

Real Invest Austria

Mündelsicherer Immobilienfonds

Halbjahresbericht

1. Oktober 2005 bis 31. März 2006

Vermögensaufstellung zum 31. März 2006

1. Wertpapiere

Anleihen lautend auf EUR					%-Anteil
ISIN	Bezeichnung	Zinssatz	Nominale	Kurswert	am Fonds- vermögen
AT0000193396	FRN NOE.SCHV. 05-17/6 VAR.	2,638%	20.000.000	20.000.000	3,96%
XS0198238221	FRN HYPO TIROL 04/07 FLR MTN	2,096%	10.000.000	10.000.000	1,98%
AT0000384938	5.5% BUNDESANL. 99-10/4	5,500%	36.600.000	40.003.800	7,92%
AT0000383740	5.625% BUNDESANL. 97-07/5	5,625%	28.100.000	30.000.000	5,94%
AT0000385992	3.8% OEST.,REP.BUNDANL.03-13	3,800%	140.000.000	165.486.750	32,77%
			234.700.000	265.490.550	52,58%

2. Immobilien und Immobiliengleiche Rechte¹

Objekt	Anschaffungskosten (Kaufpreis netto) in EUR	Kurswert per 31.03.2006 in EUR	%-Anteil am Fonds- vermögen
1020 Wien, Obere Donaustraße 33	14.336.000	14.405.500	2,85%
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 146 - 148	5.506.008	5.722.000	1,13%
1050 Wien, Margaretengürtel 45	2.950.000	2.938.000	0,58%
1050 Wien, Schlossgasse 11	2.075.000	2.346.500	0,46%
1050 Wien, Schlossgasse 13	3.175.000	3.310.500	0,66%
1070 Wien, Mariahilferstraße 50 und 52	24.391.380	24.461.000	4,84%
1150 Wien, Geibelgasse 18 - 20	6.248.811	6.422.000	1,27%
1150 Wien, Giselhergasse 1 - 5	20.410.178	21.121.500	4,18%
1160 Wien, Seeböckgasse 59	6.850.000	7.007.500	1,39%
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220 - 222	26.900.000	27.310.500	5,41%
1190 Wien, Muthgasse 56 - 58	4.562.550	4.897.000	0,97%
1200 Wien, Kornhäuselgasse 3 - 9	22.100.149	22.888.000	4,53%
1210 Wien, Schlosshoferstraße 19 - 21	1.360.000	1.365.500	0,27%
1220 Wien, Tokiostraße 3	26.304.981	28.739.000	5,69%
1220 Wien, Tokiostraße 12	9.000.000	9.219.000	1,83%
1220 Wien, Wagramer Straße 4	6.751.973	7.062.500	1,40%
1230 Wien, Perfektastraße 69	11.250.000	11.308.000	2,24%
2130 Mistelbach, Herzog-Albrecht Straße 1 - 3, Bauteil I	17.708.184	17.799.500	3,52%
2130 Mistelbach, Herzog-Albrecht Straße 4, Bauteil II	1.772.477	1.788.500	0,35%
4020 Linz, Lastenstraße 36	8.250.982	8.408.000	1,67%
5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35	2.050.000	1.980.000	0,39%
5020 Salzburg, Sterneckerstraße 11	8.980.000	9.262.500	1,83%
6020 Innsbruck, Museumstraße 32 - 34	16.560.000	16.441.500	3,26%
Summen	249.493.673	256.204.000	50,74%
Grunderwerbsnebenkosten (soweit noch nicht abgeschrieben)		13.474.721,40	2,67%
Summe Immobilien		269.678.721,40	53,41%

¹ Darstellung der einzelnen Immobilien ab Seite 5

3. Bankguthaben/Forderungen

in EUR

EUR-Guthaben	6.749.752,34	1,34%
Kautionen	725.274,64	0,14%
Lieferantenforderungen	-	0,00%
sonstige Forderungen	5.224.226,90	1,03%
Summe Bankguthaben/Forderungen	12.699.253,88	2,51%

4. Sonstige Vermögenswerte

Verrechnungssaldo Instandhaltungsvorsorge gem. § 31 WEG	977.627,38	0,19%
Zinsansprüche Wertpapiere	416.771,21	0,08%
Zinsansprüche Girokonto	28.483,22	0,01%
Summe sonstige Vermögenswerte	1.422.881,81	0,28%

Vermögenswerte gesamt	549.291.407,14
------------------------------	-----------------------

5. Verbindlichkeiten und sonstige Vermögensminderungen

Fremdfinanzierung	- 25.458.870,39	-5,04%
Abgrenzung geplanter Instandhaltungen	- 422.221,96	-0,08%
Sonstige Verbindlichkeiten	- 20.897,35	0,00%
Zinsabgrenzung Fremdfinanzierung	-	0,00%
Lieferantenverbindlichkeiten	-	0,00%
Kautionen	- 725.274,64	-0,14%
Mietvorauszahlungen	-	0,00%
Baukostenbeiträge	- 17.701.475,53	-3,51%
Summe Verbindlichkeiten u. sonstige Vermögensminderungen	- 44.328.739,87	-8,78%

Fondsvermögen	504.962.667,27	100,00%
----------------------	-----------------------	----------------

Umlaufende Anteile	47.574.925
davon Ausschütter	18.514.295
Rechenwert je Anteil *	€ 10,38
davon Thesaurierer	29.060.630
Rechenwert je Anteil *	€ 10,76

* Werte auf jeweils zwei Kommastellen gerundet

Entwicklung des Fondsvermögens im Berichtszeitraum 1.10.2005 - 31.03.2006

Ertragsart		in EUR
Erträge aus Anlagen ²		10.405.976,18
Dotierung der Instandhaltungsrücklage	-	1.362.126,18
Aufwendungen für die Verwaltung	-	1.283.841,38
Aufwendungen für die Depotbank	-	197.514,06
sonstige Aufwendungen sowie Steuern/Gebühren	-	51.411,02

Nettoertrag	7.511.083,54
--------------------	---------------------

Ausschüttungen und wiederveranlagte Erträge	12.373.254,44
Mehr- oder Minderwert der Anlagen	2.878.634,72

Während des Berichtszeitraumes getätigte Käufe und Verkäufe von Wertpapieren

ISIN	Kurzbezeichnung	Zinsen	Käufe	Verkäufe
AT0000383740	5.625% BUNDESANL. 97-07/5	5.625%	28.100.000	- 28.100.000
AT0000383864	6.25% BUNDESANL. 97-27/6	6.250%	374.200.000	- 374.200.000
AT0000384821	4% BUNDESANL.99-09/2	4.000%	147.800.000	- 147.800.000
AT0000384938	5.5% BUNDESANL. 99-10/4	5.500%	655.150.000	- 618.550.000
AT0000385356	5% OESTERR.,REP 02/12	5.000%	1.497.500.000	- 1.497.500.000
AT0000385992	3.8% OEST.,REP.BUNDANL.03-13	3.800%	675.500.000	- 675.500.000
AT0000386073	4.3% BUNDESANL. 04-14/1/144A	4.300%	302.500.000	- 302.500.000
Summe			3.680.750.000	- 3.644.150.000

² Mieterträge zzgl. Liquiditätsveranlagung und Aufwertungsgewinne vermindert um Abschreibung der Anschaffungsnebenkosten sowie Fremdkapitalzinsen.

Vergleichende Übersicht über die ersten zwei Rechnungsjahre und das letzte Halbjahr

Rechnungsjahr (Werte in EUR)	Nettobestandswert per Ende Rechnungsjahr / Halbjahr	Immobilienvermögen per Ende Rechnungsjahr / Halbjahr	Wertveränderung im Rechnungsjahr / Halbjahr	Ausschüttung je Anteil
2003/2004 (1.12.2003 – 30.9.2004)	164.453.858,56	36.061.500,00	2,40 %	0,20
2004/2005 (1.10.2004 – 30.9.2005)	418.150.447,45	203.839.000,18	4,42 %	0,31
1. Halbjahr 2005/2006 (1.10.2005 – 31.3.2006)	504.962.667,27	256.204.000,00	1,89 % ³	-- ⁴

Vorschau bis 30.09.2006

Bis zum Ende des Rechnungsjahres wird eine Immobilienveranlagungsquote von zumindest 70% des Nettobestandswertes angestrebt.

Auf Basis der derzeit bestehenden Bestandsverhältnisse, nach Maßgaben des Renditevorgaben für Immobilien und des angestrebten Immobilienveranlagungsvolumens wird für das laufende Rechnungsjahr ein Mietertrag in Höhe von rund EUR 16 Mio. erwartet sowie aus Bar- und Wertpapierveranlagungen nach Abzug von Fremdkapitalzinsen für den Zeitraum von 1.10.2005.- 30.9.2006 ein Zinsertrag in Höhe von rund EUR 4,3 Mio. prognostiziert.

³ Wertveränderung v. 1.10.2005 bis 31.3.2006

⁴ wird zum Halbjahr nicht ermittelt

Immobilien und immobilienrechtliche Rechte

1200 Wien, Wohnpark Kornhäusel (Wohnungseigentumsobjekte)

Der Wohnpark Kornhäusel liegt im "Spitz" zwischen Donaukanal und Donau und wurde 1996 auf ehemaligem Voest Gelände errichtet. Die Anlage besteht aus insgesamt 964 Wohnungen sowie einer Volksschule, einem Kindergarten und einer Ladenzeile mit Geschäften und Restaurants. Verkehrstechnisch günstig ist seine Lage durch die Stationen der Buslinien 5 A und 11 A, die Straßenbahnlinie N und die in der Nähe gelegene U6 Station Dresdner Straße.

a)	Lage:	1200 Wien, Leystr. 2-8, Kornhäuselg. 3-9, Robert-Blum-G. 2
	Grundbuch:	Grundbuch 01620 Brigittenau, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	5531
	Grundstücksnummer:	3866/20, 3866/21 und 3866/27
	WE-Anteile:	273/72633 143/72633 950/72633 1113/72633 <u>13005/72633</u>
	Gesamt:	15484/72633
	Nutzung:	188 Wohnungen, 1 Kindertagesheim, 2 Geschäftslokale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 25.735 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekte):	15.816,19 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1996
d)	Anschaffungsjahr:	2003 / 2006
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 22.354.000,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) <u>rd. EUR 1.113.000,00</u> rd. EUR 23.467.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	13.548,13 m ² Wohnfläche 2.268,06 m ² Kindertagesheim und Geschäftslokale 1.085,19 m ² Freiflächen
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 30.000,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 95.000.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1030 Wien, Wohnpark Rennweg (Wohnungseigentumsobjekte)

Der 1993 fertig gestellte Wohnpark Rennweg liegt auf dem Gebiet der ehemaligen Rennweg-Kaserne. Auf einer Gesamtnutzfläche von ca. 62.500 m² befinden sich insgesamt 355 Wohnungen, Büros und Geschäfte. Die Anlage zeichnet sich durch eine angenehme Lage, eine gute Verkehrsverbindung und eine hervorragende Infrastruktur aus. So liegen verschiedene Supermärkte, Bank, Trafik, Frisör, Ärzte, Kindergarten und Schule auf dem Areal. Die unmittelbar am Wohnpark vorbeiführenden Buslinien 77 A und 74 A sowie die Straßenbahnlinie 71 ermöglichen eine Anbindung an die U3 und die S-Bahn.

a)	Lage:	1030 Wien, Landstraßer Hauptstr. 146-148, Oberzellerg. 1
	Grundbuch:	Grundbuch 01006 Landstraße, BG Innere Stadt Wien
	Einlagezahl:	4195
	Grundstücksnummer:	1294/3, 1294/4, 1294/5
	WE-Anteile:	395/77057 880/77057 <u>2695/77057</u>
	Gesamt:	3970/77057
	Nutzung:	3 Geschäftslokale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 29.691 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekte):	3.991,14 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1993
d)	Anschaffungsjahr:	2003
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 5.586.000,00 (incl. anteil. Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR <u>140.000,00</u> rd. EUR 5.726.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	3.243,92 m ² Geschäftslokale, 747,22 m ² Lade- u. Lichthof
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 19.700,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 109.200.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1190 Wien, Wohnheim Muthgasse (Wohnungseigentumsobjekt)

Im 19. Wiener Gemeindebezirk in der Nähe des Donaukanals gelegen, verfügt das im Jahr 1996 errichtete Wohnheim Muthgasse über 109 vollständig möblierte Appartements. Der Bahnhof Heiligenstadt mit S-Bahn, U-Bahn, verschiedenen Bus- und Straßenbahnlinien ist in nur 5 Gehminuten erreichbar.

a)	Lage:	1190 Wien, Muthgasse 56-68, Holzgasse 1-7, Nußdorfer Lände 35-45
	Grundbuch:	Grundbuch 01507 Nußdorf, BG Döbling
	Einlagezahl:	260
	Grundstücksnummer:	47/2
	WE-Anteile:	3289/67825
	Nutzung:	Wohnheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 23.505 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	2.897,26 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1996
d)	Anschaffungsjahr:	2003
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 4.585.000,00 (incl. anteil. Rep.–Fonds/WEG) rd. EUR <u>106.000,00</u> rd. EUR 4.691.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	2.897,26 m ²
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 8.000,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1. Pfandrecht i.H.v. ATS 21.718.200,-- (EUR 1.578.323,15) für das Land Wien, im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss i.H.v. EUR 1.052.215,43 2. Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 124.846.622,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1220 Wien, Wohnheim Hochhaus Neue Donau (Wohnungseigentumsobjekt)

Das vom berühmten Wiener Architekten Harry Seidler entworfene Hochhaus Neue Donau wurde nach 24monatiger Bauzeit im Jahr 2000/2001 fertig gestellt. Es bildet mit dem benachbarten Wohnpark Neue Donau und dem Kinocenter einen Mittelpunkt der Donau-City. Im Hochhaus befinden sich neben den 140 Appartements des Wohnheimes rd. 250 Wohnungen und Büros. Ausgezeichnet ist die Verkehrsinfrastruktur durch die in unmittelbarer Nähe gelegenen Stationen der U1 und die direkte Verbindung zur unterirdisch geführten Donauufer-Autobahn A22. Seine ideale Lage an der Neuen Donau ermöglicht den Bewohnern die Nutzung dieses großräumigen Naherholungsgebietes.

a)	Lage:	1220 Wien, Wagramer Straße 4
	Grundbuch:	Grundbuch 01669 Kaisermühlen, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	439
	Grundstücksnummer:	2466/1
	WE-Anteile:	4366/25603
	Nutzung:	Wohnheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 6.252 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	4.582,25 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2000/2001
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.773.000,00 (incl. anteil. Rep.–Fonds/WEG) rd. EUR 438.000,00 rd. EUR 7.211.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	4.582,25 m ²
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 3.800,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. on ATS 34.366.800,-- (EUR 2.497.532,76) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 1.761.918,95 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 37.300.000,-- Unterversicherungsverzicht
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1150 Wien, Wohnhausanlage und Gesundheits- und Sozialzentrum Geibelgasse

In der 1994 fertig gestellten Anlage befinden sich ein Gesundheits- und Sozialzentrum, 49 Wohnungen und 42 Garagenstellplätze. Das von der Stadt Wien geführte soziale Zentrum bietet pflegebedürftigen Menschen die Möglichkeit, ihre Selbständigkeit zu bewahren und gleichzeitig professionelle Unterstützung bei den täglichen Bedürfnissen des Alltags zu bekommen. Direkt an der Anlage führt die Buslinie 12 A vorbei, ferner sind die Straßenbahnlinie 58 und die Haltestelle der U6 in wenigen Gehminuten erreichbar. Dadurch sind der Verkehrsknotenpunkt Westbahnhof und die Einkaufsmöglichkeiten der Mariahilfer Straße in kurzer Zeit erreichbar.

a)	Lage:	1150 Wien, Geibelg. 18-20, Henriettenpl. 3, Herklotzg. 32-34
	Grundbuch:	Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	297
	Grundstücksnummer:	69/13, 86/6, 86/7, 86/8
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Wohnhaus mit Geriatrischem Zentrum
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	insgesamt 1.730 m ²
	Gesamtnutzfläche:	4.925,05 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1993/1994
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 6.248.811,00 rd. EUR 295.000,00 rd. EUR 6.543.811,00
f)	Vermietbare Fläche:	3.605 m ² Mietwohnungen, 1.305 m ² Geriatrisches Zentrum, 14 m ² Keller sowie 42 Garagenstellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 20.600,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 24.708.150,-- (EUR 1.795.611,29) für das Land Wien im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Förderungszuschuss gemäß WWFSG i.H.v. ATS 16.216.700,-- (EUR 1.178.513,55) 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 9.618.018,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1220 Wien, Wohnheim Tokiostraße (Wohnungseigentumsobjekt)

Das 2003 fertig gestellte Wohnheim Tokiostraße liegt im Stadterweiterungsgebiet Kagran West im 22. Wiener Gemeindebezirk. Die Anlage verfügt auf insgesamt 7 Stockwerken über 141 moderne Appartement-Wohnungen sowie über 19 Tiefgaragenparkplätze. Der nahe liegende Knotenpunkt Zentrum Kagran gewährleistet eine gute Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr und bietet mit dem Donauzentrum sehr vielfältige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

a)	Lage:	1220 Wien, Tokiostraße 12
	Grundbuch:	Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	3779
	Grundstücksnummer:	954/22
	WE-Anteile:	5869/9801
	Nutzung:	Wohnheim
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.483,00 m ²
	Gesamtnutzfläche (WE-Objekt):	5.148,00 m ² und 19 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2003
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 9.000.000,00 rd. EUR 210.000,00 rd. EUR 9.210.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	5.148,00 m ² Wohnheim sowie Büro- und Geschäftsflächen, 19 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Pächter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 9.500,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 35.194.050,- (EUR 2.557.651,36) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 1.705.100,91 2) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 13.044.768,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren
o)	Sonstiges:	Wohnungseigentum ist derzeit in Begründung.

1220 Wien, Wohnhausanlage Donaufelderhof

Als Siegerprojekt des ersten Wiener Bauträgerwettbewerb wurde der Donaufelderhof 1999 im 22. Gemeindebezirk errichtet. Auf sieben Stiegen, die um einen großzügig begrünten Innenhof situiert sind, entstanden insgesamt 212 Wohnungen, 253 PKW Stellplätze und rund 4.600 m² Gewerbeflächen. In der Nähe der Anlage, die über einen eigenen Sport- und Freizeitbereich verfügt, befinden sich ein Kindergarten und mehrere Schulen. Das Donauzentrum mit seiner vielfältigen Infrastruktur sowie der Verkehrsknotenpunkt Kagran liegen in unmittelbarer Nähe der Anlage.

a)	Lage:	1220 Wien, Tokiostraße 3, Dückegasse 15
	Grundbuch:	Grundbuch 01660 Kagran, BG Donaustadt
	Einlagezahl:	3723
	Grundstücksnummer:	1003/3
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	geförderte Mietwohnungen, geförderte Geschäfts- und Büroflächen, freifinanzierte Gewerbe- und Lagerflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	10.176 m ²
	Gesamtnutzfläche:	rd. 21.180 m ² , 253 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1997/1999
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: (inkl. Übernahme FB Mieter und Darlehen) Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 26.304.981,00 <u>rd. EUR 1.204.000,00</u> rd. EUR 27.508.981,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 16.540 m ² geförderte Wohnungen, rd. 1.920 m ² geförderte Büro- und Geschäftsflächen, rd. 2.720 m ² freifinanzierte Gewerbe- und Lagerflächen 253 Tiefgaragenparkplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 70.000,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine

l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 240.727.050,-- (EUR 17.494.316,98) für Creditanstalt-Bankverein 2) Pfandrechte zu einem Höchstbetrag von ATS 25.110.987,-- (EUR 1.824.886,59) für Creditanstalt AG 3) Pfandrecht i.H.v. EUR 180.347,09 für Creditanstalt AG 4) Pfandrecht i.H.v. ATS 163.608.150,-- (EUR 11.889.867,95) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 7.926.580,-- für das Land Wien 5) Pfandrecht i.H.v. EUR 125.282,15 im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbaren Zuschuss gemäß WWFSG i.H.v. EUR 83.521,45 für das Land Wien 6) Veräußerungsverbot für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 32.566.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1050 Wien, Geschäftslokal Margaretengürtel

Das im Jahr 2001 errichtete Geschäftslokal beherbergt ein von der McDonald's Gruppe betriebenes Restaurant. Am Verkehrsknotenpunkt Margaretengürtel gelegen verfügt das Lokal über eine gute Kundenfrequenz.

a)	Lage:	1050 Wien, Margaretengürtel 43-45
	Grundbuch:	Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt
	Einlagezahl:	814
	Grundstücksnummer:	663/3
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Geschäftsfläche
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.105 m ²
	Gesamtnutzfläche:	608,00 m ² und 23 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2001
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 2.950.000,00 rd. EUR 211.000,00 rd. EUR 3.161.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	608,00 m ² Geschäftsfläche inkl. Terrassen, 23 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Mieter getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 2.000,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 964.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1150 Wien, Wohnpark Fünfhaus

Der 1998 fertig gestellte Baukomplex besteht aus 3 renovierten Altbauhäusern, die durch Neubauten harmonisch ergänzt wurden. Die Anlage umfasst insgesamt 198 Wohnungen, die um einen begrünten Innenhof gruppiert sind sowie 184 Parkplätze. Das Objekt liegt nahe zur U-Bahn, zur Stadthalle und zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Das Erholungsgebiet Schmelz liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

a)	Lage:	1150 Wien, Giselbergasse 1-5, Aliogasse 22, Gernotgasse 2-6, Markgraf Rüdiger Straße 21
	Grundbuch:	Grundbuch 01302 Fünfhaus, BG Fünfhaus
	Einlagezahl:	1489
	Grundstücksnummer:	206/571, 840/1, 840/2, 1004/1, 1004/2, 1006, 1007
	Anteil:	14674/14712
	Nutzung:	geförderte Mietwohnungen, Geschäftslokale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	5.642,00 m ²
	Gesamtnutzfläche:	13.615,35 m ² und 184 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1998
d)	Anschaffungsjahr:	2004
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 20.640.151,00 (incl. Anteil Rep.-Fonds/WEG) rd. EUR 1.295.000,00 rd. EUR 21.935.151,00
f)	Vermietbare Fläche:	198 geförderte Wohnungen mit insgesamt 12.530,17 m ² , 1.085,19 m ² Lokale und Büroflächen, 184 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. Eur 27.400,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1) Pfandrecht i.H.v. ATS 74.400.00,-- (EUR 5.406.858,86) für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG 2) Pfandrecht i.H.v. ATS 113.446.260,-- (EUR 8.244.461,24) für Bank für Arbeit und Wirtschaft AG 3) Pfandrecht i.H.v. ATS 94.538.550,-- (EUR 6.870.384,37) im Zusammenhang mit einem nicht rückzahlbarem Zuschuss gem. WWFSG i.H.v. rd. EUR 4.580.000,-- für das Land Wien 4) Veräußerungsverbot gem. WWFSG für das Land Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 20.505.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1050 Wien, Bürogebäude Schlossgasse 11

Im 5. Wiener Gemeindebezirk gelegen, verfügen beide Gebäude über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Zwischen den Objekten liegt trotz der räumlichen Nähe eine zeitliche Differenz von rund 150 Jahren. So wurde das Haus Nr. 11 im Jahr 1991 (45 Pkw-Stellplätze) fertig gestellt, während es sich bei dem Bau in der Schlossgasse 13 um ein denkmalgeschütztes Ensemble mit einem Straßentrakt aus der Biedermeierzeit und einem Hoftrakt aus dem frühen 20. Jahrhundert handelt. Der Gebäudekomplex wurde in drei Baustufen saniert und umgebaut. Das bemerkenswerte Ergebnis repräsentiert eindrucksvoll das Zusammenspiel von moderner Architektur und historischer Bausubstanz.

a)	Lage:	1050 Wien, Schlossgasse 11
	Grundbuch:	Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt
	Einlagezahl:	1013
	Grundstücksnummer:	213/1
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	803,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	876,56 m ² und 45 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1990/1991
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 2.075.000,00 rd. EUR 124.000,00 rd. EUR 2.199.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	876,56 m ² Büro- und Geschäftsflächen, 45 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 1.800,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.078.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1050 Wien, Bürogebäude Schlossgasse 13

Im 5. Wiener Gemeindebezirk gelegen, verfügen beide Gebäude über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz. Zwischen den Objekten liegt trotz der räumlichen Nähe eine zeitliche Differenz von rund 150 Jahren. So wurde das Haus Nr. 11 im Jahr 1991 (45 Pkw-Stellplätze) fertig gestellt, während es sich bei dem Bau in der Schlossgasse 13 um ein denkmalgeschütztes Ensemble mit einem Straßentrakt aus der Biedermeierzeit und einem Hoftrakt aus dem frühen 20. Jahrhundert handelt. Der Gebäudekomplex wurde in drei Baustufen saniert und umgebaut. Das bemerkenswerte Ergebnis repräsentiert eindrucksvoll das Zusammenspiel von moderner Architektur und historischer Bausubstanz.

a)	Lage:	1050 Wien, Schlossgasse 13
	Grundbuch:	Grundbuch 01008 Margarethen, BG Innere Stadt
	Einlagezahl:	1015
	Grundstücksnummer:	213/2, 215
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.211,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	1.670,51 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1991 generalsaniert
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 3.175.000,00 rd. EUR 213.000,00 rd. EUR 3.388.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	1.447,91 m ² Büro- und Geschäftsflächen, 2 Dachgeschosswohnungen mit 188,65 m ² , 33,95 m ² Lagerflächen
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 2.500,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 3.706.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1160 Wien, Bürogebäude Seeböckgasse

Die in den Jahren 1989/90 fertig gestellte Immobilie liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in U-Bahn Nähe. Neben den 8.565 m² Büro- und Lagerflächen verfügt das Objekt über 42 Pkw-Stellplätze.

a)	Lage:	1160 Wien, Seeböckgasse 59, Odoakergasse 40
	Grundbuch:	Grundbuch 01405 Ottakring, BG Wien Hernals
	Einlagezahl:	4784
	Grundstücksnummer:	774/91
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude mit Lagerflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	4.512 m ²
	Gesamtnutzflächen:	8.565,13 m ² und 42 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1990
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 6.850.000,00 rd. EUR <u>450.000,00</u> rd. EUR 7.300.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	4.156,04 m ² Büroflächen, 4.334,77 m ² Lagerflächen, 74,32 m ² Wohnflächen, 42 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 66.400,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 10.088.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

5020 Salzburg, Büro- und Geschäftsgebäude Sterneckstraße

Im Jahr 2002 fertig gestellt, befinden sich im Gebäude rd. 4.225 m² moderne Büro- und Geschäftsflächen sowie 57 Pkw-Stellplätze. In der Nähe des Kapuzinerberges gelegen, sind sowohl das historische Stadtzentrum von Salzburg als auch die Autobahn in kurzer Zeit erreichbar.

a)	Lage:	5020 Salzburg, Sterneckstraße 11
	Grundbuch:	Grundbuch Schallmoos, BG Salzburg
	Einlagezahl:	785
	Grundstücksnummer:	1640/1, 1640/4, 1640/7
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.594,00 m ² Hinsichtlich Teilen der Liegenschaft besteht eine Abtretungsverpflichtung ins öffentliche Gut.
	Gesamtnutzflächen (WE-Objekte):	4.225,00 m ² und 57 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2003
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 8.980.000,00 rd. EUR 620.000,00 rd. EUR 9.600.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	3.316,00 m ² Büroflächen, 909,00 m ² Geschäftsflächen, 57 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 30.000,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.345.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1170 Wien, Schulgebäude Hernals

Das in 2jähriger Bauzeit (1994-1996) errichtete Gebäude gliedert sich in mehrere, voneinander in Funktion und Erscheinung unterschiedliche Baukörper. Auf die Anforderungen des in dem Baukomplex untergebrachten experimentellen Sonderpädagogischen Zentrums wurde bei der Ausführung entsprechend Rücksicht genommen. Die etablierte Schule ist ein gelungenes Beispiel für die Integration von behinderten Kindern mit solchen ohne Behinderung. Sowohl mit öffentlichen als auch mit individuellen Verkehrsmitteln ist das Objekt gut erreichbar.

a)	Lage:	1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220-222
	Grundbuch:	Grundbuch 01401 Dornbach, BG Hernals
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 3031 an EZ 1334
	Grundstücksnummer:	1115/46
	Rechtsform:	Baurechtseinlage
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Integrations- und Sonderschule, Bankfiliale
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	11.805 m ²
	Gesamtnutzflächen:	13.118,90 m ² und 40 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1996
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 26.900.000,00 rd. EUR 2.002.600,00 rd. EUR 28.902.600,00
f)	Vermietbare Fläche:	12.782,90 m ² Schule, 1 Bankfiliale 336,00 m ² , 40 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 2.400,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	1. Reallast des Bauzinses jährl. ATS 11.805,- (EUR 857,90) für die Stadt Wien 2. Vorkaufsrecht für die Stadt Wien
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 22.370.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

4020 Linz, Bürogebäude City Tower II

Der City Tower II in Linz ist mit 61 m der höchste Büroturm außerhalb Wiens. Den Mietern stehen rd. 4.900 m² hochqualitative Büroflächen auf 18 Geschossen sowie 98 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Das Zusammenspiel von moderner Ausstattung und innovativer Architektur schaffen ein eindrucksvolles Ambiente. In Zentrumsnähe situiert, verfügt das Objekt über eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung.

a)	Lage:	4020 Linz, Lastenstraße 36
	Grundbuch:	Grundbuch 45204 Lustenau, BG Linz
	Einlagezahl:	1917
	Grundstücksnummer:	245/48
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsflächen
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.286,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	4.875,91 m ² und 98 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2004
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 8.250.982,00 rd. EUR 631.000,00 rd. EUR 8.881.982,00
f)	Vermietbare Fläche:	4.777,47 m ² Büroflächen, 98,44 m ² Geschäftsflächen, 98 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 4.700,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 7.395.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

5020 Salzburg, Bürogebäude Siezenheimerstraße

Im Stadtteil Alt Maxglan gelegen, verfügt die Immobilie über rd. 1.750 m² Nutzfläche sowie 52 Pkw-Stellplätze. Die Autobahn als auch der Salzburger Flughafen Maxglan sind sehr gut erreichbar.

a)	Lage:	5020 Salzburg, Siezenheimerstraße 35
	Grundbuch:	Grundbuch 56531 Maxglan, BG Salzburg
	Einlagezahl:	729
	Grundstücksnummer:	142/1
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	2.449,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	1.752,00 m ² und 52 Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	1962 – letzte Generalsanierung 1973
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 2.050.000,00 rd. EUR 191.100,00 rd. EUR 2.241.100,00
f)	Vermietbare Fläche:	1.617,00 m ² Büroflächen, 135 m ² Lagerflächen, 52 Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 15.600,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 2.444.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1020 Wien, Bürogebäude Obere Donaustraße

Das im 2. Wiener Gemeindebezirk am Donaukanal gelegene Bürogebäude wurde im Jahr 2002 errichtet. Neben rd. 5.130 m² hochwertigen Büroflächen stehen dem Mieter 41 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Über eine Glasbrücke ist der moderne Bau mit dem benachbarten Gebäude verbunden. Sämtliche Flächen sind von der Mobilkom Austria AG in Bestand genommen. Durch seine optimale Lage verfügt das Objekt über eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz der Stadt.

a)	Lage:	1020 Wien, Obere Donaustraße 33
	Grundbuch:	Grundbuch 01657 Leopoldstadt, BG Leopoldstadt
	Einlagezahl:	361
	Grundstücksnummer:	526/1
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Bürogebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.031,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	5.134,64 m ² und 41 Stellplätze sowie 6 Motorrad Stellplätze
c)	Errichtungsjahr:	2001/2002
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 14.336.000,00 rd. EUR 960.000,00 rd. EUR 15.296.000,00
f)	Vermietbare Fläche:	5.134,64 m ² Büroflächen (inkl. Lager und sonstiger Flächen), 41 Pkw-Stellplätze sowie 6 Motorrad Stellplätze
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 15.000,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 11.289.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

**6020 Innsbruck, Gerichtsgebäude und Ärztezentrum
„Europahaus Grüner Baum“**

Im Jahr 1994 errichtet, gibt es im gemischt genutzten Objekt rd. 9.210 m² moderne Büro- und Geschäftsflächen und 140 Pkw-Stellplätze. Der überwiegende Teil der Flächen ist an das Bezirksgericht Innsbruck und ein Ärztezentrum vermietet. Durch seine Lage in einem innerstädtischen Wohn- und Geschäftsgebiet in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes verfügt die Immobilie über eine gute Infrastruktur. Die Innsbrucker Altstadt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und der Flughafen Kranebitten liegt nur rd. 5 km entfernt.

a)	Lage:	6020 Innsbruck, Museumstraße 32, 32a, 34, 36, Bruneckerstraße 2c – 2e
	Grundbuch:	Grundbuch 81113 Innsbruck, BG Innsbruck
	Einlagezahl:	Baurechtseinlage 1637 ob EZ 1636
	Grundstücksnummer:	467/1
	Rechtsform:	Baurecht
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	3.108, m ²
	Gesamtnutzflächen:	9.214,09 m ² und 140 Stellplätze in der Tiefgarage
c)	Errichtungsjahr:	1994
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 16.560.000,00 rd. EUR 944.800,00 rd. EUR 17.504.800,00
f)	Vermietbare Fläche:	9.214,09 m ² Büro-, Geschäfts- und Lagerflächen, 140 Stellplätze in der Tiefgarage
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 227.100,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EUR 18.457.000,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1210 Wien, Schlosshoferstraße 19 - 21

a)	Lage:	1210 Wien, Schlosshoferstraße 19-21
	Grundbuch:	Grundbuch 01605 Floridsdorf, BG Floridsdorf
	Einlagezahl:	409
	Grundstücksnummer:	54/2, 54/5, 54/8, 54/7
	Anteil:	1/1
	Nutzung:	-
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	1.556,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	-
c)	Errichtungsjahr:	-
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis: Nebenkosten: Gesamt:	EUR 1.360.000,00 rd. EUR 138.400,00 rd. EUR 1.498.400,00
f)	Vermietbare Fläche:	-
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	-
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	-
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	-
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	-
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren
n)	Sonstiges:	1) Eigentum ist noch nicht einverleibt. 2) Auf dem Grundstück soll ein Bürogebäude mit Geschäftsflächen errichtet werden. Mit dem Bau wird voraussichtlich im Frühjahr 2006 begonnen.

1070 Wien, Mariahilfer Straße 50 - 52

Der 1995 generalsanierte Gebäudekomplex ist zentral im frequenzstärksten Bereich der bedeutendsten Einkaufsstraße Österreichs, der Mariahilfer Straße gelegen. Die beiden Geschäftslokale im Erdgeschoß sind an die bekannten Marken Schöps und Esprit vermietet. An der Kreuzung zur Kirchengasse gelegen, sind die U-Bahn, verschiedene Bushaltestellen sowie wichtige Hauptverkehrsstraßen sehr gut erreichbar.

a)	Lage:	1070 Wien, Mariahilfer Straße 50-52
	Grundbuch:	Grundbuch 01010 Neubau, BG Josefstadt
	Einlagezahl:	619 und 620
	Grundstücksnummer:	420 zu EZ 619 und 421 zu EZ 620
	Anteil:	EZ 619: 8033/21797 Anteile (WE) EZ 620: Alleineigentum
	Nutzung:	Büro- und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	EZ 619: 826 m ² EZ 620: 1.304 m ²
	Gesamtnutzflächen:	5.845 m ²
c)	Errichtungsjahr:	1995 Generalsanierung
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 24.405.000,00 (incl. anteil. Rep-Fonds/WEG) rd. EUR <u>1.766.050,00</u> rd. EUR 26.171.050,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 3.500 m ² Geschäfts- und Lagerflächen, rd. 1.336 m ² Wohnflächen und rd. 1.009 m ² Büroflächen
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 44.500,-- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EZ 619 (Gesamtliegenschaft) EUR 8.747.000,-- EZ 620 EUR 8.127.581,90 Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

1230 Wien, Perfektastraße 69

Das 6-geschoßige Büro- und Geschäftsgebäude befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk, in der Perfektastraße 69 / Lemböckgasse 63, ca. 17,5 km südlich des Stadtzentrums von Wien in einem Gewerbegebiet. Die Anbindung an die A2 (Südbahn) erfolgt über die A 23 in etwa 7,5 km Entfernung. Die U6 Haltestelle Perfektastraße liegt in fußläufiger Entfernung; lokale Busverbindung direkt in der angrenzenden Verkehrsfläche.

a)	Lage:	1230 Wien, Perfektastraße 69
	Grundbuch:	01408 Siebenhirten
	Einlagezahl:	1045
	Grundstücksnummer:	680, 38/4, 39/4
	Anteil:	1/1 HK Immobilien GmbH
	Nutzung:	Büro –und Geschäftsgebäude
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	5.108 m ² (nach Teilung)
	Gesamtnutzflächen:	6.959 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2002 Generalsanierung, 2005 Umbau
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	EUR 11.250.000,00 rd. EUR 757.500,00 rd. EUR 12.007.500,00
f)	Vermietbare Fläche:	6.959 m ²
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden vom Mieter getragen
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 10.000,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	keine
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: € 7.267.152,- gesamt (Feuer-, Leitungswasser-, Sturmversicherung)
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Sach- und Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

2130 Mistelbach Fachmarktzentrum I (Nord und Süd), Herzog Albrecht-Straße 1-3

Das im Jahr 2004 errichtete Fachmarktzentrum I befindet sich auf dem Areal der "M-City" ca. 1,6 km vom Ortszentrum von Mistelbach entfernt. Die beiden Bauteile verfügen über 20 Geschäftslokale mit rd. 9.892 m² sowie einen Parkplatz mit rund 240 Stellplätzen. Im Anschluss an das Fachmarktzentrum liegen als Frequenzbringer ein Billa-Markt sowie ein Baumarktzentrum.

a)	Lage:	2130 Mistelbach, Herzog Albrecht-Straße 1-3
	Grundbuch:	Grundbuch 15028 Mistelbach, BG Josefstadt
	Einlagezahl:	5551
	Grundstücksnummer:	6685/1
	Anteil:	Alleineigentum
	Nutzung:	Fachmarktzentrum
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	EZ 5551: 27.832,00 m ²
	Gesamtnutzflächen:	9.891,93 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2004
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 17.708.184,00 rd. EUR 177.082,00 rd. EUR 17.885.266,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 9.891,93 m ² Geschäftsflächen
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	Für das Kalenderjahr 2006 sind Kosten geplanter Erhaltungsarbeiten in Höhe von rd. EUR 10.000,- angesetzt.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	€ 1.500,- pro Monat
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine.
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	Keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EZ 5551 EUR 11.000.000,- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

2130 Mistelbach Fachmarktzentrum II (West), Herzog Albrecht-Straße 4

Das im Jahr 2005 errichtete Fachmarktzentrum II befindet sich auf dem Areal der "M-City" ca. 1,6 km vom Ortszentrum von Mistelbach entfernt. Der Bauteil verfügt über 4 Geschäftslokale mit rd. 896 m² sowie einen Parkplatz mit rund 30 Stellplätzen. Im Anschluss an das Fachmarktzentrum liegen als Frequenzbringer ein Billa-Markt sowie ein Baumarktzentrum.

a)	Lage:	2130 Mistelbach, Herzog Albrecht-Straße 4
	Grundbuch:	Grundbuch 15028 Mistelbach, BG Josefstadt
	Einlagezahl:	5573
	Grundstücksnummer:	6682
	Anteil:	Alleineigentum
	Nutzung:	Fachmarktzentrum
b)	Grundstücksfläche (lt. Grundbuch):	EZ 5573: 3.243 m ²
	Gesamtnutzflächen:	896,91 m ²
c)	Errichtungsjahr:	2005
d)	Anschaffungsjahr:	2005
e)	Anschaffungskosten Kaufpreis (vorläufig): Nebenkosten: Gesamt:	rd. EUR 1.772.477,00 rd. EUR 17.725,00 rd. EUR 1.790.202,00
f)	Vermietbare Fläche:	rd. 896,91 m ² Geschäftsflächen
g)	Art der Betriebskostenverrechnung:	Die Betriebskosten werden von den Mietern getragen.
h)	Summe der Kosten durchgeführter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
i)	Summe der Kosten geplanter Instandsetzungen, Instandhaltungen, Erhaltungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten und Erweiterungen:	k.A.
j)	Kosten der Verwaltung, soweit sie nicht unter Betriebskosten verrechnet wurden:	€ 200,- pro Monat
k)	Baubehördliche Auflagen, sofern für die Wertermittlung von Bedeutung:	keine
l)	Bücherliche Belastungen und sonstige Belastungen, soweit für die Wertermittlung von wesentlicher Bedeutung:	keine
m)	Feuerversicherung (Gesamtliegenschaft):	Versicherungssumme: EZ 5573 EUR 807.500,-- Deckungsgrad: 100 %
n)	Gewählte Bewertungsansätze:	1. Sachverständige – Ertragswertverfahren 2. Sachverständige – Ertragswertverfahren

Publizitätsbestimmungen

Die Veröffentlichung findet gemäß § 19 ImmoInvFG in Verbindung mit § 10 KMG im Amtsblatt der Wiener Zeitung statt. Der Halbjahresbericht gemäß § 13 Abs. 2 ImmoInvFG liegt in der Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien und in der Depotbank zur Einsicht auf.

Wien, im Mai 2006

Bank Austria Creditanstalt Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

Die Geschäftsführung

Dr. Kurt Buchmann e.h.

Harald Kopertz e.h.

Mag. Franz Pörtl e.h.