



Architekt
Dipl. Ing. Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9
T +43(1)533 67 35
e-mail: rrp@rrp.at

38 S 47/26b
JÄ/Mb 2026-04-14
1652-26-0464

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Insolvenz

Pschorngasse 48 Projektentwicklung GmbH
Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien
FN 561650g

1160 Wien, Pschorngasse 48a

Anteil 1/1

GST-Nr. 327/15, EZ 4107
Grundbuch 01405 Ottakring
Bezirksgericht Hernals

Antragsteller: Mag. Michael Lang
Masseverwalter
Marxergasse 25
1030 Wien

Lokaltermin: 10. April 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 31. März 2026 von Herrn Mag. Michael Lang, Marxergasse 25, 1030 Wien, als Masseverwalter zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils der Liegenschaft Pschorngasse 48a, 1160 Wien mit der GST-Nr. 327/15, EZ 4107, KG 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Herrn Mag. Michael Lang in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung oben angeführter Liegenschaft hinsichtlich der Insolvenz der Pschorngasse 48 Projektentwicklung GmbH, Marc-Aurel-Straße 4/16, 1010 Wien, FN 561650g, GZ 38 S 47/26b, HG Wien.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Tag des Lokalaugenscheins (10.04.2026) festgesetzt.

4) Lokalaugenschein

Die örtliche Besichtigung fand am 10.04.2026, in der Zeit von 10:00 Uhr bis 10:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Sachverständiger: Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Die Liegenschaft konnte uneingeschränkt in Augenschein genommen werden und beschränkte sich auf optische Wahrnehmungen.

5) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalaugenschein am 10.04.2026
- Grundbuchsauszug vom 30.03.2026
- Einreichpläne vom 18.11.2024
- Sachverständigen-Gutachten SV Muhr & SV Wipfler vom 14.07.2025
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Maps
- Wikipedia
- ImmoNetZT
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

6) **Vollständigkeitserklärung**

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Originalunterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind, bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

7) **Bewertungsvoraussetzungen**

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft.

Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängeln ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung, anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar, oder sonst bekannt geworden sind.

Bei unbebauten Liegenschaften (nur Grundstück) ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehenden Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen- Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

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

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Nachbewertung vor.

8) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

9) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

10) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. BESCHREIBUNG

1) Grundbuchsauszug vom 30.03.2026



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01405 Ottakring
BEZIRKSGERICHT Hernalers

EINLAGEZAHL 4107

Letzte TZ 5123/2025
Plombe 1595/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
327/15 G GST-Fläche * 690
Bauf.(10) 33
Gärten(10) 657

Legende:

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

***** A2 *****
1 a 3794/1934 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage und zur Übergabe
gem Pkt 1 Bescheid 1934-02-06
2 a 3794/1934 Verpflichtung zur Nichtverbauung gem Pkt 4 Bescheid
1934-02-06
***** B *****
5 ANTEIL: 1/1
Pschorngasse 48 Projektentwicklung GmbH (FN 561650g)
ADR: Gebrüder-Lang-Gasse 12, Wien 1150
a 348/2022 IM RANG 4180/2021 Kaufvertrag 2021-07-28 Eigentumsrecht
***** C *****
4 a 5301/2023 Pfandurkunde 2023-11-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.155.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)
5 a 5408/2023
DIENSTBARKEIT der Nichtbebauung gem Pkt 3.
Nutzungsvereinbarung und Dienstbarkeitsvertrag 2023-10-25
auf Gst 327/15 für Gst 327/16, 327/17 und 328/17, 326/13
und 326/55, und Gst 327/14
6 a 5123/2025 Pfandurkunde 2023-11-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 210.000,--
für Raiffeisenbank Gunskirchen eGen (FN 94301d)

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

Grundbuch

30.03.2026 09:46:11

Hinweisen möchte ich auf Punkt 5a des C-Blattes, in dem eine Nutzungsvereinbarung und ein Dienstbarkeitsvertrag vom 25.10.2023 eingetragen sind.

Diese Dienstbarkeit sieht eine Nichtbebauung gemäß Punkt 3 vor.

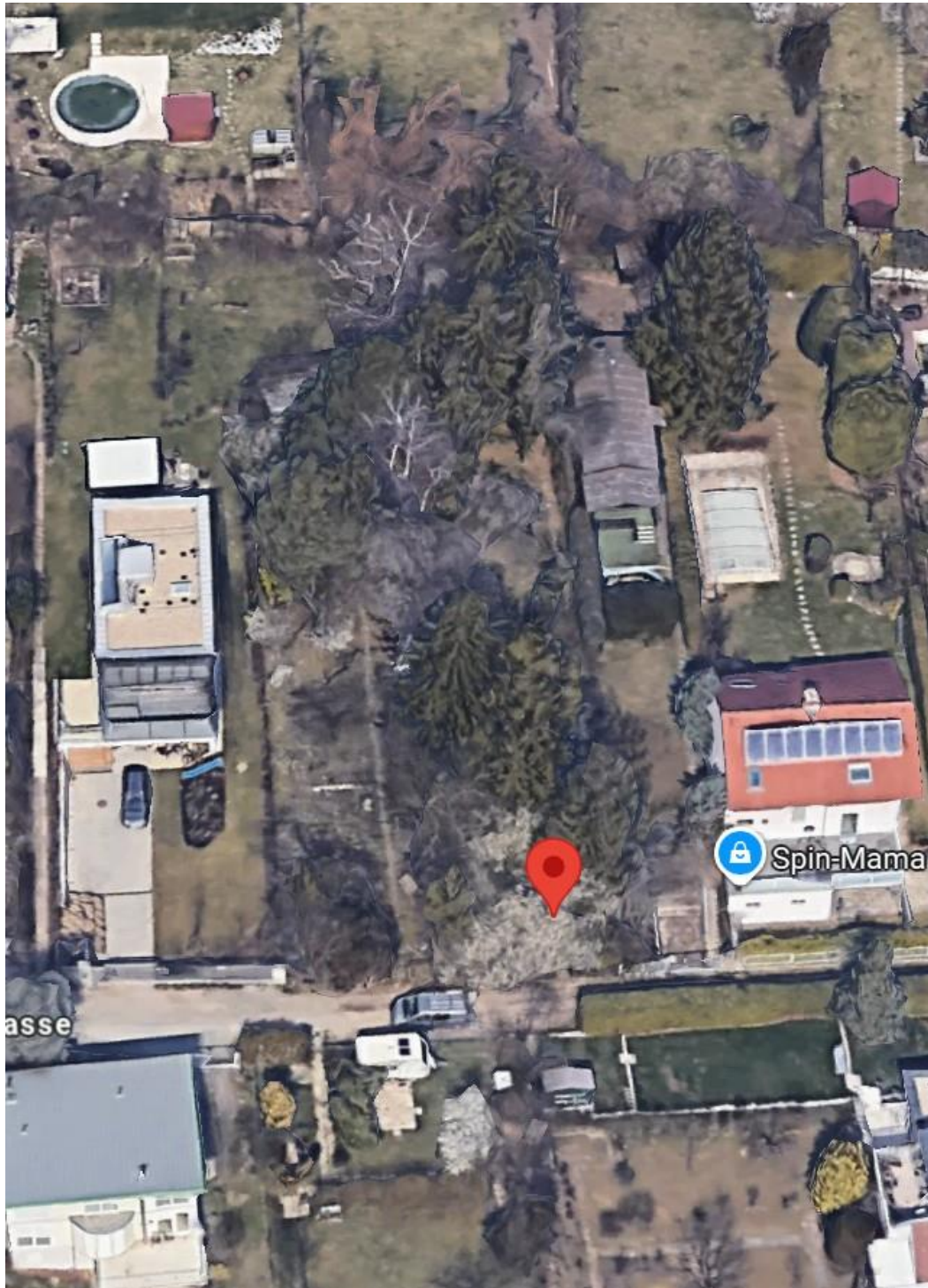
Warum es sich bei dieser Dienstbarkeit handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt.

Sofern diese Dienstbarkeit die Bebaubarkeit wesentlich einschränken sollte, wäre eine Adaptierung des Gutachtens erforderlich.

2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

Das gegenständliche Grundstück liegt im 16. Wiener Gemeindebezirk in der Pschorngasse.

In unmittelbarer Nähe befinden sich großvolumige Einfamilienwohnhäuser.





❖ Wikipedia

Lage

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernalds, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing.

Topographie

Höchste Erhebung ist mit 449 Metern der Gallitzinberg, auch Wilhelminenberg genannt, auf dem die Jubiläumswarte steht. An der Ostschulter des Gallitzinbergs entspringt im Liebhartstal der heute kanalisierte Ottakringer Bach. Er floss ursprünglich entlang der heutigen Linie Ottakringer-Straße/Abelegasse/Thaliastraße und erreichte über die Lerchenfelder Straße, den Minoritenplatz und den Tiefen Graben den heutigen Donaukanal. Ebenfalls am Gallitzinberg liegt der Ursprung des Rosenbachs, der weiter durch den Nachbarbezirk Penzing verläuft. Die Bebauung des Bezirkes weist große Unterschiede auf. So befindet sich in Gürtelnähe ein dicht bebautes, schachbrettartiges Arbeiter- und Angestellten-Wohnviertel, während sich um die Vorortelinie Industriebetriebe und Werkstätten angesiedelt haben. Etwas höher liegt das Villenviertel mit dem Ottakringer Friedhof, darüber eine ausgedehnte Laubwaldzone.

Flächennutzung

Der Bezirk besteht zu 36,7 % aus Grünflächen, darunter 22 % Wald. 45,4 % sind Baufläche, 17,9 % Verkehrsflächen, wobei die Hauptverkehrsachse und wichtigste Einkaufsstraße die Thaliastraße ist. Landwirtschaftliche Nutzung gibt es mit insgesamt 1,23 % der Bezirksfläche kaum noch. Der ehemals bedeutende Weinbau ist fast verschwunden. Weingärten befinden sich nur mehr beim Schloss Wilhelminenberg und an der Grenze zu Penzing.

Gewässer

Durch den sogenannten „Ottakringer Wald“ fließen einige Bäche, darunter der Moosgraben und der Rosenbach. Beide münden schließlich in Penzing in den Wienfluss. Bei der Otto-König-Warte befindet sich der Jubiläumswarteteich und bei der Savoyenstraße, gegenüber dem Schloss Wilhelminenberg, der, öffentlich nicht zugängliche, Salvarteteich.

Grünflächen

Das Kongressbad, das mit dem Kongresspark 1928 eröffnet wurde und nach dem Wiener Kongress benannt ist

Der gesamte Westen des 16. Wiener Gemeindebezirks wird vom sogenannten „Ottakringer Wald“ eingenommen. Er bedeckt weite Teile des Gallitzinbergs. Die zwei bedeutendsten Wiesenflächen im Ottakringer Wald sind die Steinbruchwiese und die Kreuzzeichenwiese. An der, durch das Waldgebiet führenden, Johann-Staud-Straße befinden sich die zwei Aussichtswarten Otto-König-Warte und die (auf dem Gallitzinberg befindliche) Jubiläumswarte.

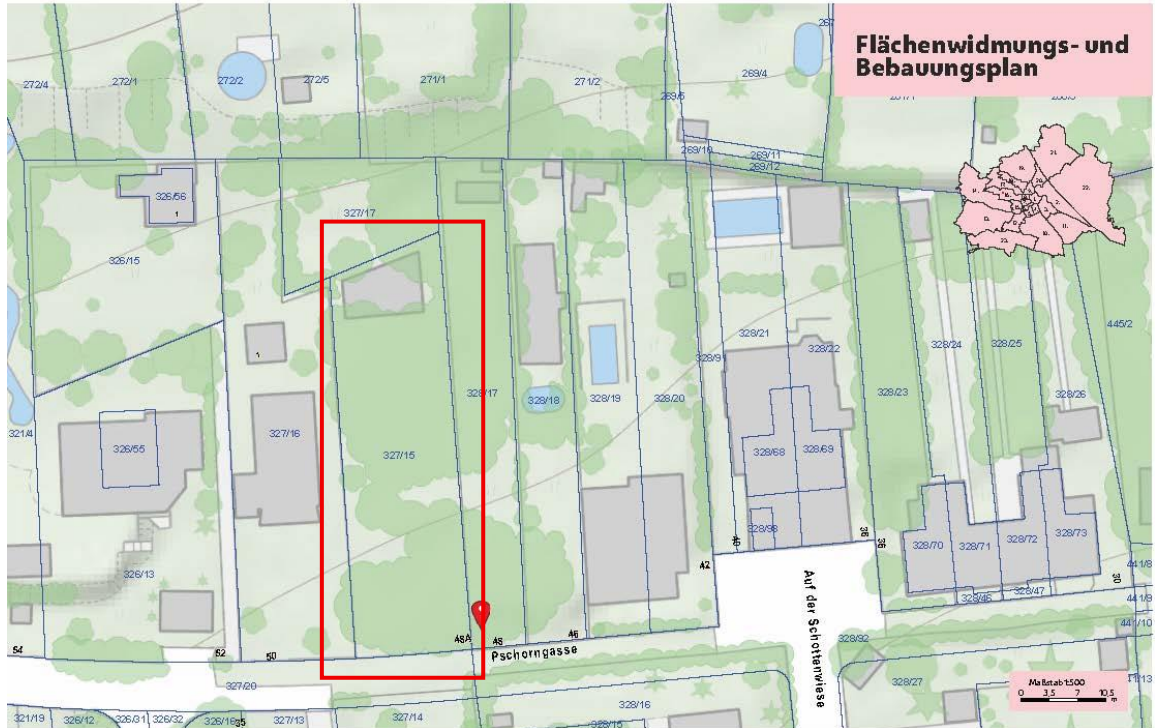
Eine beliebte Parkanlage ist der Yppenpark, mit Yppenplatz und Brunnenmarkt in unmittelbarer Umgebung. Eine weitere Parkanlage ist der Kongresspark mit dem daneben befindlichen, denkmalgeschützten, Freibad Kongressbad.

Bezirksteile

Der Gemeindebezirk besteht aus den Katastralgemeinden Ottakring und Neulerchenfeld. Eine weitere Gliederung des Bezirksgebiets besteht in den Zählbezirken der amtlichen Statistik, in denen die Zählsprenkel des Gemeindebezirks^[3] zusammengefasst sind. Die zehn Zählbezirke in Ottakring sind Neulerchenfeld, Ludo-Hartmann-Platz, Herbststraße-Vorortelinie, Alt-Ottakring, Wilhelminenstraße, Sandeiten, Joachimsthaler-Platz, Wilhelminenspital, Wilhelminenberg und Richard Wagner-Platz.

Im volkstümlichen Verständnis gibt es auch Grätzln mit eigenem Charakter, die sich teilweise auch von den Pfarrsprengeln herleiten (siehe Abschnitt Religionsgemeinschaften).

Das Grundstück ist rechteckig und längsgestreckt und steigt von Süd nach Nord um ca. 5,50 m an.



Wiederverwendung nur mit Quellenangabe.
Keine Haftung für Vollständigkeit und Sorgfalt. Kein Rechtsanspruch ableitet.
Quellenangabe Stadt Wien - ViennaGIS
Druckdatum: 13.04.2024 13:22
wien.gv.at/flaechenwidmung/public

Die Grundstücksgröße beträgt **690 m²**.

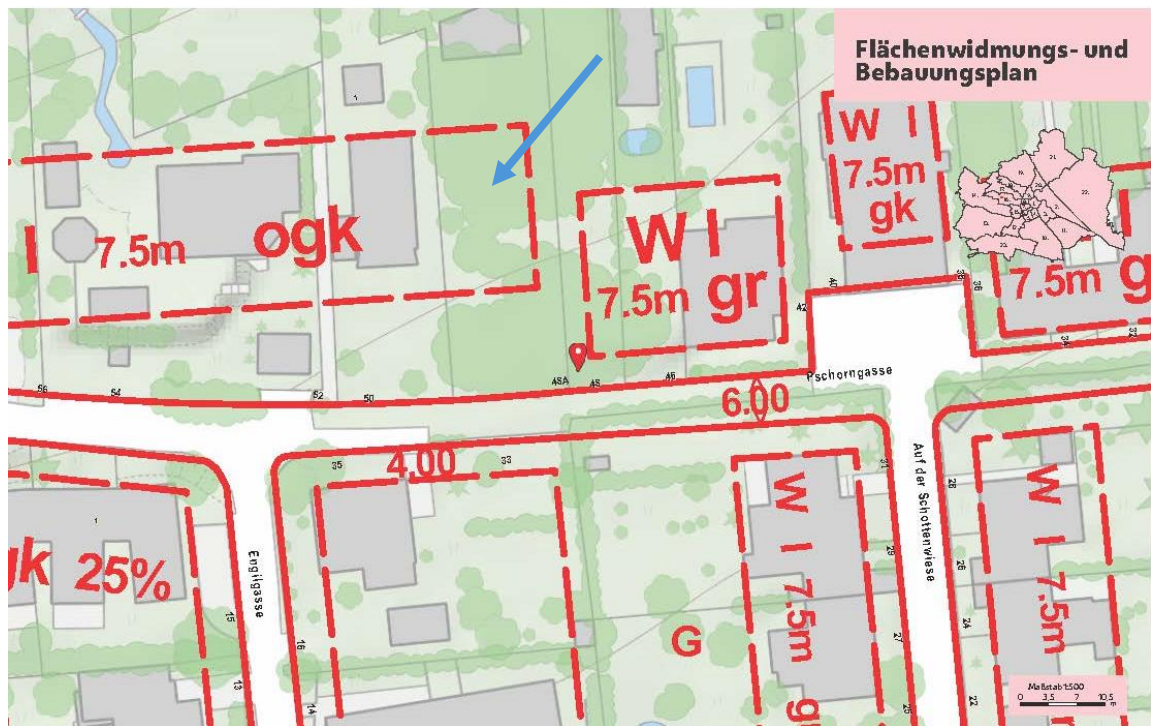
Auf dem Grundstück, das im Wesentlichen unbebaut ist, befindet sich ein altes baufälliges Gartenhaus.

3) Flächenwidmung und Bebauung

Zulässige Bebauung:

Wohnen, Bauklasse I, offen oder gekuppelt, mit einer max. Gebäudehöhe von 7,5 m.

Die Baufläche ist mit einer vorderen, rückwärtigen und einer seitlichen Baufluchtlinie rechts begrenzt.



Die restliche Grundstücksfläche ist gärtnerisch auszugestalten.

Bestehende Bebauung:

Altes, 1-geschossiges, baufälliges Gartenhaus mit Nebengebäude.

4) Ver- und Entsorgung

Gas:	-
Wasser:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliches Kanalnetz
Regenwässer:	Öffentliches Kanalnetz
Telefon/Internet:	-
TV:	-

5) Verkehrsverhältnisse

Die Pschorngasse ist eine kleine Aufschließungsstraße im 16. Bezirk und verläuft von Ost nach West, wird jedoch immer wieder unterbrochen, da die Pschorngasse nicht durchgehend ausgebaut ist.

Die Liegenschaft 48a wird, ausgehend von der Erdbrustgasse über die „Auf der Schotterwiese“ erschlossen.

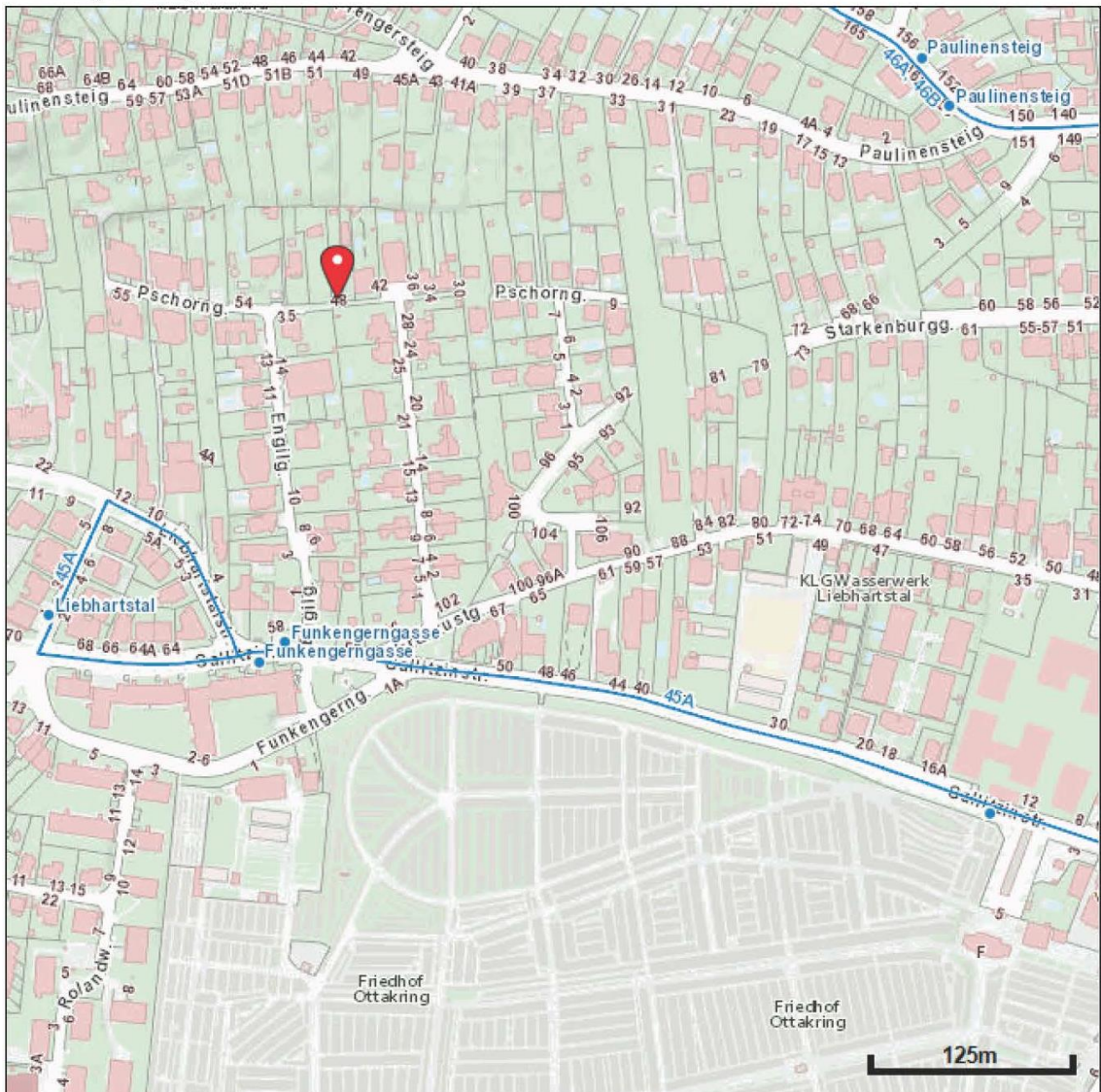
Unmittelbar vor der Hausnummer 48a ist die Straße lediglich geschottert.



An das öffentliche Verkehrsnetz ist die Pschorngasse nur eingeschränkt angeschlossen.

Die nächste Autobuslinie 45A verläuft südlich vom Grundstück in der Gallitzinstraße.

Pschorngasse 48, 16. Bezirk

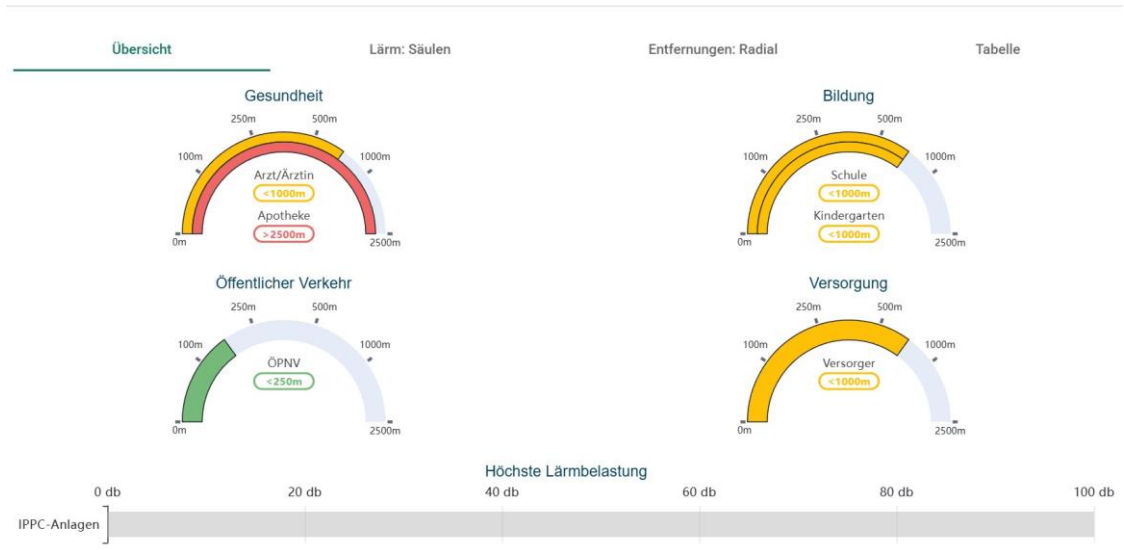


<https://www.wien.gv.at/stadtplan/>

Quelle: Stadt Wien – ViennaGIS <http://www.wien.gv.at/viennagis>

Die Pschorngasse hat faktisch kein Verkehrsaufkommen.

Entsprechend der Makrokarte ist abzulesen, dass sich alle wesentlichen Versorgungseinrichtungen, Bildung, Gesundheit, mit Ausnahme des öffentlichen Verkehrs, nicht in fußläufiger Erreichbarkeit befinden.



6) Allgemeine Beschreibung des Grundstücks

Das gegenständliche Grundstück ist rechteckig und steigt von Süd nach Nord um ca. 5,50 m an.





An der nördlichen Grundgrenze befinden sich ein altes, baufälliges, 1-geschossiges Gartenhaus und ein kleines Nebengebäude.







Ansonst ist das Grundstück mit zum Teil hohem Baumbewuchs bestockt.

Die Freiflächen sind begrünt.

Die Einfriedung besteht aus einem zum Teil beschädigten Maschendrahtzaun.

III. BAUBEHÖRDLICHE GENEHMIGUNG

1) Einleitung

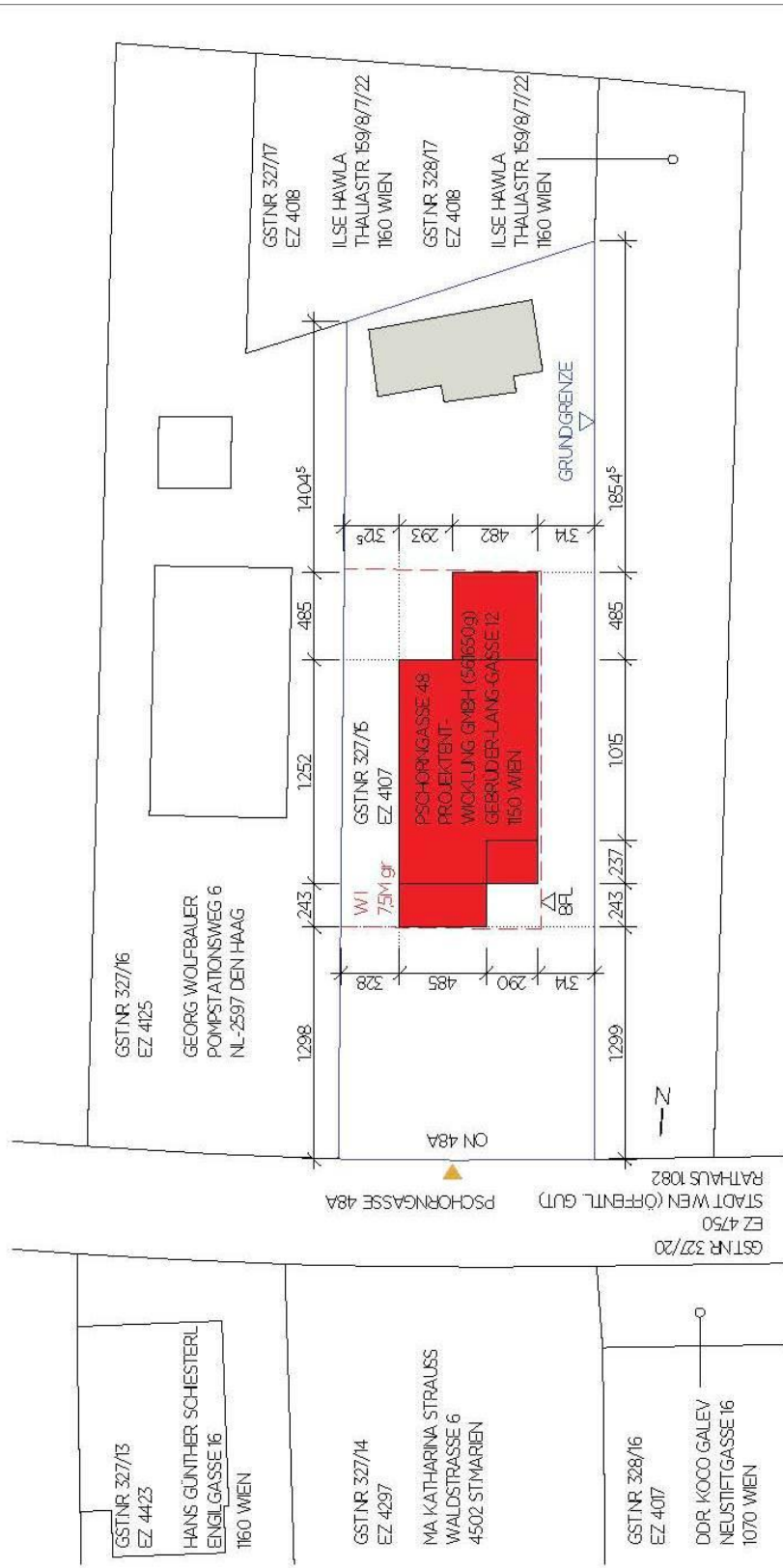
Für das gegenständliche Grundstück wurde, datiert mit 11.08.2024, eine Einreichplanung für den Neubau eines Einfamilienhauses erstellt.

Die Einreichung wurde bei der Baupolizei bis dato nicht eingereicht, somit liegt auch keine Baugenehmigung vor.

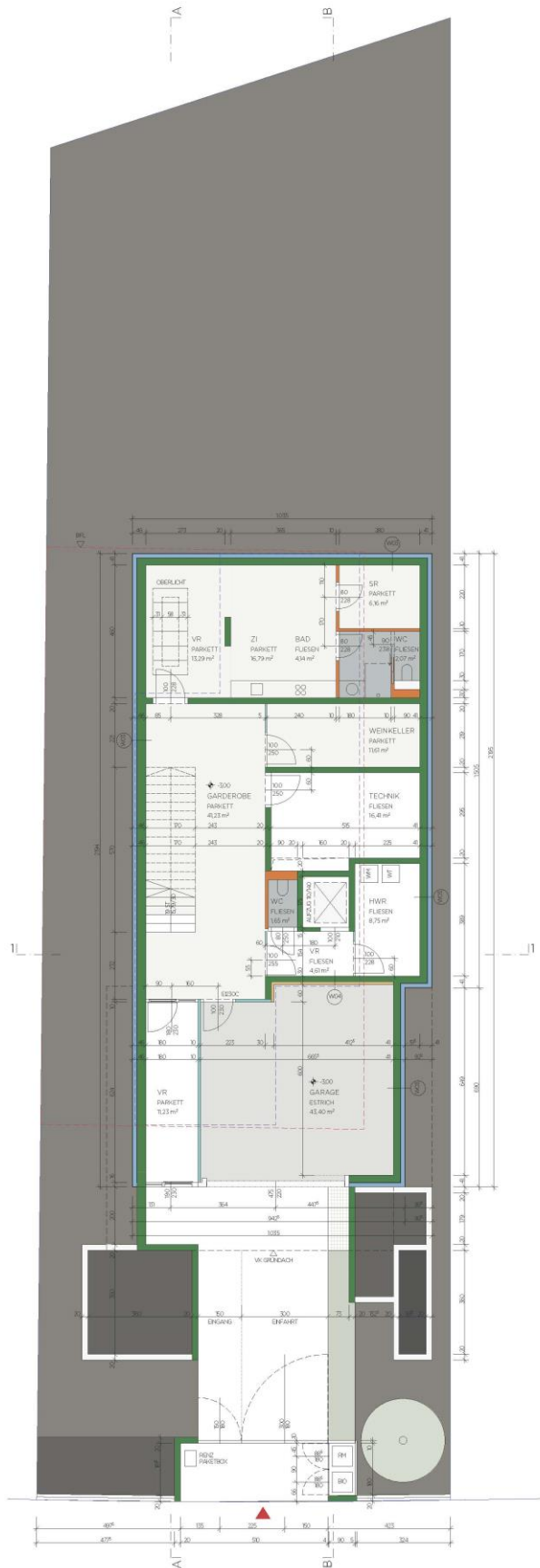
2) Baubewilligung

3) **Einreichpläne**

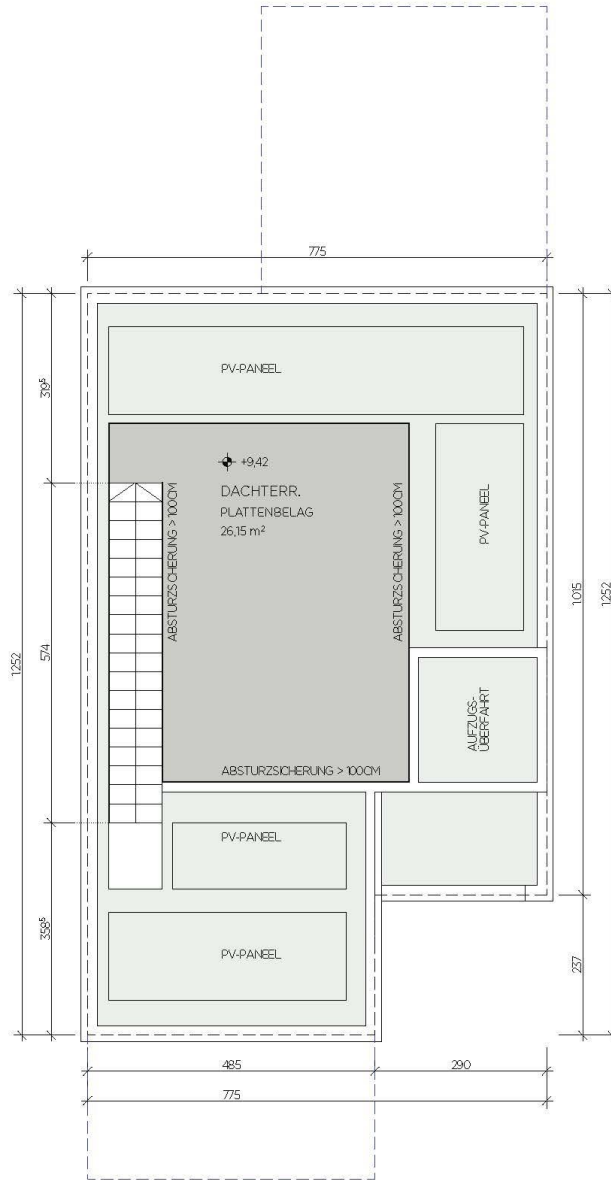
LAGEPLAN

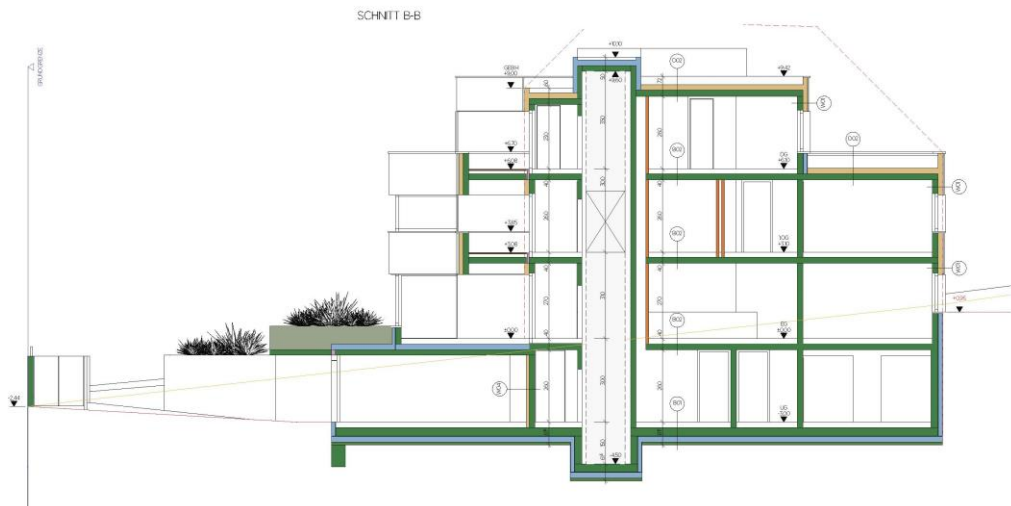
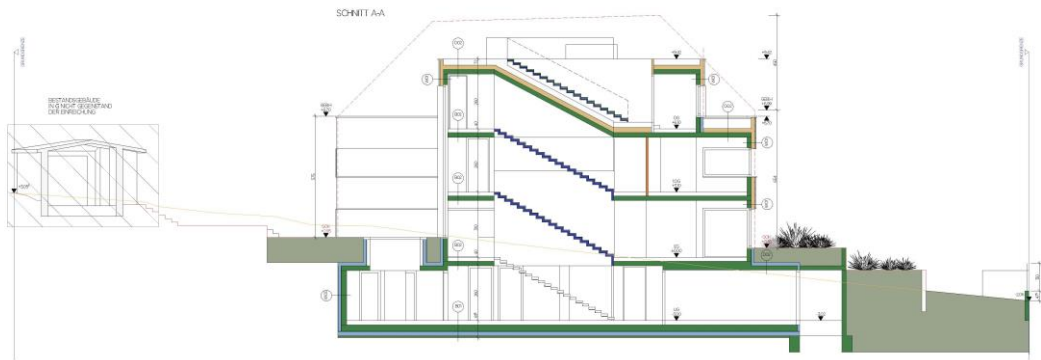


UNTERGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT





RAUMLISTE

UNTERGESCHOSS

VR	11,23	M2
GARDEROBE	41,23	M2
VR	13,29	M2
ZI	16,79	M2
SR	6,16	M2
BAD	4,14	M2
WC	1,65	M2
WC	2,07	M2
WEINKELLER	11,61	M2
TECHNIK	16,41	M2
VR	4,61	M2
HWR	8,75	M2

SUMME 137,94 M2

GARAGE 43,40 M2

OBERGESCHOSS

VR	26,09	M2
ZI	19,06	M2
BAD	8,07	M2
ZI	11,46	M2
AR	2,04	M2
WC	1,70	M2
ZI	19,41	M2

SUMME 87,83 M2

BALKON 5,36 M2

ERDGESCHOSS

WOHNKÜCHE	79,18	M2
HWR	9,33	M2
WC	1,65	M2
<hr/>		
SUMME	90,16	M2
TERRASSE	40,96	M2
POOLTERR.	46,98	M2

ERDGESCHOSS NEBENGEBÄUDE

VR	10,46	M2
ZI	10,95	M2
BAD	3,07	M2
WC	1,90	M2
SAUNA	5,43	M2

SUMME 31,81 M2

DACHGESCHOSS

VR	3,98	M2
GARDEROBE	10,22	M2
BAD	15,49	M2
ZI	29,91	M2
WC	1,65	M2

SUMME 61,25 M2

BALKON 5,36 M2

DACHGARTEN 8,09 M2

DACHGARTEN 18,00 M2

DACH

DACHTERR. 26,15 M2

FLÄCHENAUFSTELLUNG

HAUPTHAUS

Σ 377,18 M2

GARAGE

Σ 43,40 M2

NEBENGEBÄUDE

Σ 31,81 M2

AUSSENFLÄCHEN

Σ 150,90 M2

4) Baufertigstellungsanzeige

IV. BEWERTUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren.

Das Grundstück eignet sich aus meiner Sicht auch nicht als Bauträgerprojekt, wie es von SV Muhr & SV Wipfler angedacht ist.

Bei unbebauten Grundstücken ist die Umsatzsteuer nicht zu berücksichtigen.

Als Bewertungsstichtag wird der 10. April 2026 festgesetzt.

Für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600 m² bis 800 m²) in guten bis sehr guten Wohnlagen sind rd. € 981,00/m² - € 1.302,00/m² Grundstücksfläche in Ansatz zu bringen.

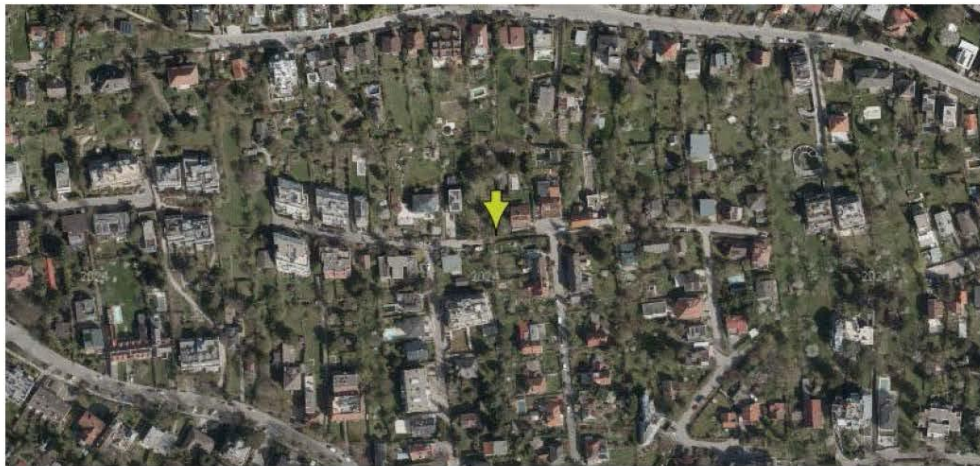
Dies laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhänder 2025.

Darüber hinaus wurden Markterhebungen über ImmoNetZT in unmittelbarer Nähe durchgeführt.

Siehe nachfolgendes Ergebnis:



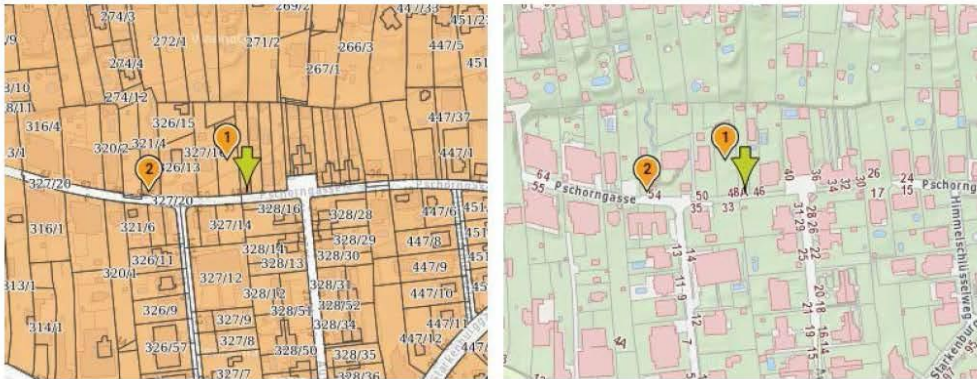
Vergleichswertberechnung



 **13.04.2026**
Bewertungsstichtag

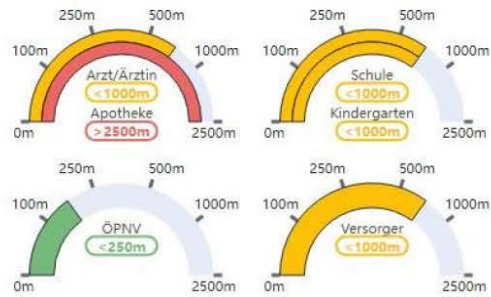
 **800.000,00 €**
Gesamtwert





Statistik

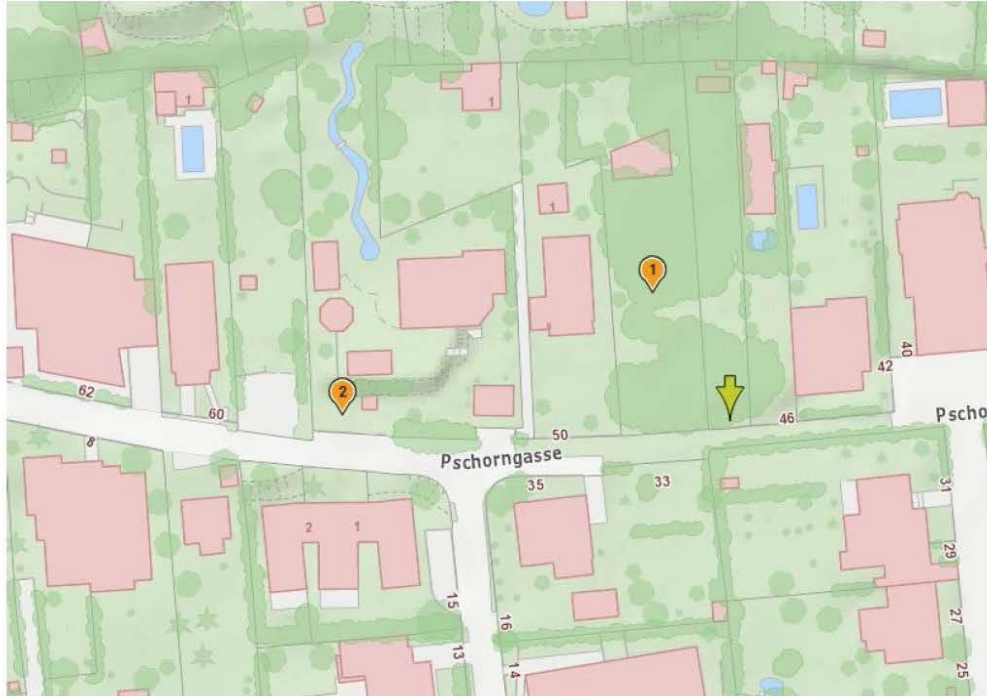
Erhobene Vergleichswerte	2
Gewählte Vergleichswerte	2
Arith. Mittel	800.000,00 €
Standardabweichung	141.421,36 €
Variationskoeffizient	17,68 %



Adresse	Pschorngasse 48, 1160 Wien, Österreich
Koordinaten	48,217357; 16,294198
Katastralgemeinde	1405 Ottakring



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

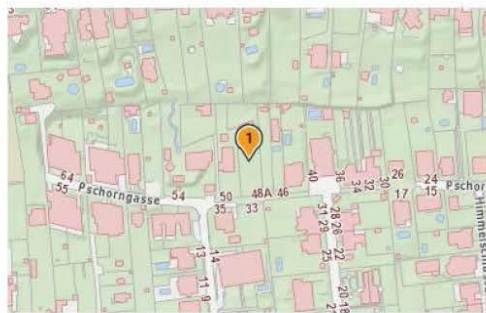
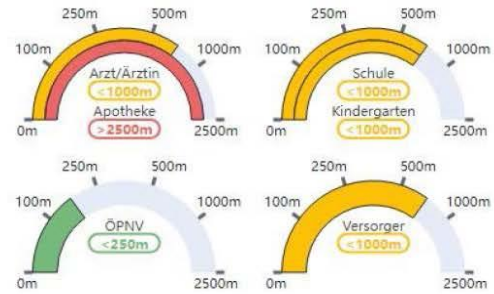


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Gesamtpreis Kaufvertrag	Gesamtpreis korr.
1	Luxusimmobilie	348/2022	28.07.2021	700,00	900.000,00 €	900.000,00 € *
2	kl. Gebäude (Scheune etc.)	4590/2025	27.08.2025	823,00	700.000,00 €	700.000,00 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Nr. 1: Luxusimmobilie *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	28.07.2021
Tagebuchzahl	348/2022
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	4107
KG-Grundstück	1405 - 327/15
Verkäufer	Teufl
Käufer	Pschorngasse 48 Projektentwicklung GmbH

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Nein
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	700,00 m ²
Bebaute Fläche	58,00 m ²

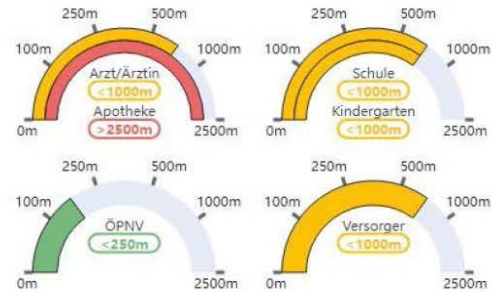
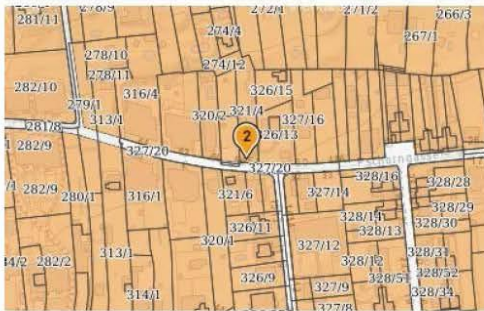
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	900.000,00 €
Grundstücksfläche	700,00 m ²
Preis/m ²	1.285,71 €
Gesamtpreis korr.	900.000,00 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 25 m



Nr. 2: kl. Gebäude (Scheune etc.) *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	27.08.2025
Tagebuchzahl	4590/2025
Grundbuch	1405 Ottakring
EZ	3891
Adresse	Pschorngasse 54 1160 Wien, Ottakring
KG-Grundstück	1405 - 321/4
Verkäufer	Vostrovsky Privatstiftung
Käufer	Romatschke Romatschke

weitere Informationen

Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Flächendaten

Grundstücksfläche	823,00 m ²
Bebaute Fläche	56,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	700.000,00 €
Grundstücksfläche	823,00 m ²
Preis/m ²	850,55 €
Gesamtpreis korr.	700.000,00 €

Aus dem KV: Garten mit 50 m² großer Swimmingpool, ein Salettl, ein Gartenhaus sowie 2xPKW AP FREI
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 63 m



Analysiert man die Vergleichsgrundstücke und den Immobilienpreisspiegel, so erscheint mir ein Wert von **€ 1.100,00 / m²** Wohnnutzfläche als angemessen.

Begründung:

- Die Zufahrt ist eingeschränkt.
- Die Lage ist gut bis sehr gut.
- Die Bebaubarkeit ist gut.

VERKEHRSWERT DES GRUNDSTÜCKS

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

690 m² € 1 100,00 = € 759 000,00

SACHWERT

€ 759 000,00

VERKEHRSWERT

€ 759 000,00

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft in der Pschorngasse 48, 1160 Wien mit dem **Anteil 1/1** mit der GST-Nr. 327/15, EZ 4107, Grundbuch 01405 Ottakring, Bezirksgericht Hernals, beträgt somit gerundet

€ 760.000,00

=====

in Worten: Euro siebenhundertsechzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag 10.04.2026.

Grundsätzlich weist der Sachverständige darauf hin, dass der tatsächlich zu erzielende Kaufpreis erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von **+/- 10%** des ermittelten Verkehrswertes liegt.

VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 35 Seiten.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

