



Die Sachverständigen.

**P & P Immowert GmbH**

Büro: A-8010 Graz, Friedrichgasse 6

Tel.: 0316/67 05 04

Fax: 0316/67 05 04 – DW 18

e-mail: office@die-sachverstaendigen.eu

Stellungnahme  
**Bürohaus**

Liegenschaft  
**1060 Wien, Linke Wienzeile 130a**

## **STELLUNGNAHME/ Bestätigung Verkehrswert**

nachstehend angeführter Liegenschaft

GB 01009 Mariahilf, EZ 1444,  
Bezirksgericht Innere Stadt Wien

**Bewertungsstichtag 31.12.2013**

für

**JP Immobilien Invest ZWEI GmbH**  
1060 Wien, Lehargasse 9 /10



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Die Überprüfung des Verkehrswertes des mit Vorgutachten vom 15.02.2013 erstellten Gutachtens der Liegenschaft 1060 Wien, Linke Wienzeile 130a mit dem darauf situierten Bürohaus erfolgt über Auftrag der JP Immobilien Invest ZWEI GmbH, 1060 Wien, Lehargasse 9/10.

### 1.2 Bewertungsstichtag

31.12.2013

## 2 Gutsbestand

### 2.1 Grundbuch

#### EZ 1444

GRUNDBUCH  
 Auszug aus dem Hauptbuch  
 KATASTRALGEMEINDE 01009 Mariahilf EINLAGEZAHL 1444  
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien  
 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 4862/2013  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
829/1	GST-Fläche	792	
	Bauf. (Gebäude)	615	
	Bauf. (Nebenf.)	177	Linke Wienzeile 130A

 \*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 1 a 11672/2011 Eröffnung der Einlage für Gst 829/1 aus EZ 804  
 2 a 11672/2011 Bauplatz (auf) Gst 829/1  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
 1 ANTEIL: 1/1  
 JP Immobilien Invest ZWEI GmbH (FN 357280m)  
 ADR: Lehargasse 9 /1-10, Wien 1060  
 d 4862/2013 IM RANG 3561/2013 Kaufvertrag 2013-03-22 Eigentumsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
 1 a 9566/2010 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-06-09  
 PFANDRECHT EUR 4,410.000,--  
 samt höchstens 18 % Z, höchstens 20 % VuZZ, NGS EUR  
 882.000,-- für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
 b 11014/2010 Kautionsband  
 c 11672/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
 EZ 804  
 d 11672/2011 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 804  
 2 a 11174/2011 Pfandurkunde 2011-10-05  
 PFANDRECHT EUR 2.890.000,--  
 höchstens 18 % Z, höchstens 20 % VZ, höchstens 20 % ZZ, NGS  
 EUR 578.000,-- für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
 b 11174/2011 Kautionsband  
 c 11672/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus  
 EZ 804  
 d 11672/2011 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 804  
 4 gelöscht  
 \*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS  
 \*\*\*\*\*  
 Grundbuch 12.12.2013 11:05:47

### 3 Verkehrswert

Eine Überprüfung des Verkehrswertes hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Mietzinsliste Dezember 2013, gegenüber der Bewertung des Vorgutachtens ist keine Wertänderung eingetreten, da nur eine unwesentliche Änderung bei den Nettojahresmieteinnahmen eingetreten ist.

Der Verkehrswert der EZ 1444, Kat. Gem. 01009 Mariahilf, Liegenschaft mit Mietzinshaus in 1060 Wien, Linke Wienzeile 130a, wird somit zum 31.12.2013 geschätzt mit:

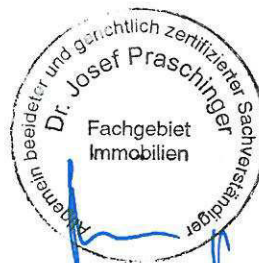
**Verkehrswert der Liegenschaft** € **3.253.000,--**  
**(in Worten: Euro dreimillionen-**  
**zweihundertfdreiundfünfzigtausend)**

Hierdurch versichere ich die Richtigkeit vorstehender Bewertung, die ich nach vorheriger persönlicher Besichtigung der Liegenschaft und nach genauer Betrachtung aller Umstände erstellt habe.



Dir. Dagobert Pantschier

(die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen)



Ing. Dr. Josef Praschinger



DI Lydia Unger

Graz, 17. Jänner 2014