

FEILBIETUNGSBEDINGUNGEN

Verkäuferin

Dr. Adelheid BERNHART, geb. 15.11.1954
wohnhaft in 3830 Waidhofen/Thaya, Am Golfplatz 1

Gegenstand der Feilbietung

1) Villa in Wien-Dornbach mit ca. 2.000m² Parkanlage

Grundbuch: KG 01401 Dornbach, Bezirksgericht Hernals
Einlagezahl (EZ): 237
Grundstücksnummer: 21/1
Adresse: Dornbacher Straße 62, 1170 Wien

2) Baugrundstück neben der Villa

Grundbuch: KG 01401 Dornbach, Bezirksgericht Hernals
Einlagezahl (EZ): 983, ca. 1.200m²
Grundstücksnummer(n): 21/4
Adresse: Dornbacher Straße 60A, 1170 Wien

Datum und Ort der Feilbietung

Freitag, der **13.11.2026, um 11.00 Uhr** im Kaufobjekt 1170 Wien, Dornbacher Straße 62 (Marmorsaal)

geringstes Gebot

EUR 6.000.000,-- (in Worten: Euro sechs Millionen) – für die Villa mit Parkanlage (Dornbacher Straße **62**)

EUR 2.000.000,-- (in Worten: Euro zwei Millionen) – für das danebenliegende Baugrundstück (Dornbacher Straße **60A**)

Sicherheitsleistung/Vadium

5 % des Ausrufpreises, sohin

1) für die Villa Dornbacher Straße 62: € 300.000,-- (Euro dreihunderttausend)

2) für das Baugrundstück Dornbacher Straße 60A: € 100.000,-- (Euro einhunderttausend)

Das Vadium soll in Form von Sparbüchern spätestens zum Feilbietungstermin mitgebracht werden.

Als Nachweis für die Staatsbürgerschaft des Bieters/der Bieterin sind ein Staatsbürgerschaftsnachweis, Reisepass oder Personalausweis geeignet.

Die Zahlung des Meistbotes hat binnen 4 Wochen ab Erhalt des Zuschlages am 13.11.2026 an Herrn Notar Mag. Rupert Benedikt, 2500 Baden, Hauptplatz 13, auf ein Treuhandkonto zu erfolgen.

Gleichzeitig verpflichtet sich die kaufende Partei zur Bezahlung der Grunderwerbsteuer von 3,5% und Eintragungsgebühr des Eigentumsrechtes von 1,1% des Kaufpreises gemäß Meistbot.

Nach Bezahlung des Kaufpreises und der Nebengebühren kann die Übergabe des Kaufobjektes unverzüglich durchgeführt werden.

Der Kaufpreis enthält gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG i.d.g.F. keine Umsatzsteuer.

Aufteilung des Kaufpreises

- 1) Abführung der Immobilienertragsteuer an das Finanzamt.
- 2) Lastenfreistellung der Pfandgläubigerin Raiffeisenbank Wienerwald eGen
- 3) verbleibender Betrag an die Verkäuferin

Sachverständigengutachten

Es gibt 2 Sachverständigengutachten vom 15.08.2025 sowie Fotos, Videos und Pläne. Unterlagen sind auch auf der Homepage www.villawarchalowski.com bzw. www.villawarchalowski.at ersichtlich.

In diesem Jahr wurde die Villa komplett geräumt und zusätzlich saniert.

Die Villa hat nach den ursprünglichen Plänen eine Nutzfläche von ca. 800m² zuzüglich 230m² Terrassen. Nach Abriss des Schwimmbeckens im Souterrain wurde die Nutzfläche um ca. 150m² vergrößert und gibt es hierfür eine Benützungsbewilligung.

Als Heizung gibt es eine Gasanlage und Holzofen.

Besichtigungstermine

Interessenten haben die Möglichkeit, die Immobilie zu besichtigen und sich über dessen Zustand zu informieren und zwar am

**Montag, 26.Oktober 2026, 11.00 Uhr
und
Freitag, 30.Oktober 2026, 10.00 Uhr**

Zusätzliche Termine können mit der Eigentümerin, Fr. Dr. Bernhart, per Telefon 0699/15805640 besprochen werden bzw. per E-Mail kanzlei@heidibernhart.at

Festgehalten wird, dass nach Besichtigung der Kaufobjekte die üblichen Vertragsbedingungen eintreten:

Die Verkäuferin haftet weder für ein bestimmtes Ausmaß, noch für eine besondere Beschaffenheit oder Eigenschaft der Vertragsobjekte, wohl aber dafür, dass diese vollkommen geldlastenfrei und auch frei von Bestandsrechten Dritter in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht. Die Verkäuferin haftet dafür, dass keine gerichtlichen Verfahren oder Bauaufträge bestehen.

Zum Schluss noch zur freiwilligen Feilbietung:

Sollte eine Einigung mit einem Interessenten vor dem Versteigerungstermin stattfinden, wird dies unverzüglich verlautbart. Ansonsten erfolgt zuerst der Verkauf der Villa. Ist dies abgeschlossen, so steht es der Verkäuferin frei, die Versteigerung des Baugrundstückes abzusetzen.