

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 einer überwiegend privat genutzten Liegenschaft in Etsdorf am Kamp



Verkehrswert der Liegenschaft

€ 1 160 000,00

1.1. Allgemeines

Auftraggeber:	Dr. Ulla Reisch als Insolvenzverwalter Landstraßer Hauptstraße 1A A-1030 Wien	
Schuldner:	Mag. DDr. Werner Weißmann, MBA Kellergasse 6 3492 Etsdorf am Kamp · Grafenegg	
Zweck des Gutachtens:	Wertermittlung im Insolvenzverfahren	GZ 9 S 21/25y
Liegenschaft:	KG 12207 Etsdorf EZ 1218 Gst.Nr. 683/2 BLNR.: 3; 4 A-3492 Etsdorf am Kamp, Kellergasse 6	
Bewertungsstichtag:	18.6.25	
Besichtigt am:	18.6.25	
Grundlagen:	Grundbuchauszug, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Einsichtnahme in den Bauakt wurde nicht vorgenommen, Pläne	
Anwesend:	Der Sachverständige, Herr Mag. DDr. Werner Weißmann, MBA	
Inhaltsverzeichnis:	Auftrag Befund Beschreibung Grund Beschreibung Gebäude Sonstiges Bewertung Verkehrswert Bilder Beilage Grundbuchauszug Baupläne Energieausweis	1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 12.

1. Auftrag

Der Auftrag lautet, die Liegenschaft zum Stichtag zu bewerten.

2. Befund

2.1. Allgemeines

Bei der Bewertung handelt es sich um eine Nachbewertung von einem Gutachten aus dem Jahre 2020.

Es gab folgende Änderungen: Das Grünlandgrundstück 680/5 wurde abverkauft. Die Einlagezahlen 1665 und 1666 wurden in die MAFOS GmbH als Sacheinlage eingebracht und an die Maos Real Estate weiterverkauft. Eine bauliche Trennung durch z.B. Gartenzäune ist noch nicht erfolgt. Diese beiden Grundstücke werden in einem separaten Gutachten bewertet.

Es handelt sich um eine Villa in der Kellergasse von Etsdorf. Das Haus wurde in den Jahren 1970 bis 1975 vom Architekten Johannes Spalt für die Bauherrenfamilie Franz Wittmann geplant und errichtet.

Die Baulichkeiten wurden in den Jahren 2016 bis 2017 generalsaniert.

Die derzeitigen Eigentümer nutzen die Liegenschaft zu privaten Wohnzwecken und zu Büro Zwecken für das eigene Unternehmen.

Seit 2.6.2025 gibt es eine konkrete Kaufinteressentin (von der Maklerin namhaft gemacht), welche bis Ende Juni ein verbindliches Kaufanbot für die gegenständliche Liegenschaft und der beiden angrenzenden Einlagezahlen (1665 und 1666) legen möchte. Der Angebotspreis liegt insgesamt bei € 1,490.000,--.

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

Im A2-Blatt

***** A2 *****
5 a gelöscht

Im C-Blatt

***** C *****
1 b 1654/2017 IM RANG 2573/2016 Pfandurkunde 2016-02-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für KREMSENER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESellschaft
(FN 38509g)
d gelöscht
4 b 2677/2024 IM RANG 3300/2023 Pfandurkunde 2023-05-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für KREMSENER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESellschaft
(FN 38509g)
5 a 7270/2024 Pfandurkunde 2024-12-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für KREMSENER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESellschaft
(FN 38509g)

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

3. Grundstücksbeschreibung und Bebauungsbestimmungen

EZ 1218	Gst.Nr. 683/2	217,00 m ²	Baufl. (10)
		1 812,00 m ²	Gärten (10)
		2 029,00 m²	gesamt

Das Grundstück hat einen rechteckigen Grundriss. Es handelt sich um ein ebenes Mittelgrundstück an der Kellergasse von der die Liegenschaft auch erschlossen wird.

Das Grundstück liegt im Bauland Agrar.

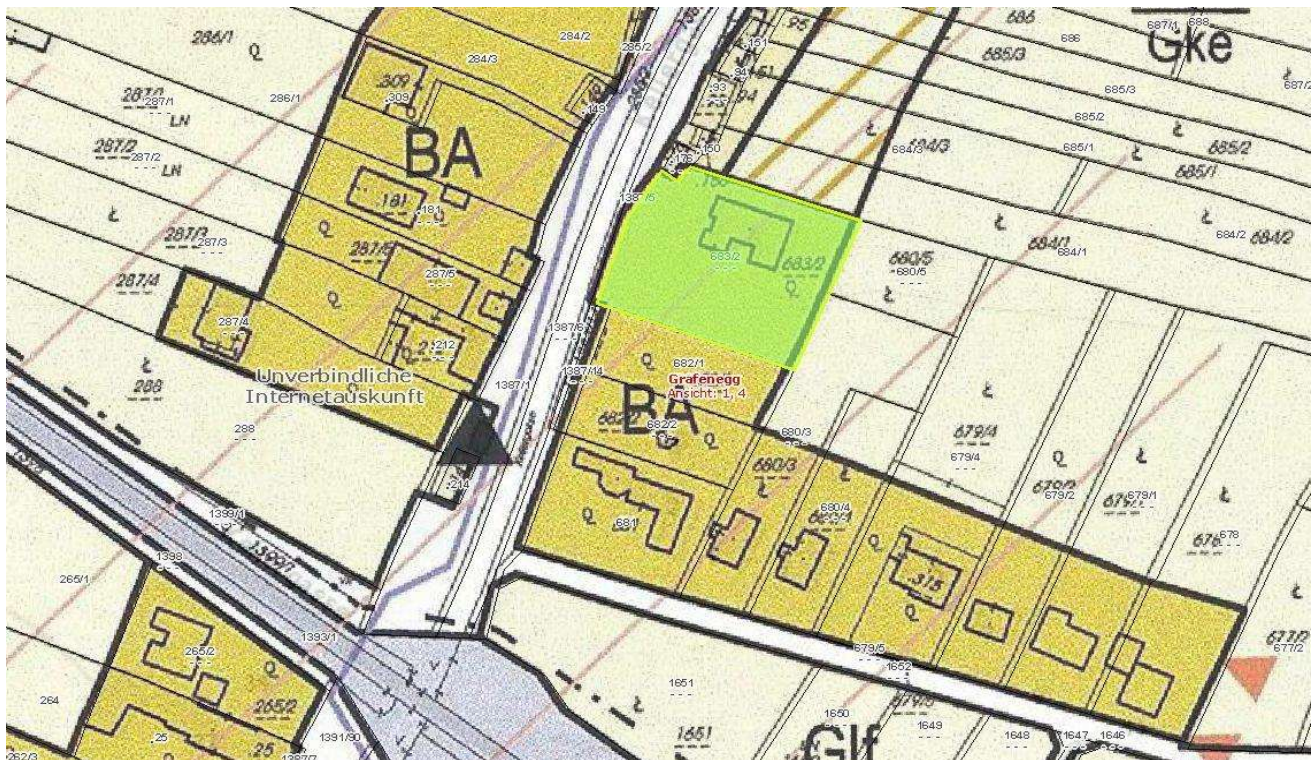
Lagebeschreibung - Verwertbarkeit

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

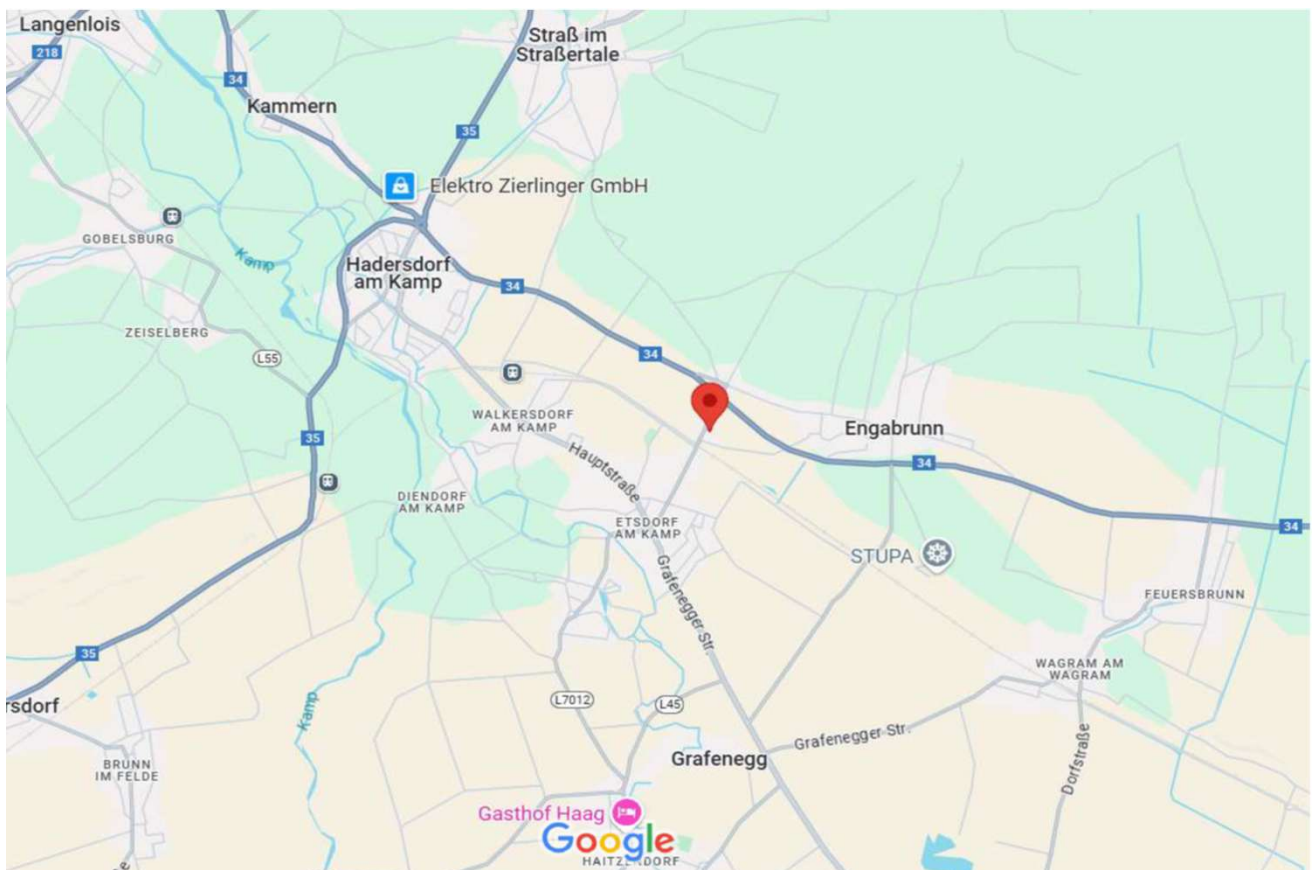
Dort besteht eine normale Nachfrage nach Wohnflächen (Kauf oder Miete). Vermietungen sind innerhalb von 3 bis 6 Monaten möglich, für einen Verkauf sollte man 6 - 18 Monate einplanen.

Einfamilienwohnhäuser unterliegen nicht dem MRG. Mieten sind frei zu bemessen.

Flächenwidmungsplan



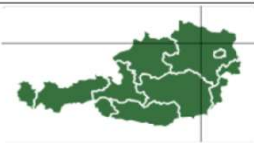
Stadtplan



Luftbild



Verdachtsflächenkataster



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altlastlagerung



Altstandort

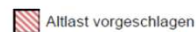
Status



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 (Altlastlagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altlastlagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altlastlagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Etsdorf 683/2 (Grundstück)"

Verkehrsverhältnisse, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen

Infrastruktur

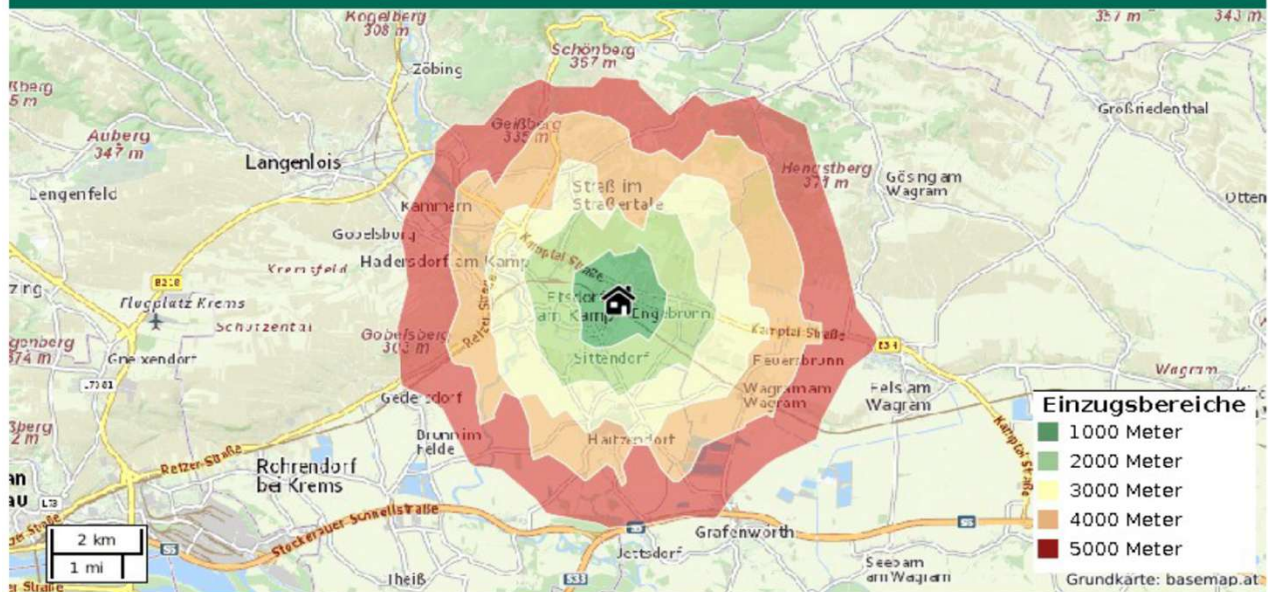
Mit individuellen Verkehrsmitteln ist die Adresse gut erreichbar. Auf Eigengrund ist ein befestigter Vorplatz vorhanden, auf welchem Platz für 4 PKWs ist. Im Gebäude selbst ist eine Garage für einen PKW vorhanden. Der Parkraum wird von der Gemeinde nicht bewirtschaftet.

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
Mag.DDr. Werner Weißmann, MBA
Kellergasse 6
A-3492 Etsdorf am Kamp

IMMOUnited GmbH

Gerald KLEIN
allgemein beeideter
und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

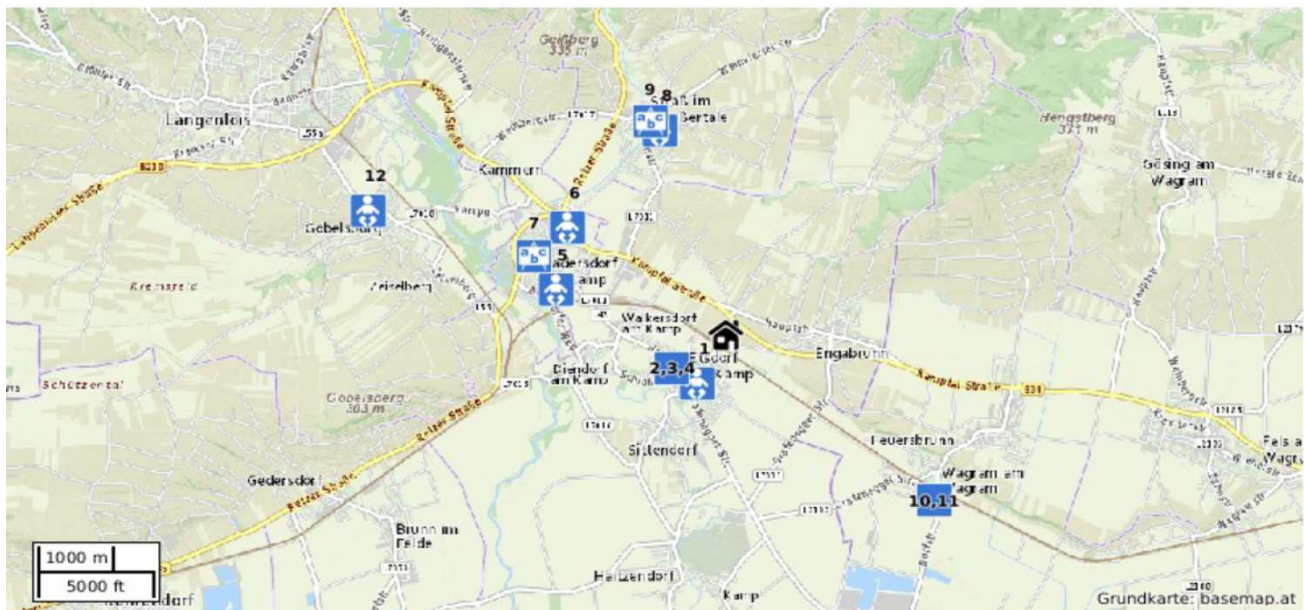
ERREICHBARKEITEN

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

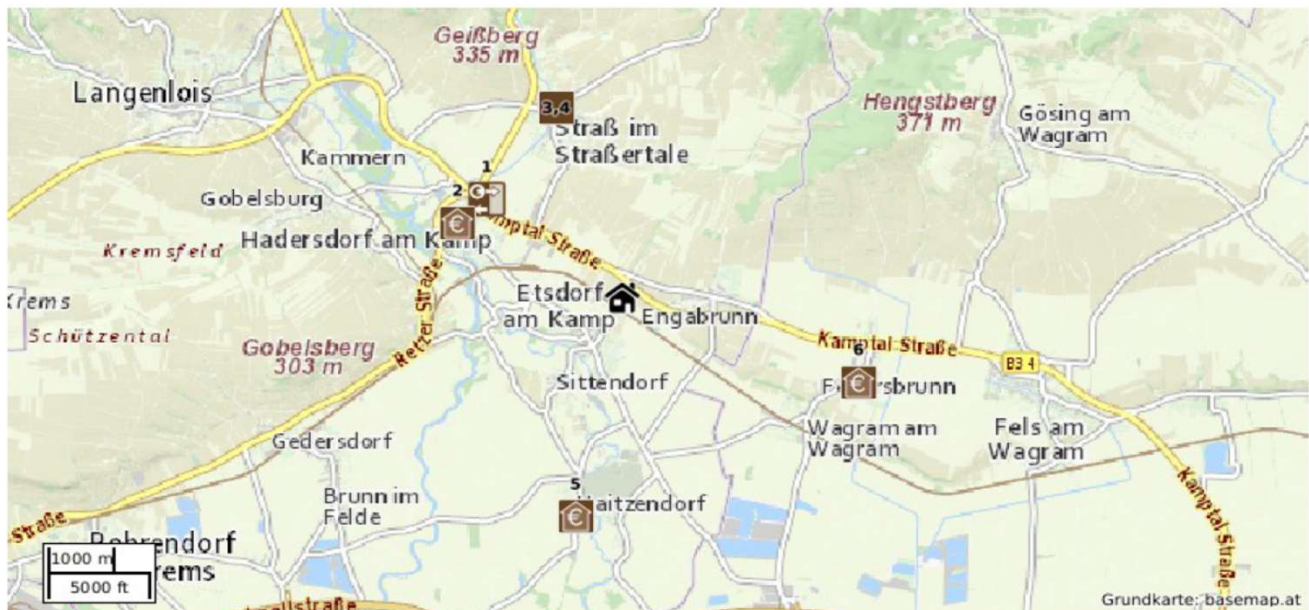
- 1 Kindergarten Etsdorf, Rathausstraße 18, 3492 Etsdorf am Kamp (585 m)
- 5 N.Ö. Landeskindergarten Hadersdorf a. Kamp, Keine Adressinformation (1,86 km)
- 6 Kindergarten Hadersdorf, Keine Adressinformation (2,08 km)
- 8 Kindergarten, Keine Adressinformation (2,49 km)
- 11 Kindergarten Wagram, Keine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

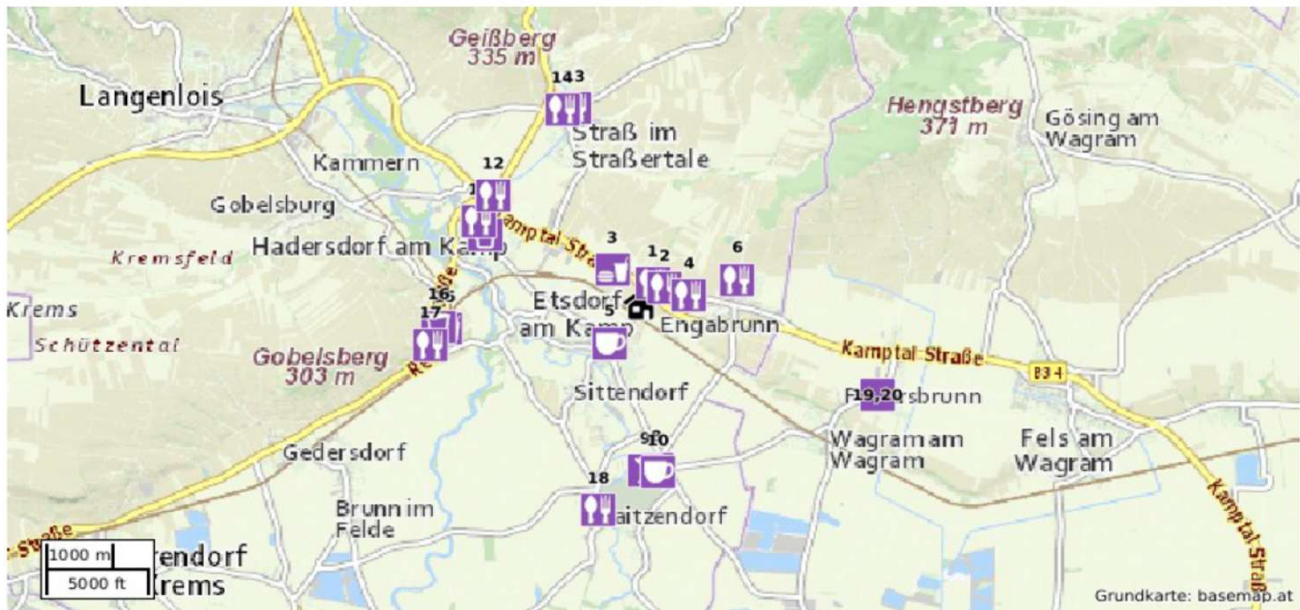


Bank

- 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)

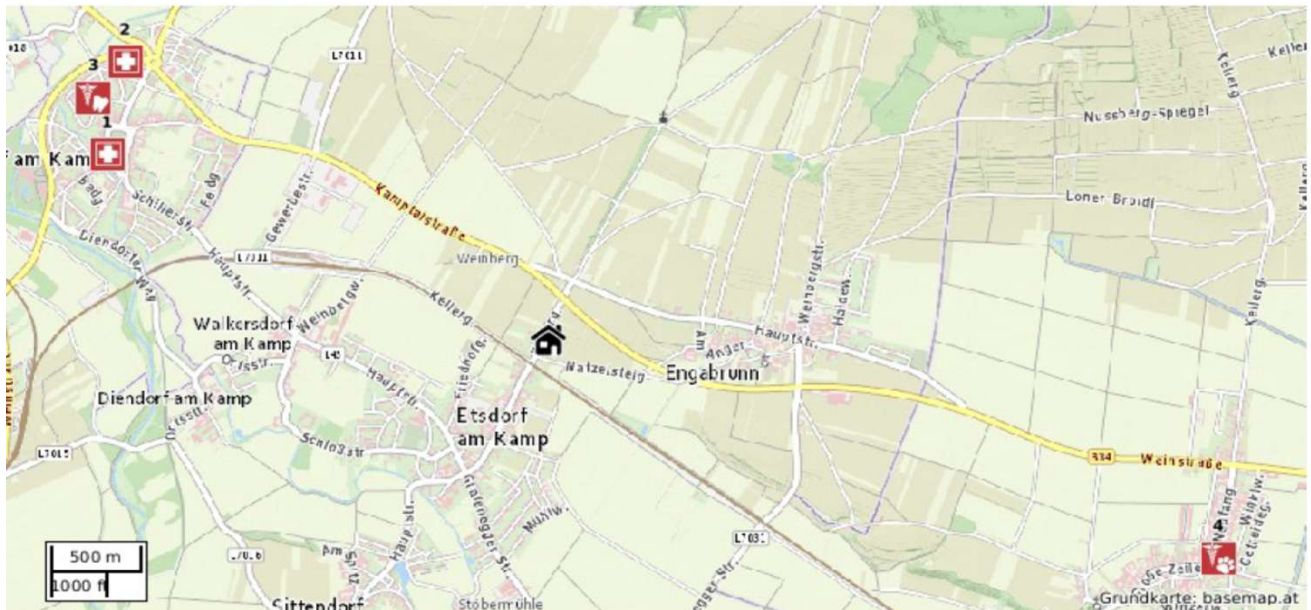


Bar

- 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

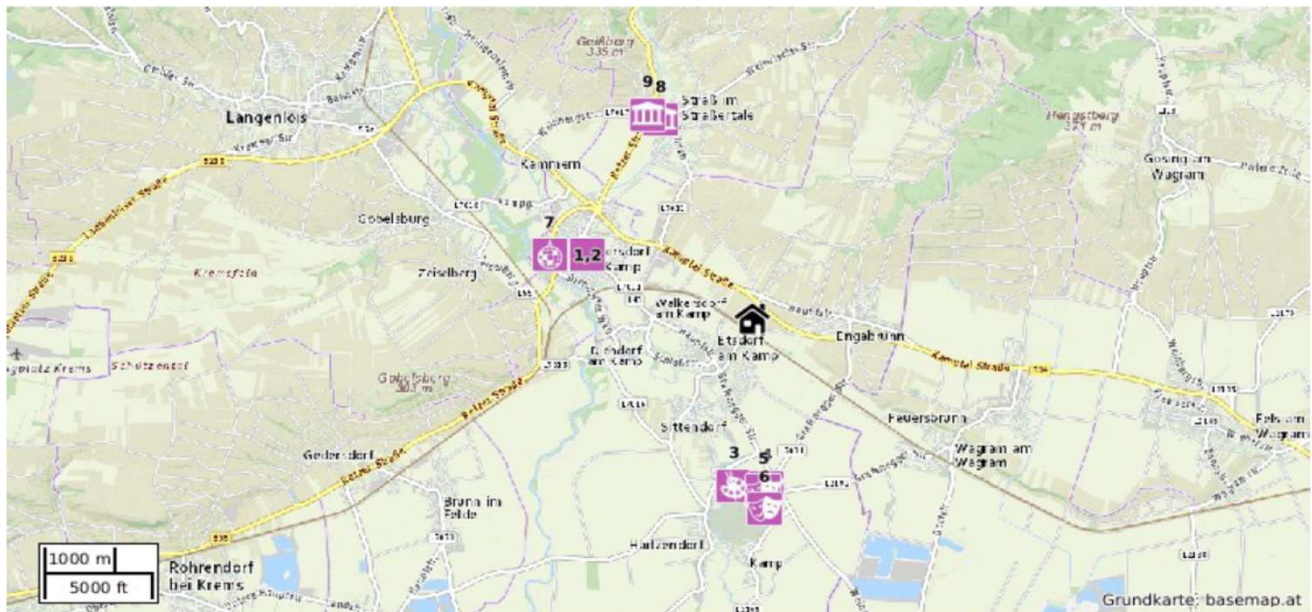
- 3 Dr. Eva Kelemen, Keine Adressinformation (2,39 km)

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

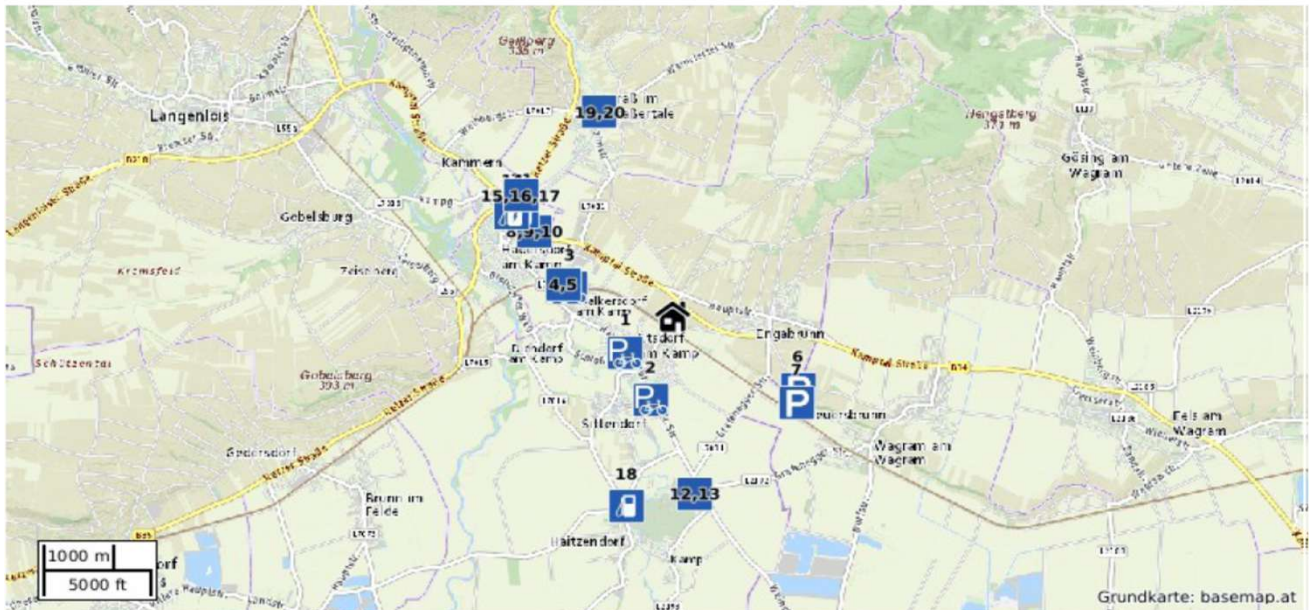
- 4 Auditorium Grafenegg, Keine Adressinformation (2,10 km)
- 5 Kammermusiksaal in der Reitschule, Keine Adressinformation (2,14 km)
- 6 Freilichtbühne Grafenegg, Keine Adressinformation (2,37 km)

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

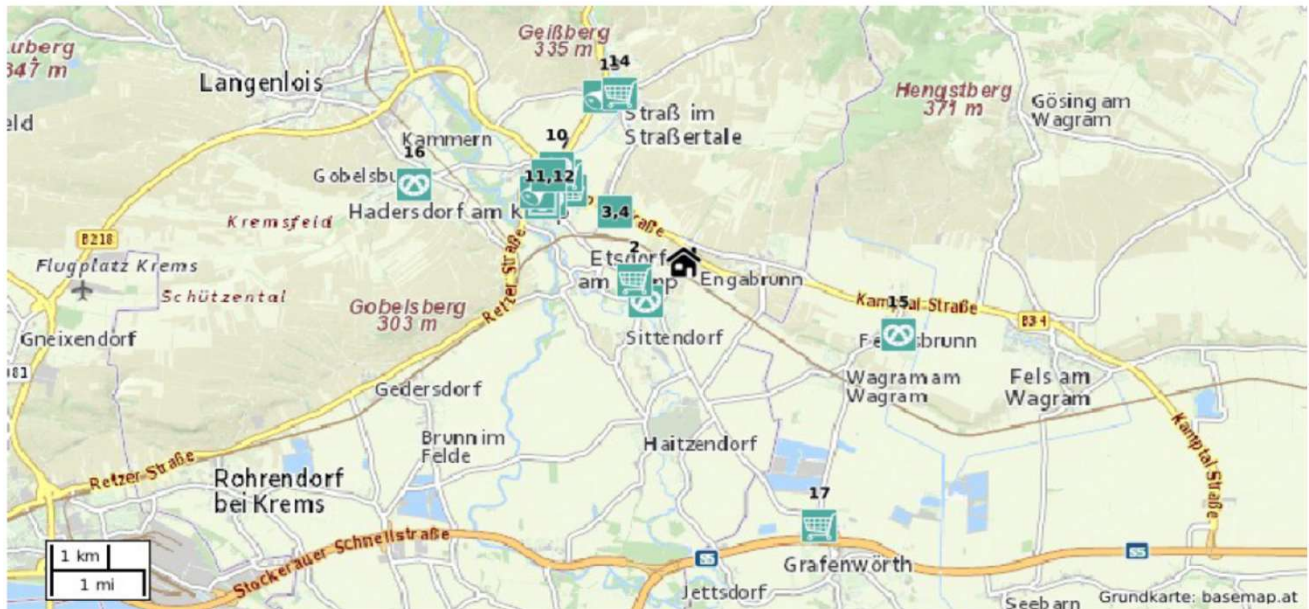
- 8 eni self wash, Keine Adressinformation (1,94 km)
- 9 eni wash, Keine Adressinformation (1,94 km)
- 15 TOP, Keine Adressinformation (2,33 km)

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)

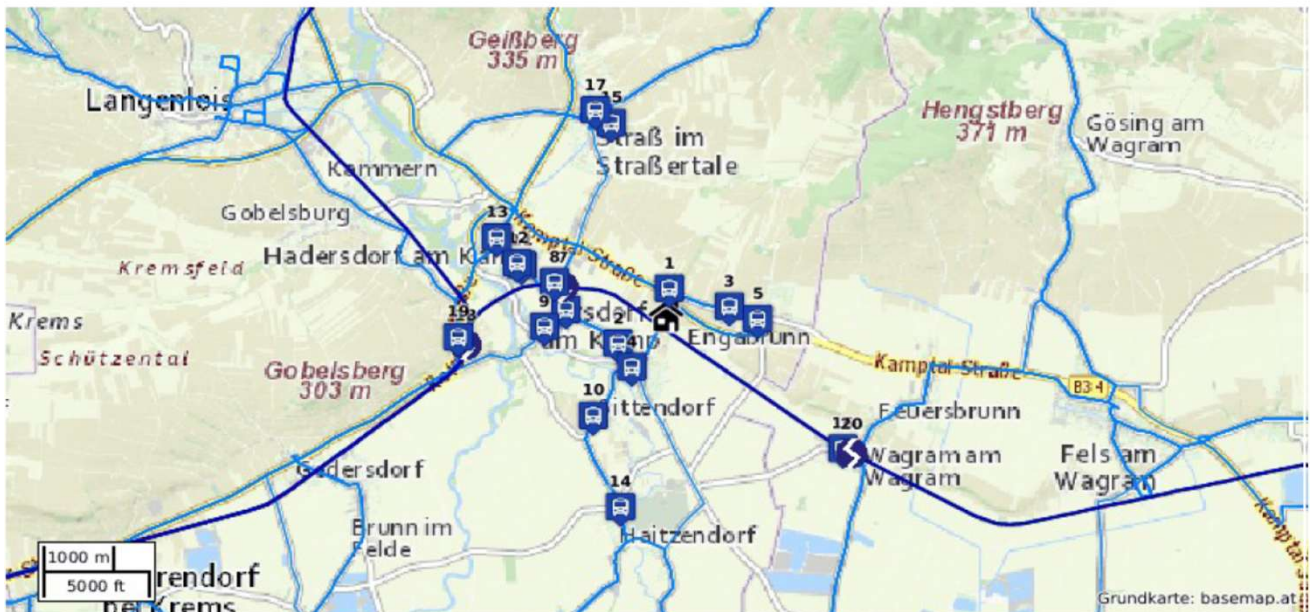


Drogerie

- 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)

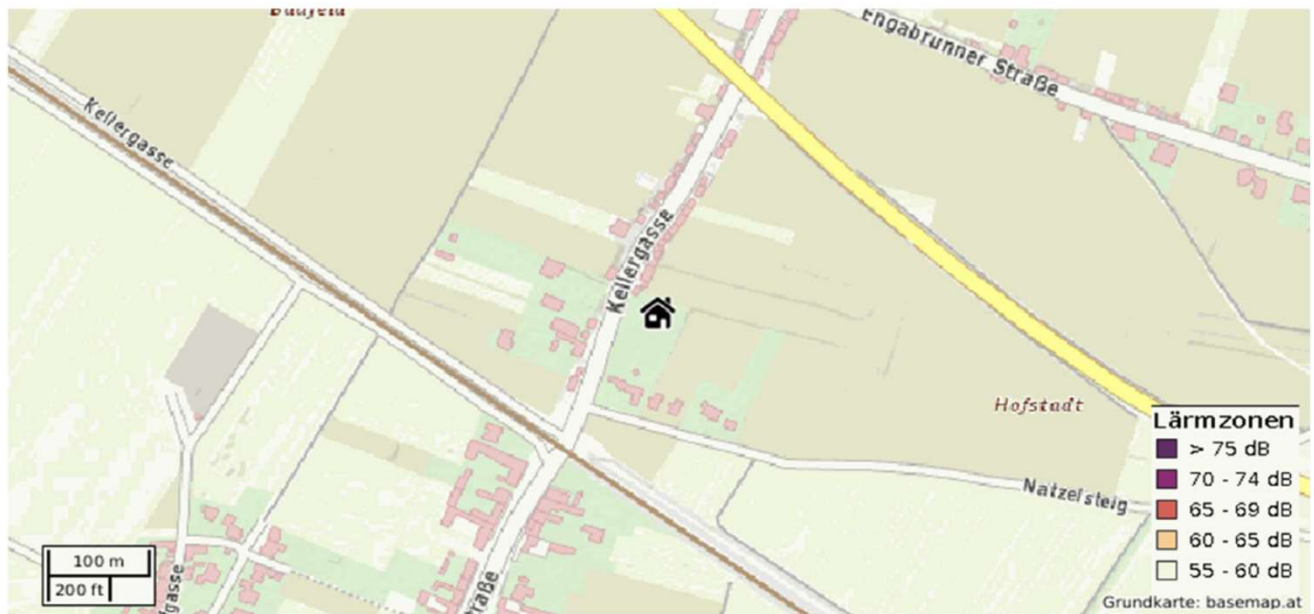
S-Bahn

- 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)

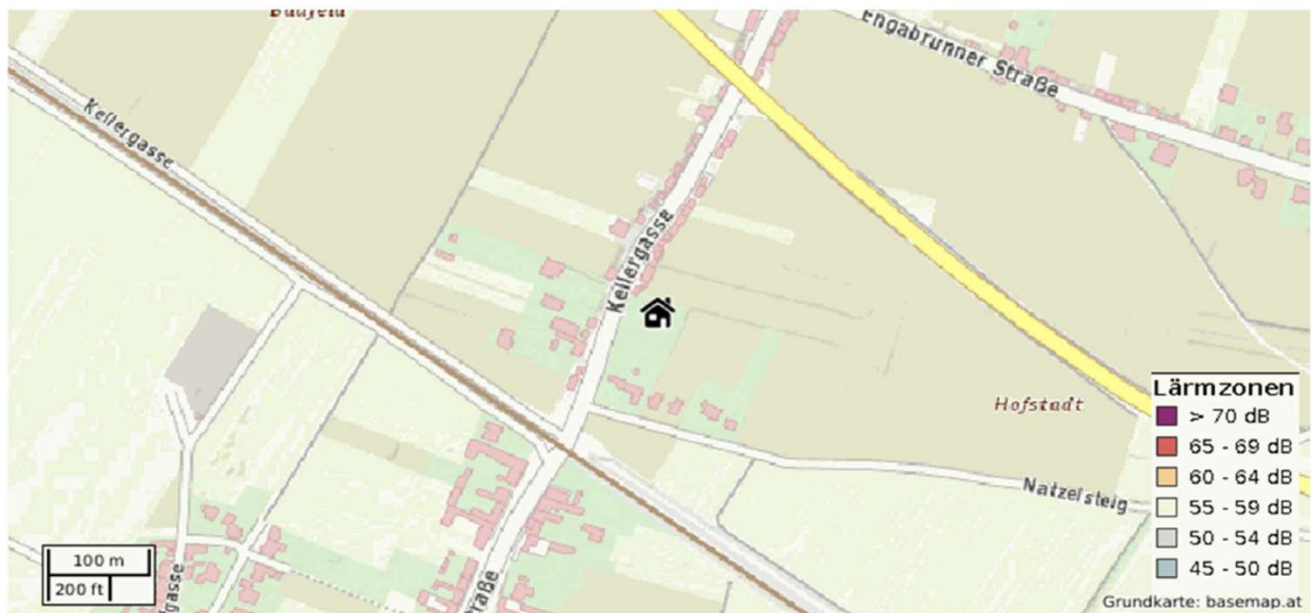
GIS-DATEN

Lärminfo: Straßenverkehr

24h Durchschnitt



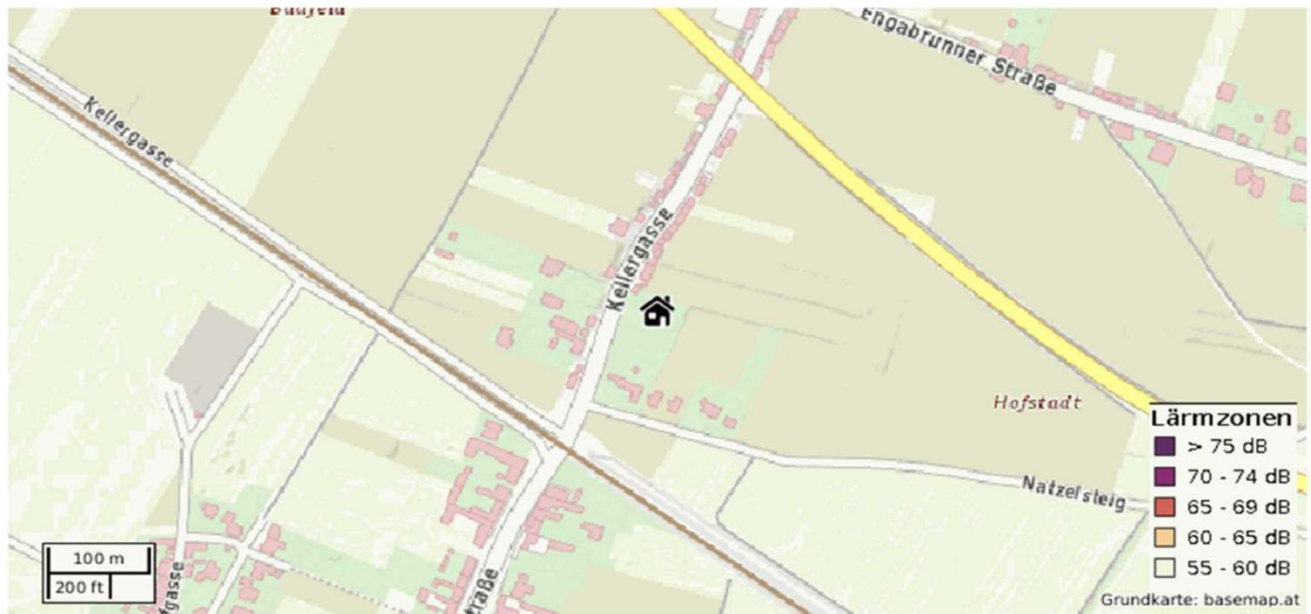
Nachtwerte



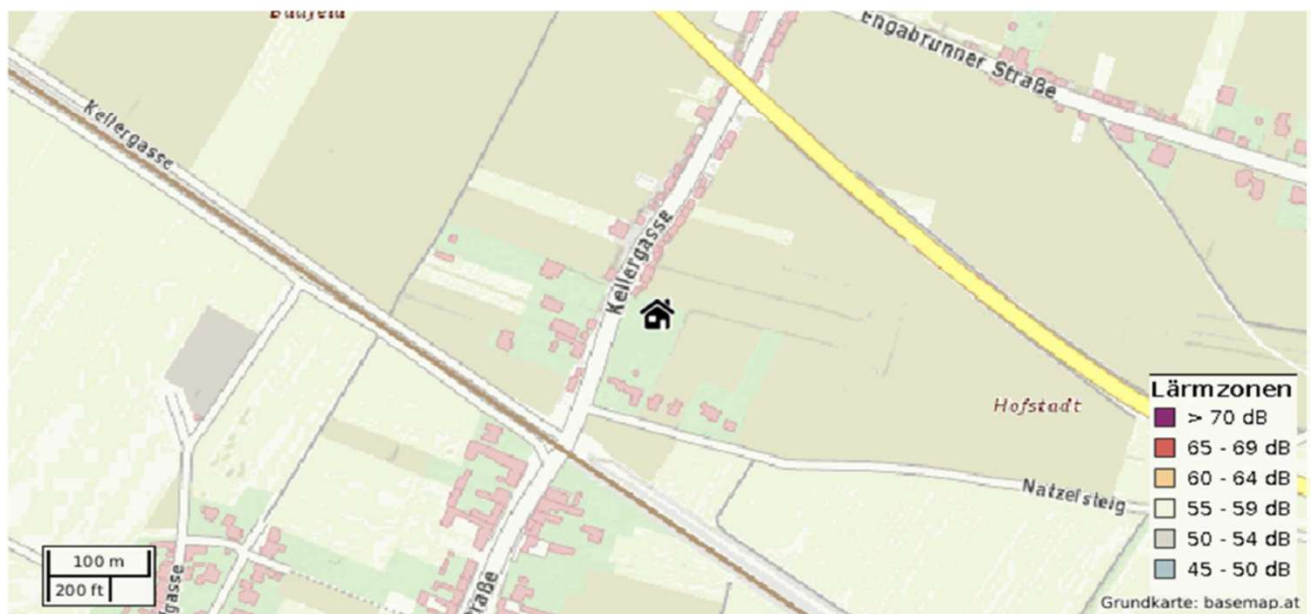
GIS-DATEN

Lärminfo: Schienenverkehr

24h Durchschnitt

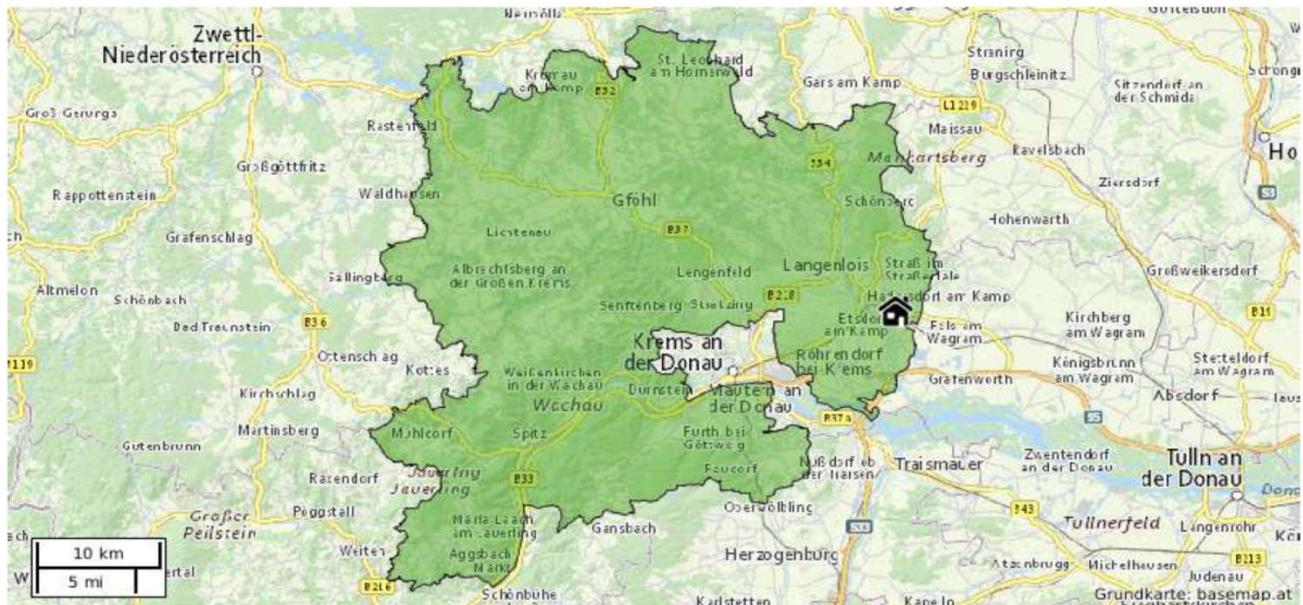


Nachtwerte



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

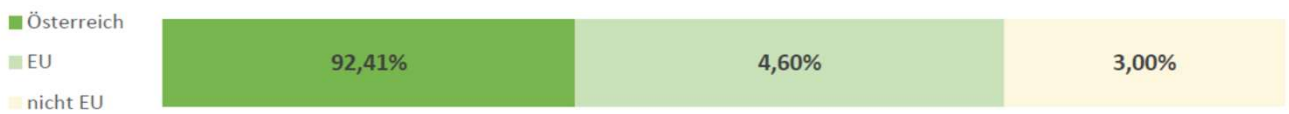
STATISTIKEN

Bezirk Krems (Land): Einwohner

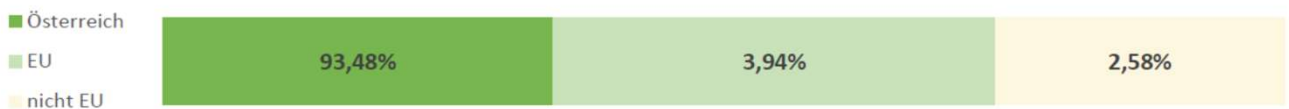
Verteilung nach Geschlecht



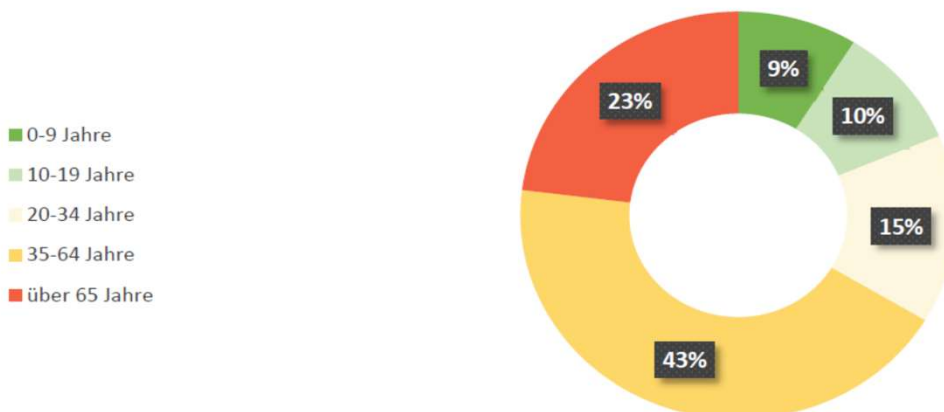
Verteilung nach Geburtsland



Verteilung nach Staatsangehörigkeit



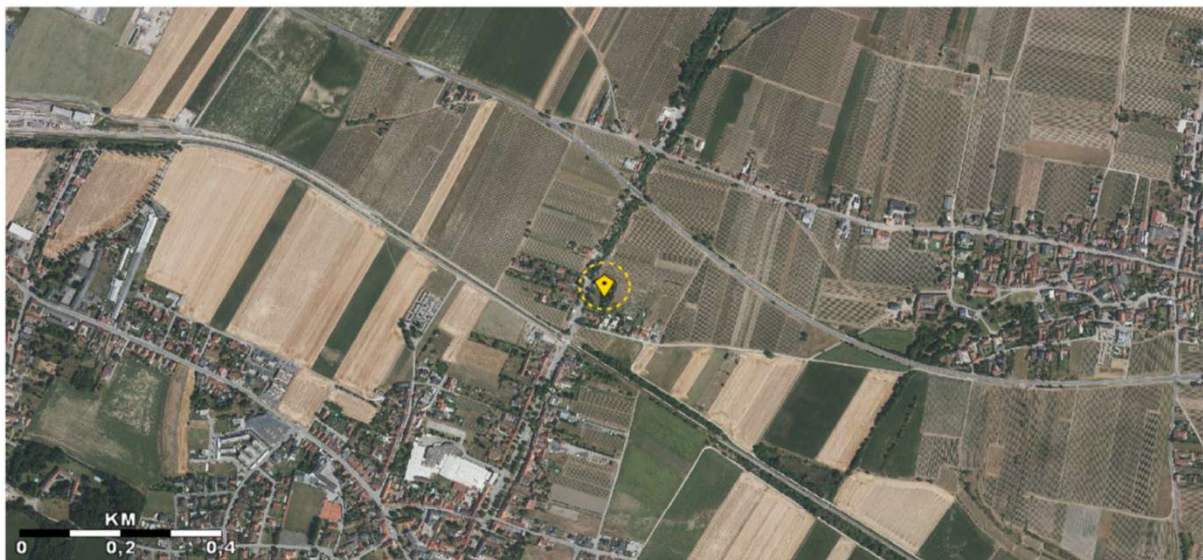
Verteilung nach Alter



HORA-Pass

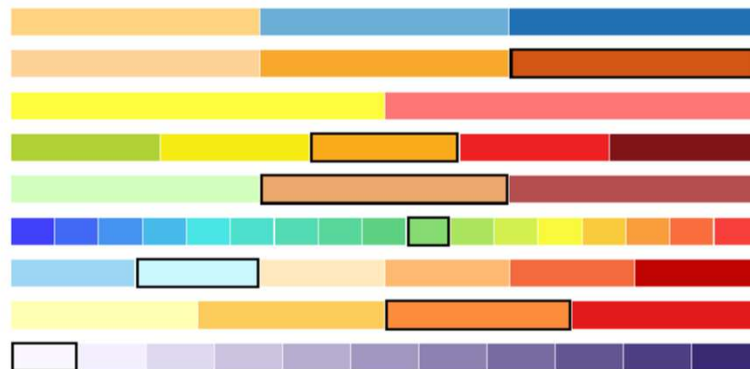
Adresse: Kellergasse 6, 3492 Etsdorf am Kamp
 Seehöhe: 206 m
 Auswerteradius: 50 m
 Geogr. Koordinaten: 48,44972° N | 15,74702° O

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**

Die Villa selbst wurde zwischen 1970 und 1975 in Leka Massivbauweise errichtet. Die Wohnräume sind um ein überdachtes Atrium in der Mitte des Haus angeordnet. Die Nutzfläche teilt sich auf 4 Halbstöcke auf.

Eine Generalsanierung erfolgte in den Jahren 2016 und 2017. Die Substanz wurde im Originalzustand erhalten. Lediglich Baumaßnahmen zur Verringerung des Energiebedarfs wurden so gesetzt, dass der Originalzustand erhalten blieb.

Das Hallenbad befindet sich in der untersten Ebene und ist mit einem Edelstahlbecken und modernster Pooltechnik ausgestattet.

Fundamente

Streifenfundamente

Keller

Ein kleiner Bereich wird als Keller (Lager) genutzt.

Erdgeschoss und Obergeschosse

Massivbauweise (Leka) errichtet

Geschossdecken

Eingehängte Ziegeldecken mit Aufbeton

Böden

Solnhofener Steinplatten, Eichen- und Teakparkettböden

Dach

Schirmdach mit Kupfereindeckung

Die Dachrinnen

Kupferbleche

Lift

Kein Lift

Stiegen

Eine innenliegende massive Betontreppe mit Holz- und Steinbelag

Fenster

Kastenstockfenster mit 3-Fach Verglasung. Die oberste Ebene verfügt über eine durchgängige Glasfront ab einer Höhe von ca. 90 cm bis zur Decke.

Türen

Mahagoni Vollholz

Heizung

Die geschlossenen Räume überwiegend mit Infrarot Heizpaneelen, die offenen Räume mit Nachtspeicheröfen, Luftwärmepumpe (Hallenbad, Warmwasser, Fußbodenheizung im Hallenbad und in den Bädern), offener Kamin

Die Warmwasseraufbereitung

über die Luftwärmepumpe

Die Abwasserbeseitigung

von Brauchwasser erfolgt durch den öffentlichen Kanal, Regenwasser versickert auf Eigengrund

Die Nassräume

Solnhofener Böden, teilweise Onyx an den Wänden

Kamine

Das Gebäude verfügt über einen Kamin (Edelstahl und Kupfer)

Die Raumaufteilung

Die Raumaufteilung ist auf großzügige Wohnzwecke ausgerichtet. Derzeit werden 2 Räume zu Büro Zwecken genutzt.

Bau- und Erhaltungszustand

Die Gebäude sind in einem der Generalsanierung entsprechenden, sehr guten Zustand. Es ist kein akuter Instandhaltungsrückstau offensichtlich.

Die Gebäudetechnik wurde stichprobenweise getestet und macht ebenfalls einen sehr gut funktionierenden Eindruck. Es wurde nicht alles getestet.

Die Dächer vom Altbestand wurden vor ca. 7 Jahren saniert.

Sonderausstattung

Edelstahlpool in Schwimmhalle mit Wohnraumlüftung und Gegenstromanlage mit Massagetool, Videogegensprechanlage, Rasenmäroboter, offener Kamin, KAT 7 Verkabelung (Internet, Telefon) in sämtlichen Räumen, Warmwasserzirkulationsleitung, eine dreischalige Lichtkuppel mit Wind und Regensensor, WC mit Urinal, elektrisches Einfahrtstor mit Funkfernbedienung, elektrisches Alusektionaltor

Anschlüsse

Städtische Kommunalleitungen wie Wasser, Kanal, Strom, Telefon und Internet sind auf der Liegenschaft verfügbar.

Garage

Eine Garage für 1 Kfz

Außenanlagen

Befestigter Vorplatz, ein Pavillon, Geräteschuppen

Zubehör

Keines

Brandschutz und Evakuierung

Nach den gegebenen Vorschriften

Zugänglichkeit für Menschen mit Behinderung

Nicht barrierefrei

Sichere Nutzung und Betrieb des Gebäudes

Gegeben

5. Sonstiges

Hausverwaltung

Eigentümer

Außerbücherliche Darlehensaufnahmen:

Lt. Eigentümer keine vorhanden

Gerichts- bzw. Schlichtungsstellenverfahren:

Insolvenzverfahren

Offene Rechnungen und Aufträge

Lt. Eigentümer keine vorhanden

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

Siehe Beilage

Green Buildings (Energieeffizienzcertifikat für Gewerbeimmobilien)

Nicht vorhanden

Bestandsrechte

Lt. Eigentümer gibt es keinerlei Bestandsrechte an der Liegenschaft

Betriebsanlagengenehmigung

Nicht notwendig

Hausrücklage

Keine vorhanden

Betriebskosten

Konnte für die gegenständliche Liegenschaft nicht vorgelegt werden

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 als 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 eine klassische, private Wohnimmobilie.

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

Es werden Sach-, Vergleichs- und Ertragswert ermittelt.

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, welcher im Bezug zum Richtwert steht.

Abgeschlossene Kaufverträge

www.immounited.com

KG	Gst.Nr.	Datum	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 €

99,08

Gst.Nr. 683/2				m ²	€/m ²	€
EZ 1218	Bauland Agrar			2 029,00	99,08	201 023,73
Bebauungsabschlag in %		0				0,00
Grundwert					€	201 023,73
Zähler Nenner						
Anteil in %	100,00		1,00	1,00	€	201 023,73

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4) aus Erhebung in der Regel
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: ca. 2% - 10%
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 7% - 20%
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8) 20%
- * Umsatzsteuer

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5% - 15%
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern bis zu 30%
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu -10%
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40% bis 70%
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20% bis 50%

6.11. Sachwertverfahren

Der Gebäudewert wird nach Nutzflächen aus dem übergebenen Plan ermittelt.

		ca. Nutzfl.	Stück	€/m ²	€/Stück	
Keller		42,00		2 000,00		84 000,00
Erdgeschoss		226,00		3 700,00		836 200,00
Obergeschoss		217,00		3 700,00		802 900,00
Nutzfläche		485,00				1 723 100,00
Außenanlagen in %		4,00				68 924,00
Herstellungskosten Gesamt						1 792 024,00

Abzüglich Fertigstellungsarbeiten		0,00
Abzüglich Verlorener Bauaufwand in %	-10,00	-179 202,40

Zwischensumme		1 612 821,60
----------------------	--	---------------------

Wertminderung wegen Alter: linear in %	22,50	-362 884,86
Baujahr fiktiv	2007	
Restnutzungsdauer in Jahren	62	
Gewöhnliche Lebensdauer Jahre	80	
(Aufgrund des Bauzustandes wird mit eine fiktiven Restnutzungsdauer von Jahre 62 gerechnet)		

Bauwert		1 249 936,74
Wert des Bodenanteiles		201 023,73

Zwischensumme		1 450 960,47
----------------------	--	---------------------

Abzüglich Instandsetzungsaufwand	m²	€/m²	
	485,00	0,00	0,00

Zwischensumme		1 450 960,47
----------------------	--	---------------------

Anpassung an den Markt in %	-20	-290 192,09
Marktlage		

Sachwert	€	1 160 768,38
-----------------	----------	---------------------

Sachwert / reine Nutzfläche	€/m²	2 393,34
------------------------------------	------------------------	-----------------

6.12. Ertragswertverfahren:

Berechnung des möglichen Nettomietetrages

Etage		m ²	Stück	HMZ netto	€ pro m ²
					Annahme
Keller		42,00		182,96	4,36
Erdgeschoss		226,00		1 968,99	8,71
Obergeschoss		217,00		1 890,58	8,71
Nutzfläche		485,00	leer	4 042,52	

Jährlich **48 510,28**

Bewirtschaftungskosten

-4,00 % Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)	-1 940,41
-1,00 % Verwaltungskosten (vom Jahresrohertrag)	-485,10
-0,60 % Instandhaltungskosten (von den Herstellungskosten)	-10 752,14

Liegenschaftsreinertrag Vermietung 35 332,63

Verzinsung des Bodenanteiles in% 100 Baureserve % 0
-3 % Kapitalisierungszinssatz -6 030,71

Reinertrag der Baulichen Anlagen 29 301,91

Vervielfältiger

3	% Kapitalisierungszinssatz
62,00	Jahre Restnutzungsdauer
28,0000	Vervielfältiger

Gebäudeertragswert 820 453,60
Wert des Bodenanteiles 201 023,73

Ertragswert vor Reparaturen 1 021 477,33

Abzüglich Instandsetzungsaufwand m² €/m²
485,00 0,00 0,00

Zwischensumme 1 021 477,33

Anpassung an den Markt in % 0,00

Ertragswert	€	1 021 477,33
--------------------	----------	---------------------

Ertragswert / reine Nutzfläche	€/m²	2 106,14
---------------------------------------	------------------------	-----------------

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.

Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

Erhebung aktueller Mietangebote

Immobilien.net

aktuelle Mietangebote	ca. Nutzfl.		Nettomiete		€/m²
3491 Straß im Straßertale	115,00	Haus	1 090,91		9,49
3552 Lengenfeld	82,09	Wohnung	985,53		12,01
3491 Straß im Straßertale	41,59	Wohnung	464,96		11,18
Durchschnitt					10,89

Abschlag für Angebot und kein Abschluss in %	-10	-1,09
Abschlag für übergroße Wohnnutzfläche in %	-10	-1,09

Durchschnittsmiete €/m² für die Berechnung im Ertragswertverfahren	8,71
--	-------------

6.13. Vergleichswertverfahren

Erhebung aktueller Kaufangebote

Immobilien.net

Kaufgebote		ca. Nutzfl.		Kaufpreis	Nr.	€/m ²
3491 Straß im Straßertale		110,00		295 000,00	1	2 681,82
3491 Straß im Straßertale		150,00		349 000,00	2	2 326,67
3494 Theiß		165,00		590 000,00	3	3 575,76
3492 Engabrunn		180,00		543 000,00	4	3 016,67
3491 Straß im Straßertale		360,00		950 000,00	5	2 638,89
3492 Engabrunn		161,00		599 000,00	6	3 720,50
3492 Walkersdorf am Kamp		270,00		680 000,00	7	2 518,52
3495 Rohrendorf bei Krems		120,00		417 000,00	8	3 475,00
3493 Hadersdorf-Kammern		125,00		350 000,00	9	2 800,00
3493 Hadersdorf am Kamp		207,00		676 000,00	10	3 265,70
Durchschnitt						3 001,95

Abschlag für Angebot und kein Abschluss in %	-10	-300,20
Abschlag für übergroße Wohnnutzfläche in %	-10	-300,20

Durchschnittsangebot €/m ²	2 401,56
---------------------------------------	-----------------

		m ²		€/m ²		
Nutzfläche		485,00		2 401,56		1 164 757,14

Abzüglich Instandsetzungsaufwand	m ²	€/m ²	
	485	0	0,00

Vergleichswert	1 164 757,14
----------------	---------------------

Vergleichswert €/m ² Nutzfläche	2 401,56
--	-----------------

Wertermittlungsverfahren			Gesamtwert in €	€/m² Nutzfl.
Sachwert	Verkauf	brutto	1 160 768	2 393,34
Ertragswert	Miete	netto	1 021 477	2 106,14
Vergleichswer	Verkauf	brutto	1 164 757	2 401,56

Der endgültige Verkehrswert der zugrunde liegenden
Liegenschaft wird vom Sachwert abgeleitet

Sachwert = Verkehrswert

Verkehrswert	€	1 160 768,38
Verkehrswert gerundet	€	1 160 000,00
Verkehrswert €/m²	€	2 391,75
fiktiver Jahresnettoertrag	€	48 510,28
Rendite nach Sanierung	%	4,18

7. Der Verkehrswert

der folgenden Liegenschaften

**KG 12207 Etsdorf
Gst.Nr. 683/2**

**EZ 1218
BLNR.: 3; 4**

Mit der Adresse:

A-3492 Etsdorf am Kamp, Kellergasse 6

beträgt somit gerundet

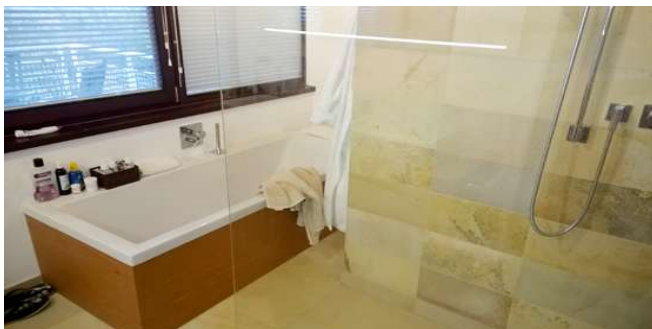
Euro	1 160 000,00
(in Worten: Euro einmillioneinhundertsechzigtausend)	

Böheimkirchen, 24.6.2025

Der Sachverständige

8. Bilder









Weingärten



9. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 12207 Etsdorf
BEZIRKSGERICHT Krems an der Donau

EINLAGEZAHL 1218

Letzte TZ 3067/2025

Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
683/2	G GST-Fläche	*	2029
	Bauf.(10)		217
	Gärten(10)	1812	Kellergasse 6

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

5 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Mag.DDr. Werner Weißmann, MBA

GEB: 1969-08-10 ADR: Kellergasse 6, Etsdorf am Kamp 3492

a 2571/2016 IM RANG 1558/2016 Einantwortungsbeschluss 2014-12-23,
Kaufvertrag 2016-02-22 Eigentumsrecht

e 3248/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-04

f 3067/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-05-23

4 ANTEIL: 1/2

Mag. Catherine Weißmann-De Ro

GEB: 1970-02-14 ADR: Kellergasse 6, Etsdorf am Kamp 3492

a 2571/2016 IM RANG 1558/2016 Einantwortungsbeschluss 2014-12-23,
Kaufvertrag 2016-02-22 Eigentumsrecht

d 3248/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 2025-06-04

e 3067/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-05-23

***** C *****

1 b 1654/2017 IM RANG 2573/2016 Pfandurkunde 2016-02-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für KREMSER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 38509g)

d gelöscht

4 b 2677/2024 IM RANG 3300/2023 Pfandurkunde 2023-05-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für KREMSER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 38509g)

5 a 7270/2024 Pfandurkunde 2024-12-02

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für KREMSER BANK UND SPARKASSEN AKTIENGESELLSCHAFT
(FN 38509g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

29.05.2025 11:40:38

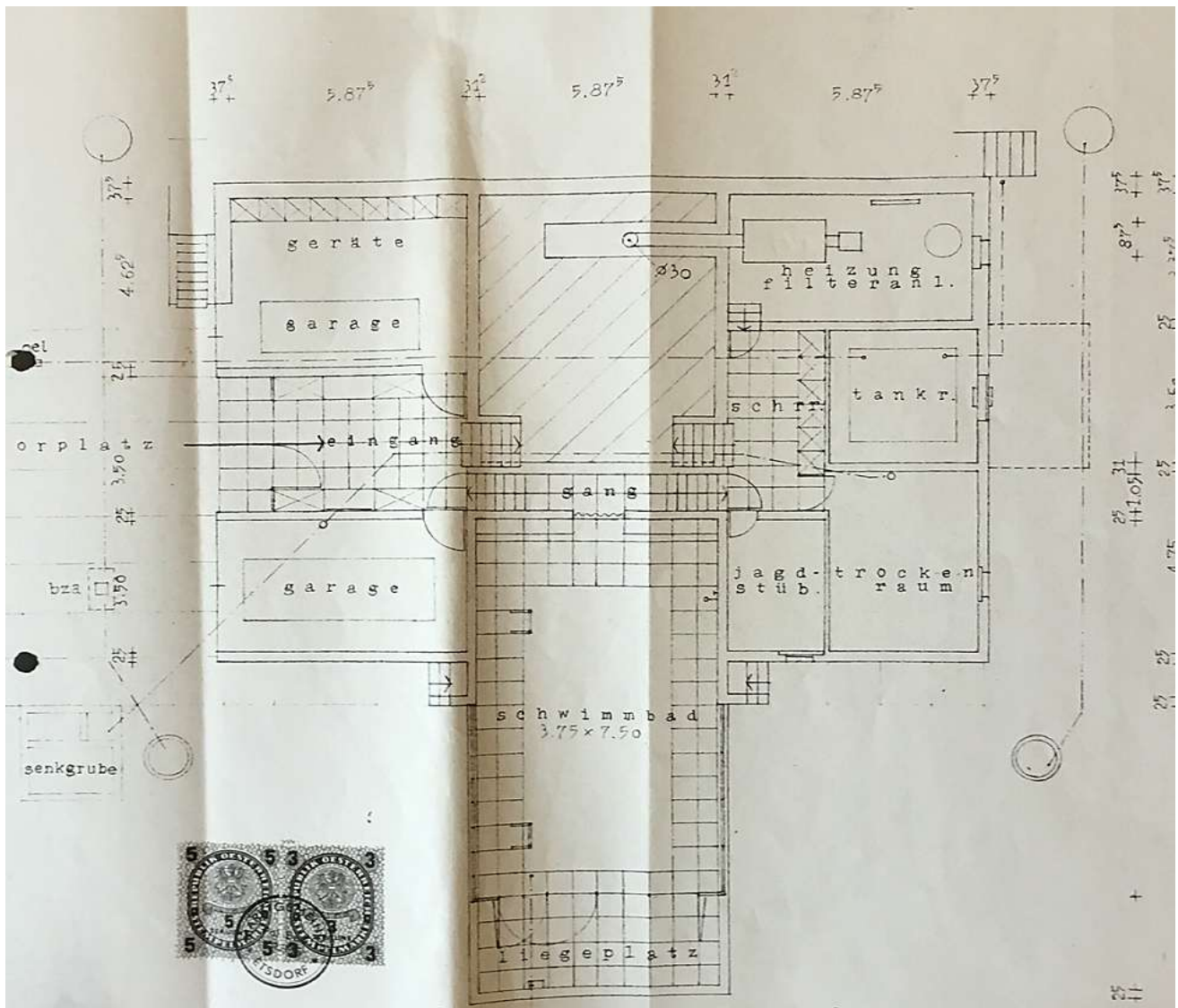
Verkehrswertgutachten
Mag.DDr. Werner Weißmann, MBA
Kellergasse 6
A-3492 Etsdorf am Kamp

Seite 48

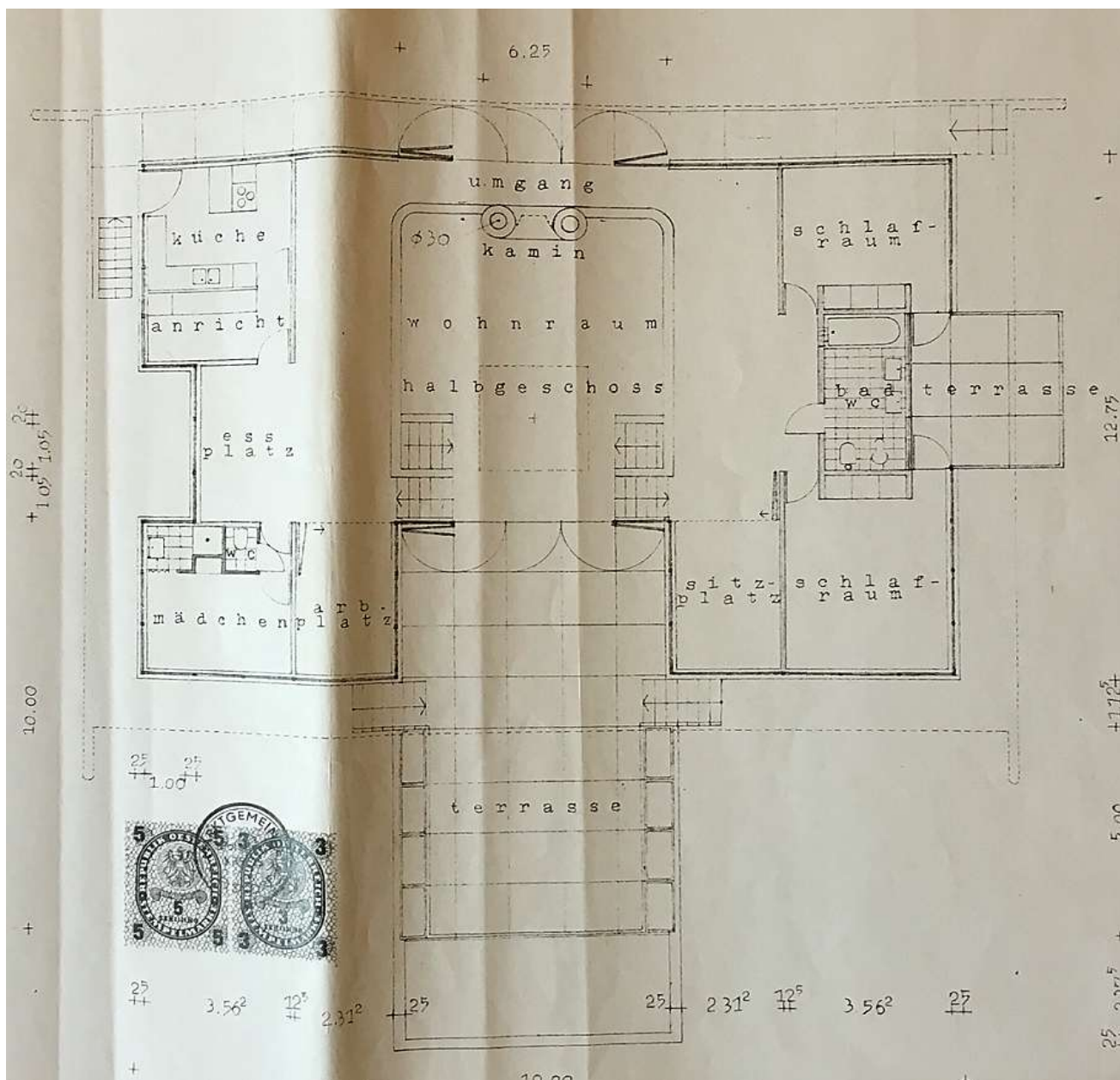
Gerald KLEIN
allgemein beedeter
und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

10. Baupläne

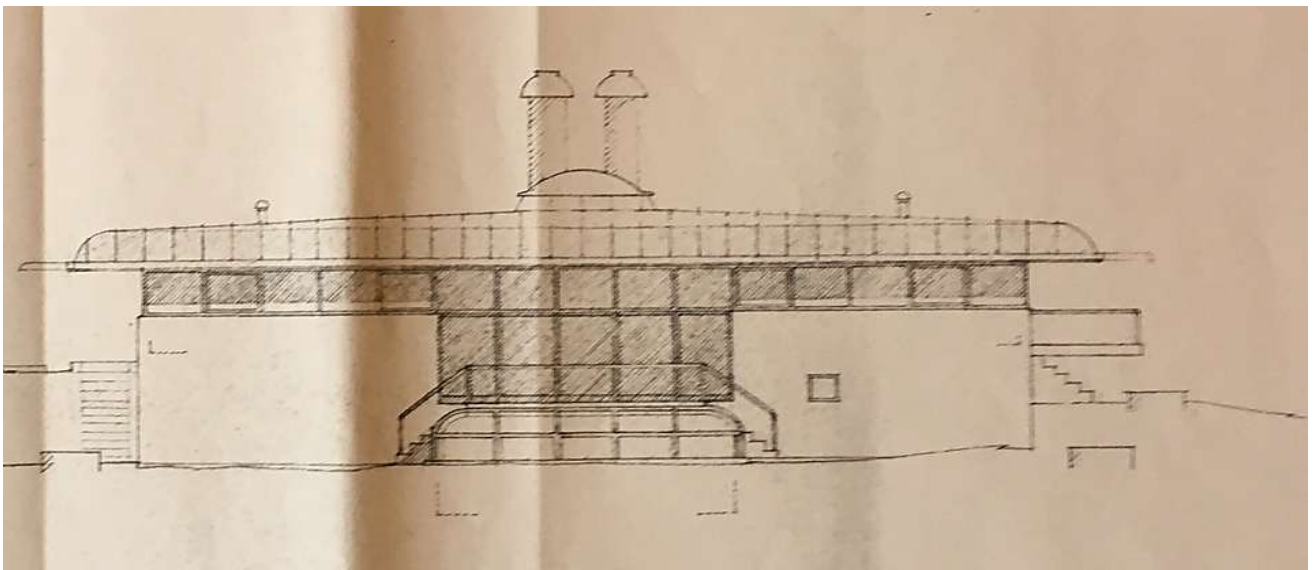
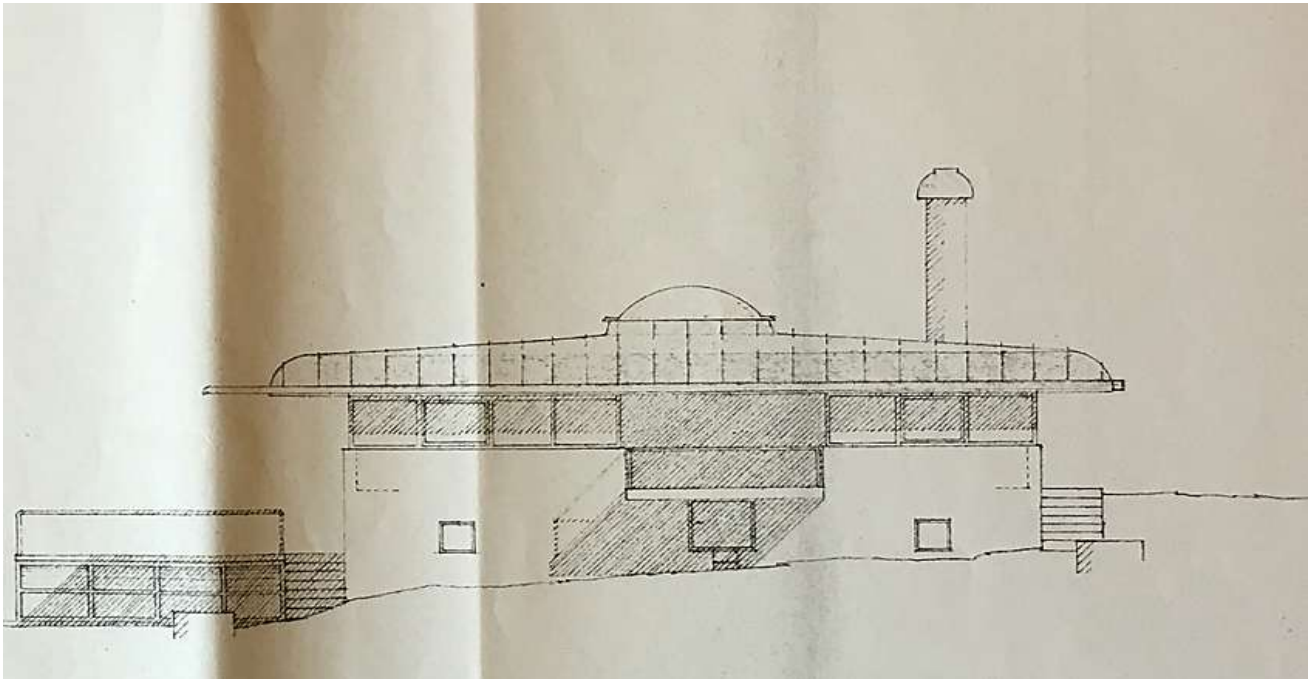
Erdgeschoss



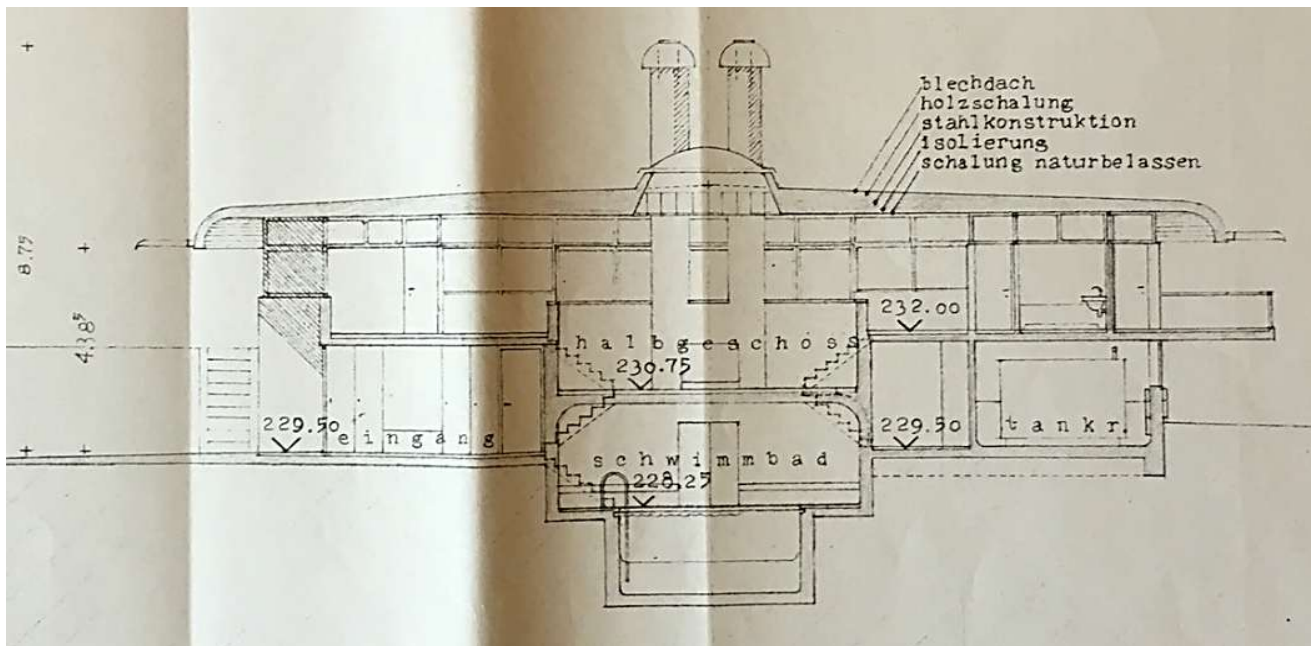
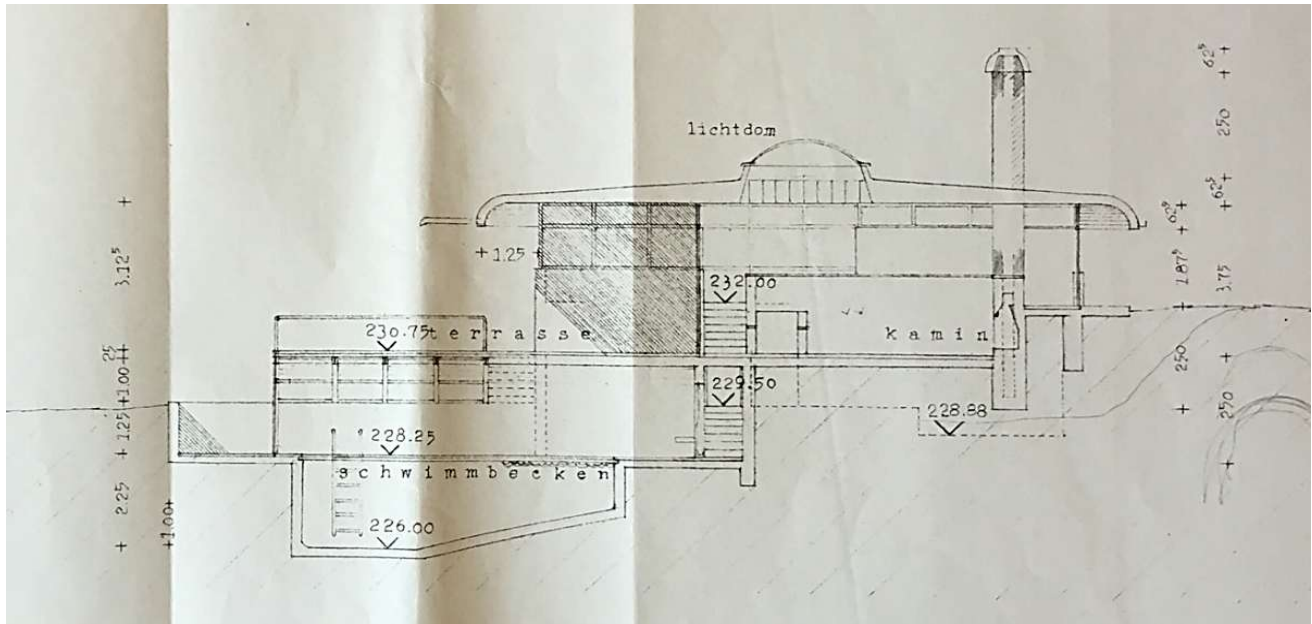
Obergeschoss



Ansicht



Schnitt



12. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG WH Weissmann

Gebäude(-teil) kond. Wohnbereich

Baujahr ~1970

Nutzungsprofil Einfamilienhäuser

Letzte Veränderung ~2016

Straße Kellergasse 6

Katastralgemeinde Etsdorf

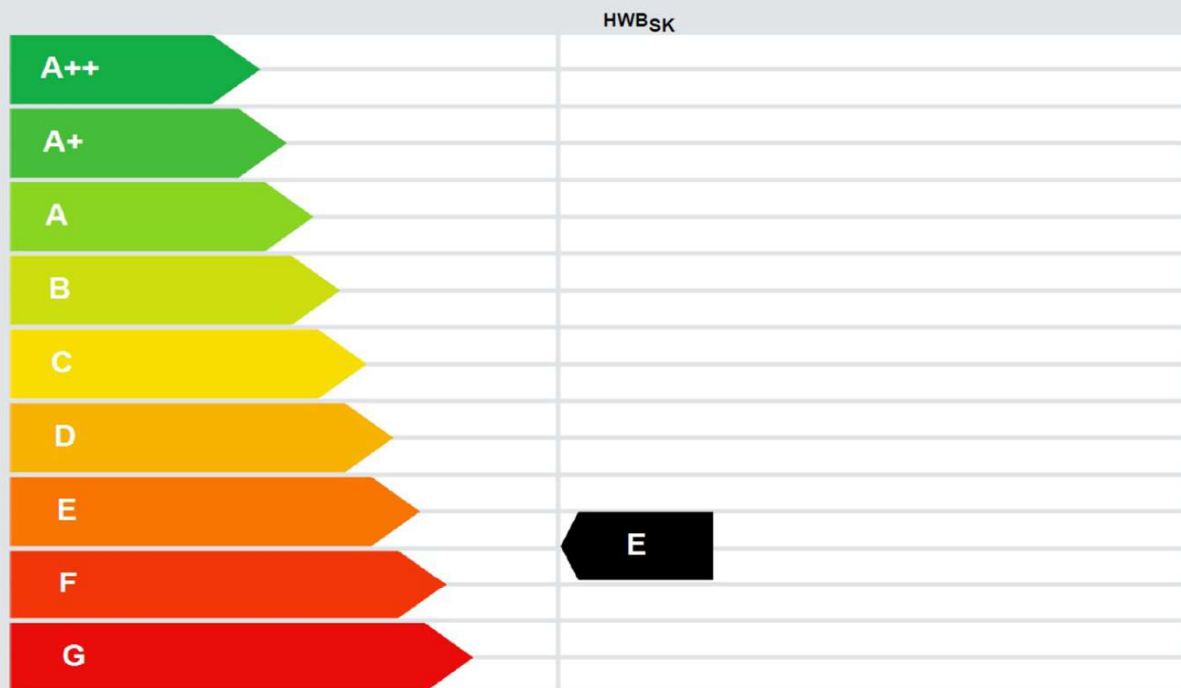
PLZ/Ort 3492 Etsdorf am Kamp

KG-Nr. 12207

Grundstücksnr. 683/2

Seehöhe 195 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtennergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NÖ BTV 2014.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	449,28 m²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	1,06 W/(m²K)
Bezugs-Grundfläche	359,42 m²	Heiztage	257 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	1.391,49 m³	Heizgradtage	3.485 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	1.102,33 m²	Norm-Außentemperatur	-14,2 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,79 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	97,48
charakteristische Länge	1,26 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung	
HWB	193,9 kWh/m²a	89.766 kWh/a	199,8 kWh/m²a		
WWWB		5.740 kWh/a	12,8 kWh/m²a		
HTEB _{RH}		-3.790 kWh/a	-8,4 kWh/m²a		
HTEB _{WW}		8.388 kWh/a	18,7 kWh/m²a		
HTEB		4.618 kWh/a	10,3 kWh/m²a		
HEB		100.124 kWh/a	222,9 kWh/m²a		
HHSB		7.379 kWh/a	16,4 kWh/m²a		
EEB		107.503 kWh/a	239,3 kWh/m²a		
PEB		281.658 kWh/a	626,9 kWh/m²a		
PEB _{n.ern}		231.132 kWh/a	514,4 kWh/m²a		
PEB _{ern.}		50.526 kWh/a	112,5 kWh/m²a		
CO ₂					
f _{GEE}	2,38		2,39		

ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

AREA VERDE KG | 3550 Gobelburg | 02734-23863

Ausstellungsdatum

13.04.2016

Unterschrift

Gültigkeitsdatum

13.04.2026

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BuildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co.KG; Snr: ECT-20100507XXXX1321293

Seite 2 / 17

Verkehrswertgutachten
Mag.DDr. Werner Weißmann, MBA
Kellergasse 6
A-3492 Etsdorf am Kamp

Seite 54

Gerald KLEIN
allgemein beeideter
und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien