

Allgemein beeideter
und gerichtlich
zertifizierter
Sachverständiger
Fachgebiet Immobilien

Gerald KLEIN
Hinterberg 9
3071 Böheimkirchen
www.immo-wert.cc
Mail: klein@immo-wert.cc
Tel. + Fax: ++43(0)2743 / 2088
Mobil: ++43(0)660 / 7 600 600

Verkehrswertermittlung zweier Baugrundstücke in Etsdorf am Kamp



Verkehrswert der Liegenschaft	EZ 1665	€	75 700,00
--------------------------------------	----------------	----------	------------------

Verkehrswert der Liegenschaft	EZ 1666	€	69 200,00
--------------------------------------	----------------	----------	------------------

1.1. Allgemeines

Auftraggeber:	Dr. Ulla Reisch als Insolvenzverwalter Landstraßer Hauptstraße 1A A-1030 Wien																				
Schuldner:	MAFOS real estate GmbH Mag. DDr. Werner Weißmann, MBA Kellergasse 6 3492 Etsdorf am Kamp · Grafenegg																				
Zweck des Gutachtens:	Wertermittlung für Insolvenzverfahren		GZ 9 S 20/25a																		
Liegenschaft:	KG 12211 Hadersdorf am Kamp EZ 1665 Gst.Nr. 682/1 BLNR.: 2 A-3493 Etsdorf am Kamp, Kellergasse neu EZ 1666 Gst.Nr. 682/2 BLNR.: 2 A-3493 Etsdorf am Kamp, Kellergasse 4																				
Bewertungstichtag:	18.6.25																				
Besichtigt am:	18.6.25																				
Grundlagen:	Grundbuchauszug, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Einsichtnahme in den Bauakt wurde nicht vorgenommen																				
Anwesend:	Der Sachverständige, Herr Mag. DDr. Werner Weißmann, MBA																				
Inhaltsverzeichnis:	<table><tr><td>Auftrag</td><td>1.</td></tr><tr><td>Befund</td><td>2.</td></tr><tr><td>Beschreibung Grund</td><td>3.</td></tr><tr><td>Beschreibung Gebäude</td><td>4.</td></tr><tr><td>Sonstiges</td><td>5.</td></tr><tr><td>Bewertung</td><td>6.</td></tr><tr><td>Verkehrswert</td><td>7.</td></tr><tr><td>Bilder</td><td>8.</td></tr><tr><td>Beilage Grundbuchsauszug</td><td>9.</td></tr></table>			Auftrag	1.	Befund	2.	Beschreibung Grund	3.	Beschreibung Gebäude	4.	Sonstiges	5.	Bewertung	6.	Verkehrswert	7.	Bilder	8.	Beilage Grundbuchsauszug	9.
Auftrag	1.																				
Befund	2.																				
Beschreibung Grund	3.																				
Beschreibung Gebäude	4.																				
Sonstiges	5.																				
Bewertung	6.																				
Verkehrswert	7.																				
Bilder	8.																				
Beilage Grundbuchsauszug	9.																				

1. Auftrag

Der Auftrag lautet, die Liegenschaft zum Stichtag zu bewerten.

2. Befund

2.1. Allgemeines

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei separate Grundstücke, im Bauland Agrar gelegen.

Die Einlagezahlen 1665 und 1666 wurden in die MAFOS GmbH als Sacheinlage eingebracht und an die Mafos Real Estate weiterverkauft. Eine bauliche Trennung durch z.B. Gartenzäune ist noch nicht erfolgt.

Auf der EZ 1666 wurde Anfang der 1980-iger Jahre ein Salettl in Holzbauweise errichtet. Dieser Bau wurde 2023 nachträglich baugenehmigt. Im Zuge dieser Baugenehmigung wurde die Aufschließungsabgabe in Höhe von rund € 15.000,-- von der Gemeinde vorgeschrieben und bis dato gestundet.

Beide Baugrundstücke verfügen über einen ca. 40-jährigen Altbaumbestand.

Die EZ 1666 ist 3-seitig eingezäunt und verfügt über ein Einfahrtstor zur Kellergasse.
Die EZ 1665 ist 2-seitig eingezäunt ohne Einfahrtstor

2.2.1. Rechte und Lasten (mit möglichen Auswirkungen auf den Verkehrswert)

EZ 1665

Im A2-Blatt

```
***** A2 *****
1 a gelöscht
```

Im C-Blatt

```
***** C *****
2 a 4484/2020
    VORKAUFSRECHT für
    Mag. Catherine Weißmann-De Ro geb 1970-02-14
3 a 4484/2020
    VORKAUFSRECHT für
    Mag.Dr.Dr. Werner Weißmann, MBA geb 1969-08-10
4 b 4892/2021 IM RANG 4485/2020 Pfandurkunde 2020-06-02
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
    für KREMSEER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESellschaft
    (FN 38509g)
    c 4892/2021 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 1665 KG 12207 Etsdorf C-LNR 4
    EZ 1666 KG 12207 Etsdorf C-LNR 4
```

```
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

EZ 1666

Im A2-Blatt

***** A2 *****
1 a gelöscht

Im C-Blatt

***** C *****
2 a 4484/2020
VORKAUFSRECHT für
Mag. Catherine Weißmann-De Ro geb 1970-02-14
3 a 4484/2020
VORKAUFSRECHT für
Mag.Dr.Dr. Werner Weißmann, MBA geb 1969-08-10
4 b 4892/2021 IM RANG 4485/2020 Pfandurkunde 2020-06-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für KREMSEER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESellschaft
(FN 38509g)
c 4892/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1665 KG 12207 Etsdorf C-LNR 4
EZ 1666 KG 12207 Etsdorf C-LNR 4

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

3. Grundstücksbeschreibung und Bebauungsbestimmungen

EZ 1665	Gst.Nr. 682/1	764,00 m ²	Gärten (10)
EZ 1666	Gst.Nr. 682/2	21,00 m ²	Baufl. (10)
		708,00 m ²	Gärten (10)
		1 493,00 m²	gesamt

Die Grundstücke haben jeweils einen nahezu rechteckigen Grundriss. Es handelt sich um zwei ebene Mittelgrundstücke an der Kellergasse, von der die Liegenschaft auch erschlossen wird.

Die Grundstücke liegen im Bauland Agrargebiet.

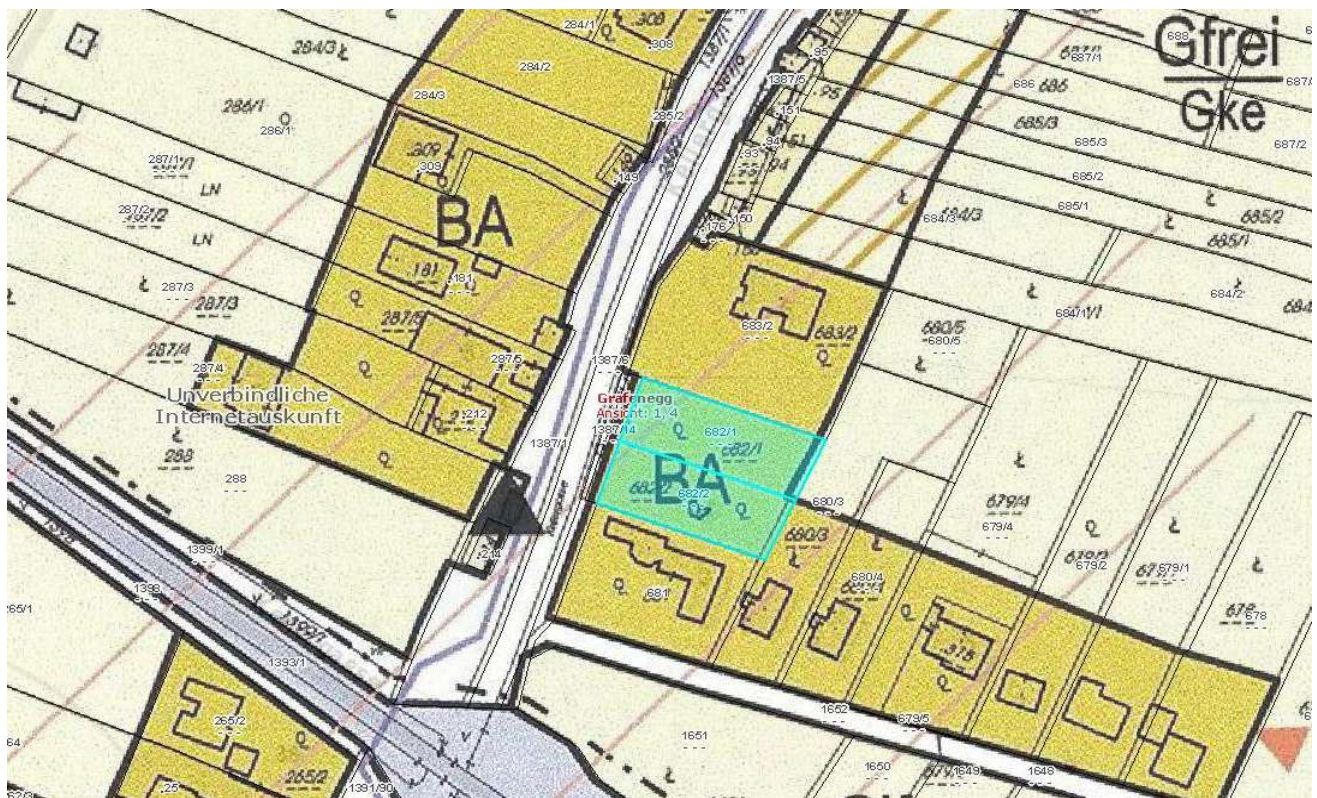
Lagebeschreibung - Verwertbarkeit

Es handelt sich um eine gute Wohnlage im Umland von Krems.

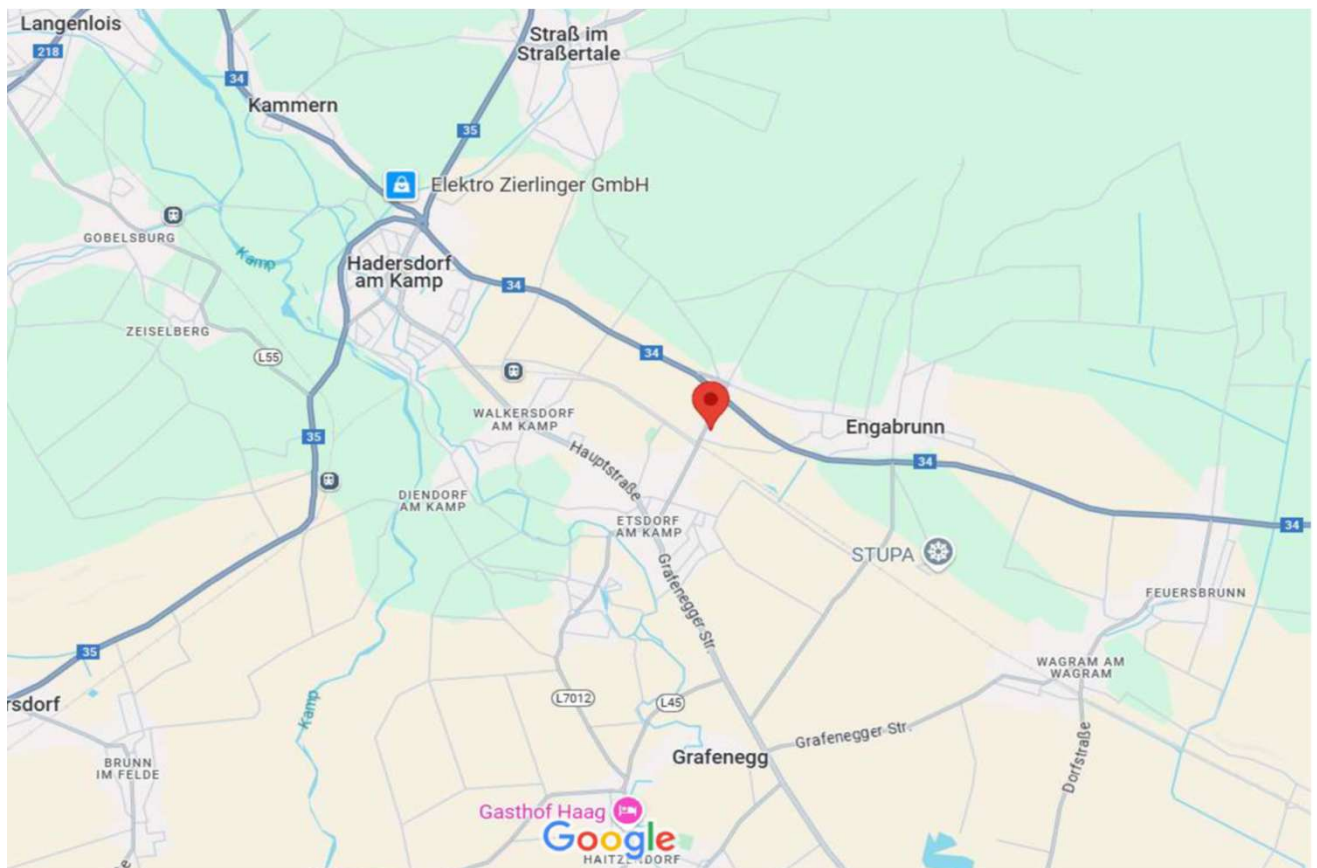
Dort besteht eine normale Nachfrage nach Wohnflächen (Kauf oder Miete).

Vermietungen sind innerhalb von 3 bis 6 Monaten möglich, für einen Verkauf sollte man 6 - 18 Monate einplanen.

Flächenwidmungsplan



Stadtplan



Verkehrswertgutachten
MAFOS real estate GmbH
Kellergasse 4+neu
A-3493 Etsdorf am Kamp

Gerald KLEIN
allgemein beeideter
und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Luftbild



Verdachtsflächenkataster



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Etsdorf 682/1 (Grundstück)"

Verkehrsverhältnisse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen

Infrastruktur

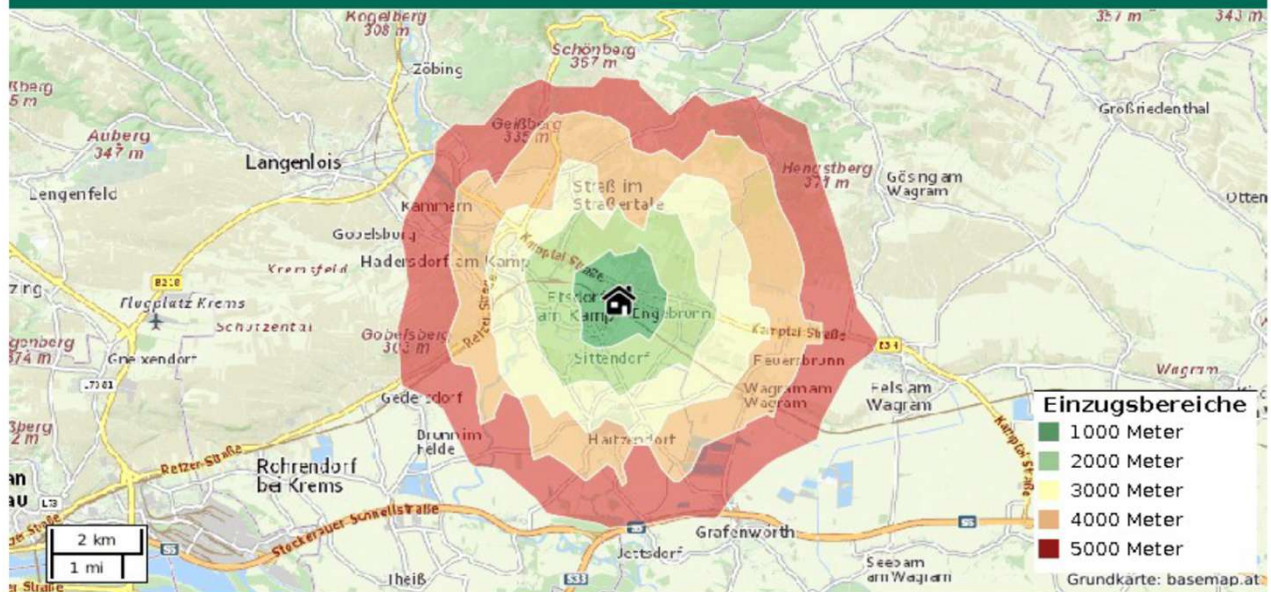
Mit individuellen Verkehrsmitteln ist die Adresse gut erreichbar. Auf Eigengrund ist ausreichend Raum für Parkplätze. Der Parkraum wird von der Gemeinde nicht bewirtschaftet.

Als öffentliche Verkehrsmittel stehen eine Bus- und eine Bahnverbindung zur Verfügung. Die Haltestellen sind auch zu Fuß (ca. 15 min) erreichbar. Die Bushaltestelle ist in unter 5 min. erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar.

Der gehobene Einkaufsbedarf kann in diversen Shoppingcentren in Krems gedeckt werden. Ebenso sind Ärzte, Kindergärten und Schulen gut erreichbar.

STANDORTEXPÓSÉ



Exposé für Krems (Land)

ERSTELLT VON:

Sachverständigenbüro für Immobilien Gerald Klein
Hinterberg 9, 3171 Böheimkirchen

Erstellt am 23.06.2025

Verkehrswertgutachten
MAFOS real estate GmbH
Kellergasse 4+neu
A-3493 Etsdorf am Kamp

IMMOUnited GmbH

Gerald KLEIN
allgemein beeideter
und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

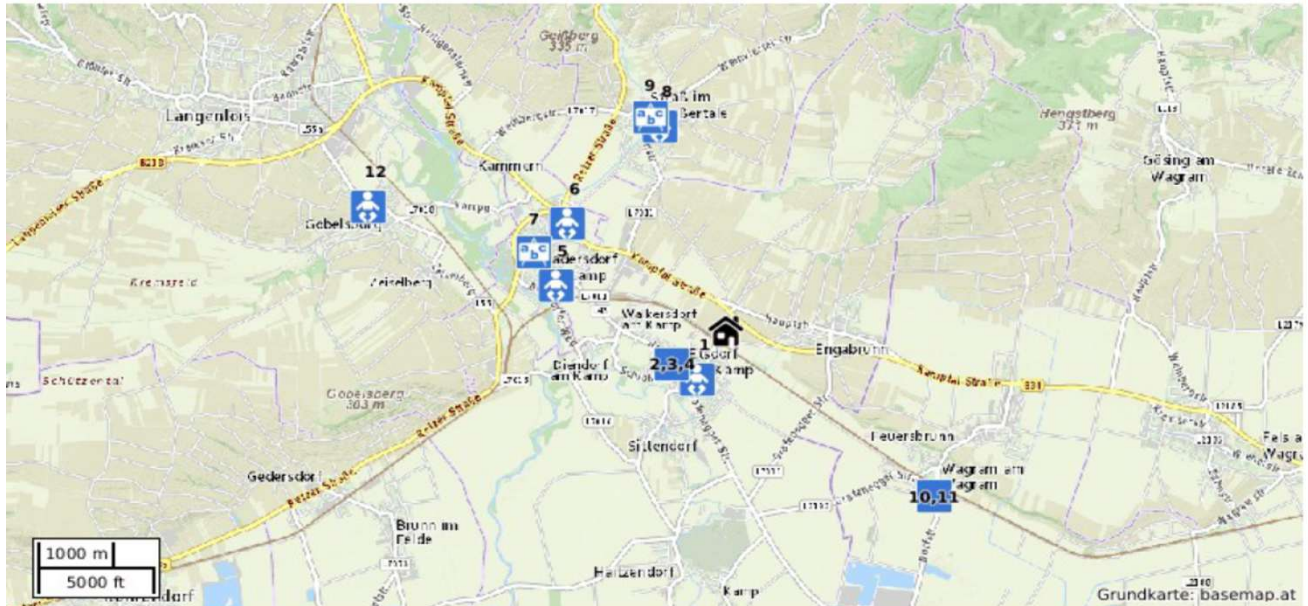
ERREICHBARKEITEN

Übersichtsliste (nächstgelegene Einrichtungen)

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Apotheke Hadersdorf, Landsknechtplatz 1, 3493 Hadersdorf	2,21 km
Arzt	Dr. Enikő Meszaros, Bahnstraße 36, 3550 Langenlois	5,49 km
Aufladestation	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,35 km
Autowaschanlage	eni wash, Keine Adressinformation	1,94 km
Bäckerei	Bäckerei Braun, Schloßstraße 1, 3492 Etsdorf am Kamp	799 m
Bank	Raiffeisenbank Straß, Keine Adressinformation	2,67 km
Bankomat	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,67 km
Bar	Grafenegg Weinlounge, 10, 3485 Kamp	2,17 km
Bibliothek	Stadtbücherei Langenlois, Rathausstraße 2, 3550 Langenlois	5,77 km
Biergarten	Sonntor Heuriger, Keine Adressinformation	3,68 km
Café	Die Glückmacherei, Kirchengasse 20, 3492 Etsdorf am Kamp	625 m
Car-Sharing	BUDDY Carsharing, Keine Adressinformation	5,44 km
Club / Disco	Bar 1900, Keine Adressinformation	2,07 km
Drogerie	Drogerie, Keine Adressinformation	2,21 km
Eissalon	Eisbiene, Bahnhofplatz 10, 3500 Krems an der Donau	11,49 km
Fahrradabstellanlage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	705 m
Fahrschule	Easy Drivers, Austraße 1, 3500 Krems an der Donau	11,13 km
Fahrzeugverleih	Hertz, Keine Adressinformation	29,57 km
Fast-Food Restaurant	Ulli K., Keine Adressinformation	578 m
Fleischer	Fleischbank, Keine Adressinformation	1,23 km
Friseur	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	5,84 km
Gemischtwaren	eni shop, Keine Adressinformation	1,94 km
Getränkeverkauf	Neger Horst GmbH, Grüner Weg 23, 3512 Mautern an der Donau	13,63 km
Grünraum	Kirchenpark Etsdorf, Keine Adressinformation	605 m
Kasino	Admiral Entertainment, Keine Adressinformation	24,79 km
Kindergarten	Kindergarten Etsdorf, Rathausstraße 18, 3492 Etsdorf am Kamp	585 m
Kino	Cinemaplexx Krems, Gewerbeparkstraße 22, 3500 Krems an der Donau	7,79 km
Klinik	Dr. Larissa und Dr. Christoph Trybus, Hollerweg 2, 3550 Langenlois	5,04 km
Konditorei	Cake.Me, Hafnerplatz 11, 3500 Krems an der Donau	11,86 km
Krankenhaus	Universitätsklinikum Krems, Keine Adressinformation	10,58 km
Kulturinstitut	Altes Milchhaus, Schulgasse 1, 3484 Jettendorf	5,08 km
Kulturzentrum	Alte Scheune, Keine Adressinformation	2,08 km
Museum	Feuerwehrmuseum Straß im Straßertale, Keine Adressinformation	2,70 km
Musikschule	Musikschule, Keine Adressinformation	11,00 km
Parkplatz / Parkgarage	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	1,73 km
Planetarium	Planetarium, Keine Adressinformation	54,60 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Hadersdorf, Keine Adressinformation	2,00 km
Postamt	3493 Hadersdorf am Kamp, Landsknechtplatz 1, 3493 Hadersdorf am Kamp	2,21 km
Pub	Luna Pub, Keine Adressinformation	2,13 km
Rechtsanwalt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	28,11 km
Restaurant	Weingärtnerei Steurer, Kellergasse 3492 Etsdorf am Kamp	317 m
Rettungstützpunkt	Samariterbund Traismauer, Gartenring 16, 3133 Traismauer	10,96 km
Schule	Volksschule Grafenegg-Etsdorf, Hauptstraße 31, 3492 Etsdorf am Kamp	671 m
Seniorenwohnheim	Sozialzentrum Krems - Haus Brunnkirchen, Jägerweg 5, 3506 Brunnkirchen	11,12 km
Sprachschule	Biku, 3100 St. Pölten	28,95 km
Supermarkt	Spar, Keine Adressinformation	743 m
Süßwaren	Cafe Konditorei Hagmann, Untere Landstraße 8, 3500 Krems an der Donau	11,58 km
Tankstelle	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	2,43 km
Taxistandplatz	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	11,46 km
Theater	Auditorium Grafenegg, Keine Adressinformation	2,10 km
Tierarzt	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	3,24 km
Universität / Hochschule	Kirchlich Pädagogische Hochschule Campus Krems Mitterau, Keine Adressinformation	10,57 km
Vergnügungspark	Kletterpark, Keine Adressinformation	21,66 km
Versicherung	Helvetia Versicherungen AG, Wiener Straße 94, 3500 Krems an der Donau	10,13 km
Wechselstube	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	53,68 km
Zahnarzt	Dr. Eva Kelemen, Keine Adressinformation	2,39 km
Zoo	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	15,06 km

ERREICHBARKEITEN

Bildung



Kindergarten

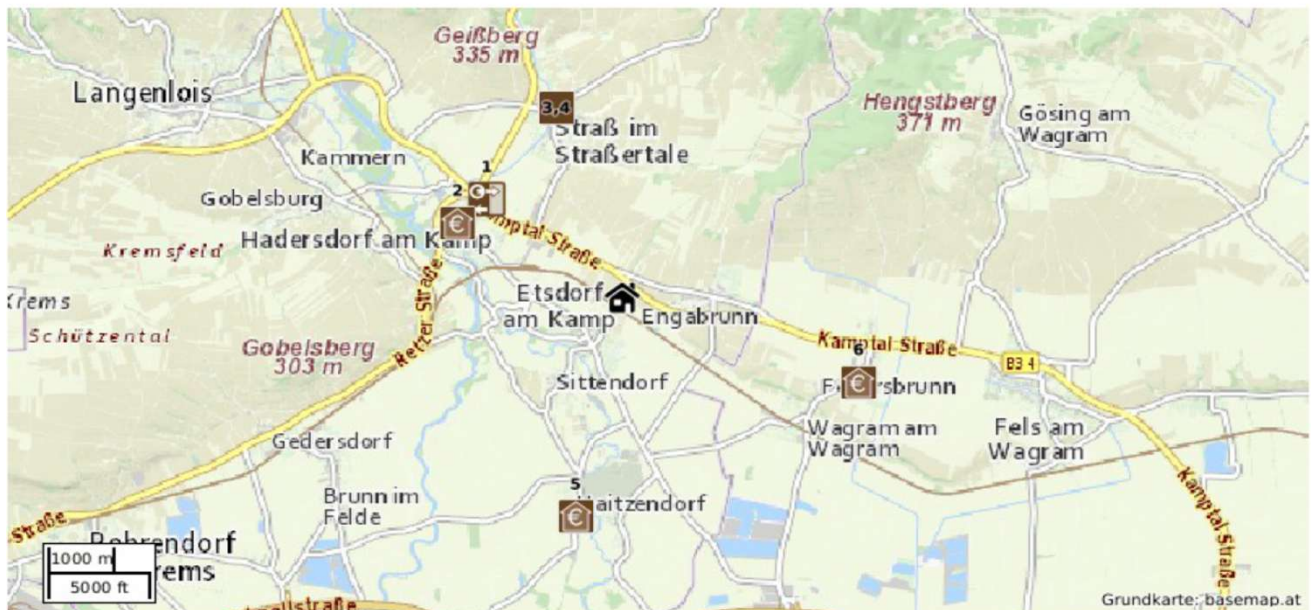
- 1 Kindergarten Etsdorf, Rathausstraße 18, 3492 Etsdorf am Kamp (585 m)
- 5 N.Ö. Landeskindergarten Hadersdorf a. Kamp, Keine Adressinformation (1,86 km)
- 6 Kindergarten Hadersdorf, Keine Adressinformation (2,08 km)
- 8 Kindergarten, Keine Adressinformation (2,49 km)
- 11 Kindergarten Wagram, Keine Adressinformation (3,00 km)
- 12 Kindergarten Gobelsburg, Keine Adressinformation (4,10 km)

Schule

- 2 NÖ Mittelschule Grafenegg, Hauptstraße 29, 3492 Etsdorf am Kamp (707 m)
- 3 Polytechnische Schule Grafenegg, Hauptstraße 29, 3492 Etsdorf am Kamp (701 m)
- 4 Volksschule Grafenegg-Etsdorf, Hauptstraße 31, 3492 Etsdorf am Kamp (671 m)
- 7 Volksschule Hadersdorf-Kammern, Keine Adressinformation (2,29 km)
- 9 Volksschule Straß, Keine Adressinformation (2,61 km)
- 10 Mittelschule Grafenwörth/Fels, Keine Adressinformation (2,98 km)

ERREICHBARKEITEN

Finanz & Versicherung



Bankomat

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,14 km)
- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,67 km)

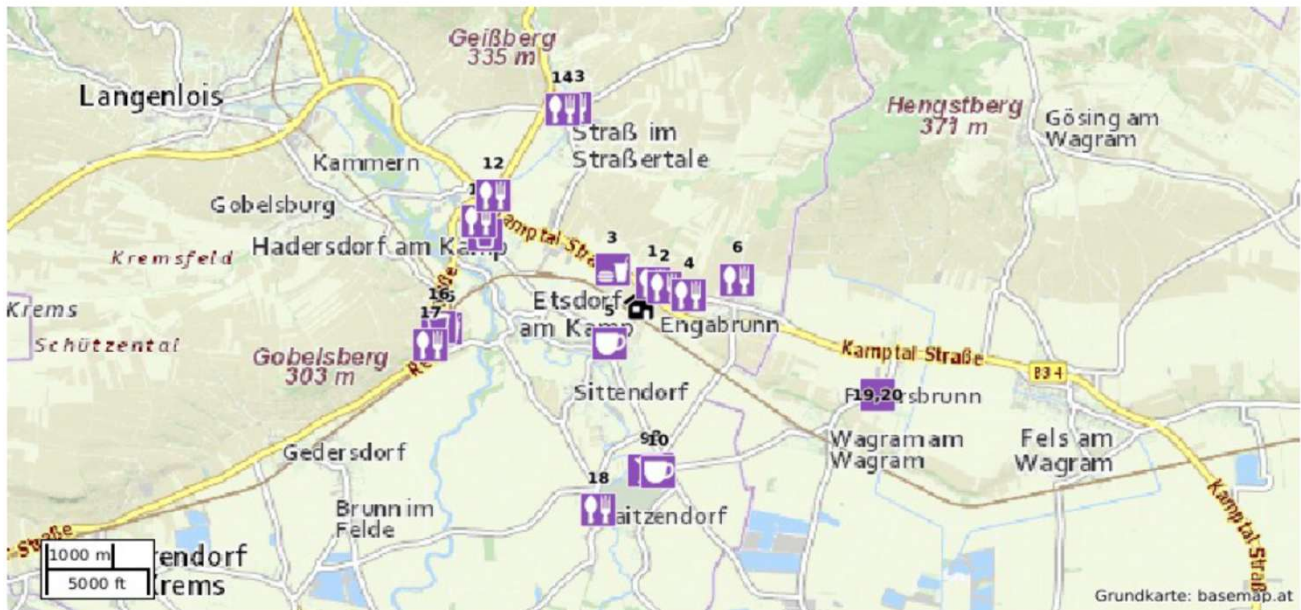


Bank

- 2 Sparkasse Hadersdorf, Keine Adressinformation (2,29 km)
- 4 Raiffeisenbank Straß, Keine Adressinformation (2,67 km)
- 5 Raiffeisenbank, Kirchenplatz 5, 3485 Haitzendorf (3,00 km)
- 6 Raiffeisenbank Krems, Keine Adressinformation (3,18 km)

ERREICHBARKEITEN

Gastronomie



Restaurant

- 1 Weingärtnerei Steurer, Kellergasse 3492 Etsdorf am Kamp (317 m)
- 2 Heurigenschank und Weinbau Wildpert, Keine Adressinformation (371 m)
- 4 Weingut Heiss / Heuriger, Keine Adressinformation (608 m)
- 6 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,24 km)
- 8 Grafenegg Restaurant, 12, 3485 Kamp (2,15 km)
- 11 Restaurant Färberstub'n, Keine Adressinformation (2,27 km)
- 12 derBartl, Rosaliastraße 2, 3493 Hadersdorf am Kamp (2,31 km)
- 13 Eisenbocks Strasserhof, Keine Adressinformation (2,70 km)
- 14 mo's im Kaiser's Hof, Herrengasse 82, (2,73 km)
- 17 Pizza Loki, Keine Adressinformation (2,63 km)
- 18 Gasthof Haag, Obere Hauptstraße 17, 3485 Haitzendorf (2,74 km)
- 19 Relais & Châteaux Restaurant Zur Traube, Kleine Zeile 13-17, 3483 Feuersbrunn (3,14 km)
- 20 Relais & Châteaux Kochbar im Wirtshaus, Kleine Zeile 13, 3483 Feuersbrunn (3,15 km)



Fast-Food Restaurant

- 3 Ulli K., Keine Adressinformation (578 m)
- 15 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,43 km)



Café

- 5 Die Glücklichmacherei, Kirchengasse 20, 3492 Etsdorf am Kamp (625 m)
- 10 Picknick Pavillon, Keine Adressinformation (2,21 km)



Pub

- 7 Luna Pub, Keine Adressinformation (2,13 km)
- 16 Münzenkeller, Keine Adressinformation (2,50 km)

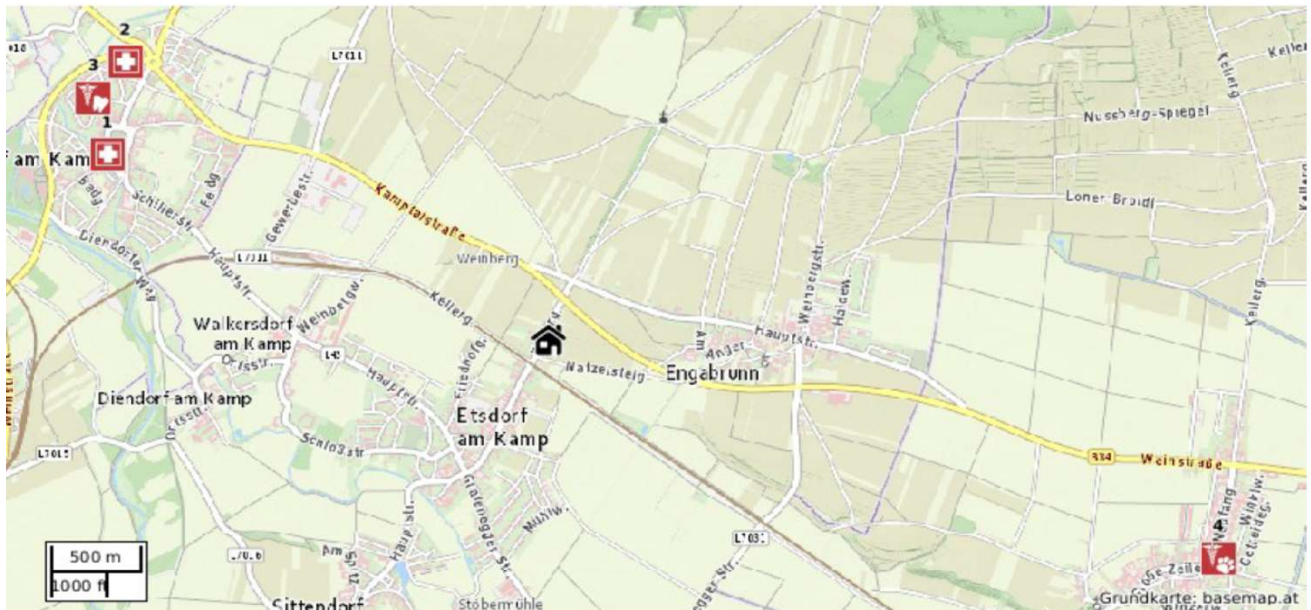


Bar

- 9 Grafenegg Weinlounge, 10, 3485 Kamp (2,17 km)

ERREICHBARKEITEN

Gesundheit



Apotheke

- 1 Apotheke Hadersdorf, Landsknechtplatz 1, 3493 Hadersdorf (2,21 km)
- 2 Apotheke zum Auge Gottes, Keine Adressinformation (2,36 km)

Zahnarzt

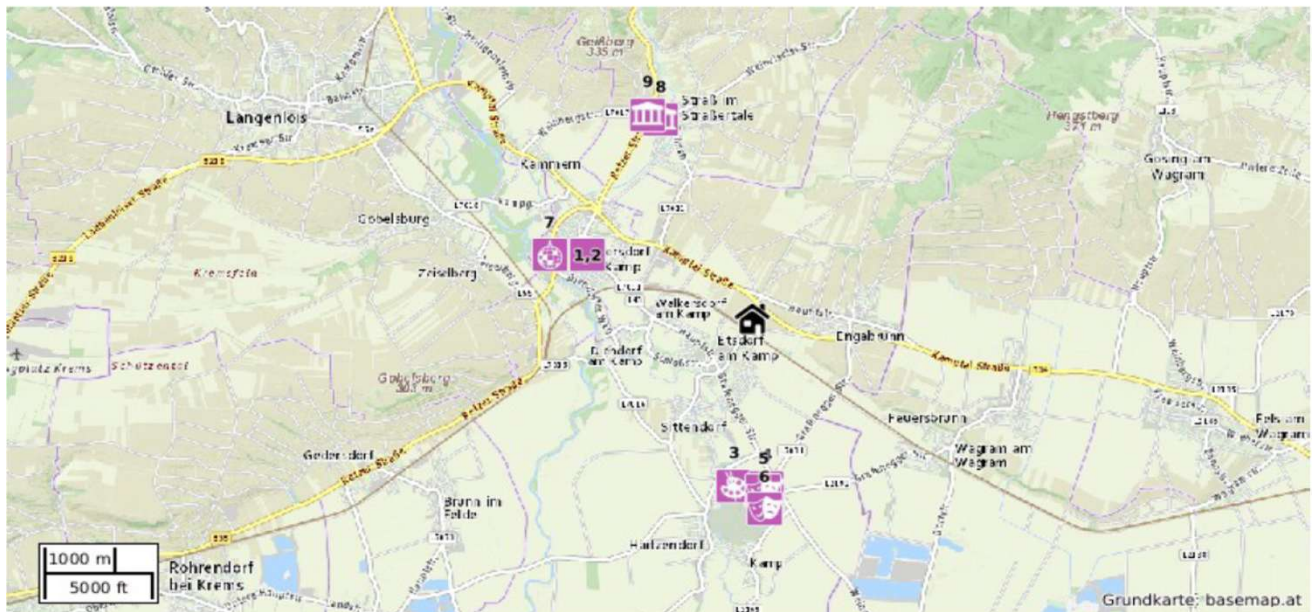
- 3 Dr. Eva Kelemen, Keine Adressinformation (2,39 km)

Tierarzt

- 4 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (3,24 km)

ERREICHBARKEITEN

Kultur & Unterhaltung



Club / Disco

- 1 Bar 1900, Mühlgasse 9, 3493 Haderdorf (2,08 km)
- 2 Bar 1900, Keine Adressinformation (2,07 km)
- 7 Saustall Hadersdorf, Keine Adressinformation (2,49 km)

Kulturzentrum

- 3 Alte Scheune, Keine Adressinformation (2,08 km)

Theater

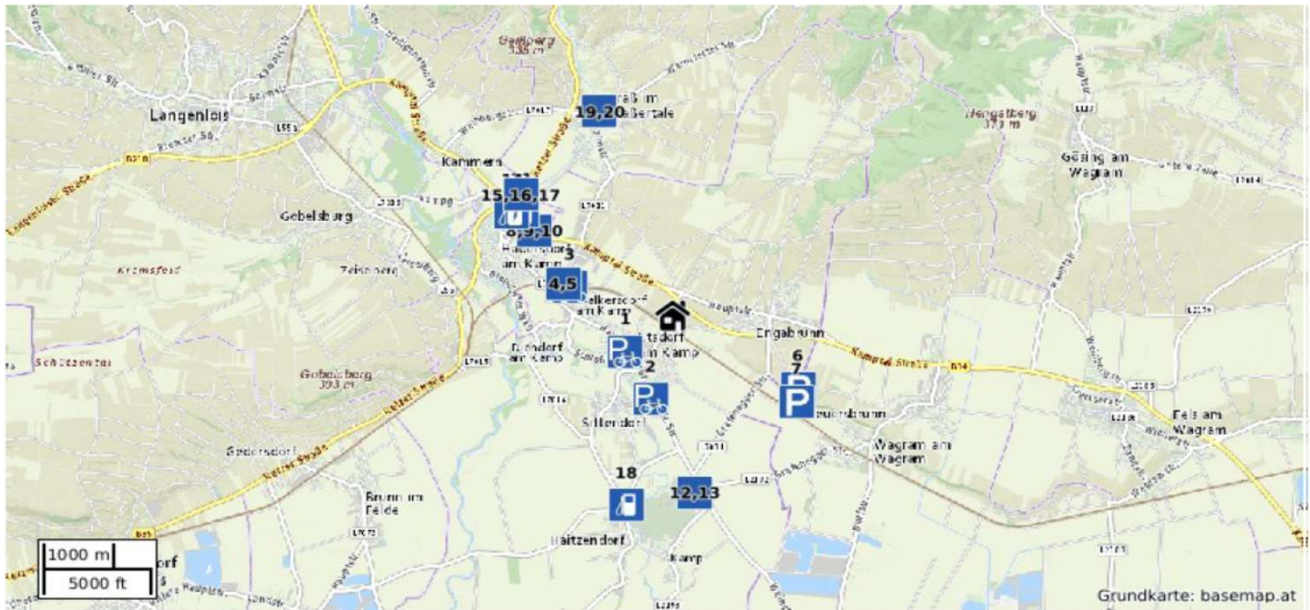
- 4 Auditorium Grafenegg, Keine Adressinformation (2,10 km)
- 5 Kammermusiksaal in der Reitschule, Keine Adressinformation (2,14 km)
- 6 Freilichtbühne Grafenegg, Keine Adressinformation (2,37 km)

Museum

- 8 Feuerwehrmuseum Straß im Straßertale, Keine Adressinformation (2,70 km)
- 9 Fassbinder u. Weinbau Museum, Keine Adressinformation (2,82 km)

ERREICHBARKEITEN

Mobilität



Fahrradabstellanlage

- 1 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (705 m)
- 2 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,07 km)
- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,26 km)
- 5 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,33 km)
- 20 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,69 km)

Aufladestation

- 4 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,35 km)
- 11 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,20 km)
- 12 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,22 km)
- 13 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,22 km)
- 14 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,28 km)
- 17 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,33 km)

Parkplatz / Parkgarage

- 6 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,73 km)
- 7 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,80 km)
- 19 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,68 km)

Autowaschanlage

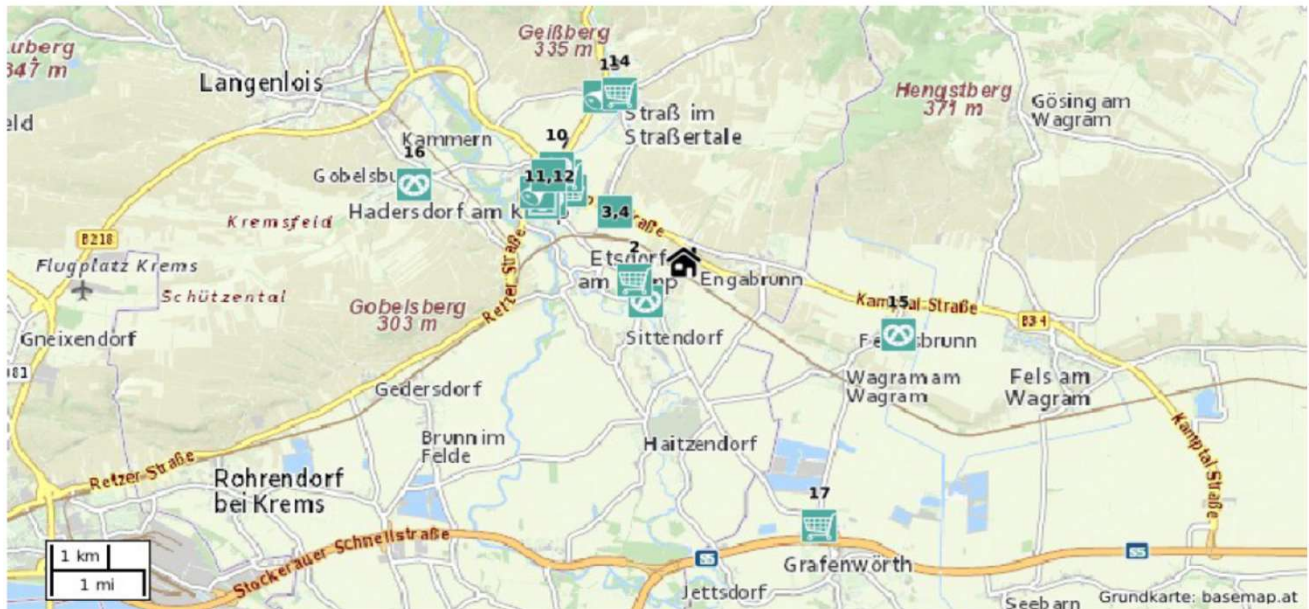
- 8 eni self wash, Keine Adressinformation (1,94 km)
- 9 eni wash, Keine Adressinformation (1,94 km)
- 15 TOP, Keine Adressinformation (2,33 km)

Tankstelle

- 10 Eni, Keine Adressinformation (1,93 km)
- 16 TOP, Rosaliastraße 1, 3493 Hadersdorf am Kamp (2,33 km)
- 18 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (2,43 km)

ERREICHBARKEITEN

Nahversorgung



Bäckerei

- 1 Bäckerei Braun, Schloßstraße 1, 3492 Etsdorf am Kamp (799 m)
- 6 Bäckerei Schalk, Keine Adressinformation (2,14 km)
- 10 derBartl, Rosaliastraße 2, 3493 Hadersdorf am Kamp (2,31 km)
- 15 Bartl, Keine Adressinformation (3,26 km)
- 16 Bäckerei Kirschner, Weinstraße 20, 3550 Gobelsburg (4,01 km)



Supermarkt

- 2 Spar, Keine Adressinformation (743 m)
- 7 Eurospar, Angerstraße 2, 3493 Hadersdorf am Kamp (2,14 km)
- 11 Billa Plus, Keine Adressinformation (2,30 km)
- 14 Nah&Frisch, Keine Adressinformation (2,72 km)
- 17 Hofer, Gewerbering 2, 3484 Grafenwörth (4,45 km)



Fleischer

- 3 Keine Namensinformation, Keine Adressinformation (1,24 km)
- 4 Fleischbank, Keine Adressinformation (1,23 km)
- 9 Fleischhauerei Mayer, Keine Adressinformation (2,22 km)
- 13 Fleischerei Graf, Herrengasse 85, 3491 Straß im Straßertale (2,72 km)



Gemischtwaren

- 5 eni shop, Keine Adressinformation (1,94 km)

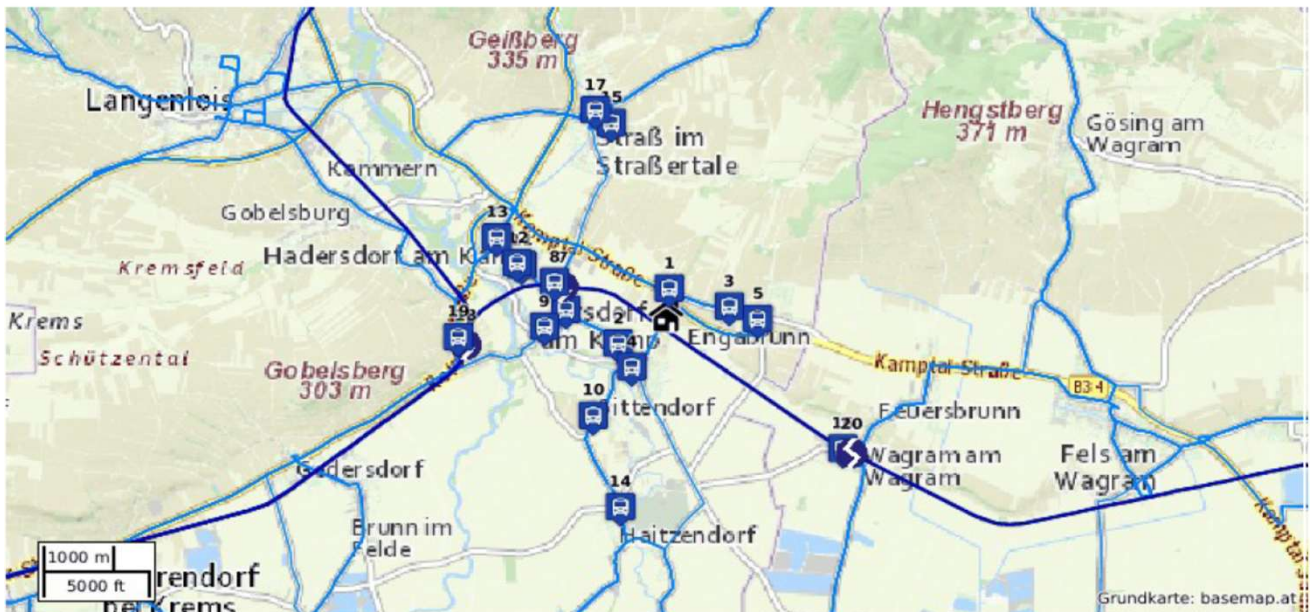


Drogerie

- 8 Drogerie, Keine Adressinformation (2,21 km)
- 12 BIPA, Keine Adressinformation (2,33 km)

ERREICHBARKEITEN

Öffentlicher Personennahverkehr



Bus

- 1 Etsdorf Kellergasse/In der Trift, Keine Adressinformation (326 m)
- 2 Etsdorf Volksschule, Keine Adressinformation (682 m)
- 3 Engabrunn Am Anger, Keine Adressinformation (744 m)
- 4 Etsdorf Untere Marktstraße, Keine Adressinformation (783 m)
- 5 Engabrunn Kirchenplatz, Keine Adressinformation (1,08 km)
- 6 Walkersdorf am Kamp Hauptstraße, Keine Adressinformation (1,20 km)
- 8 Etsdorf-Straß Bahnhof, Keine Adressinformation (1,39 km)
- 9 Walkersdorf am Kamp Am Mühlkamp, Keine Adressinformation (1,46 km)
- 10 Sittendorf bei Etsdorf Hauptplatz, Keine Adressinformation (1,54 km)
- 11 Hadersdorf am Kamp Schillerstraße, Keine Adressinformation (1,83 km)
- 12 Hadersdorf am Kamp Schillerstraße, Keine Adressinformation (1,88 km)
- 13 Hadersdorf am Kamp Hauptplatz, Keine Adressinformation (2,23 km)
- 14 Haitzendorf Obere Ortsstraße, Keine Adressinformation (2,50 km)
- 15 Straß im Straßertale Sauerbrunnegasse, Keine Adressinformation (2,51 km)
- 16 Wagram am Wagram Bahnhof, Keine Adressinformation (2,69 km)
- 17 Straß im Straßertale Marktplatz, Keine Adressinformation (2,71 km)
- 19 Hadersdorf am Kamp Bahnhof, Keine Adressinformation (2,48 km)

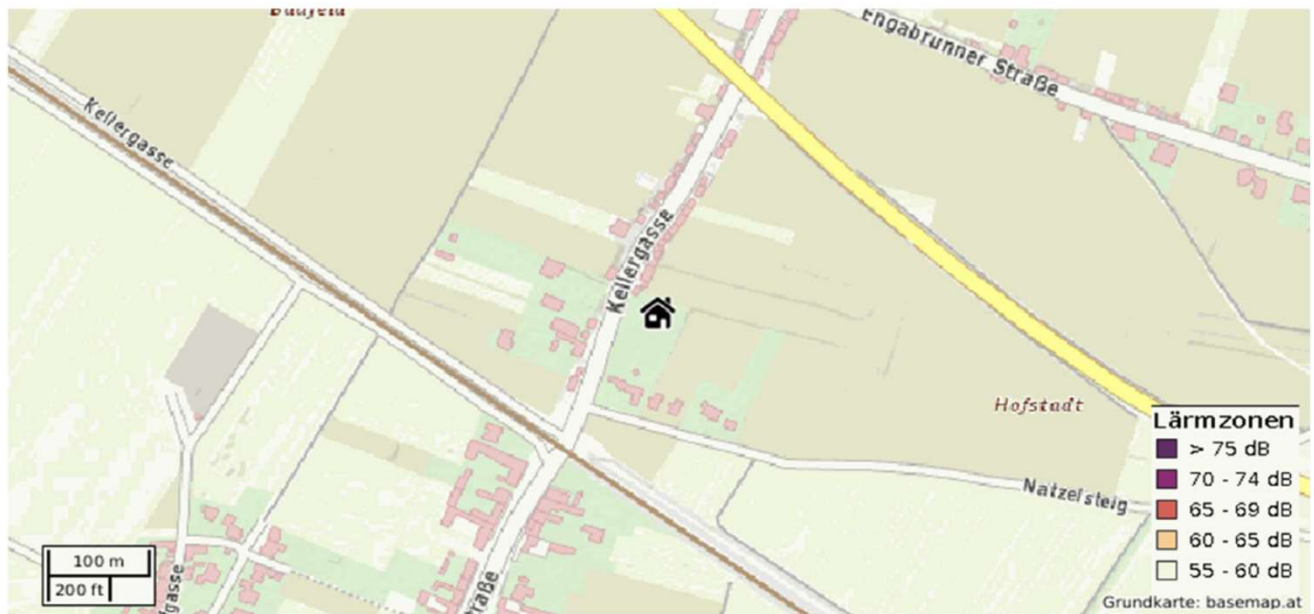
S-Bahn

- 7 Etsdorf-Straß, Keine Adressinformation (1,29 km)
- 18 Hadersdorf am Kamp, Keine Adressinformation (2,41 km)
- 20 Wagram-Grafenegg, Keine Adressinformation (2,79 km)

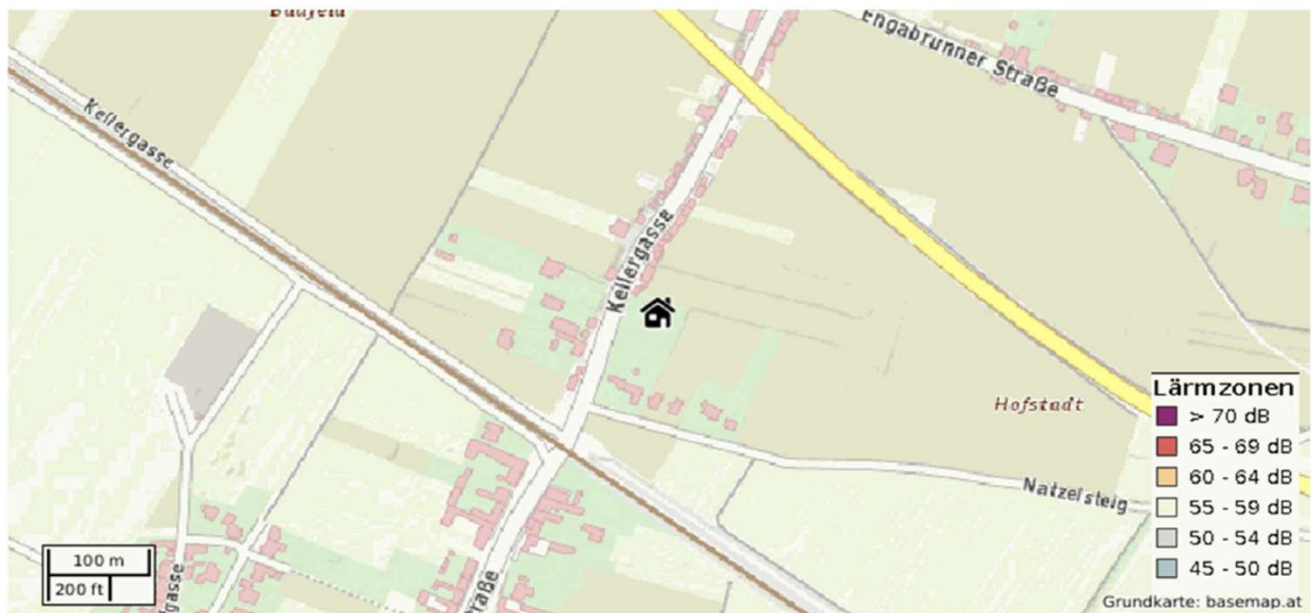
GIS-DATEN

Lärminfo: Straßenverkehr

24h Durchschnitt



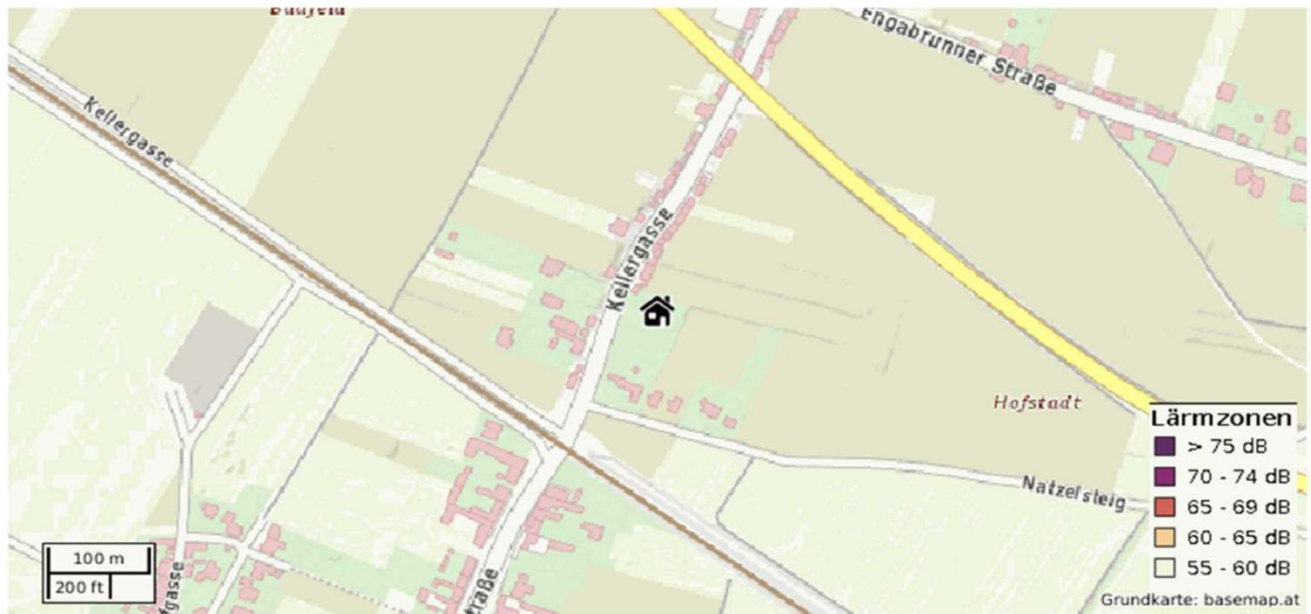
Nachtwerte



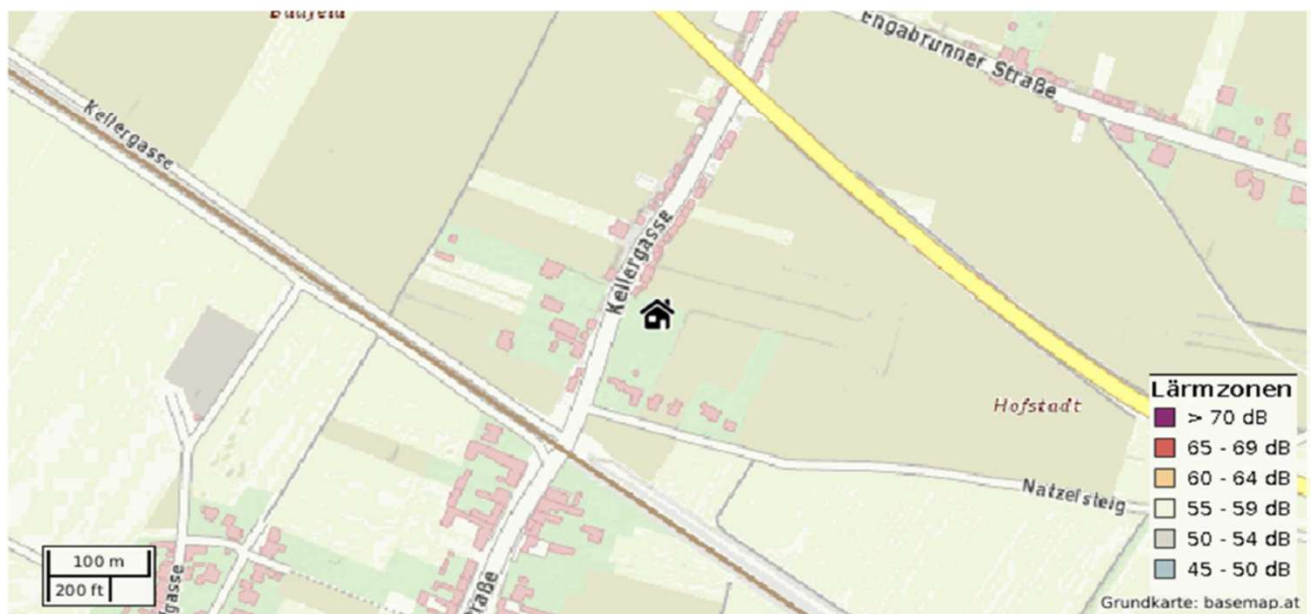
GIS-DATEN

Lärminfo: Schienenverkehr

24h Durchschnitt

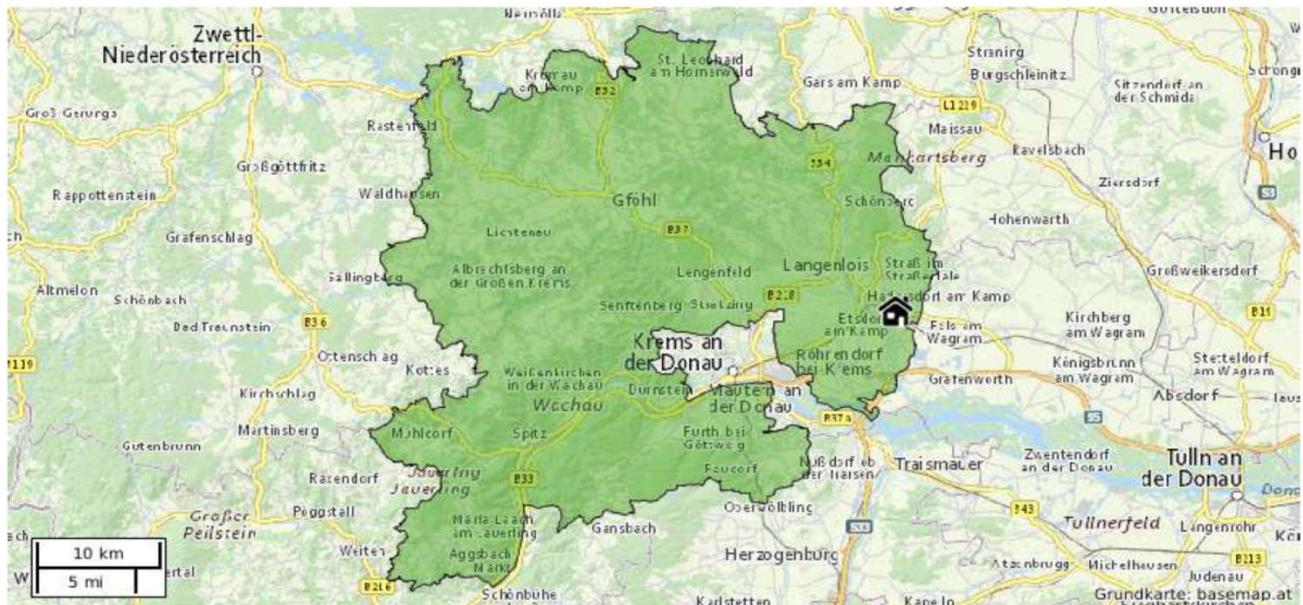


Nachtwerte



STATISTIKEN

Bezirk Krems (Land): Allgemein



Allgemein

Anzahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz	56 625
Anzahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz	13 799
Anzahl der Gebäude gesamt	30 024
Anzahl der Wohngebäude	22 839 (76,07 %)
Anzahl der Wohnungen	32 184

Kaufkraft

Arithmetischer Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 2.119,70
Summe der monatlichen Nettoeinkommen aller Personen	€ 97.654.521,00
Kaufkraftindex im Österreichvergleich (Österreich = 100)	96,00
Promilleanteil Österreich	5,98
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich (Bundesland = 100)	94,21
Promilleanteil Bundesland	31,28

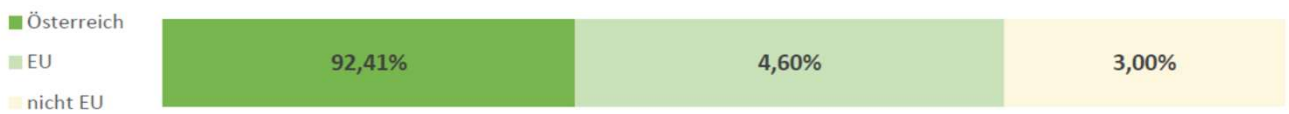
STATISTIKEN

Bezirk Krems (Land): Einwohner

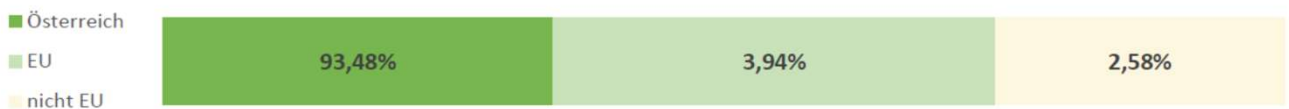
Verteilung nach Geschlecht



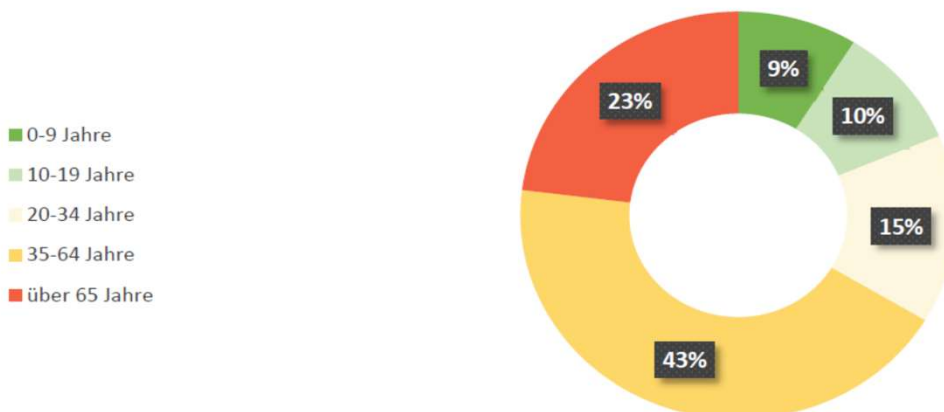
Verteilung nach Geburtsland



Verteilung nach Staatsangehörigkeit



Verteilung nach Alter



HORA-Pass

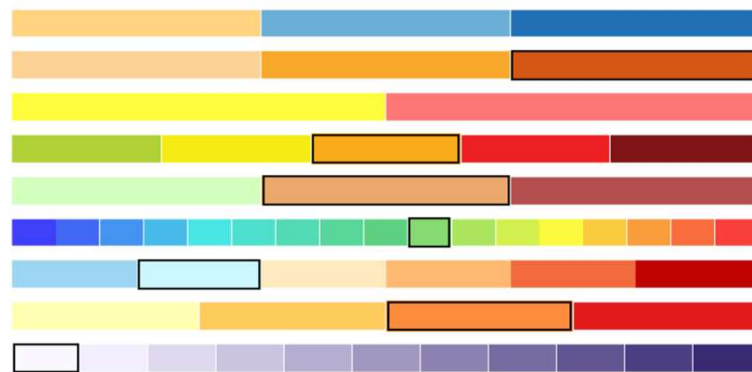
Adresse: Kellergasse 6, 3492 Etsdorf am Kamp
 Seehöhe: 206 m
 Auswerteradius: 300 m
 Geogr. Koordinaten: 48,44972° N | 15,74702° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
 hoch
 keine Daten
 mittel
 mittel
 mittel
 niedrig
 hoch
 niedrig

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40



Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

-  > 5 cm
-  > 4 cm - ≤ 5 cm
-  > 3 cm - ≤ 4 cm
-  ≤ 3 cm



Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0



Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

-  > 50
-  > 20 bis ≤ 50
-  ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,44972° N; 15,74702° O; Datum: 16.06.2025

Seite 2 / 2

4. **Gebäudebeschreibung**

Auf der EZ 1666 wurde in den 1980-iger Jahren ein Salettl in Holzbauweise errichtet.

Die Baufläche misst ca. 21 m². Die Hälfte ist Gebäude die andere Hälfte ist eine überdachte Terrasse.

Fundamente

Fundamentplatte

Keller

Kein Keller

Erdgeschoss und Obergeschosse

Holzbauweise mit Tapeten im Innenbereich

Geschossdecken

Massivholzdecken

Böden

Marmorböden

Dach

Schirmdach mit Kupfereindeckung

Die Dachrinnen

Keine Dachrinnen

Lift

Kein Lift

Stiegen

Keine Treppe

Fenster

Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung

Türen

Holztüren mit Glaseinlage

Heizung

Keine

Die **Warmwasseraufbereitung**

Kein Warmwasser

Die **Abwasserbeseitigung**

Kein Abwasser

Die **Nassräume**

Keine

Kamine

Kein Kamin

Die **Raumaufteilung**

ist auf einen Gartenpavillon ausgerichtet.

Bau- und Erhaltungszustand

Das Gebäude ist in einem der Renovierung entsprechenden sehr guten Bau- und Erhaltungszustand.

Es ist kein Instandhaltungsrückstau ersichtlich.

Anschlüsse

Städtische Kommunalleitungen wie Wasser, Kanal, Strom, Telefon und Glasfaserinternet (in Herstellung) sind vor der Liegenschaft verfügbar.

Garage

Keine Garage

Außenanlagen

Altbaumbestand

Zubehör

Keines

5. **Sonstiges**

Hausverwaltung

Eigentümer

Außerbücherliche Darlehensaufnahmen:

Lt. Eigentümer keine vorhanden

Gerichts- bzw. Schlichtungsstellenverfahren:

Insolvenz

Offene Rechnungen und Aufträge

Aufschließungsabgabe für die EZ 1666 in Höhe von ca. € 15.000,--

Hausbesorger

Kein Hausbesorger

Mietrechtliche Hauptmietzinsreserve

Eigennutzung

Besonderheiten

Die meisten Informationen sowie Unterlagen (z.B. Pläne, Verträge) stammen vom Eigentümer.

Sollten sich Informationen als unrichtig herausstellen, behält sich der Sachverständige das Recht vor, das Gutachten entsprechend abzuändern.

Energieausweis, Green Building Zertifikat

Nicht vorhanden

Green Buildings (Energieeffizienzcertifikat für Gewerbeimmobilien)

Nicht vorhanden

Bestandsrechte

Es gibt keinerlei Bestandsrechte an der Liegenschaft

Betriebsanlagengenehmigung

Nicht notwendig

Hausrücklage

Nicht bekannt

Betriebskosten

Wurden nicht vorgelegt

Vorausschau der Hausverwaltung

Keine vorhanden

Wohnungseigentumsvertrag und Nutzwertgutachten

Einzeleigentum

6. **Bewertung**

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen Wert beeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes LBG ermittelt. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufs erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Ansatz zu lassen sind.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei sind auch der jeweilige Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu berücksichtigen.

Ich weise darauf hin, dass ich auf die Richtigkeit der mir zur Verfügung gestellten Informationen und Annahmen vertraut habe. Sollten sich diese als nicht richtig herausstellen, hätte dies einen Einfluss auf die Bewertung und es müsste eine neuerliche Bewertung durchgeführt werden bzw. behalte ich mir eine entsprechende Änderung und Ergänzung vor.

Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund einer besonderen Vorliebe (z.B. Nachbarschaft) ein höherer Preis am Markt zu erzielen ist. Bei der Bewertung können solche subjektiven Entscheidungsgründe nicht berücksichtigt werden.

Ebenso kann eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes oder in einer Liquidationssituation dazu führen, dass der am Stichtag ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

Folgende Methoden zur Wertermittlung stehen zur Verfügung:

6.1. **Vergleichswertverfahren laut § 4 LBG**

Das Vergleichswertverfahren setzt voraus, dass ein Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen möglich ist. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der Wert beeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Heranzuziehen sind lediglich solche Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten (das muss jedoch nicht zwingend das gleiche Gemeindegebiet sein) erzielt wurden, wobei bei einer solchen Wertermittlung unredliche Verkaufsvorgänge außer Acht zu lassen bzw. gegebenenfalls zu korrigieren sind.

Eine Bewertung der gesamten bebauten Liegenschaft nach dem Vergleichswertverfahren muss unterbleiben, da vom SV Verkaufsvorgänge von im Sinne des LBG größtmöglich vergleichbaren Gesamtobjekten nicht erhoben werden konnten und solche mit größter Wahrscheinlichkeit aufgrund der Individualität des Objektes auch nicht oder – wenn überhaupt – nur bedingt vergleichbar gegeben sind. Allerdings fließen entsprechend korrigierte Marktpreise bzw. Tendenzen sowie mittelbare Vergleichsobjekte, wie sie dem SV aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit bekannt sind, in die Bewertung ein.

6.2. Sachwertverfahren laut § 6 LBG bzw. ÖNORM B 1802

Im Sachwertverfahren ist der Wert durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wert Änderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen, Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertveränderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa die Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Neuherstellungskosten (NHK) sind aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit durch Vervielfachung zu ermitteln. Die NHK ergeben sich aus den Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten.

Wertminderung infolge Alters:

Diese Wertminderung wird nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei kann je nach Art der Nutzung und der Pflegeintensität sowie dem Alter der baulichen Anlagen von einer gleichmäßigen oder von einer altersmäßig zunehmenden oder abnehmenden Wertminderung ausgegangen werden.

Wertminderung infolge von Mängeln, Schäden oder rückgestautem Reparaturbedarfs. Diese Wertminderung ist nach den Erfahrungswerten oder nach den für die Beseitigung erforderlichen Kosten zu bestimmen. Die Beseitigungskosten sind jedenfalls dann anzusetzen, wenn die Beseitigung für die weitere Benutzung unabdingbar ist.

Wertminderung infolge verlorenen Bauaufwandes.

Der Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird, weil das Gebäude den zeitgemäßen Vorstellungen, z.B. durch unwirtschaftlichen Aufbau (Grundrissgestaltung, übergroße Raumhöhe), aufwendige Extraausführung, nicht voll entspricht oder eine Starke Zweckgebundenheit (insbesondere bei Industriebauten) aufweist, ist aus wirtschaftliche Wertminderung nach Erfahrungssätzen zu bestimmen.

Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör.

Der Wert sonstiger Bestandteile, wozu auch Einrichtungen, Außenanlagen und eine besondere Ausstattung zählen, ist ausgehend von Erfahrungssätzen oder von den gewöhnlichen Herstellungskosten zu bestimmen. Er ist nur insoweit anzusetzen, als er nicht schon im Bauwert berücksichtigt ist. Dies gilt auch für Zubehör, soweit dieses in der Wertermittlung einzubeziehen ist.

6.3. **Ertragswertverfahren laut § 5 LBG bzw. ÖNORM B 1802**

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. für die Ermittlung des Bodenwerts wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag vermindert um die Verzinsung des Bodenwerts, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

Das Ertragswertverfahren wird vor allem für Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, die vermietet werden, und gemischt genutzte Liegenschaften (teils zu Wohn- und teils zu gewerblichen Zwecken vermietet) zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Dieses Verfahren kann aber auch für Liegenschaften, die zwar eigengenutzt sind, bei denen aber eine Vermietung durchaus sinnvoll möglich wäre, verwendet werden.

Der Verkehrswert muss auch bei diesem Verfahren erst vom Ertragswert unter Berücksichtigung der Marktlage und anderer Wertbestimmender Kriterien abgeleitet werden.

6.4. **Maßtoleranzen**

Die Maßtoleranzen betragen +/- 10 %, können für Bewertungen dieser Art als üblich bezeichnet werden und sind im Begriff von Treu und Glauben zu vereinbaren (§ 242 BGB, LG. Berlin, Urteil vom 22.11.1955 (4 O 338/54 Sch-F; Z 2.300 Bi.2.)).

6.5. **Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt.3.3)**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (Die Kurzfristigkeit einer Verwertung nach der Exekutionsordnung, bei der eben der, für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

6.6. **Umsatzsteuer**

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

6.7. **Steuerliche Aspekte**

Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den unter dem beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Der Sachverständige empfiehlt jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

6.8. **Gesetze und Normen**

BGBL.Nr. 150/1992 Liegenschaftsbewertungsgesetz
ÖNORM B1802 Liegenschaftsbewertung

6.9. **Literatur**

Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage (2017)
Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. Auflage (2005)
Wirtschaftskammer Österreich, Bundesinnung der Immobilien- und
Vermögensstrehänder: Immobilienpreisspiegel und Immobilienzeitung
SV Ing. Dkfm. Peter Steppan: Richtpreise Büro- und Hallenflächen

Bewertung

Bei der Liegenschaft handelt es sich um zwei Baugrundstücke.

Bei der Bewertung ist das Hauptaugenmerk auf den Vergleichswert zu legen.

6.10. Grundwert

Die Bewertung nach dem § 4 (und § 10 Abs. 1) des LBG verlangt im Vergleichswertverfahren für jedes Grundstück eine aussagekräftige Anzahl von Vergleichsgrundstückspreisen. Laut Statistik sollten das 20 - 30 Vergleichspreise sein.

Da im vergleichbaren Zeitraum nicht genug Grundstücksverkäufe erfolgt sind, ist das nicht möglich.

Es muss daher eine vereinfachte Form der Wertermittlung erfolgen. Dabei wird von Erfahrungswerten einer ständigen Beobachtung der Verhältnisse am Realitätenmarkt ausgegangen.

Insbesondere wurden die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Wert des Grundstückes wird von der möglichen Wohnnutzfläche beeinflusst,

Abgeschlossene Kaufverträge

www.immounited.com

KG	Gst.Nr.	Jahr	m ²	Kaufpreis	€/m ²
12207	131/1	15.01.21	695	50 000	71,94
12207	131/2	15.01.21	960	80 000	83,33
12211	516/2	28.06.22	1 721	260 000	151,07
12207	130/2	17.02.23	480	16 770	34,97
20036	277/15	26.07.24	1 521	191 000	125,58
20010	3410/1	14.09.23	800	50 000	62,50
12207	97/1	21.06.24	1 296	162 000	125,00
12235	136/7	15.02.24	890	123 000	138,20
Durchschnittspreis je m ²					99,08

Zu- oder Abschläge in %

0 0,00

Berechnungsgrundlage

99,08

Bei der zu bewertenden Liegenschaft wird ein Preis pro m² von €
angenommen.

99,08

			m ²	€/m ²	€
EZ 1665	Bauland Agrar		764,00	99,08	75 693,51
EZ 1666	Bauland Agrar		729,00	99,08	72 225,87
	abzüglich Abbruch Salettl				-3 000,00
	Summe EZ 1666				69 225,87
Zwischensumme					144 919,38
Bebauungsabschlag in %	0				0,00
Grundwert				€	144 919,38
Zähler Nenner					
Anteil in %	100,00	1,00	1,00	€	144 919,38

7. Der Verkehrswert

der folgenden Liegenschaften

KG 12211 Hadersdorf am Kamp
Gst.Nr. 682/1
A-3493 Etsdorf am Kamp, Kellergasse neu

EZ 1665
BLNR.: 2

beträgt somit gerundet

Euro	75 700,00
(in Worten: Euro fünfundsiebzigtausendsiebenhundert)	

KG 12211 Hadersdorf am Kamp
Gst.Nr. 682/2
A-3493 Etsdorf am Kamp, Kellergasse 4

EZ 1666
BLNR.: 2

beträgt somit gerundet

Euro	69 200,00
(in Worten: Euro neunundsechzigtausendzweihundert)	

Böheimkirchen, 24.6.2025

Der Sachverständige

8. Bilder





9. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12207 Etsdorf
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 1665

Letzte TZ 3066/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
682/1 G Gärten(10) * 764

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

MAFOS real estate GmbH (FN 531569w)

ADR: Kellergasse 6, Etsdorf am Kamp 3492

a 4484/2020 Kaufvertrag 2020-05-14 Eigentumsrecht

b 4484/2020 Vorkaufsrecht

c 3247/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-04

d 3066/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-05-23

***** C *****

2 a 4484/2020

VORKAUFSRECHT für

Mag. Catherine Weißmann-De Ro geb 1970-02-14

3 a 4484/2020

VORKAUFSRECHT für

Mag.Dr.Dr. Werner Weißmann, MBA geb 1969-08-10

4 b 4892/2021 IM RANG 4485/2020 Pfandurkunde 2020-06-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für KREMSEER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESellschaft

(FN 38509g)

c 4892/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1665 KG 12207 Etsdorf C-LNR 4

EZ 1666 KG 12207 Etsdorf C-LNR 4

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

29.05.2025 11:17:04



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12207 Etsdorf
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 1666

Letzte TZ 3070/2025

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
682/2 G GST-Fläche * 729
Bauf.(10) 21
Gärten(10) 708 Kellergasse 4

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

MAFOS real estate GmbH (FN 531569w)

ADR: Kellergasse 6, Etsdorf am Kamp 3492

a 4484/2020 Kaufvertrag 2020-05-14 Eigentumsrecht

b 4484/2020 Vorkaufsrecht

c 3244/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-04

d 3070/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-05-23

***** C *****

2 a 4484/2020

VORKAUFSRECHT für

Mag. Catherine Weißmann-De Ro geb 1970-02-14

3 a 4484/2020

VORKAUFSRECHT für

Mag.Dr.Dr. Werner Weißmann, MBA geb 1969-08-10

4 b 4892/2021 IM RANG 4485/2020 Pfandurkunde 2020-06-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 150.000,--

für KREMSEER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESellschaft

(FN 38509g)

c 4892/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1665 KG 12207 Etsdorf C-LNR 4

EZ 1666 KG 12207 Etsdorf C-LNR 4

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
