ok. 27m<sup>2</sup>)

Przejście, korytarz, przedpokój

2\*toalety

Kotłownia

Pomieszczenie techniczne

Sala fitness, sauna prysznic, toaleta, szatnia

Basen (ok. 56m<sup>2</sup>, zlikwidowany)

Samodzielne mieszkanie z kuchnią, sypialnią, łazienką, toaletą, piwnicą, korytarzem (ok. 40m<sup>2</sup>)

Pomieszczenie gospodarcze / pomieszczenie na narzędzia ogrodnicze (ok. 15m<sup>2</sup>)

#### \* Piętro (ok. 118m<sup>2</sup> + taras)

Hol/ korytarz

6\*pokoje (ok. 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\*łazienki z toaletami

Taras ok. 7m<sup>2</sup>

#### Poddasze ok. 114m<sup>2</sup>

### WYPOSAŻENIE:

\* Centralne ogrzewanie gazowe: grzejniki i częściowo grzewanie podłogowe

\* Szerokie drewniane drzwi wejściowe z elementami szklanymi ze szkła izolowanego i okuciomu zabezpieczającymi

\* Strefa wejściowa z płytą granitową

\* Terakota / płytki

\* Parkiet / deska podłogowa z twardego drewna

\* Panele ściennie i sufitowe

\* Kuchnia ze zlewem, pralką, piekarnikiem, zmywarką, ławą narożną i stołem

\* Gabloty i szafki – wykonane na wymiar przez stolarza

\* Parapety z granitu

\* Drzwi wewnętrzne częściowo ze szkłem fasetowanym matowym i przezroczystym

\* Piec kaflowy

\* Masywne schody drewniane / terakota

\* Tarasy wyłożone płytkami ceramicznymi

Certyfikat energetyczny:

Certyfikat energetyczny został wydany dn. 29.12.2015 r. i wykazuje następujące zapotrzebowanie na energię cieplną:

29.12.2015

### Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** Österreichischer Institut für Bautechnik  
Österreichischer Institut für Bautechnik  
 OIB Richtlinie 8  
 Ausgabe Oktober 2011

**BEZEICHNUNG** Wohnhaus Volksrepublik Polen

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

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR (STANDORTKLIMA)**

	HWB <sub>sk</sub>	PEB <sub>sk</sub>	CO <sub>2 sk</sub>	f <sub>tot</sub>
<b>A++</b>				
<b>A+</b>				
<b>A</b>				
<b>B</b>				
<b>C</b>				
<b>D</b>		D		
<b>E</b>				
<b>F</b>				
<b>G</b>				

**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche im Raum innerhalb zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als Richtwertbezogener Detailwert festgelegt. Er entspricht in einem liter-Wasser pro Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 37°C (also bei einer Wassereintrags-Temperatur von 10°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste zum Hausklima im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die Verluste zum Hausklima, der Energiebedarf für Lüftungssysteme etc.

**NEB:** Der Nichtnutzenergiebedarf ist als Richtwertbezogener Detailwert festgelegt. Er entspricht in einem durchschnittlichen Rahmenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**PEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Transformationsverlust berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die ursprünglich verbraucht wird.

**CO<sub>2</sub>:** Der Primärenergiebedarf umfasst die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Verluste mit an. Dieser wird einem umweltschoneren und einer nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungsprozess für die Normwertkategorie ist 2004 - 2008.

**f<sub>tot</sub>:** Jedem dem Energieeffizienzindex zugehörigen **Kohlendioxidemissionswert**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Richtwerte zugrunde gelegt.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB Richtlinie 8 "Energieausweis und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2013/11/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorgabengesetzes (EAUG).

### Datenblatt GEQ

Wohnhaus Volksrepublik Polen

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien Ergebnisse bezogen auf Wien

## HWB 101 fGEE 1,65

Gebäudestatus - Ist-Zustand

Brutto-Grundfläche BGF	825 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,82 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	2.028 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A / V <sub>ns</sub>	0,62 m <sup>3</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>T</sub>	67.494 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	17.467 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv x Q <sub>H</sub>	6.947 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv x Q <sub>H</sub>	14.654 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>	63.092 kWh/a

**Ergebnisse Referenzklima**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>	63.586 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	16.456 kWh/a
Solare Wärmegewinne passiv x Q <sub>H</sub>	6.480 kWh/a
Innere Wärmegewinne passiv x Q <sub>H</sub>	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 Zahrtmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)

Basieren nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Elektrische Bauteile verwendet nach ON B 8110-8 / Unkonditionierte Gebäudeteile verwendet nach ON B 8110-4 / Wärmegewinne basierend nach ON B 8110-6 / Verschattung verwendet nach ON B 8110-4

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 8055 / ON H 8056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10277-1 / ON EN 12831 / OIB Richtlinie 8

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 einzelnen Bedingtwerte können dabei von den

## **6. Pozostałe**

Wszystkie dane opierają się na informacjach udzielonych przez Sprzedającego i nie są objęte gwarancją!

Wskazujemy na istnienie bliskich stosunków gospodarczych ze Sprzedającym oraz podwójnego pośrednictwa.

### **KOSZTY DODATKOWE:**

Prowizja od Nabywcy: 3% ceny sprzedaży plus 20% VAT

Koszty podmiotu sporządzającego umowę: 1,2% ceny sprzedaży plus 20% VAT + opłaty notarialne

Podatek od kupna nieruchomości: 3,5% ceny sprzedaży

Wpis do księgi wieczystej: 1,1% ceny sprzedaży

**7. Dokumentacja fotograficzna:**

**PARTER**



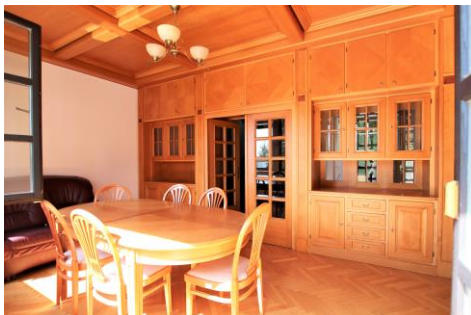
Salon



Salon



Taras przy salonie



Jadalnia



Duży taras – elewacja od strony ogrodu

## Prezentacja



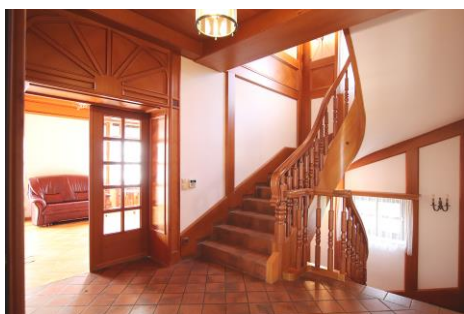
Widok na ogród z salonu



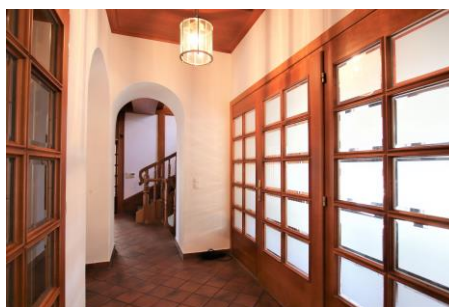
Duży taras - fasada od strony ogrodu



Kuchnia z kąciem jadalnym



Hol ze schodami na piętro i do piwnicy



Przedpokój / strefa wejściowa

# Prezentacja

## PIĘTRO:



Galeria / Korytarz



jedna z 3 łazienek



Taras



Pokój nr 3 z tarasem



Pokój nr 5



Pokój nr 5



Pokój nr 4



Pokój nr 4

## Prezentacja

### PIWNICA:



Dawny basen



Sala imprezowa  
barek z aneksem kuchennym i kominkiem



Niezależne mieszkanie - sypialnia



Niezależne mieszkanie – łazienka



Niezależne mieszkanie - kuchnia



## Prezentacja



Niezależne mieszkanie - taras z ogrodem



Fassade gartenseitig

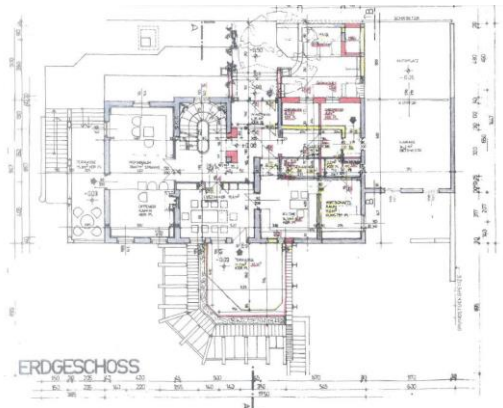


Das Haus – Blick von der Straße

# Prezentacja

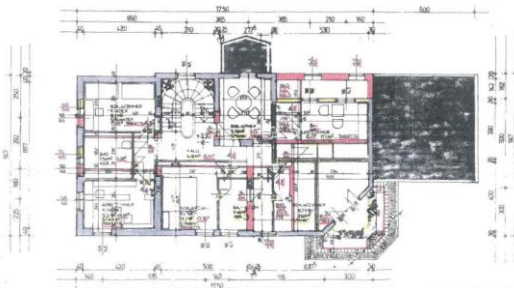
## 8. Plany inwentaryzacyjne

PARTER:

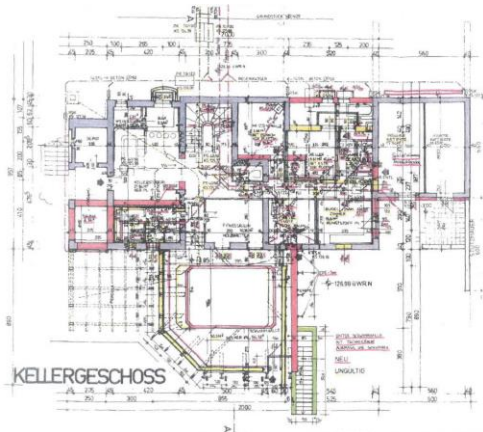


PIĘTRO:

1. OBERGESCHOSS



PIWNICA:



## 9. Załączniki

- 1 Regulamin przetargu z załącznikami
- 2 Wzór oferty
- 3 Projekt umowy sprzedaży
- 4 Informacja o przetwarzaniu danych osobowych
- 5 Wypis kosztów dodatkowych związanych z kupnem nieruchomości
- 6 Certyfikat energetyczny