

BERICHT UND ANTRAG

DER REGIERUNG

AN DEN

LANDTAG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN

BETREFFEND

DIE GENEHMIGUNG EINES VERPFLICHTUNGSKREDITS UND EINES

NACHTRAGSKREDITS FÜR DEN KAUF EINER RESIDENZ FÜR DIE

BOTSCHAFT DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN IN WIEN

<i>Behandlung im Landtag</i>	
	<i>Datum</i>
Schlussabstimmung	

Nr. 105/2026

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung	5
Zuständige Ministerien	6
Betroffene Stellen	6
I. BERICHT DER REGIERUNG	7
1. Ausgangslage	7
2. Begründung der Vorlage.....	9
2.1 Grundsatz: Kauf von Botschaften.....	9
2.2 Arbeitsgruppe zum Kauf einer Liegenschaft	10
3. Schwerpunkte der Vorlage	11
3.1 Liegenschaftsbeschreibung	11
3.2 Kreditbedarf	14
3.3 Preis und Werterhalt	16
3.4 Zeitlicher Ablauf	17
4. Verfassungsmässigkeit / Rechtliches.....	18
5. Auswirkungen auf Verwaltungstätigkeit, Ressourceneinsatz und nachhaltige Entwicklung	19
5.1 Neue und veränderte Kernaufgaben	19
5.2 Personelle, finanzielle, organisatorische und räumliche Auswirkungen.....	19
5.3 Betroffene UNO-Nachhaltigkeitsziele und Auswirkungen auf deren Umsetzung	20
II. ANTRAG DER REGIERUNG	21
III. REGIERUNGSVORLAGE	23

Beilagen:

Beilage 1:

- Übersichtsplan und Detailinformationen
- Wohnungsgrundriss
- Fotos der Liegenschaft
- Zusammenstellung der Gebühren

Beilage 2:

- Bau- und Ausstattungsbeschrieb

ZUSAMMENFASSUNG

Liechtenstein und Österreich sind traditionell eng und freundschaftlich verbunden. Das enge nachbarschaftliche Verhältnis ist historisch gewachsen und gründet auf der geografischen, politischen, wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Nähe sowie auf gemeinsamen Werten. Ein regelmässiger und intensiver Austausch auf politischer Ebene und auf Verwaltungsebene sowie die weitreichende Zusammenarbeit kennzeichnen und beleben die ausgezeichneten Beziehungen zwischen den beiden Ländern. Liechtenstein und Österreich sind zudem über den Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) und die Zugehörigkeit zum Schengen- und Dublin-Raum in wesentlichen Bereichen der europäischen Integration und Zusammenarbeit eng verbunden. Auch auf multilateraler Ebene arbeiten Österreich und Liechtenstein eng zusammen und vertreten häufig gleiche Positionen.

Seit 1983 unterhielt Liechtenstein zunächst eine nicht-residierende Botschaft für Österreich mit Sitz in Bern. Diese wurde 1998 in eine residierende Botschaft umgewandelt. Die Botschaft in Wien nimmt gleichzeitig auch die Rolle der Ständigen Vertretung Liechtensteins bei der OSZE und den internationalen Organisationen in Wien wahr (Vereinte Nationen UNO, Internationale Atomenergiebehörde IAEA, Organisation des Vertrags über das umfassende Verbot von Nuklearversuchen CTBTO). Sie ist zudem als nicht residierende Botschaft auch in der Tschechischen Republik akkreditiert (seit 2011). Bisher waren sowohl Kanzlei als auch Residenz in Wien gemietet.

Es entspricht grundsätzlich der Strategie des Landes, Immobilien, die von der Landesverwaltung genutzt werden, im Eigentum zu halten. Die Situation bei den liechtensteinischen Botschaften, die ebenfalls Teil der Landesverwaltung sind, ist uneinheitlich. Während sich von den acht Residenzen sechs im Eigentum des Landes befinden (Berlin, Bern, Brüssel, New York, Strassburg und Washington), sind es von den acht Kanzleien deren drei (Bern, New York und Washington).

Aufgrund der besonders engen Beziehungen mit Österreich und des Grundsatzes von Eigentum statt Miete hat die Regierung im Juni 2024 eine Arbeitsgruppe eingesetzt, um eine geeignete Liegenschaft für eine Residenz in Wien zu finden. Nach Sichtung von über 20 Objekten seit September 2024 identifizierte die Arbeitsgruppe die mit vorliegendem Bericht und Antrag zum Kauf vorgeschlagene

Liegenschaft «Wipplingerstrasse 13/Judenplatz 9», 1010 Wien, als geeignetstes Objekt. Der Kaufpreis liegt bei EUR 8.2 Mio. (rund CHF 7.84 Mio.) exkl. Gebühren.

Für den Kauf dieser Liegenschaft als Residenz sowie die notwendige Kücheneinrichtung und die Ausstattung der Repräsentationsräume und des Gästebereiches beantragt die Regierung beim Landtag einen Verpflichtungskredit in Höhe von EUR 8.8 Mio. sowie einen Nachtragskredit für das Jahr 2026 in Höhe von CHF 8.2 Mio. für den Kauf der Residenz inkl. den anfallenden Gebühren. Die Kosten für die notwendige Kücheneinrichtung und die Ausstattung der Repräsentationsräume sowie des Gästebereiches werden dem Landtag im November mit dem Budget 2027 vorgelegt.

ZUSTÄNDIGE MINISTERIEN

Ministerium für Infrastruktur und Bildung (federführend)

Ministerium für Äusseres, Umwelt und Kultur

BETROFFENE STELLEN

Stabsstelle für staatliche Liegenschaften

Amt für Auswärtige Angelegenheiten

Liechtensteinische Botschaft Wien

Amt für Finanzen

Vaduz, 1. September.2026

LNR 2026-1225

P

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident,

Sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete

Die Regierung gestattet sich, dem Hohen Landtag nachstehenden Bericht und Antrag betreffend die Genehmigung eines Verpflichtungskredits und eines Nachtragskredits für den Kauf einer Residenz für die Botschaft des Fürstentums Liechtenstein in Wien zu unterbreiten.

I. BERICHT DER REGIERUNG

1. AUSGANGSLAGE

Die bilateralen Beziehungen zwischen Liechtenstein und Österreich sind sehr eng und historisch gewachsen. Über 50 zwischenstaatliche Verträge zeigen die in alle Lebens- und Politikbereiche greifende Verbindung. Grosse Teile des liechtensteinischen Rechtssystems fussen auf österreichischem Recht. Bereits 1919 wurde erstmals eine liechtensteinische Gesandtschaft in Wien eingerichtet, welche allerdings bereits wenige Jahre später wieder aufgelöst wurde. Seit 1981 unterhält Liechtenstein offiziell direkte diplomatische Beziehungen mit Österreich. 1982 beschloss der Landtag schliesslich auf Vorschlag der Regierung, eine nicht residierende diplomatische Vertretung Liechtensteins in der Republik Österreich mit Sitz in Bern zu errichten (Bericht und Antrag Nr. 83/1982).

Im Jahr 1994 wurde eine Ständige Vertretung des Fürstentums Liechtenstein bei der Konferenz über Sicherheit und Zusammenarbeit in Europa (ab 1995 Organisation für Sicherheit und Zusammenarbeit in Europa; OSZE) in Wien eingerichtet (Bericht und Antrag Nr. 30/1994). Wenige Jahre später beschloss der Landtag die Umwandlung der damaligen nicht residierenden diplomatischen Vertretung des Fürstentums Liechtenstein bei der Republik Österreich mit Sitz in Bern in eine Ständige diplomatische Vertretung des Fürstentums Liechtenstein bei der Republik Österreich mit Sitz in Wien (vgl. Bericht und Antrag Nr. 68/1997).

Somit war die liechtensteinische Botschaft in Wien nicht nur als Ständige Vertretung bei der OSZE tätig, sondern ab 1998 auch als bilaterale Botschaft. Zusätzlich ist die Botschaft seit dem Jahr 2000 auch bei der UNO und weiteren internationalen Organisationen in Wien akkreditiert (Vereinte Nationen UNO, Internationale Atomenergiebehörde IAEA, Organisation des Vertrags über das umfassende Verbot von Nuklearversuchen CTBTO). Eine weitere Aufgabe kam mit der Wiederaufnahme diplomatischer Beziehungen mit der Tschechischen Republik 2009 hinzu: Im April 2011 erfolgte die Eröffnung einer nicht-residierenden Botschaft Liechtensteins in der Tschechischen Republik mit Sitz in Wien.

Die Aufgaben und die Bedeutung der Botschaft sind damit über die Jahre gewachsen. Neben der multilateralen Zusammenarbeit im Rahmen der OSZE und der UNO-Organisationen in Wien bildet die Beziehungspflege zu Österreich und auch zu Tschechien den zentralen Aufgabenschwerpunkt der Botschaft. Aufgrund häufiger Besuche sowohl auf Regierungs- als auch auf Beamtenebene, aufgrund des Austauschs in regelmässigen Formaten (europapolitischer Dialog, kulturpolitischer Dialog, aussenpolitischer Dialog) und aufgrund der engen wirtschaftlichen Beziehungen – liechtensteinische Firmen beschäftigen in Österreich 1'900 Menschen – fallen neben der inhaltlichen Arbeit auch sehr viele repräsentative Verpflichtungen an. Diese bedingen angemessene Räumlichkeiten.

Sowohl die Kanzlei als auch die Residenz der Botschaft sind gegenwärtig angemietet. Die Botschaft verfügt aktuell über eine vorübergehend gemietete Residenz mit eingeschränkten räumlichen Möglichkeiten. Veranstaltungen, Essen und Empfänge sind nur mit einer beschränkten Anzahl an Personen möglich; es gibt keinen Empfangsbereich, keine Garderobe und keine abgetrennte Küche. Für grössere Essen oder Abendveranstaltungen wie Vorträge, Gesprächsrunden oder Ähnliches muss aktuell auf externe Räumlichkeiten ausgewichen werden.

2. BEGRÜNDUNG DER VORLAGE

2.1 Grundsatz: Kauf von Botschaften

Es entspricht der Liegenschaftsstrategie des Landes, Immobilien, die von der Landesverwaltung, genutzt werden, im Eigentum zu halten. Hierzu gehören auch die Botschaften. Für die diplomatischen Vertretungen Liechtensteins ist dieser Grundsatz mehrheitlich bereits umgesetzt: Residenzen im Eigentum des Landes bestehen namentlich in Bern, Brüssel, New York, Strassburg, Washington und Berlin. Wien und Genf bilden diesbezüglich noch eine Ausnahme: An beiden Standorten sind sowohl die Kanzlei als auch die Residenz derzeit angemietet.

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der Residenz der liechtensteinischen Botschaft in Brüssel 1998 hatte die Regierung Rahmenbedingungen für den Erwerb der Botschaftsliegenschaft festgelegt. Dieser Kriterienkatalog wurde dem Landtag damals mit Bericht und Antrag Nr. 18/1998 zur Kenntnis gebracht. Die Anmietung einer Residenz gilt demnach lediglich als Übergangslösung; wenn möglich soll das Land ein geeignetes Objekt an guter und langfristig wertgesicherter Lage erwerben, welches den grundsätzlichen Bedürfnissen einer Residenz – insbesondere angemessenen offiziellen Empfangsräumen bei gewahrter Privatsphäre der Botschafterfamilie – entspricht und langfristig als Wertanlage des Landes beurteilt werden kann. Diese Grundsätze wurden seither bei sämtlichen Ankäufen von

Botschaftsliegenschaften angewendet, so zuletzt bei den Residenzen in Strassburg (Bericht und Antrag Nr. 122/2002), Berlin (Bericht und Antrag Nr. 61/2003) und Washington (Bericht und Antrag Nr. 38/2008).

2.2 Arbeitsgruppe zum Kauf einer Liegenschaft

Mit Regierungsbeschluss vom 26. Juni 2024 setzte die Regierung eine Arbeitsgruppe ein, um die Eignung einer zu diesem Zeitpunkt dem Land Liechtenstein angebotenen Liegenschaft als künftige Residenz zu prüfen. Neben dem angebotenen Objekt identifizierte ein von der Arbeitsgruppe beauftragtes Maklerbüro im Verlauf der Abklärungen 17 weitere Liegenschaften, die vorab definierten Kriterien entsprachen. Zwischen September 2024 und Januar 2025 wurden der Stabsstelle für staatliche Liegenschaften (SSL) somit insgesamt 18 Kaufobjekte vorgeschlagen, von denen 13 als mögliche Lösungen besichtigt wurden.

Keines der besichtigten Objekte entsprach allen vorgegebenen Kriterien, das heisst der Lage, der Ausstattung oder dem Preis.

Gleichwohl hielt die Regierung an ihrem Grundsatz, eine geeignete Residenz in Wien zu erwerben, fest. Mit Regierungsbeschluss vom 11. November 2025 beauftragte sie deshalb die Arbeitsgruppe, die Eignung weiterer Liegenschaften abzuklären. Nach fünf weiteren Besichtigungen im April 2026 schlug die Arbeitsgruppe der Regierung schliesslich den Kauf der Liegenschaft «Wipplingerstrasse 13/Judenplatz 9» (Top 9)¹, 1010 Wien, vor. Mit Regierungsbeschluss vom 26. Mai 2026 nahm die Regierung den diesbezüglichen Bericht der Arbeitsgruppe zur Kenntnis und beauftragte diese, Preisverhandlungen aufzunehmen und ein Kaufangebot

¹ «Top 9» bezeichnet neben der Adresse «Wipplingerstrasse 13/Judenplatz 9, 1010 Wien» die genaue Lage der Wohneinheit in der Immobilie. Sie wird sowohl in den Verkaufsunterlagen, im Kaufangebot der Regierung und später auch im Grundbucheintrag so benannt.

mit Vorbehalt der Zustimmung des Landtags abzugeben; angestrebt wurde ein Preis von EUR 8 Mio. (exkl. Gebühren).

Vertreter der SSL und der Botschaft Wien trafen sich mit dem Verkäufer, um die Liegenschaft nochmals zu besichtigen und den Preis zu verhandeln. Der Verkäufer war bereit, zu einem Preis von EUR 8.2 Mio. zu verkaufen, wobei er zusätzlich die Installation eines innenliegenden Sonnenschutzes im Wert von EUR 84'000 übernimmt, was ursprünglich nicht im Kaufpreis inbegriffen war. Gegenüber der ursprünglichen Preisvorstellung des Verkäufers von EUR 8.5 Mio. konnte eine Preisreduktion von EUR 384'000 bzw. rund 4.5% erzielt werden. Neben dem Kaufpreis konnten auch noch die Maklergebühren sowie Kosten für Anwälte und weitere Gebühren nachverhandelt werden. Basierend darauf beschloss die Regierung vorbehaltlich der Zustimmung des Landtags ein verbindliches Kaufangebot abzugeben.

Das Kaufangebot der Regierung vom 3. Juli 2026 wurde von der beauftragten Kanzlei am 6. Juli 2026 an den Verkäufer der Immobilie übermittelt. Dieser nahm das Kaufangebot am 7. Juli 2026 vorbehaltlich der Zustimmung durch den Hohen Landtag an.

3. SCHWERPUNKTE DER VORLAGE

3.1 Liegenschaftsbeschreibung

Die zum Kauf vorgeschlagene Liegenschaft an der «Wipplingerstrasse 13/Judenplatz 9» (Top 9) liegt zentral im 1. Wiener Gemeindebezirk, in unmittelbarer Nähe der wichtigsten Ministerien sowie zahlreicher anderer Botschaften, verfügt über grosszügige, klar vom privaten Wohnbereich getrennte Repräsentationsräume und wird aktuell einer umfassenden Gesamtsanierung unterzogen. Abgesehen

von einer Küche, die vom Käufer noch eingebaut werden muss, wird die Wohnung schlüsselfertig übergeben, inkl. komplett erneuerter Haustechnik.

Die Wohnung ist im vierten Stock eines historischen Hauses an sehr zentraler Lage. Der Eingang zum Gebäude befindet sich an der Wipplingerstrasse; diese ist gut mit dem Auto erreichbar. Alle wichtigen Ministerien (Aussenministerium, Kanzleramt, Innen- und Finanzministerium) sind in Gehdistanz von 10 Min. erreichbar.

Die Residenzen anderer Länder sind auf verschiedene Wiener Gemeindebezirke verteilt: Einige sind sehr zentral im ersten, dritten oder vierten Bezirk gelegen, einige befinden sich aber auch in den Aussenbezirken (im 14., 18. oder 19. Bezirk), ca. 30 Autominuten vom Zentrum entfernt. Die Arbeitsgruppe hat im Auftrag der Regierung bewusst eine Liegenschaft an sehr zentraler Lage empfohlen, da generell die Tendenz feststellbar ist, dass viele Veranstaltungen und Empfänge mittlerweile mittags stattfinden und die Botschaften weniger zu Abendempfangen und -essen einladen. Für Anlässe, Vorträge und Essen über Mittag ist eine zentrale Lage deutlich vorteilhafter, da Gäste mit einem vergleichsweise geringen zeitlichen Aufwand zur Residenz gelangen und an der Veranstaltung teilnehmen können. Mit einer sehr zentral gelegenen Residenz kann die erwünschte Vernetzung und Sichtbarkeit vor Ort einfacher erreicht werden.

Die Wohnung erstreckt sich über ein ganzes Stockwerk. Sie eignet sich aus verschiedenen Gründen ausgezeichnet als Residenz mit repräsentativen Räumlichkeiten. Die Wohnung hat zwei getrennte Eingänge, wodurch der private und der repräsentative Teil der Residenz ideal voneinander getrennt werden können. Zudem können Gäste über einen Lift direkt in den repräsentativen Teil der Wohnung gelangen. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 368 m² (Küchen, Bäder und Korridore mitgerechnet) und besticht durch ihren komplett und sorgfältig renovierten typischen Wiener Altbaustil. Eine Raumhöhe von über 3 Metern und ein kleiner Balkon mit Blick auf den ruhigen, aber dennoch zentralen Judenplatz, machen das Objekt

zu einer eleganten und repräsentativen Liegenschaft, dies insbesondere auch durch die grosszügigen repräsentativen Räume (Foyer, Wohn- und Esszimmer mit insgesamt fast 132 m²). Im Vergleich zur ehemaligen Residenz und zur aktuell vorübergehend angemieteten Residenz können dadurch Anlässe mit einer weitaus grösseren Teilnehmerzahl organisiert werden.

Während in der aktuellen Residenz Essen mit max. 10 Personen und Gesprächsabende oder Aperitifs für ca. 20 Personen möglich sind, wären im vorgeschlagenen Objekt grössere Essen, aber insbesondere auch Vorträge, Gesprächsabende oder Empfänge mit bis zu 70 Personen möglich. Für solche Vorträge oder Stehempfang, Kaminabende etc. wird aktuell vor allem die Botschaft (bzw. das Büro des Botschafters) genutzt, was organisatorisch suboptimal ist. Für Veranstaltungen muss ein paar Stunden vorher jeweils die Büroinfrastruktur abgebaut werden. Catering ist aufgrund der kleinen Küche nur sehr eingeschränkt möglich und es gibt nur ein einziges WC für alle Gäste.

Die zum Kauf vorgeschlagene Residenz eignet sich dank ihrer deutlich grösseren Raumkapazität und der durchdachten räumlichen Konzeption wesentlich besser für solche Empfänge oder Essen: Die Küche sowie ein Wirtschaftsraum, inklusive Lagerfläche, sind abgetrennt und können separat betreten werden. Es ist ausreichend Platz für Küchengeräte, zusätzliche Kühl- und Gefrierschränke und viel Stauraum vorhanden. Im Eingangsbereich befindet sich eine grosszügige Garderobe und ein Empfangsraum, der mit dem Ess- und Wohnzimmer kombiniert sehr gut auch für die erwähnten grösseren Empfänge genutzt werden kann. Der Blick auf den Judenplatz ist attraktiv und die Residenz kann durch ihre Lage, den Ausblick und den Ausbaustandard als hervorragende Visitenkarte für Liechtenstein dienen. Durch die Grösse der privaten Räumlichkeiten (vier Zimmer und drei Bäder sowie ein kleiner Balkon in den Innenhof) eignet sich die Residenz auch als Wohnsitz für zukünftige Botschafterinnen und Botschafter mit mehreren Kindern.

Aufgrund der Raumaufteilung im privaten Bereich ist es aber auch möglich, ein Gästezimmer mit eigenem Bad (en Suite) zur Verfügung zu stellen. Das heisst, Regierungsmitglieder oder Staatsangestellte könnten bei einem Aufenthalt in Wien in der Residenz übernachten.

Ein weiterer Vorteil ist, dass die Wohnung sowie das gesamte Gebäude grunderneuert werden: die Wohnung wird schlüsselfertig, inkl. komplett ausgestatteter Bäder und WCs sowie vollständig erneuerter Haustechnik wie Heizung (Fernwärme), Elektroinstallationen samt Beleuchtung sowie Klimageräten, übergeben. Parallel zur Sanierung aller Wohnungen werden auch das Treppenhaus sowie die gemeinsamen Räumlichkeiten (Fahrradkeller, Eingangsbereich, Lift etc.) vollständig renoviert. Das heisst, auch die öffentlichen Bereiche der Liegenschaft sind sehr hochwertig und repräsentativ.

Die Küche sowie die entsprechenden Geräte müssten vom Käufer geplant, gekauft und eingebaut werden. Aufgrund der Auslegung der Küche auf die beschriebenen Anlässe mit entsprechender Personenanzahl sowie der Planungs- und Bauarbeiten ist mit Kosten in Höhe von ca. EUR 150'000 zu rechnen. Die Anforderungen an die Empfänge in der Residenz können mit einer selbst geplanten Küche optimal auf die Bedürfnisse einer Residenz mit Catering und Empfängen abgestimmt werden.

Die für die aktuell angemietete Residenz bereits teilweise beschaffte Ausstattung wird auch am neuen Standort genutzt werden. Ergänzend werden jedoch weitere Anschaffungen notwendig sein. Die Regierung geht von Kosten in Höhe von ca. EUR 100'000 aus.

3.2 Kreditbedarf

Der beim Hohen Landtag beantragte Verpflichtungskredit in Höhe von EUR 8.8 Mio. beinhaltet den Kaufpreis für die Residenz, die Gebühren, den Einbau einer Küche sowie die Ausstattung der Repräsentationsräume und des Gästebereiches.

Zum Kaufpreis in Höhe von EUR 8.2 Mio. kommen Gebühren für den Makler, Anwaltskosten sowie Notargebühren in Höhe von gerundet ca. EUR 350'000, die für die Kaufabwicklung notwendig sind, hinzu. Steuern fallen aufgrund der Steuerbefreiung der Botschaft keine an. Für den Einbau einer Küche und die Ausstattung der Repräsentationsräume sowie des Gästebereiches beantragt die Regierung zusätzlich EUR 250'000.

Kaufpreis	EUR 8'200'000
Gebühren	EUR 350'000
Küche und Ausstattung Repräsentationsräume	EUR 250'000
Verpflichtungskredit	EUR 8'800'000

Sofern der Hohe Landtag dem vorliegenden Finanzbeschluss zustimmt, soll der Kauf noch im laufenden Jahr erfolgen. Der Einbau der Küche sowie die Ausstattung hingegen sind für das kommende Jahr vorgesehen. Da die geplante Anschaffung zum Zeitpunkt der Budgetierung noch nicht absehbar war und im Landesvoranschlag 2026 folglich keine Berücksichtigung finden konnte, ist für die im laufenden Jahr anfallenden Kosten ein entsprechender Nachtragskredit bewilligen zu lassen. Dieser setzt sich folgendermassen zusammen:

Kaufpreis	EUR 8'200'000
Gebühren	EUR 350'000
Total	EUR 8'550'000
Nachtragskredit in CHF	CHF 8'200'000

Die geschätzten Kosten für die Planung, Anschaffung und den Einbau der Küche sowie die Ausstattung des repräsentativen Teils der Wohnung und des Gästebereiches von EUR 250'000 oder rund CHF 240'000 würden erst nach dem Kauf der

Liegenschaft und vor dem Bezug im Jahr 2027 anfallen, weshalb für den Landesvoranschlag 2027 ein Budgetnachtrag eingereicht werden würde.

Mit dem Kauf einer Residenz entfallen die Mietkosten für die momentan gemietete Residenz, was einer jährlichen Einsparung von rund EUR 40'000 entspricht. Für 2027 sind die Mietaufwände dennoch zu budgetieren, da in den ersten Monaten des Jahres aufgrund der Planung und des Einbaus der Küche sowie der Fertigstellung der Renovierungsarbeiten die neue Residenz noch nicht bezogen werden kann.

3.3 Preis und Werterhalt

Der Kaufpreis von EUR 8.2 Mio. kann für die Lage im 1. Bezirk von Wien, das verortete Geschoss, die Wohnungsgrösse sowie den Ausbaustandard als marktübliches Angebot bewertet werden. Der Durchschnittspreis aller dem Land angebotenen Objekte lag bei EUR 20'227/m², die Preisspanne dabei zwischen EUR 9'067/m² und EUR 36'131/m². Mit einem Quadratmeterpreis von EUR 22'282/m² liegt das dem Verpflichtungskredit zugrundeliegende Objekt leicht über dem Durchschnittswert aller Angebote.

Die Ankäufe anderer Residenzen liechtensteinischer Botschaften liegen bereits länger zurück (zuletzt Strassburg 2002, Berlin 2003 und Washington 2008). Die Kaufpreise sind schon deshalb und auch aufgrund der sehr unterschiedlichen Immobilienmärkte nur schwer vergleichbar. Es hat sich aber auf jeden Fall bewährt, an den jeweiligen Botschaftsstandorten Residenzen zu erwerben, dies basierend auf dem Grundsatz der Regierung. Mietkosten sind weggefallen und die jeweiligen Objekte verbleiben im Vermögen des Landes. Zudem ist mit Wertsteigerungen zu rechnen.

Von einer Wertsteigerung ist auch in Wien auszugehen. So stiegen laut einer aktuellen Publikation der Wirtschaftskammer Wien² in den letzten 20 Jahren in Wien die Immobilienpreise sehr stark. Allein im Jahr 2026 stiegen die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen um 3.2%.

Laut dem Häuserpreisindex für Österreich stiegen die durchschnittliche Immobilienpreise zwischen 2010 (Basis: 100%) und 2025 (216.4%) österreichweit markant.³

Gemäss Statistik der Stadt Wien koppelten sich die Preise in der inneren Stadt noch stärker vom Wiener Durchschnitt ab, d.h. waren höher. Gründe dafür sind die geringe Flächenverfügbarkeit, die historische Bausubstanz, internationale Käufer und hochwertige Sanierungen.⁴

Es ist demnach auch in den kommenden Jahren nicht nur mit einem Werterhalt, sondern mit einer Wertsteigerung zu rechnen, was den Erwerb der Liegenschaft auch zu einer nachhaltigen Wertanlage für das Land Liechtenstein macht.

3.4 Zeitlicher Ablauf

Die Regierung hat am 30. Juni 2026 den verhandelten Kaufpreis zur Kenntnis genommen und den Vorsitzenden der Arbeitsgruppe ermächtigt, dem Verkäufer ein Kaufangebot für die Immobilie in Höhe des verhandelten Preises unter Vorbehalt der Zustimmung des Landtags abzugeben. Das Kaufangebot wurde dem Verkäufer am 6. Juli übermittelt und dieser hat das Kaufangebot angenommen. Der Verkäufer steht mit der Annahme des Kaufangebotes bis Mitte November 2026 im Wort.

² Pressemitteilung WKO Wien: <https://immy.at/a/wiener-immobilienmarkt-2026-preise-steigen-in-allen-segmente>

³ Pressemitteilung Statistik Austria vom 26. März 2026 zum Häuserpreisindex für Österreich 2025

⁴ Vgl.: <https://www.wien.gv.at/statistik/gebaeude-wohnungen>

Für den Fall einer Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Hohen Landtag wird dem Verkäufer die Ausfertigung eines Kaufvertrages bis zum 7. November 2026 in Aussicht gestellt. Genehmigt der Hohe Landtag den Verpflichtungskredit nicht, sind weder der Verkäufer noch das Land Liechtenstein an das Kaufangebot gebunden.

Nach Inkrafttreten des Finanzbeschlusses wird die Stabsstelle für staatliche Liegenschaften vor Ort einen Architekten mit der Planung der Küche beauftragen und die Arbeiten für den Kücheneinbau durch die Regierung vergeben lassen. Ziel ist der Abschluss der Arbeiten an der Küche und die Beschaffung der Ausstattung für die Repräsentationsräume sowie der Bezug der Residenz bis zum Ende 2. Quartals 2027.

4. VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT / RECHTLICHES

Das Land Liechtenstein erwirbt eine Liegenschaft, welche aufgrund der bestehenden und zukünftigen Nutzung durch eine Stelle der Landesverwaltung (die Botschaft des Fürstentums Liechtenstein in Österreich) der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Aufgaben dient. Aufgrund der konkreten Verwendung der Liegenschaft für staatliche Aufgaben wird Verwaltungsvermögen im Sinne von Art. 19 Abs. 4 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG)⁵ erworben.

Gemäss Art. 31 Bst. e Ziff. 1 FHG kann die Regierung nur über den Erwerb von Grundstücken im Verwaltungsvermögen uneingeschränkt entscheiden, soweit die Geschäfte den Betrag von CHF 30'000 nicht überschreiten, oder mit Zustimmung

⁵ Gesetz vom 20. Oktober 2010 über den Finanzhaushalt des Staates (Finanzhaushaltsgesetz; FHG), LGBl. 2010 Nr. 373.

der Finanzkommission, soweit die Geschäfte die in Art. 66 Abs. 1 der Verfassung⁶ genannten Beträge für ein Finanzreferendum nicht überschreiten.

Da der beantragte Verpflichtungskredit in Höhe von EUR 8.8 Mio. die in Art. 66 Abs. 1 der Verfassung genannten Beträge für ein Finanzreferendum überschreitet, kann der Erwerb des Grundstücks im Verwaltungsvermögen nur mit Zustimmung des Hohen Landtags erfolgen.

5. AUSWIRKUNGEN AUF VERWALTUNGSTÄTIGKEIT, RESSOURCENEINSATZ UND NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

5.1 Neue und veränderte Kernaufgaben

Es ergeben sich keine neuen oder veränderten Kernaufgaben.

5.2 Personelle, finanzielle, organisatorische und räumliche Auswirkungen

Es fallen keine neuen oder zusätzlichen personellen Aufwendungen an. Der Unterhalt und die Pflege der Residenz (Reinigung, Hausdienst, Küche) werden durch das bestehende Personal der liechtensteinischen Botschaft in Wien abgedeckt. Die entsprechenden Kosten sind im jeweiligen Landesvoranschlag enthalten.

Für die künftigen Betriebskosten der Residenz (Instandhaltung, allgemeine Nebenkosten) ist im jeweiligen Landesvoranschlag ein entsprechender Betrag einzustellen.

⁶ Verfassung des Fürstentums Liechtenstein vom 5. Oktober 1921, LGBl. 1921 Nr. 15.

5.3 Betroffene UNO-Nachhaltigkeitsziele und Auswirkungen auf deren Umsetzung

Der Erwerb einer bestehenden, im Rahmen einer Gesamtsanierung energetisch und technisch erneuerten Liegenschaft leistet einen Beitrag zu Nachhaltigkeitsziel 11 (Nachhaltige Städte und Gemeinden). Die sehr zentrale Lage trägt auch zur Vermeidung von unnötigem Verkehr bei. Mit Veranstaltungen in der Residenz können zudem öffentliche, öffentlich-private und zivilgesellschaftliche Partnerschaften geschaffen werden (Nachhaltigkeitsziel 17, Partnerschaften zur Erreichung der Ziele). Darüber hinaus gehende unmittelbare Auswirkungen auf die UNO-Nachhaltigkeitsziele ergeben sich nicht.

II. ANTRAG DER REGIERUNG

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen unterbreitet die Regierung dem Landtag den

Antrag,

der Hohe Landtag wolle diesen Bericht und Antrag zur Kenntnis nehmen und dem beiliegenden Finanzbeschluss seine Zustimmung erteilen.

Genehmigen Sie, sehr geehrter Herr Landtagspräsident, sehr geehrte Frauen und Herren Abgeordnete, den Ausdruck der vorzüglichen Hochachtung.

**REGIERUNG DES
FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN**

gez. Brigitte Haas

III. REGIERUNGSVORLAGE

Finanzbeschluss

vom ...

**über die Genehmigung eines Verpflichtungskredits und eines
Nachtragskredits für den Kauf einer Residenz für die Botschaft des
Fürstentums Liechtenstein in Wien**

Der Landtag hat in seiner Sitzung vom ... beschlossen:

Art. 1

Verpflichtungskredit

Für den Kauf einer Residenz für die Botschaft des Fürstentums Liechtenstein in Wien wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 8 800 000 Euro genehmigt.

Art. 2

Nachtragskredit

Für das Jahr 2026 wird ein Nachtragskredit in der Höhe von 8 200 000 Franken genehmigt.

Art. 3

Inkrafttreten

Der Finanzbeschluss tritt am Tag nach der Kundmachung in Kraft.

BEILAGE 1

ZUM

BERICHT UND ANTRAG

DER REGIERUNG

AN DEN

LANDTAG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN

BETREFFEND

DIE GENEHMIGUNG EINES VERPFLICHTUNGSKREDITS UND EINES

NACHTRAGSKREDITS FÜR DEN KAUF EINER RESIDENZ FÜR DIE

BOTSCHAFT DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN IN WIEN

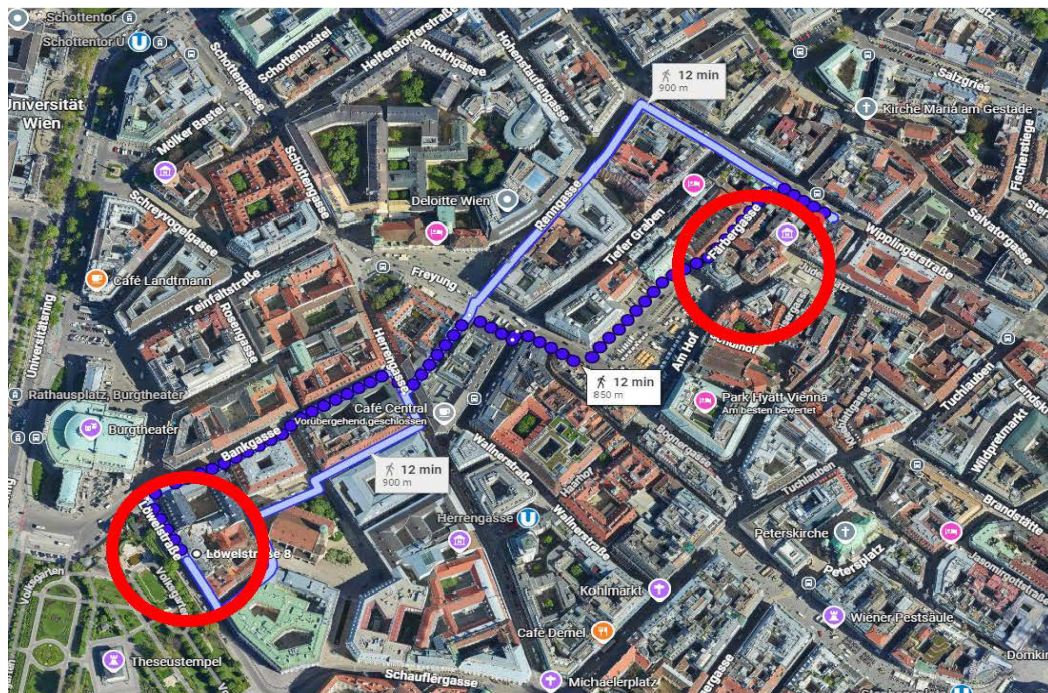
INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Übersichtsplan und Detailinformationen	3
2. Wohnungsgrundriss.....	4
3. Fotos der Liegenschaft.....	5
4. Zusammenstellung der Gebühren.....	13

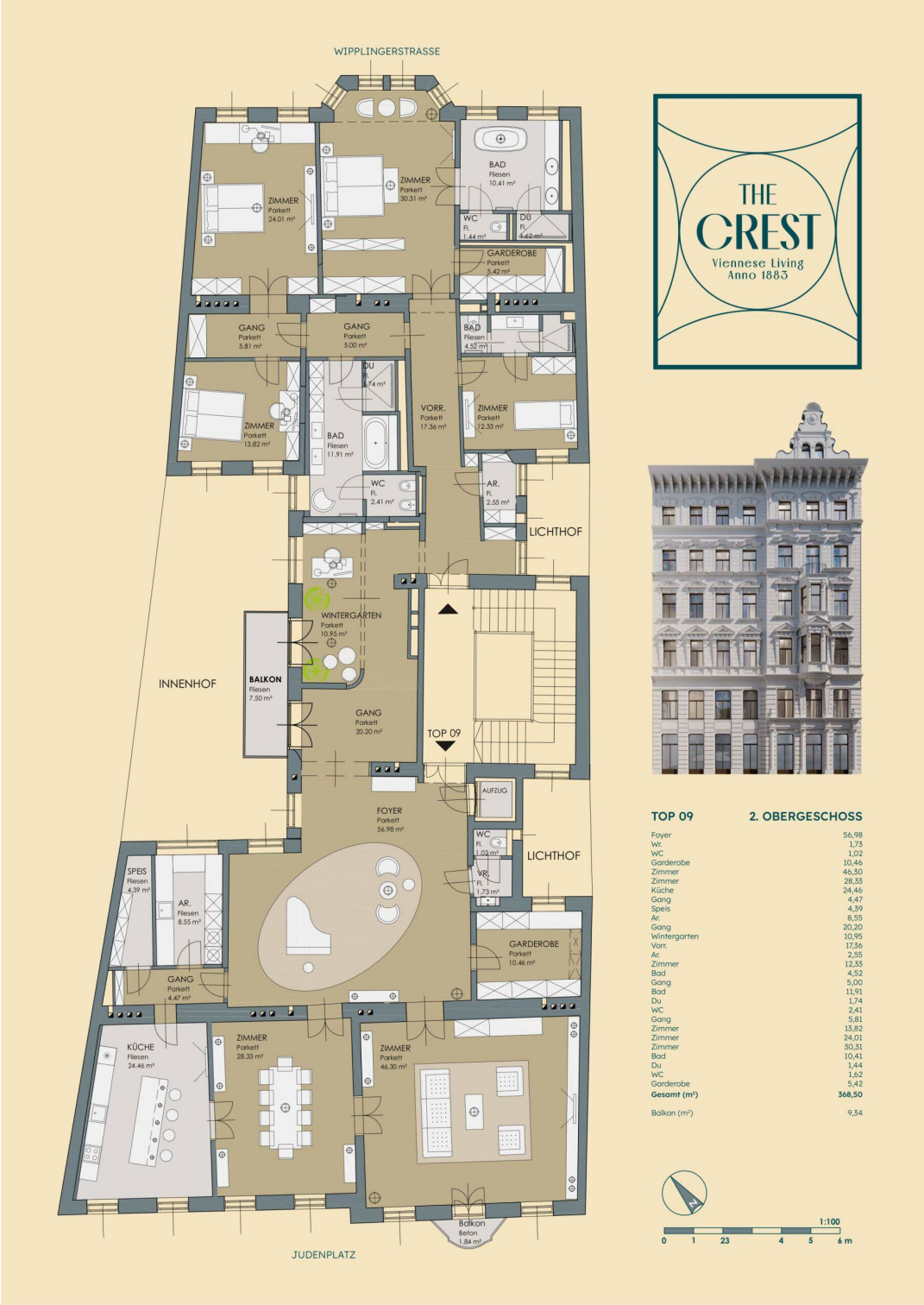
1. ÜBERSICHTSPLAN UND DETAILINFORMATIONEN

Immobilie an der Wipplingerstrasse 13/Judenplatz 9, (Top 9), 1010 Wien

Baujahr / Sanierung	1883 / 2026		
Immobilie Top 9	368 m ²		
Etage	4		
Abstellplätze	keine		
ÖV	- ÖV in unmittelbarer Nähe, zu Fuss in 2 bis 4 Minuten erreichbar - Fussweg zur Kanzlei ca. 850 m		
Haustechnik	Fernwärme / Klimaanlage (Split-Geräte)		
Kosten "Top 9"	EUR	8'200'000	22'282 Euro/m ²
Lage	1. Bezirk		
+	- zentrale (und dennoch ruhige) Lage - gute Erreichbarkeit (auch für Mittagessen geeignet) - optimale Trennung des öffentlichen und privaten Bereiches möglich (zwei Eingänge) - abgetrennte Küche mit Lagerraum und separatem Eingang - grosses Entrée, das auch für Stehempfänge geeignet ist - grosser Garderobenbereich für Gäste - sehr repräsentative Residenz mit ausgezeichneten Möglichkeiten - sehr hochwertiger Ausbau, gute Visitenkarte für Liechtenstein keine weiteren Umbaumaassnahmen - würde sich auch für zukünftige Botschafter/Innen mit anderen Familiensituationen gut eignen		
Fazit	- das am besten geeignete Objekt aus den bisherigen Angeboten - perfekte Nutzung für Residenz und Repräsentationsräumlichkeiten		
Empfehlung	Kaufen		



2. WOHNUNGSGRUNDRISS



3. FOTOS DER LIEGENSCHAFT

Ansicht Wipplingerstrasse 13



Ansicht vom Judenplatz



Ausschnitt Fassade Judenplatz



Detail Terrazzo-Boden Treppenhaus



Ausblick vom Balkon auf den Judenplatz



Impression Ausbau – Blick Richtung Balkon (Repräsentationsbereich)



Impression Ausbau – Fensterdetail Seite Wipplingerstrasse (Privatbereich)



Impression Ausbau – Raumabfolge Repräsentationsräume und Stukkaturen



4. ZUSAMMENSTELUNG DER GEBÜHREN

"Kosten- und Gebührenübersicht für den Ankauf der "Wipplingerstrasse 13/Judenplatz 9 (Top 9), 1010 Wien"						
12.08.2026/SSL						
	%	Netto	20% Ust	Brutto		
Kaufpreis			EUR	8'200'000	CHF	7'842'021
Vertragserstellung und Treuhandabwicklung Kauf	1.20% EUR	82'000.00 EUR	16'400.00 EUR	98'400	EUR	8'282'000.00
Grunderwerbssteuer	0.00% EUR	-		-		
Eintragungsgebühr	0.00% EUR	-		-		
Barauslagenpauschale / notarielle Beurkundung	EUR	1'000.00 EUR	200.00 EUR	1'200		
Immobilienmaklerprovision	3.00% EUR	196'800.00 EUR	39'360.00 EUR	236'160		
Gebühren Total	EUR	279'800.00 EUR	55'960.00 EUR	335'760	4.09%	4.09%
Kauf Immobilie inkl. Gebühren			EUR	8'535'760	EUR	
			Nachtragskredit	8'200'000	CHF	0.956344 Umrechnungskurs EUR/CHF
Küche (Schätzung)				150'000	EUR	
Mobiliar Residenz (Schätzung)				100'000	EUR	
Gesamtkosten voraussichtlich			Verpflichtungskredit	8'785'760	EUR	
				8'800'000	EUR	

BEILAGE 2

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHRIEB

ZUM

BERICHT UND ANTRAG

DER REGIERUNG

AN DEN

LANDTAG DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN

BETREFFEND

DIE GENEHMIGUNG EINES VERPFLICHTUNGSKREDITS UND EINES

NACHTRAGSKREDITS FÜR DEN KAUF EINER RESIDENZ FÜR DIE

BOTSCHAFT DES FÜRSTENTUMS LIECHTENSTEIN IN WIEN

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Bau- und Ausstattungsbeschreibung.....	3
----	--	---

BV THE CREST

WIP 13

1010 WIEN, JUDENPLATZ 9

WIPPLINGER STRASSE 13

BAB TEXT VERSION FINAL

BAU- UND

AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Wien, am 2.12.25

1. EINLEITUNG

1.1. Grundsätzliches

Das späthistoristische Wohn- und Geschäftshaus Wipplinger Strasse 13 / Judenplatz 9 wurde im Jahr 1883 erbaut. Teile des Gebäudes werden durchgreifend saniert (im Bestand 12 Wohnungen) - in Summe entstehen so 7 Wohnungen. Im Hochparterre befinden sich neu 3 Wohnungen, im Mezzanin zwei Wohnungen, im 1. sowie 2.OG neu jeweils eine Wohnung, d.h. in Summe weitere 3. Weiters werden der Eingangsbereich EG / Lobby, das Stiegenhaus und der Keller saniert.

Im Kellergeschoss befinden sich Einlagerungsräume für alle 6 neu zu errichteten Wohnungen. Zusätzlich werden hier die Haustechnikräume situiert.

Der Zugang zu Müllraum, Kinderwagen- & Fahrradabstellraum befindet sich im Eingangsbereich. Verkaufbare Lagerflächen im Souterrain.

- **Erschließung/Infrastruktur**

Der Zugang erfolgt über den Eingang Wipplinger Strasse 13 und ein langgestrecktes , denkmalgeschütztes Foyer, welches stilgerecht saniert wird. Das Foyer und Stiegenhaus wird durch jeweils eine Glasdecke natürlich belichtet, das Stiegenhaus beginnt mit einem Treppenlauf mit Balustrade.

Die Obergeschosse werden über einen Aufzug nach diesem Treppenlauf mit Ballustrade erschlossen. Direkte Wohnungsliftzufahrten sind im 1. OG sowie 2.OG geplant. Es ist ein Stromanschluss für einen möglichen Treppenlift vorgesehen. Ein Treppenlift wird jedoch nicht ausgeführt.

Das Hochparterre ist nur über das Stiegenhaus erschließbar.

Liftzufahrt KG.

- **Versorgung**

Die Energie und Medienversorgung (Fernwärme, Wasser, Strom, Telekommunikation) erfolgt über die ortsansässigen Versorgungsträger. Die Wohnungen erhalten eine Leerverrohrung für einen Medienanschluß sowie eigene Zählorgane für die Verbrauchsermittlung von Wasser, Heizung und Strom. Das Ablesen der Zähler erfolgt über eine Fernauslese. Der Stromzähler befindet sich zentral im Zählerraum im Kellergeschoss.

- **Entsorgung**

Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über ein Abwassersystem mit Anschluss an das öffentliche Mischwasserkanalsystem. Der Müll wird über einen baulich abgegrenzten, im Erdgeschoß angeordneten Müllraum mit ausreichend dimensionierter Lüftungsanlage entsorgt.

- **BAUSTOFFE UND KONSTRUKTION**

- **Allgemein**

Die Dimensionierung und Bemessung aller tragenden Teile des Bauwerkes erfolgt entsprechend den statischen Anforderungen lt. geltenden Normen und Auflagen.

- **Fundamente, Wände und Stützen**

Sämtliche neue tragende Bauteile werden nach den statisch-konstruktiven Bemessungen in Stahlbeton, Stahl oder Mauerwerk ausgeführt lt. Plan.

Die bestehende Substanz (verbleibendes Mauerwerk) wird, wo möglich, erhalten und ggfs. technisch instandgesetzt. Sämtliche neuen, nichttragende Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt.

- **Decken**

Bei Bedarf werden bestehende Deckenteile entsprechend des statischen Konzeptes revitalisiert.

- **Fassaden**

Die gegliederten Platz- und straßenseitige Fassaden werden lt. Sanierungskonzept instandgesetzt. Farbe nach Wahl des AG/ Architekten / BDA.

- **Balkone:** lt. Plan 01/25

- **FUSSBODEN- UND WANDBELÄGE**

- **Wohnungen**

Vorraum, Wohnzimmer, Wohnküche, Küche, Zimmer, Schrankraum, Abstellraum

Boden: Die Wohnungen werden mit einem stilgerechten Parkett aus Eiche geölt in klassischer Fischgrät Verlegung, samt passenden Holzsockelleisten im Alt-Wien Profil, sowie einem Randfries ausgeführt.

Wände:

Gespachtelt in Qualität Q2, gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß

Decken:

Gespachtelt in Qualität Q2, gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß. Im Vorraum, Bad, WC wird nach Bedarf eine abgehängte Decke aus Gipskarton , glatt, in Qualität Q2, ausgeführt.

Stuck:

Die Stuckelemente werden erhalten und saniert bzw. ergänzt (lt. Plan)

3.2. Bäder

Böden:

Qualitativ hochwertiger Terrazzo, Trennschienen aus Metall werden beim Übergang zu Parkett ausgeführt. Farbe Gold

Wände:

Qualitativ hochwertiges Glasmosaik in den Nassbereichen. Trennschienen werden bei den Übergängen zu Terrazzo / Parkett ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten. Nicht verflieste Bereiche erhalten einen Spritzwasserfesten Anstrich (alles lt. Plan).

WC/Dusche: Qualitativ hochwertiges Glasmosaik, Trennschienen werden bei den Übergängen zu Terrazzo / Parkett ausgeführt. Farbe nach Wahl des Architekten. Nicht verflieste Bereiche erhalten einen Spritzwasserfesten Anstrich (alles lt. Plan).

Decken:

abgehängte Decke gespachtelt in Qualität Q2, gemalt mit Dispersionsfarbe, weiß

Stuck:

Die Stuckelemente werden erhalten und saniert bzw. ergänzt (lt. Plan)

3.3. Balkone, Terrassen und Dachterrassen:

A2 – Feinsteinzeug

3.4. Allgemeinbereiche (Gänge, Stiegenhäuser) - siehe Pläne, Renderings

Eingangsbereich / Stiegenhaus:

- 3.4.1. Der Zugang zum Stiegenhaus wird durch den Einsatz einer modernen , zeitgemäßen Beleuchtung und Wandfarbe hell und freundlich gestaltet.
- 3.4.2. Der Boden im Eingangsbereich wird durch die Firma Lenarduzzi LV Artistic Mosaic entsprechend des Dekors / Muster Bestand wiederhergestellt und dieses in Zusammenarbeit mit dem BDA saniert.
- 3.4.3. Auch die restlichen Gangbereiche sollen analog Eingangsbereich in gleicher Art wiederhergestellt werden.
- 3.4.5 Die Stuckelemente im Stiegenhaus werden fachgerecht freigelegt und saniert sowie ergänzt.
- 3.4.6. Stiegenhaus - Fenster: Die Verglasung wird durch mit historischem Dekor geätzte Scheiben wiederhergestellt oder zu ersetzt.
- 3.4.7. Alle Räume in den Kellergeschoßen erhalten eine Wände Ziegeloptik

- **FENSTER UND FENSTERTÜREN**

Die straßenseitigen Fenster bleiben als historische Kastenfenster erhalten und werden den Vorgaben der Bauphysik entsprechend saniert. Die Inneren Flügel werden gänzlich getauscht. Die Außenflügel werden saniert. Neue Fensterelemente bei Balkonen werden stilgerecht als französische Fenster ausgeführt.

Farbe Außen laut architektonischem Konzept, Innen hell in Abstimmung mit BDA.

Beschläge: Die bestehenden Fensterbeschläge werden getauscht und den alten nachempfunden. z.B. Modell Alt-Wien oder gleichwertig

4.6. Sonnenschutz:

Beschattung Straßenseitig: zwischenliegender Sonnenschutz in Form von textilem Rollo (Screens) für elektrischem Antrieb bei allen Fenstern wird technisch vorbereitet mit einem Leerschlauch mit Vorspann

Beschattung Hofseitig: außenliegendes, textiles Rollo (Screens) mit Schienenführung und elektrischem Antrieb wird technisch vorbereitet, mit einem Leerschlauch mit Vorspann.

- **TÜREN**

5.1. Wohnungseingangstüren

Sanierung und Ertüchtigung der Bestehenden Türen lt. Behördlicher Vorgaben.

Ei230c tlw. - (lt MA 37/ KSB) - Abstimmung mit Vasco & Partner o.ä. hinsichtlich Brandschutz nötig, Schalldämmwert generell ca. 42 dB.

Ausführung von doppelt gefalzten Türelementen mit zwei Dichtungsebenen. Einbruchschutz Widerstandsklasse WK3

Sicherheitstüren müssen ausreichenden Brandschutz aufweisen. (Vor Aufzugswohnungsfahrten, Eingangstüren).

Die Türblätter werden stilgerecht aus Holz bzw. Holzwerkstoffen hergestellt.

Schallschutz und Klimaschutz lt. Bauphysik.

Dreiteilige Bänder (3 Dimensional einstellbar)

Riegel-Fallenschloss mit Wechsel und Profilzylinder, ausgeführt als Sicherheitsschloss mit 5-fach-Verriegelung,

Stahlzapfen gegen Ausheben des Türblattes

eingebauter Türspion und Schild mit Topnummer

Wohnungsseitig mit Türdrücker und gangseitig mit Knauf Profil Alt-Wien Messing analog Bestand

Die Wohnungseingangstüren sind mit Türkontakt im Falz für die Einbindung in eine Alarmanlage vorgesehen.

Farbe lt. arch. Gestaltungskonzept

5.2. Innentüren

Die bestehenden Türen sollen weitestgehend erhalten und saniert werden.

Neue Türen: Stilgerecht wie Bestandstüren, Altwiener Holzwerkstofftüren mit Holzumfassungszarge, weiß lackiert, mit passenden Türdrückergarnituren Alt-Wien, in WC und Bad Riegelfallenschlösser, alle übrigen Innentüren mit Fallenschlössern.

Durchgangslichte 1-flügelige Türen: lt. Bestand

Durchgangslichte 2-flügelige Türen: lt. Bestand

5.3. Hauseingangstür

Die Hauseingangstüre (bestehendes Stahl Glastürelement) wird stilgerecht saniert und revitalisiert und mit einem elektronischen Türöffner und einer neuen Gegensprechanlage mit Videofunktion ausgestattet.

6. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG

6.1. Auslegungsbedingungen

Ermittlung des Wärmebedarfes nach ÖNORM EN 12831 Bemessungstemperaturen:

Normaußentemperatur: -11,3°C

Raumtemperaturen im Heizfall:

Schlafräume: +22 Grad Celsius

Wohnräume: +22 Grad Celsius

Küchen: +22 Grad Celsius

Bäder: +24 Grad Celsius

WC, Vorräume: +20 Grad Celsius

Stiegenhäuser: unbeheizt

Keller: unbeheizt

Raumtemperaturen im Kühlfall bei Außentemperatur 32 Grad Celsius (Standard):

Schlafräume: +26 Grad Celsius

Wohnräume: +26 Grad Celsius

Küchen: +26 Grad Celsius

Bäder: nicht gekühlt

WC, Vorräume: nicht gekühlt

Stiegenhäuser: nicht gekühlt

Keller: nicht gekühlt

6.2. Wärmeerzeugung: Fernwärmeversorgung

Das Projekt wird mit Fernwärme versorgt und mit Wohnungsstationen ausgestattet. Die Heizungsanlage befindet sich im Keller. Die Verteilung erfolgt ausgehend vom Heiztechnikraum in einem zentralen Schacht im Wohnungsbereich.

6.3. Wärmeverteilung und – abgabe

Wohnungen:

Die Wärmeabgabe in den Wohnräumen erfolgt über Fußbodenheizung. In den Bädern werden zusätzliche Heizkörper (Sprossenheizkörper, elektrisch) installiert.

6.4. Kühlung der Wohn- und Aufenthaltsbereiche

Die Wohn- und Aufenthaltsräume werden mittels Split - Klimaanlage mit Kaltwassersatz gekühlt. Die jüdenplatzseitigen Wohn- und Aufenthaltsräume werden mit Kanalklimageräten (wand- oder deckenintegriert) ausgestattet, die restlichen Wohn- und Aufenthaltsräume werden mit Aufputz - Geräten ausgestattet.

7. LÜFTUNGSANLAGEN

7.1. Lüftung WC`s, Bäder und Aufstellräume für Waschmaschine

Die Entlüftung der innenliegenden WC-Räume, Bäder und Aufstellräume für Waschmaschinen erfolgt über Einzelraumabluftventilatoren (Fabrikat: Wernig Silent Eco UEC oder gleichwertig).

Diese sind als Deckengeräte und Wandgeräte möglich (Gerät gleich) - siehe Plan.

Die Lüftung erfolgt für die Badezimmer und Aufstellräume für Waschmaschinen in Abhängigkeit der Luftfeuchtigkeit und ist zusätzlich über einen eigenen Schalter steuerbar. Die WCs werden über Nachlaufrelais gesteuert. Kleine außenliegende WC-Räume erhalten keine mechanische Abluft – Fensterlüftung.

7.2. Be- und Entlüftung der Nebenräume wie Technikräume, Müllraum

Die Entlüftung des Müllraums, der neu situiert wird, erfolgt mittels eines eigenen Abluftventilators.

Die Lüftung der Heizzentrale erfolgt statisch direkt ins Freie.

Die Einlagerungsräume in den Kellergeschoßen werden über eine natürliche Lüftung be- und entlüftet.

Der Dunstabzug in den Wohnküchen erfolgt über Umluft (Dunstabzug ist vom Endnutzer herzustellen).

8. SANITÄRINSTALLATIONEN

8.1. Kalt- und Warmwasserversorgung

Die Kaltwassereinspeisung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Der Hauptwasserzähler ist im Kellergeschoß untergebracht. Die Verteilung erfolgt zentral über einen Steigstrang im Bereich des Stiegenhauses.

Zur Zählung des Wasserverbrauches werden fernauslesbare Zähler im Verteiler in den Wohnungen vorbereitet.

Jeder Balkon erhält eine frostsichere Auslaufarmatur (Kemperventil).

Für den Müllraum und Technikraum ist jeweils ein Kaltwasserauslass vorgesehen

8.2. Abfallstränge für Regenwasser

Der Bestand wird nicht geändert. Das anfallende Regenwasser wird über innen- und außenliegende Regenrohre abgeleitet. Die Regensammelleitungen werden im Kellergeschoß zusammengefangen und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

8.3. Abfallstränge für Fäkalien

Die Entwässerung der Nassgruppen erfolgt über Fallleitungen in den Keller. Diese werden im Kellergeschoß zusammengefangen und in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

8.4. Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

WC:

Master WC-s Wand-Tiefspül – Dusch -WC samt WC- Sitz mit Deckel Softclose Funktion, Farbe Keramik Weiß seidenmatt, Fabrikat: Villeroy&Boch VIClean-I100

Alle anderen WCs als Masterbad: WC ohne Duschfunktion Villeroy&Boch Subway 2.0 oder 3.0

Betätigungsplatten WCs:

mit zwei Wassermengen, Dornbracht Farbe Light Gold passend zu Armaturen Dornbracht für passendem Spülkasten Geberit

WC Standard – Waschbecken (lt. Plan):

Waschtisch Vallone, mit Hahnloch und Unterbauschrank Tischler , Farbton: Weiß / hellgrau /Grau lt. AG

Armatur: Waschtisch Einhebelmischer Fabrikat Dornbracht, Type Edition Pro Grande oder gleichwertig, siehe Beilage

Spiegel: lt. Plan, Spiegel, LED-Hintergrundbeleuchtung. – via Tischler

Alle Armaturen Fa. Dornbracht Pro Grande Light Gold gebürstet

WC Klein – Waschbecken (lt. Plan):

Waschtisch und Unterbauschrank Tischler, Farbton: Weiß / hellgrau / Grau lt. AG

Armatur: Waschtisch Einhebelmischer Fabrikat Dornbracht, Type Edition Pro Grande oder gleichwertig, siehe Beilage

Spiegel: lt. Plan, Spiegel, LED-Hintergrundbeleuchtung. – via Tischler

8.5. Bad Waschtisch:

Waschtisch Vallone Mono (o. Überlauf)

Unterbauschrank: lt. Plan / Tischler

Armatur: Waschtisch Einhebelmischer Fabrikat Dornbracht, Type Edition Pro Grande oder gleichwertig, siehe Beilage

Spiegel: lt. Plan, Spiegel, LED-Hintergrundbeleuchtung. – via Tischler

8.6. Badewanne:

Einbaubadewanne: (wenn im Plan dargestellt): (Einbaubadewanne – lt. Plan)

Bette, Starlet – Badewanne, Farbe: weiß matt, 180x80x42 cm, Verkleidung mit Wandbelag

Armatur Einbaubadewanne: Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brausegarnitur Fabrikat Dornbracht, Type Edition Pro oder gleichwertig, siehe Beilage

Freistehende Badewanne:

Vallone, Type: Maranon oder gleichwertig Freistehende Badewanne mit matt-weißer Oberfläche, ca. 180 x 90inkl. Überlauf,

Armatur freistehende Badewanne: Standarmatur mit Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat Dornbracht, Type Dornbracht Serienspezifisch mit Standrohr oder gleichwertig, siehe Beilage

8.7. Dusche:

Bodenebene Dusche - Duschelement mit Bodenrinne, z.B. Hutterer und Lechner oder gleichwertig. Bodeneinlauf mit Edelstahldeckung (wo möglich) - wo nicht möglich: Duschtasse Bette superflach je nach Erfordernis.

Armatur Dusche: Armatur mit Brausegarnitur, Duschstange, und Regenbrause Fabrikat Dornbracht, Type Edition Pro Shower pipe oder gleichwertig, chrom, Masterbad: X – Tool 3 Ventile (Regenbrause, Handbrause, Seitenbrause mit Gleichzeitigkeit) sowie Regenbrause DM 40, Kinderbäder: X – Tool 2 Ventile (Regenbrause, Handbrause mit Gleichzeitigkeit) Regenbrause DM 22cm

8.8. Waschmaschinenanschluss:

Im Bad, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum bzw. Küche (wie im Plan ersichtlich), Kaltwasserauslaufhahn, verchromt und Kunststoffablauf weiß und Auslaufventil.

8.9. Küchen:

Für den Anschluss der Spüle und Geschirrspüler werden Kalt- und Warmwasseranschlüsse und ein Ablaufanschluss vorgesehen.

8.10. Accessoires:

Alle Sanitärräume: Alle Accessoires – WC Rollenhalter, Reserverollenhalter, Toilettbürstengarnitur, Haken und Badetuchhalter – Alles lt. Aufstellung.

8.11.: Duschverglasungen:

Entsprechende Duschverglasungen bei den Duschen lt. Plan aus ESG

9. ELEKTROINSTALLATIONEN:

9.1. Wohnungsausstattung

Das gesamte Wohnhaus wird entsprechend den Vorschriften der ÖVE/ÖNORM und den Auflagen der Wiener Bauordnung ausgeführt. Sämtliche Wohnungen erhalten einen Unterverteiler in der Wohnung mit den entsprechenden Sicherungen sowie einen Medienverteiler. Die Wohnungszähler sind im Kellergeschoss im E-Technikraum situiert.

Die Anzahl der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen und Anschlussdosen für Telefon und Radio / TV sind nachstehend angeführt.

Es ist eine provisorische Beleuchtung mittels Glühbirnen und Fassungen vorgesehen.

Schalterprogramm:

Fabrikat: Gira E2 KNX oder gleichwertig , Taster - Oberfläche nach Wahl AG

Gegensprechanlage Außenstelle: TCS Serie Außenstelle Fabrikat TCS Grundplatte Visio oder gleichwertig, Optik Alt-Wien

Innensprechstelle: Fabr. TCS TASTA VIDEO

Beleuchtung Stiegenhaus: gemäß Beleuchtungskonzept mittels An-, Einbau- oder Pendelleuchten lt. arch. Konzept

Beleuchtung Balkone: gemäß Beleuchtungskonzept (in Abstimmung ob Balkone ausgef. werden - Bauherr offen)

Wohnungsausstattung:

Wohnzimmer/Wohnküche:

3-6 Tastsensoren (je nach Raumgröße für Licht, Sonnenschutz, geschaltete Steckdosen, Szenen, Zentralfunktionen)

1 Anschluss für Zentralbedienung (Tablet oder ähnlich)

Einbauspots / Deckenauslässe gemäß Planung

5-15 Steckdosen (je nach Raumgröße)

1 Medienanschlussdose, Leerschlauch mit Vorspann

Rauchwarnmelder nach Bedarf (verkabelt mit Alarmanlage)

1 geschaltene Steckdose

Zimmer:

2-3 Tastsensoren (je nach Raumgröße für Licht, Sonnenschutz, geschaltete Steckdosen, Szenen, Zentralfunktionen)

Einbauspots / Deckenauslässe gemäß Planung

5-7 Steckdosen (je nach Raumgröße)

1 Medienanschlussdose, Leerschlauch mit Vorspann

Rauchwarnmelder nach Bedarf

1 geschaltene Steckdose

Bad:

1 Tastsensor (je nach Raumgröße für Licht, Sonnenschutz, geschaltete Steckdosen, Szenen, Zentralfunktionen)

1 Wandauslass separat geschalten

2-4 Einbauspots

1 Anschluss für Lüfter (über Hygrostat gesteuert)

1 Anschluss für E-Heizkörper

2 Steckdosen mit Klappdeckel (je Waschtisch)

1 Steckdose für Waschmaschine

1 Steckdose für Wäschetrockner

1 Potentialausgleichsleitung für Bade- bzw. Duschwanne, nach Erfordernis

Kochnische/Küche:

1 Tastsensor (je nach Raumgröße für Licht, Sonnenschutz, geschaltete Steckdosen, Szenen, Zentralfunktionen)

1 Wandauslass separat geschaltet

Einbauspots / Deckenauslässe gemäß Planung

2-6 Steckdosen im Arbeitsplatzbereich (je nach Raumgröße)

1 Steckdose für Kühlschrank

1 E-Herd-Anschluss 5-polig

1 Steckdose für Dunstabzugshaube (Umluft)

1 Steckdose für Geschirrspüler

1 Steckdose für Mikrowellenherd

1 Medienanschlussdose, Leerschlauch mit Vorspann

Weitere Anschlüsse je nach Küchendetailplan (Dampfgarer, Mikrowelle...)

Vorraum:

1-2 Tastsensoren (je nach Raumgröße für Licht, Sonnenschutz, geschaltete Steckdosen, Szenen, Zentralfunktionen)

Einbauspots / Deckenauslässe gemäß Planung

1-3 Steckdosen

1 Gegensprechanlage Innensprechstelle

Rauchwarnmelder nach Bedarf (batteriebetrieben)

WC:

1 Tastsensor (je nach Raumgröße für Licht, Sonnenschutz, geschaltete Steckdosen, Szenen, Zentralfunktionen)

Einbauspots / Deckenauslässe gemäß Planung

1 Anschluss für Lüfter inkl. Nachlaufrelais für Lüftung

Abstellraum/Schrankraum:

1 Tastsensor

Einbauspots / Deckenauslässe gemäß Planung

2 Steckdosen

Gänge und Vorräume in Wohnungen:

1 Zentral - Aus Schalter

1-2 Tastsensoren (je nach Raumgröße für Licht, Sonnenschutz, geschaltete Steckdosen, Szenen)

Einbauspots / Deckenauslässe gemäß Planung

1-2 Steckdosen

Rauchwarnmelder nach Bedarf

Garderobe:

1-2 Tastsensoren (je nach Raumgröße Licht, Sonnenschutz, geschaltete Steckdosen, Szenen, Zentralfunktionen)

Einbauspots / Deckenauslässe gemäß Planung

1 Steckdose

Rauchwarnmelder nach Bedarf

Balkone:

1 Steckdose mit Klappdeckel und IP44 Dichteinsatz

1 Wand- oder Deckenauslass inklusive Außenbeleuchtung

9.3. Bussystem:

Die Wohnungen werden mit einem KNX Bus - System ausgeführt.

In das System wird die Beleuchtung, Sonnenschutz, sowie Heizungs- und Kühlungsteuerung eingebunden.

Die Alarmanlage und die Rauchwarnmelder werden mit der Alarmzentrale gekoppelt.

Die Bedienung erfolgt vor Ort mittels Tastsensoren in den einzelnen Räumen sowie ergänzend über ein Touchpanel je Wohnung.

Die Steuerung einzelner Funktionen ist auf Wunsch über mobile Geräte (Tablet/Smartphone) mittels Fernzugriff möglich.

9.4. Gegensprechanlage:

Es wird eine auf das Video-Gegensprechanlage vorgesehen. Die bestehenden Wohnungen erhalten ebenso eine neue passende Innensprechstelle.
Zusätzlich wird vor jedem neuen Top ein Klingeltaster installiert.

Fabrikat: TCS oder ähnliches Optik Alt-Wien

9.5. Alarmanlage:

Jede Wohnung wird mit einer verkabelten Alarmanlage ausgestattet.
Die Alarmzentrale wird als Hybrid-Anlage ausgeführt, damit ist es möglich spätere Erweiterungen auch mittels Funk-Alarmkomponenten vorzunehmen.
Geplant ist den Wohnungseingangsbereich mit einem Bewegungsmelder und einem Türkontakt zu überwachen.
Eine Überwachungskamera kommt in jeder neuen Wohnung im Vorraum mit Blick in Richtung Wohnungseingangstür zur Ausführung.
Zur Brandfrüherkennung werden in den relevanten Räumen automatische Rauchwarnmelder installiert, welche mit der Alarmanlage verbunden werden.
Die Alarmierung erfolgt vor Ort optisch und akustisch.
Die Meldungen der Alarmanlage werden auf das Alarm System aufgeschaltet.

Folgende Ausstattung ist derzeit vorgesehen

- 1 Stk. Bewegungsmelder
 - 1 Stk. Innensirenen
 - 1 Stk. Alarm Bedienteil Scharf-/ Unscharfschaltung
 - 1 Stk. Alarmzentrale inkl. Akku und Zubehör und GSM-Modul
 - 1 Stk. Reed-Kontakt bei der Wohnungseingangstüre
- Als beispielhaftes Produkt wurde Jablotron genannt.

9.6. Allgemeine Bereiche (Gänge, Stiegenhaus)

Die allgemeinen Bereiche (Gänge und Stiegenhäuser) werden mit ausreichenden Leuchten ausgerüstet. Die Lichtschaltung wird über Bewegungsmelder geschaltet.

10. BALKONE

10.1. Geländer

Sämtliche Geländer auf den Balkonen/Loggien bestehen aus Stahlkonstruktionen lt. Plan.
Schwarz in Schmiedeeisenoptik.

Das bestehende Geländer im Stiegenhaus bleibt so gut als möglich erhalten.

10.2. Wasserentnahmestelle

Sämtliche Terrassen und Balkone werden mit einer frostsicheren, selbstentleerenden Wasserentnahmestelle (Kemper Armatur oder gleichwertig) ausgestattet.

11. AUFZUG

Die alte Kabine inklusive Technik wird getauscht.

12. SONSTIGE AUSSTATTUNGEN

12.1. Parteienkeller

Für jede Wohnung ist ein Einlagerungsabteil mit Systemtrennwänden aus Gitter (nicht raumhoch) vorgesehen. Die Türen sind mit einem Zylinder, welcher in das Zentralschließsystem eingebunden sind, ausgestattet.

Jeder Keller wird mit einem Lichtauslass und einer Steckdose ausgestattet, Aufputz

Zählung erfolgt über Allg.

Kein Wasseranschluss

12.2. Briefkästen

Im Foyer befindet sich eine Postkastenanlage. Die Schlösser sind in das Zentralschließsystem integriert

12.4. Sperranlage

Es ist eine Zentralsperranlage vorgesehen.

12.5. Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Ist Teil des Müllraums.

12.6. Innenhof:

Wird gestaltet lt. Angabe AG – vorgesehen wird eine Wasserentnahmestelle

12.7. Kamine:

Die Kamine sind bauseits zu erreichen käuferseitig, nicht im Vertrag enthalten

Hinweise / DISCLAIMER 1:

Der Bauherr hält fest, dass die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Basis der erfolgten Entwurfsplanung erstellt wurde und sich auf das gesamte Bauvorhaben bezieht, sodass Abweichungen bei den einzelnen Wohnungen möglich sind. Er behält sich Änderungen in der Bauausführung, die sich aus der Baugenehmigung, Behörden- und Gesetzesauflagen sowie technischen Erfordernissen ergeben, vor. Er wird jedoch nach Möglichkeit trachten, die ausgeschriebenen Qualitäten einzuhalten. Aus diesen Änderungen kann der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten.

Die Gestaltung der Außenanlagen sowie der Allgemeinbereiche wird vom Bauherren bestimmt und kann von Darstellungen/Visualisierungen und Fotos abweichen. Hierzu gehören insbesondere die Farb- und Formgebung aller außen sichtbaren Bauteile und Ausstattungen, sowie der Allgemeinbereiche. Die, in den Verkaufsunterlagen, inklusive aller projektbezogenen Pläne, dargestellten Möblierungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass nach diesem Möblierungsvorschlag alle HKLS- und Elektroinstallationen geplant und errichtet werden. Sollte seitens des Käufers ein anderes Möblierungskonzept zur Ausführung kommen, wird es seitens des Bauherrn gerne berücksichtigt, soweit dieses technisch möglich ist, rechtzeitig beantragt wird und nicht gegen behördliche Vorschriften verstößt. Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind im Voraus zu begleichen.

Geringfügige Abweichungen von dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung, von den m²-Angaben (innerhalb von +/- 3 % je Einheit), sowie von Verkaufsunterlagen und Ausführungsplänen, stellen keine Wertveränderung dar. Die Gewährleistung für die Bauleistungen richtet sich nach den Vorschriften der einschlägigen ÖNormen und / oder dem Stand der Technik. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen der Bauführung noch zu Änderungen kommen kann, aus welchen der Käufer keinerlei Ansprüche ableiten kann. Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den Kaufvertragsplänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sie bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die mit Sonder- oder Kundenwunsch bezeichneten Punkte sind optional und werden über gesonderten Auftrag des Käufers und auf dessen Kosten – mit vorheriger Kostenbekanntgabe durch die Bauherrnvertretung – ausgeführt.

Es gilt als vereinbart, dass der Bauträger sämtliche Herstellkosten, Baukostenzuschüsse und Anschlussgebühren der Versorgungsträger (Wasser, Kanal, Strom, Heizung) übernimmt. Die zählerabhängigen Anmeldegebühren von Wiener Netze, sowie die Anmeldegebühren für den Telefonanschluss, etc. sind durch den Eigentümer zu tragen.

Ein Betreten der Baustelle ist aus Sicherheitsgründen nur nach Rücksprache mit der Bauherrenvertretung und in Begleitung einer von dieser befugten Person zulässig.

Vorgangsweise bei „oder gleichwertig“:

Es erfolgt bei diesen Punkten in der Regel eine Bemusterung bzw. kann bei einer technischen Gleichwertigkeit das vom Professionisten vorgelegte Produkt in Abstimmung mit dem AG verwendet werden.