



**Architekt**

**Dipl.Ing.Horst Jäger**

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

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

5 S 64/26k  
JÄ/Mb 2026-05-28  
1652-26-0652

# **SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN**

betreffend

Konkursverfahren

Attemsgasse 8 Liegenschaftsentwicklung GmbH  
Wagramer Straße 22, 1220 Wien  
FN 499058i

hinsichtlich der Liegenschaft

1220 Wien, Attemsgasse 8

**Anteil 1/1**

GST-Nr. 864/1, 864/2, EZ 282  
Grundbuch 01660 Kagra, Bezirksgericht Donaustadt

**Antragsteller:** Dr. Günther Hödl  
Masseverwalter  
Schulerstraße 18  
1010 Wien

**Lokaltermin:** 26. Mai 2026

JÄ A

# **I. ALLGEMEINES**

## **1) Auftrag**

Schriftlich erteilter Auftrag am 19.05.2026 von Herrn Dr. Günther Hödl, Schulerstraße 18, 1010 Wien, in seiner Eigenschaft als Masseverwalter, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils der Liegenschaft 1220 Wien, Attemsgasse 8, GST-Nr. 864/1, 864/2, EZ 282, Grundbuch 01660 Kagan, Bezirksgericht Donaustadt.

## **2) Zweck**

Das Gutachten wurde von Herrn Dr. Günther Hödl in Auftrag gegeben zur Verkehrswertermittlung des 1/1-Anteils an gegenständlicher Liegenschaft, betreffend das Konkursverfahren der Attemsgasse 8 Liegenschaftsentwicklung GmbH, Wagramer Straße 22, 1220 Wien, FN 499058i.

## **3) Bewertungstichtag**

Als Bewertungstichtag wird der Mai 2026 festgesetzt.

Die örtliche Besichtigung fand am 26.05.2026, in der Zeit von 14:30 Uhr bis 15:30 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

**Sachverständiger:** Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger

Das Grundstück konnte in Augenschein genommen werden, das Haus selbst nicht.

#### 4) **Grundlagen und Unterlagen der Bewertung**

- Lokalausweis am 26.05.2026
- Grundbuchsatzzug vom 15.04.2026
- SV GA Muhr & Wipfler vom 15.11.2017
- Wertermittlung Reinberg & Partner vom 02.12.2025
- Auszug aus dem digitalen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Google Earth
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich 2025
- ImmoNetZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

#### 5) **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 Original-Unterlagen 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.

#### 6) **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 der Ermittlung des Verkehrswertes wurde die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbucheintrag. 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 Neubewertung vor.

## **7) 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 Markverhältnisse 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.

## **8) 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.

## **9) Unabhängigkeit des Sachverständigen**

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

## II. BESCHREIBUNG

### 1) Grundbuchsauszug vom 15.04.2026



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01660 Kagran  
BEZIRKSGERICHT Donaustadt

EINLAGEZAHL 282

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5893/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE   |
|--------------|----------------|--------|---------------|
| 864/1        | GST-Fläche     | 806    |               |
|              | Bauf.(10)      | 365    |               |
|              | Gärten(10)     | 348    |               |
|              | Sonst(10)      | 93     | Attemsgasse 8 |
| 864/2        | Gärten(10)     | 666    |               |
| GESAMTFLÄCHE |                | 1472   |               |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1

Attemsgasse 8 Liegenschaftsentwicklung GmbH (FN 499058i)

ADR: Wagramer Straße 22, Wien 1220

a 1168/2019 IM RANG 998/2019 Kaufvertrag 2019-02-19 Eigentumsrecht

b 1168/2019 Zusammenziehung der Anteile

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

6 a 2879/2023 Pfandurkunde 2023-05-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.800.000,--  
für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
(FN 34274d)

8 a 5266/2025 Pfandbestellungsurkunde 2024-06-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.600.000,--  
für Rainer Brinskele geb 1986-03-03

9 a 5893/2025 Exekutionsantrag 2025-11-25, Beschluss 2025-11-27

PFANDRECHT vollstr EUR 11.708,--  
Kosten EUR 265,10 EUR 401,60  
für Republik Österreich vertreten durch die  
Einbringungsstelle (24 E 3141/25m)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

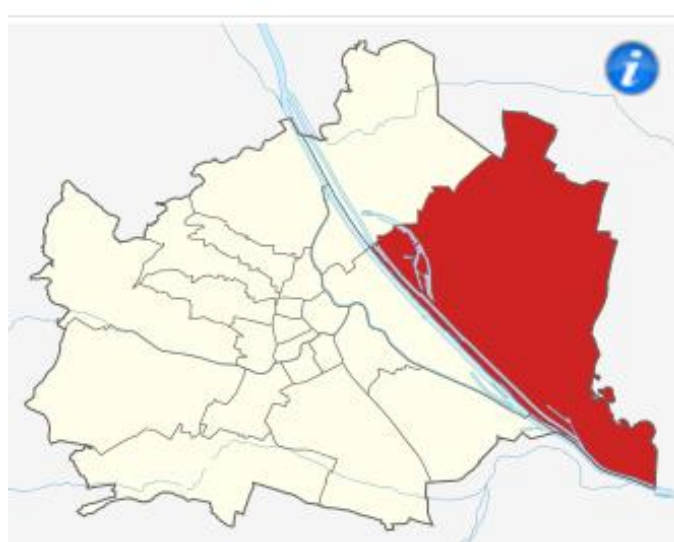
\*\*\*\*\*

Grundbuch

15.04.2026 09:38:59

## 2) Lage, Größe und Form des Grundstückes

### ❖ Makrolage



Wikipedia:

Donaustadt liegt im Osten Wiens und ist mit einer Fläche von 102,30 km<sup>2</sup> der größte Wiener Gemeindebezirk. Die Donaustadt nimmt dabei 24,6 % der Fläche Wiens ein.

Durch die Donauregulierung 1870–1875 wurde das Gebiet des heutigen Bezirkes radikal verändert. Hatte sich die Donau ursprünglich in zahlreiche ins Marchfeld ausgreifende Arme aufgefächert, so wurde sie nun in ein breites Bett gezwungen. Bestehen gebliebene Altarme fungieren als Erholungs- und Naturschutzgebiete. Da sich die Hochwassergefahr nicht endgültig entschärfte, errichtete man 1972–1987 parallel zur Donau ein als Neue Donau bezeichnetes Entlastungsgerinne und die Donauinsel.

Die Bezirksgrenze verläuft im Westen größtenteils am linken Ufer der Donau (der Strom selbst zählt zum 2. Bezirk), vom Praterspitz stromabwärts (im Bereich der Lobau) in der Mitte des Stromes mit dem 11. Bezirk (Bezirksteil Albern) und Schwechat bzw. dessen Stadtteil Mannswörth als Nachbarn. Der südliche Teil von Donauinsel, Neuer und Alter Donau und die Lobau (Wiens Anteil am Nationalpark Donau-Auen) gehören zum Bezirk.

Im Osten und Norden hat die Donaustadt Anteil am Marchfeld. Insgesamt nehmen Grünflächen 59 % des Bezirksgebietes ein, womit 30 % aller Wiener Grünflächen im 22. Bezirk liegen.

Die höchste Erhebung des Bezirks ist die Deponie Rautenweg mit 205 Metern über Adria.

Die Baufläche der Donaustadt umfasst 25,00 % (Wienweit 33,32 %) der Bezirksfläche, wobei dies der zweitniedrigste Wert eines Wiener Gemeindebezirks ist. Die Baufläche selbst verteilt sich zu 57,4 % auf Wohnbauflächen und 28,4 % Betriebsbaugelände. Donaustadt verfügt damit über einen sehr hohen Anteil an Betriebsgeländen. Der Anteil von Flächen, die dem kulturellen, religiösen, sportlichen oder öffentlichen Bereich gewidmet sind, fällt mit 6,0 % Anteil an der Baufläche sehr gering aus. Grünflächen nehmen in der Donaustadt einen Gesamtanteil von 58,4 % ein. 51,87 % der Grünfläche entfällt auf landwirtschaftliche Nutzfläche, ein Wert der nur von Favoriten und Floridsdorf übertroffen wird. Der Großteil der restlichen Grünfläche entfällt mit 25,71 % auf Wälder (Lobau) bzw. mit 13,45 % auf Wiesen. Mit einem Anteil von 8,60 % an der Bezirksfläche nehmen Gewässer einen sehr hohen Stellenwert in der Nutzungsart ein. Hier sind vor allem die Wasserflächen der Donau sowie ihrer Altarme ausschlaggebend. Der Anteil der Verkehrsflächen am Bezirksgebiet ist mit 8,02 % der zweitniedrigste Wert Wiens.

#### ❖ Mikrolage

Das gegenständliche Grundstück liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Attemsgasse nahe dem Dr.-Adolf-Schärf-Platz an einem Verkehrsknotenpunkt öffentlicher Verkehrsmittel (U-Bahn, Straßenbahn, Bus).

Die unmittelbare Nachbarschaft ist sehr heterogen.

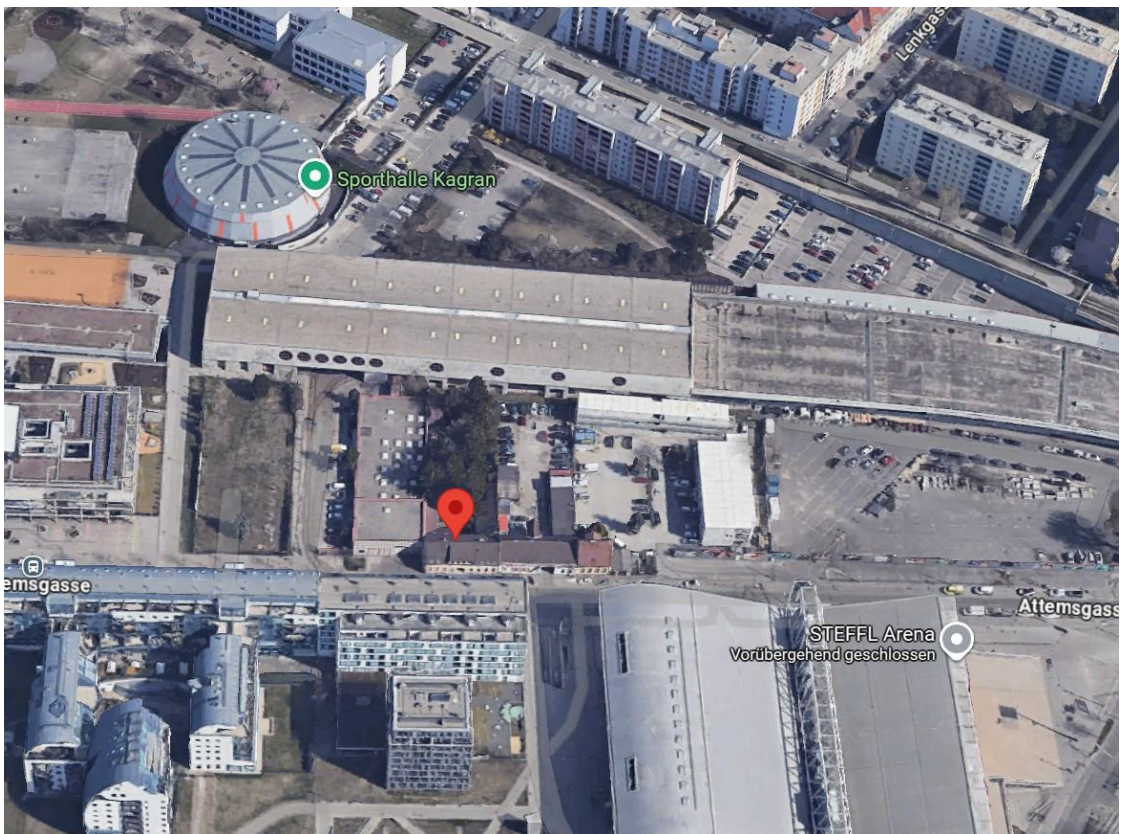
Es befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft neben der Straßenbahnremise das Hochhaus Vienna Twentytwo mit dem Bezirksamt wie die Eishalle (Steffl Arena), das Donauzentrum sowie großvolumige Mehrparteienwohnhäuser.

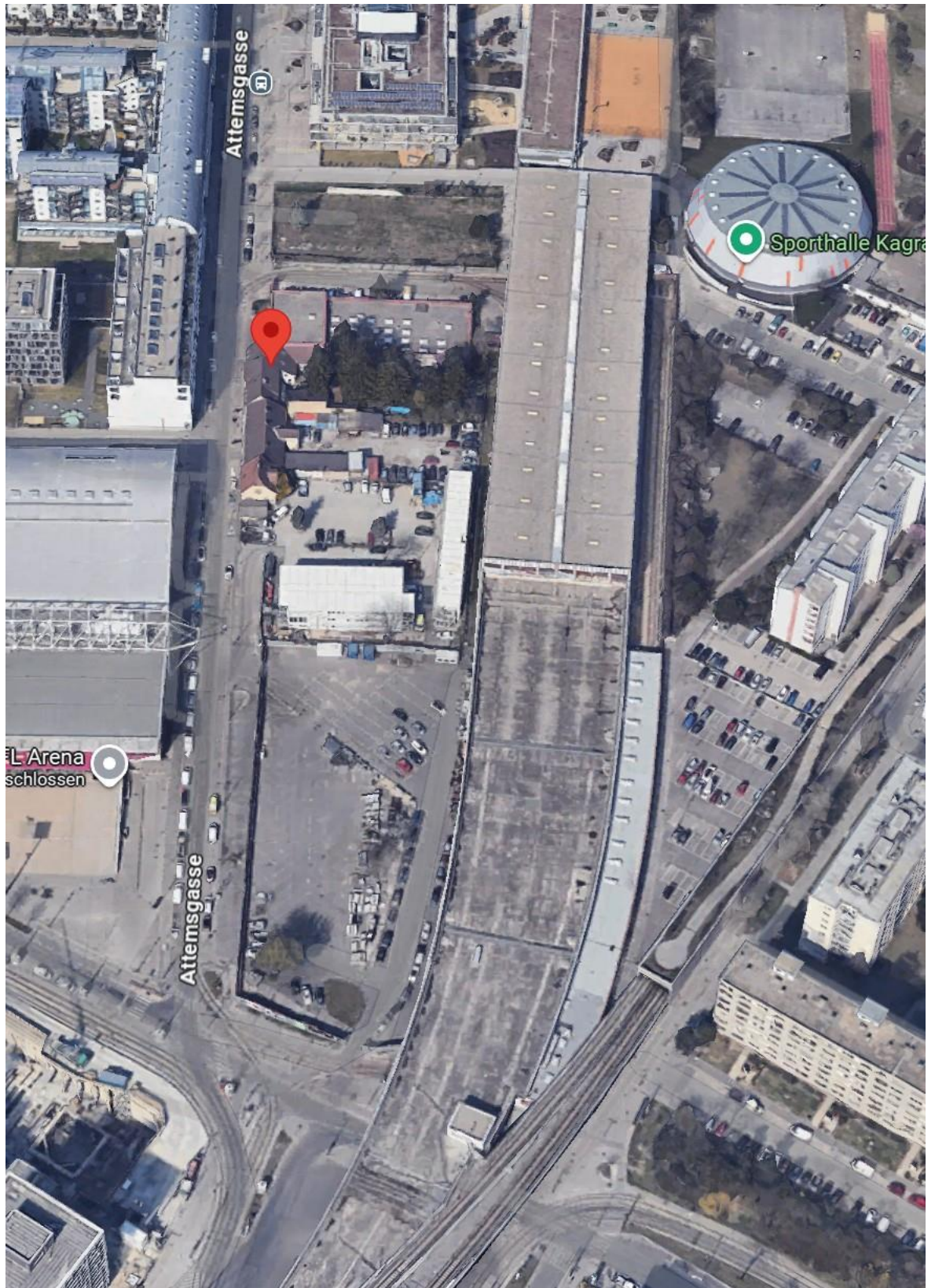


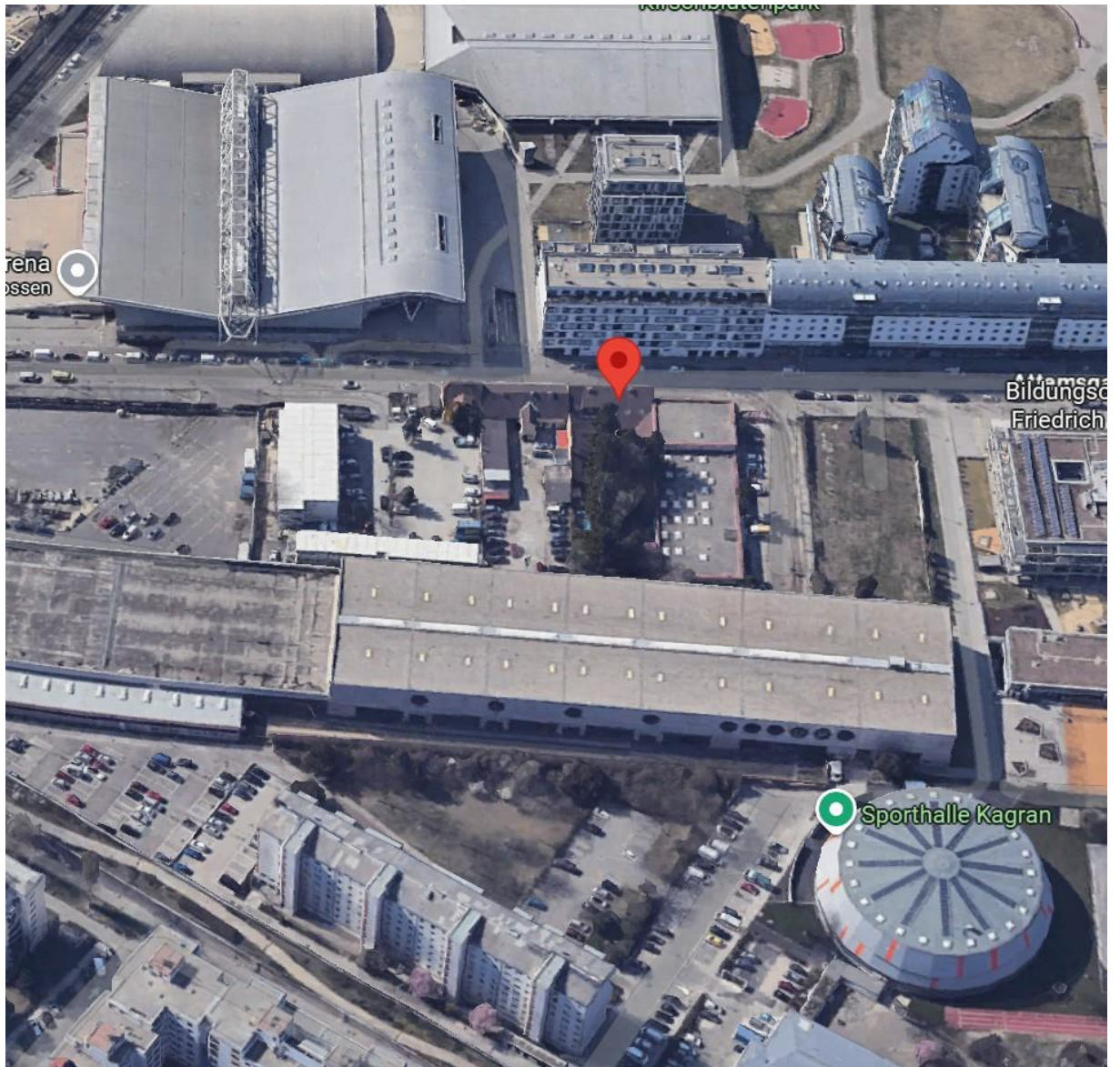


Das Objekt selbst ist ein Relikt aus „alten Zeiten“. – Und zwar ist es Teil einer Zeilenbebauung 1-geschossiger Wohn- und Gewerbeimmobilien.

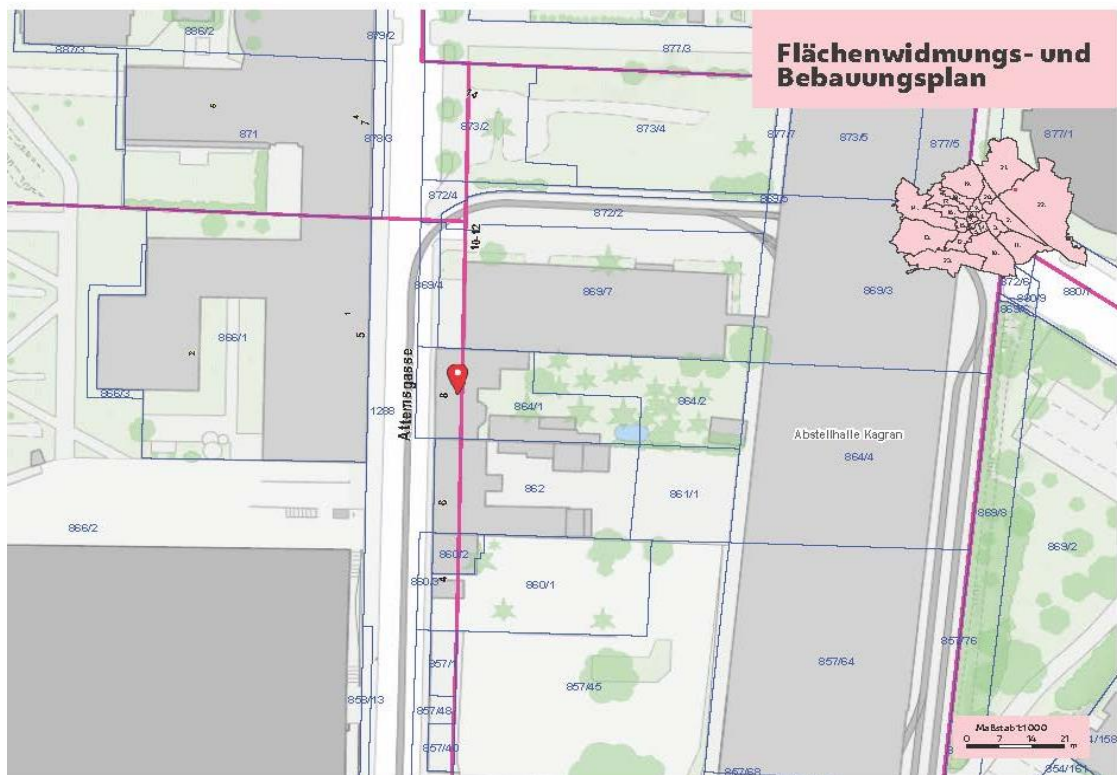








Das Grundstück ist rechteckig und eben.



Die Grundstücksgröße beträgt **1.472 m<sup>2</sup>**.

Darauf befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus, bestehend aus

- Erdgeschoss
- ausgebauten Dachgeschoss
- Teilunterkellerung

mit auffälligen gartenseitigen Nebengebäuden

### 3) **Flächenwidmung und Bebauung**

#### **Zulässige Bebauung**

#### **Bausperre gemäß § 8 (1) der BO für Wien**

#### **§ 8.**

1. (1) Für das von Bebauungsplänen nicht erfasste Stadtgebiet besteht bis zur Festsetzung dieser Pläne Bausperre. Dennoch sind von der Baubehörde Baubewilligungen gemäß § 70 für Neu-, Zu- und Umbauten, die Errichtung sonstiger Bauwerke, Abbrüche oder Veränderungen des äußeren Erscheinungsbildes von Bauwerken und Veränderungen der Höhenlage von Grundflächen sowie Bewilligungen für Grundabteilungen nur unter folgenden besonderen Voraussetzungen zu erteilen:

1. 1.

Das Vorhaben muss mit den gesetzlichen Zielen der Stadtplanung für die Festsetzung der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne unter Berücksichtigung des Baubestandes im betroffenen Stadtgebiet vereinbar sein und darf das örtliche Stadtbild nicht beeinträchtigen. Vor der Entscheidung ist eine Stellungnahme des für die Stadtplanung zuständigen Gemeinderatsausschusses einzuholen. Sofern ein Flächenwidmungsplan besteht, hat das Vorhaben diesem zu entsprechen.

2. 2.

Bei Gebäuden müssen eine ausreichende Verbindung mit dem bestehenden Straßennetz durch eine Dienstbarkeit, die Versorgung mit gesundheitlich einwandfreiem Trinkwasser und die Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein.

3. 3.

Durch das Vorhaben dürfen öffentliche Interessen sowie in diesem Gesetz begründete Interessen der Nachbarn nicht verletzt werden. Interessen der Nachbarn gelten als nicht verletzt, wenn diese dem Vorhaben ausdrücklich zustimmen oder nicht spätestens bei der mündlichen Verhandlung Einwendungen, die sich ihrer Art nach auf § 134a Abs. 1 stützen, erheben. Für die Stellung als Nachbar gilt § 134 Abs. 3 sinngemäß. Sobald ein Bebauungsplan in Kraft tritt, hat bei Bewilligungen gemäß § 70 jeder Eigentümer (Miteigentümer) der Liegenschaft bzw. des Bauwerkes die damit übereinstimmende Grundbuchsordnung herzustellen und die Anliegerleistungen zu erbringen, soweit dies nach der Lage des Bauwerkes möglich ist.

# FLÄCHENWIDMUNGS - UND BEBAUUNGSPLAN PLANDOKUMENT 7940

Genehmigt mit Beschluß des Gemeinderates v. 24.09.2009 Pr.Zl. 3075GSV/09

Erhältlich in der Mag.Abt. 21A  
1082 - Wien, Rathausstr. 14-16  
1.Stock, Zi. 111

Preis: Euro 1,10

## MAGISTRAT DER STADT WIEN

MAGISTRATSABTEILUNG 21B

STADTTEILPLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

SÜD - NORDOST

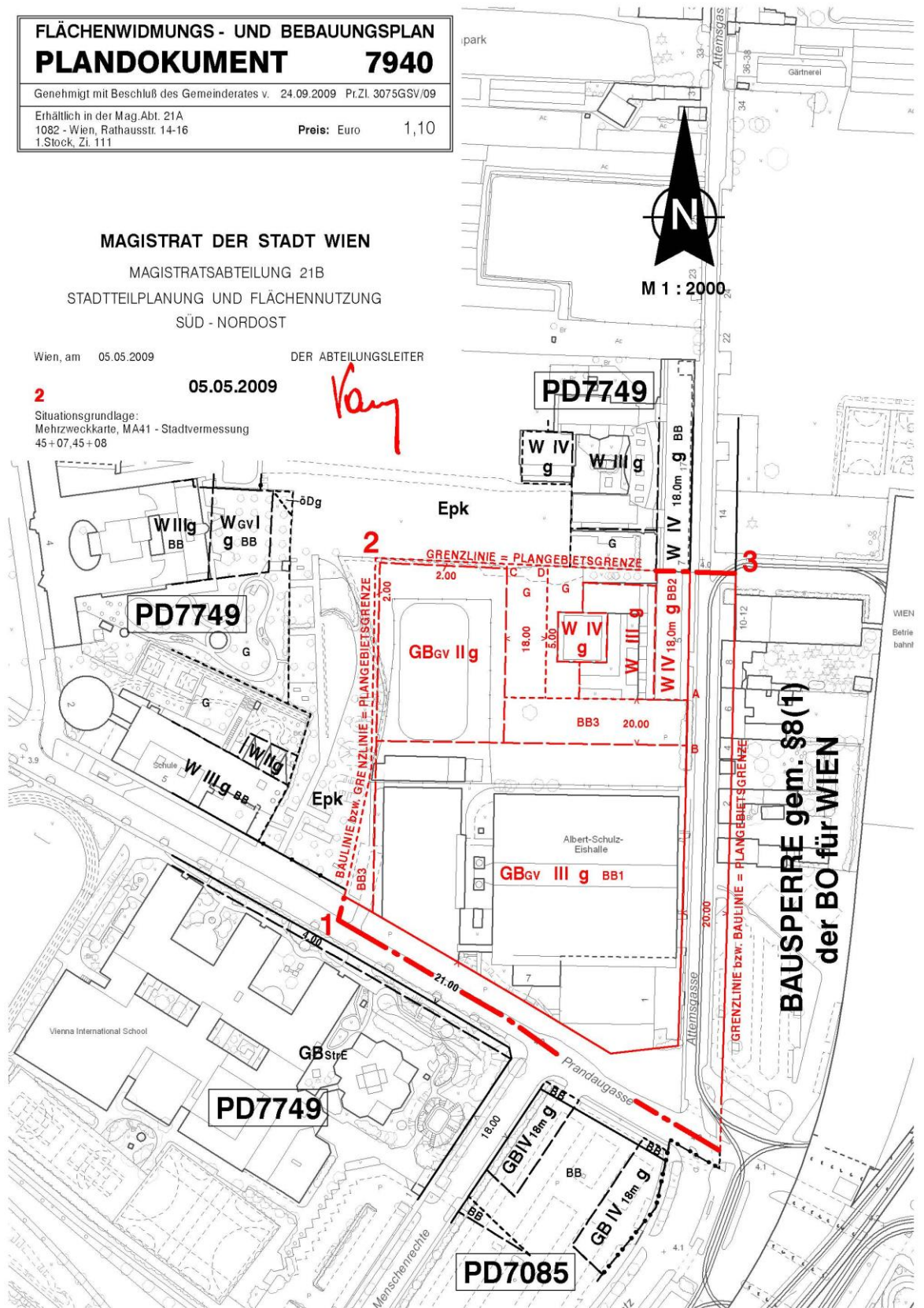
Wien, am 05.05.2009

DER ABTEILUNGSLEITER

**2**

05.05.2009

Situationsgrundlage:  
Mehrzweckkarte, MA41 - Stadtvermessung  
45+07,45+08



Ursprünglich war die Liegenschaft als **Bauland, Gemischtes Baugebiet, Bauklasse IV** gewidmet.

Da sich die Liegenschaft im Erweiterungsgebiet der Straßenbahnremise Kagran befindet, welche 2040 realisiert werden soll, kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass eine Umwidmung erfolgt.

Daher wird in weiterer Folge bei der Bewertung von einem Bauerwartungsland auszugehen sein.

### **Bestehende Bebauung:**

Darauf befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus, bestehend aus

- Erdgeschoss
- ausgebauten Dachgeschoss
- Teilunterkellerung

mit baufälligen gartenseitigen Nebengebäuden



#### 4) **Ver- und Entsorgung**

Gas:

Wasser: Öffentliche Versorgungseinrichtung

Strom: Öffentliche Versorgungseinrichtung

Kanal: Öffentliches Kanalnetz

Regenwässer: Öffentliches Kanalnetz

Telefon:

TV:

#### 5) **Verkehrsverhältnisse**

Das gegenständliche Grundstück liegt im 22. Wiener Gemeindebezirk in der Attemsgasse nahe dem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs und dem Dr.-Adolf-Schärf-Platz.



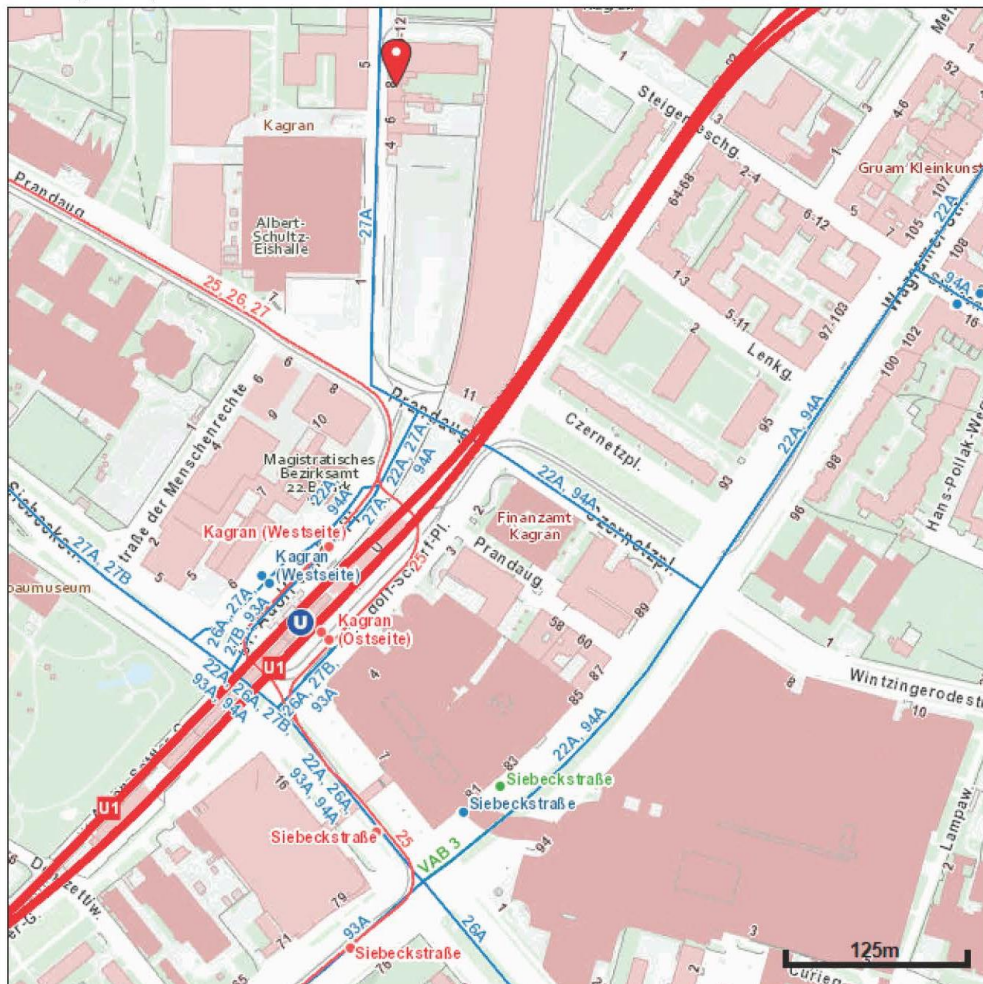


Neben der U-Bahnstation der Linie U1 haben die Straßenbahnlinien 25, 26, 27 und die Buslinien 27A, 22A, 94A, 26A, 27B, 93A und 94A hier ihre Endstationen.



Stadtplan Wien

Attemsgasse 8, 22. Bezirk



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

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

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe alle wesentlichen Einrichtungen für Gesundheit, Bildung und Versorgung.

Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens ist die Attemsgasse aber einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt.



## 6) Verdachtsflächenkataster

Die gegenständliche EZ 282 ist im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

### **III. BESCHREIBUNG DES BAUWERKS AUF DER GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT**

#### **1) Allgemeine Bestandsbeschreibung**

Die Sachverständigen Muhr & Wipfler recherchierten zum Haus in ihrem Gutachten vom 15.11.2017 folgende Historie, die sich auch mit meinen Wahrnehmungen deckt:

*Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, das mehreckig konfiguriert, teilweise unterkellert und in geschlossener Bauweise massiv errichtet worden ist.*

*Ein ursprünglicher baubehördlicher Bewilligungsbescheid konnte im Rahmen der Einsichtnahme in die Planarchive nicht ausgehoben werden. Es konnte lediglich ein Baubewilligungsbescheid aus dem Jahr 1982 und ein Benützungsbewilligungsbescheid aus dem Jahr 1989 für den Zubau festgestellt werden.*

*Laut Auskunft des Eigentümers anlässlich der Befundaufnahme wurden das straßenseitig gelegene Wohnhaus sowie die dahinter an der rechten Liegenschaftsgrenze errichteten Abstell- und Lagerräume wurden zirka im Jahr 1890 erbaut. In den Jahren 1980-1982 wurden eine durchgreifende Sanierung des Wohnhauses und ein teilweiser Dachgeschossausbau durchgeführt. Mit Ausnahme der Mauerarbeiten im Erdgeschoss, kann de facto von einem neu errichteten Gebäude ausgegangen werden.*

*Das gegenständliche Gebäude verfügt straßenseitig über eine Vollwärmeschutzfassade (Kork) und hofseitig aus Styropor. Die Fenster sind Internorm Fenster, Alu-Kunststoff- Kombination mit dreifacher Verglasung. Die Spenglerarbeiten sind in Kupferblech ausgeführt und das Dach ist mit Bramac-Ziegel gedeckt. Der Terrassenbereich ist mit Kunststeinplatten belegt.*

*Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt straßenseitig über die Attemsgasse aus. Das Gebäude ist zum Teil 2-geschossig (Keller, Erdgeschoss, ausgebauten Dachgeschoss). Auf der Liegenschaft befinden sich ebenfalls noch Nebengebäude (Garagengebäude, Abstell- und Lagerräume an der rechten Liegenschaftsgrenze).*

Nach meinen Erhebungen ist das Haus zwischenzeitlich seit rd. 8 Jahren unbewohnt und verfällt zusehends.



Die gartenseitigen Nebengebäude sind bereits größtenteils Bauruinen.



Weiters haben die Sachverständigen Muhr & Wipfler folgende Planunterlagen erhoben:

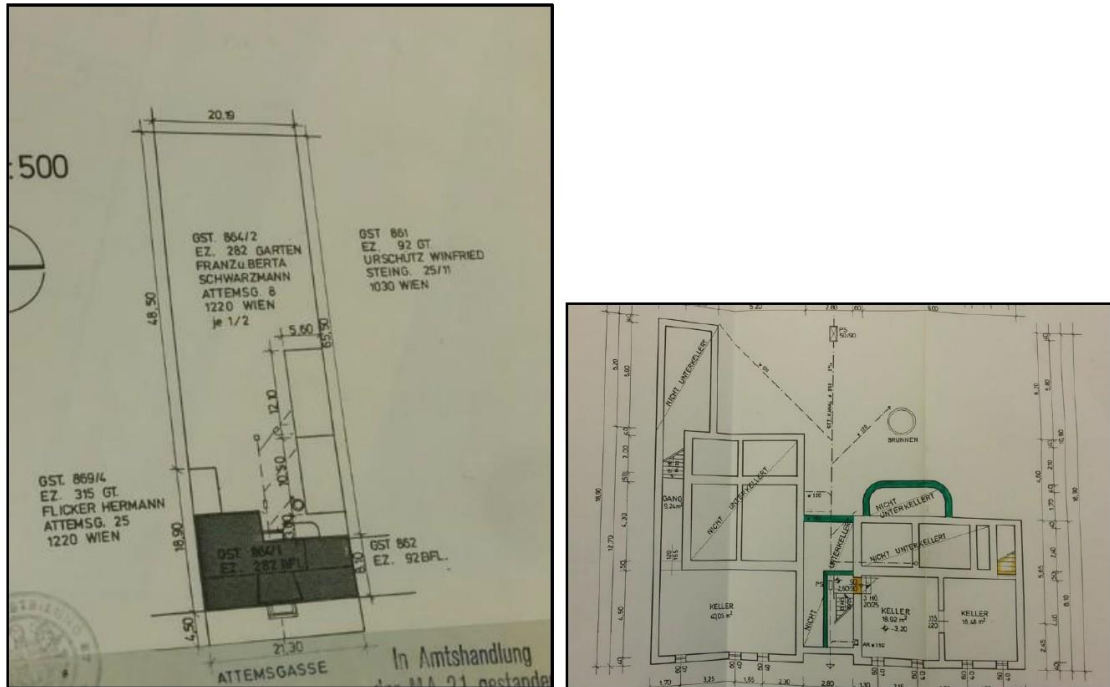


Abbildung 16:

Lageplan und Keller

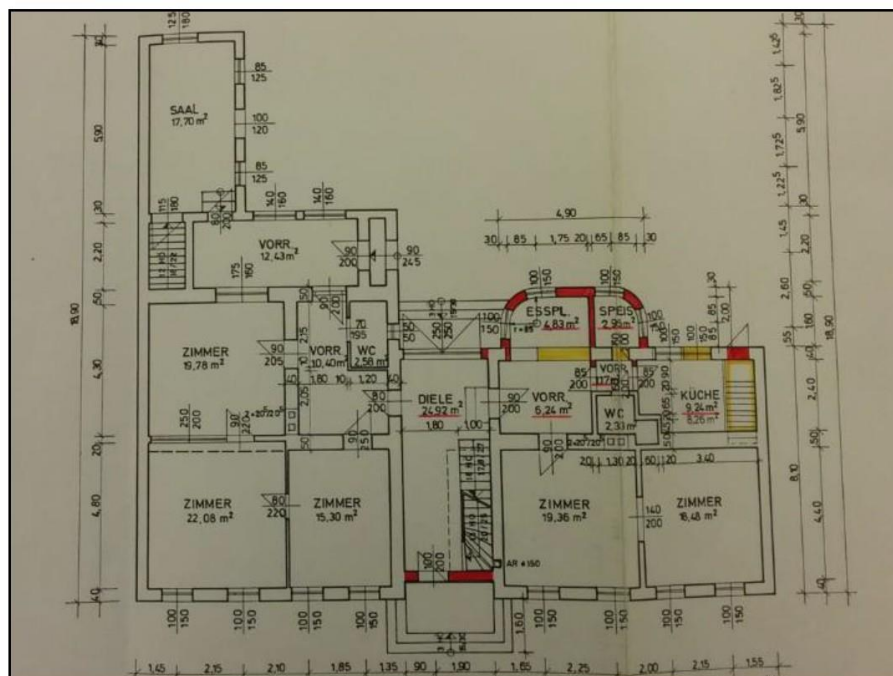


Abbildung 17:

Erdgeschoss

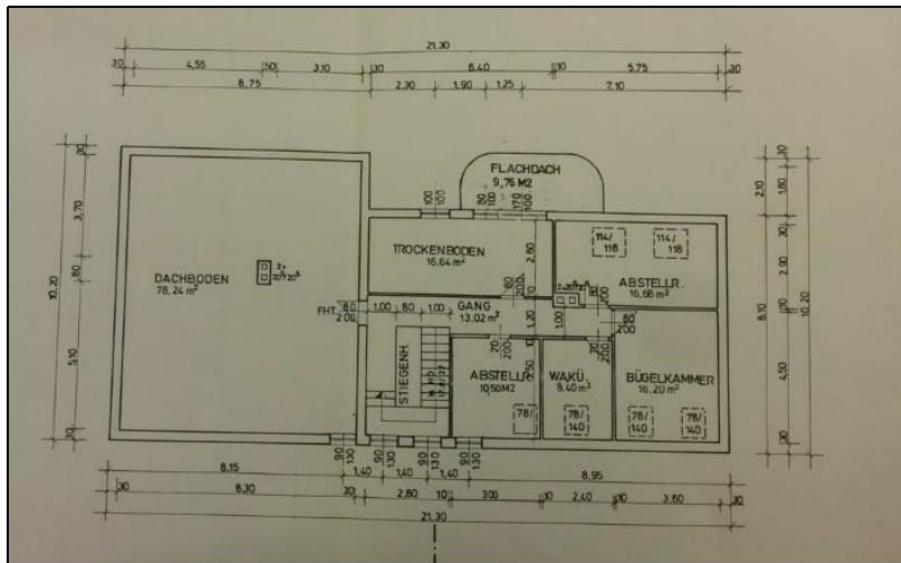


Abbildung 18:

Dachgeschoss

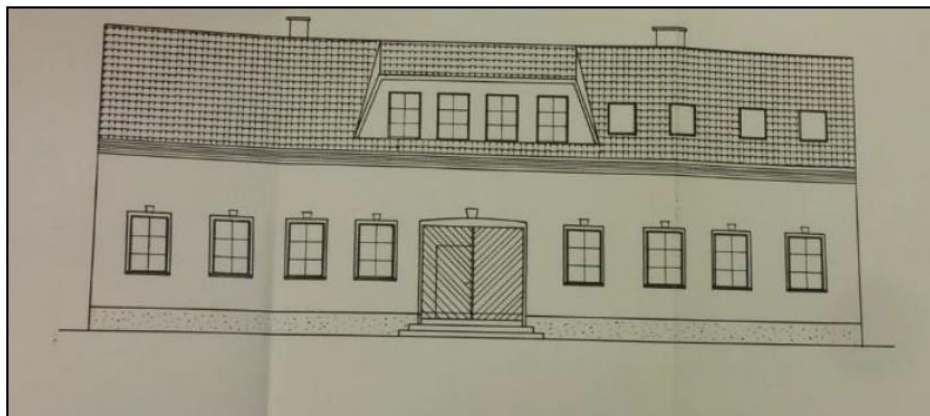


Abbildung 19:

Straßenansicht

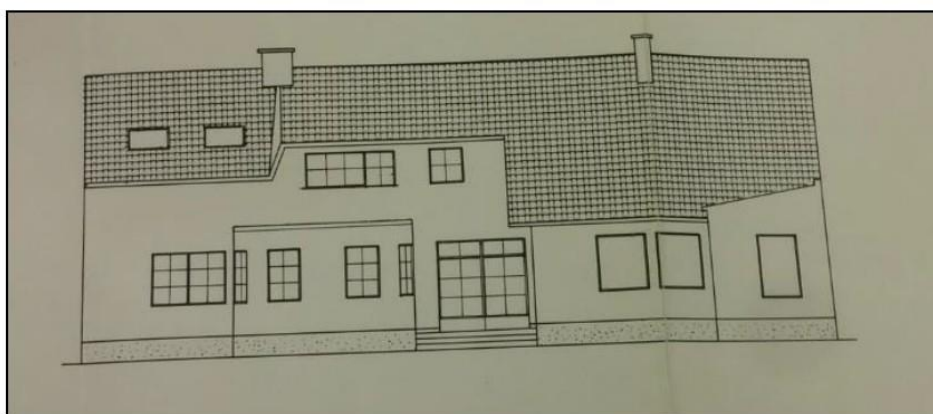


Abbildung 20:

Hofansicht

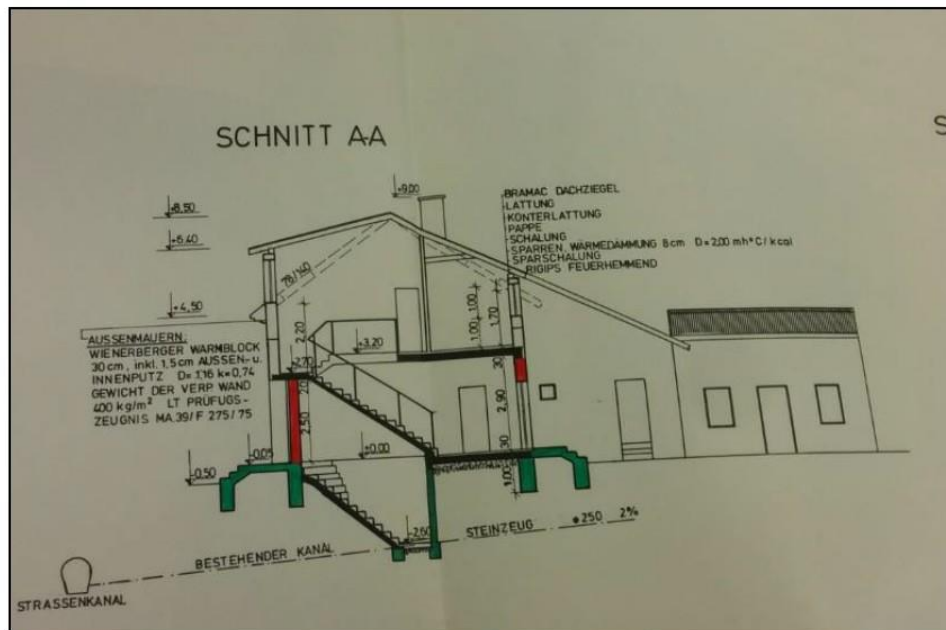


Abbildung 21:

Schnitt A-A

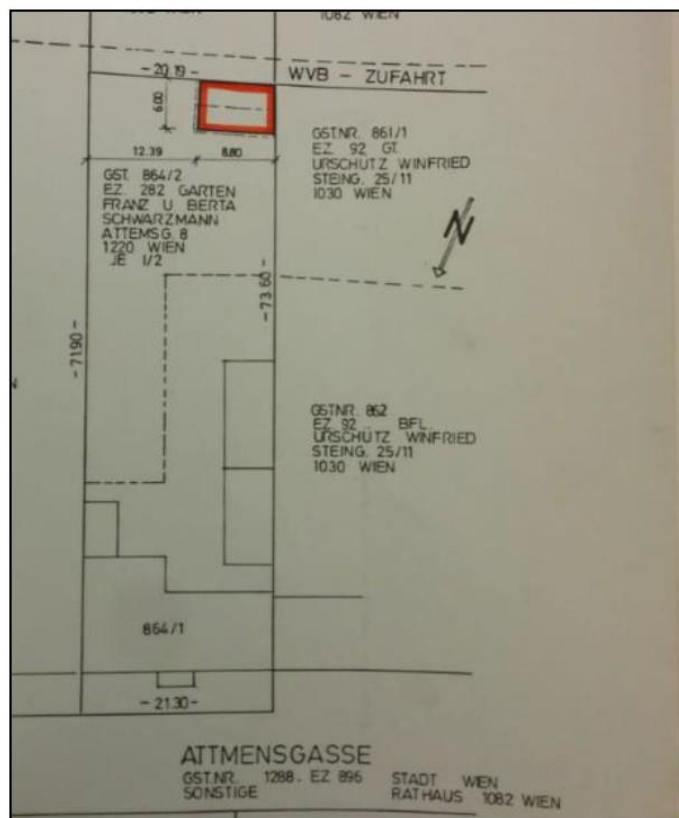


Abbildung 22:

Lageplan Garage

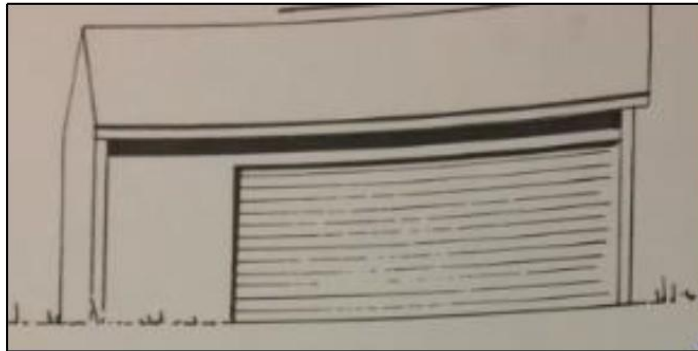


Abbildung 23:

Südansicht Garage

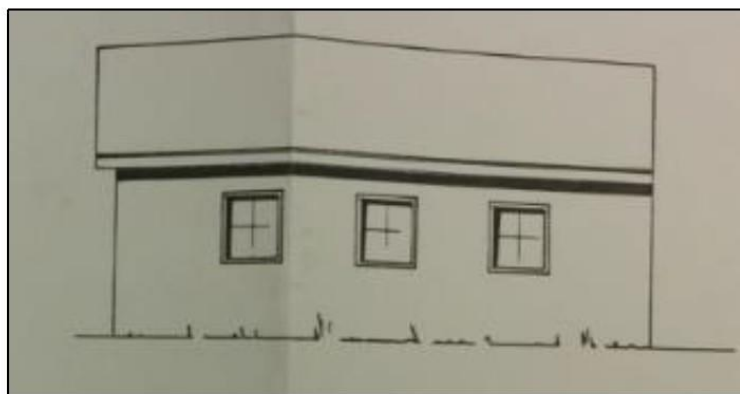


Abbildung 24:

Nordansicht Garage

Die Zufahrt zur Garage ist zwischenzeitlich nicht mehr möglich, die Garage ein Abbruchobjekt.

## 2) **Außenanlagen und Garten**

Der Garten wurde seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet und ist zwischenzeitlich völlig verwildert.

Bei meinem Lokalaugenschein konnte man sich kaum einen Weg zur Rückseite des Hauses bahnen.





## IV. BEWERTUNG

### 1) Einleitung

Wie ich bereits zuvor ausführte, liegt über dem gegenständlichen Grundstück eine Bausperre.

Weiters soll das Grundstück aus heutiger Sicht und mit hoher Wahrscheinlichkeit Teil der Erweiterung der Straßenbahnremise Kargan werden.





Daher erfolgt die Wertermittlung auf Basis des Vergleichswertverfahrens.

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel Wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür erzielt wird.

Daher werden möglichst zeitnah Transaktionen der näheren Umgebung für Vergleichswerte herangezogen.

Diese sind jedoch entsprechend auf Bebaubarkeit, Lage, Größe und bauliche Ausnutzbarkeit zu evaluieren.

Meiner Bewertung lege ich die ursprüngliche Widmung zu Grunde.

Ein Zeitwert des Hauses ist aus meiner Sicht nicht mehr gegeben und wird in meiner Bewertung nicht weiter berücksichtigt.

Berücksichtigt wird aber, dass es sich um eine bebaute Liegenschaft handelt und ein entsprechender Abbruch erforderlich ist und somit ein entsprechender Abschlag für eine bebaute Liegenschaft vorzunehmen ist.

Alle Berechnung erfolge Netto ohne USt.

Als Bewertungsstichtag wird der Mai 2026 festgesetzt.

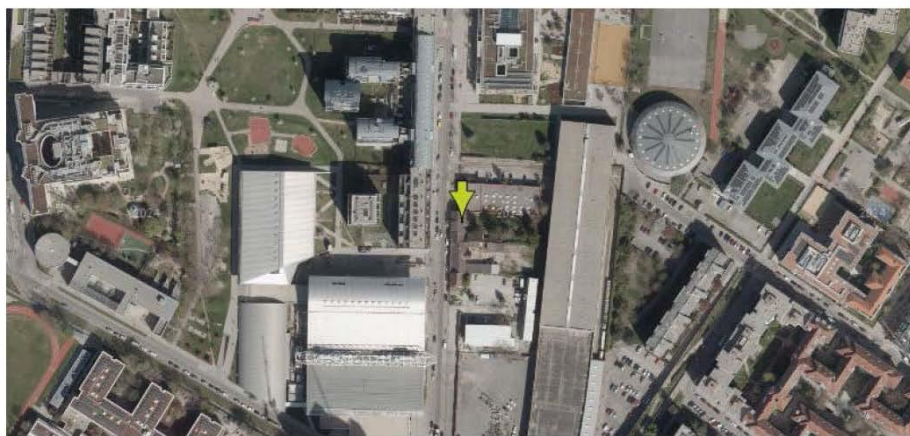
## 2) **Grundlagen**

Die Grundstücksdatenerhebungen erfolgten über die Immobiliendatenbank ImmoNetZT.

### 3) Datenbankerhebungen



Vergleichswertberechnung  
BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **27.05.2026**  
Bewertungsstichtag

 **1.868,47 €**  
Wert je m<sup>2</sup>



ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

1 von 20

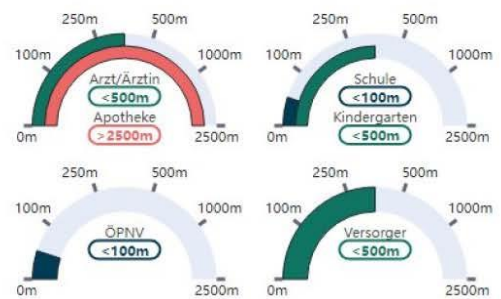
Quellen für Kartendarstellung: [basemap.at](http://basemap.at)



## Bewertungsobjekt - Bauland

### Statistik

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Erhobene Vergleichswerte | 16         |
| Gewählte Vergleichswerte | 16         |
| Arith. Mittel            | 1.868,47 € |
| Standardabweichung       | 1.699,35 € |
| Variationskoeffizient    | 90,95 %    |



|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Attemsplatz 8, 1220 Wien, Österreich |
| Koordinaten       | 48,246787; 16,434417                 |
| Katastralgemeinde | 1660 Kagran                          |

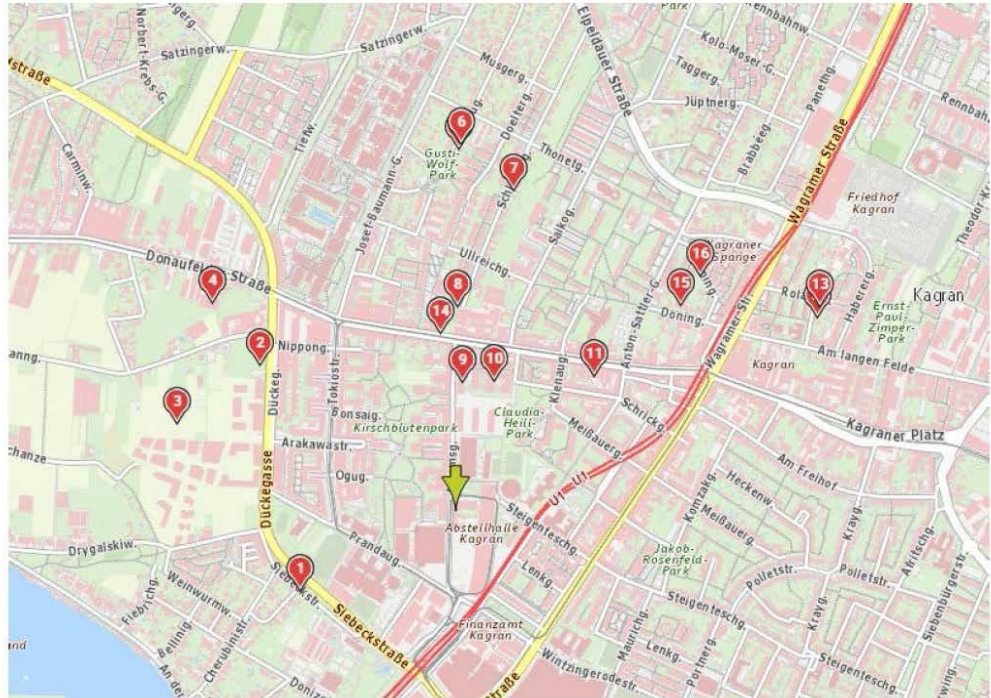


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

2 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wien.at](http://data.wien.at)  
Lärm: Umweltbundesamt; [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)  
Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



| Nr | Kategorie              | TZ/Jahr   | Datum KV   | Grundstücksfl. | Preis/m <sup>2</sup><br>Kaufvertrag | Preis korr./m <sup>2</sup> |
|----|------------------------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1  | abbruchsreifes Gebäude | 2145/2023 | 14.03.2023 | 567,00         | 1.421,52 €                          | 1.421,52 € *               |
| 2  | Freiland               | 1024/2026 | 19.02.2026 | 3.631,00       | 1.404,57 €                          | 1.404,57 € *               |
| 3  | Bauland                | 106/2026  | 28.10.2025 | 15.170,00      | 276,47 €                            | 276,47 € *                 |
| 4  | Freiland               | 5439/2022 | 11.10.2022 | 4.487,00       | 498,20 €                            | 498,20 € *                 |
| 5  | abbruchsreifes Gebäude | 722/2022  | 23.12.2021 | 670,00         | 1.200,00 €                          | 1.200,00 € *               |
| 6  | abbruchsreifes Gebäude | 723/2022  | 23.12.2021 | 437,00         | 1.200,00 €                          | 1.200,00 € *               |
| 7  | Bauland                | 1509/2021 | 10.02.2021 | 574,00         | 1.358,89 €                          | 1.358,89 € *               |
| 8  | abbruchsreifes Gebäude | 7078/2022 | 03.11.2022 | 1.494,00       | 7.155,29 €                          | 7.155,29 € *               |
| 9  | Bauland                | 3002/2025 | 26.05.2025 | 1.434,00       | 1.185,50 €                          | 1.185,50 € *               |
| 10 | Bauland                | 3260/2022 | 11.11.2021 | 268,00         | 1.340,00 €                          | 1.340,00 € *               |
| 11 | Bauland                | 706/2023  | 03.02.2023 | 789,00         | 1.520,91 €                          | 1.520,91 € *               |
| 12 | Bauland                | 2511/2025 | 26.03.2025 | 401,00         | 1.807,98 €                          | 1.807,98 € *               |
| 13 | abbruchsreifes Gebäude | 2512/2025 | 26.03.2025 | 500,00         | 2.000,00 €                          | 2.000,00 € *               |



ZT datenforum eGen  
 Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

3 von 20

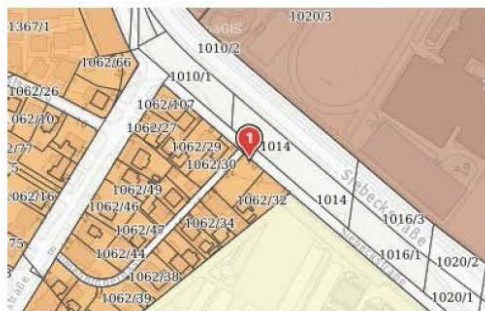
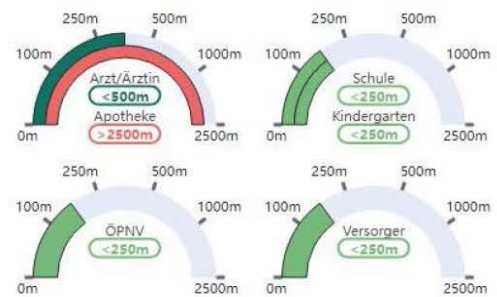
Quellen für Kartendarstellungen:  
 Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
 Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
 Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wien.at](http://data.wien.at)  
 Lärm Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)  
 Kataster: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

|    |                                                                                                          |           |            |          |            |              |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|----------|------------|--------------|
| 14 |  abbruchsfreies Gebäude | 7078/2022 | 03.11.2022 | 1.375,00 | 4.698,18 € | 4.698,18 € * |
| 15 |  Bauland                | 538/2021  | 15.01.2021 | 567,00   | 1.611,54 € | 1.611,54 € * |
| 16 |  Bauland                | 1884/2021 | 19.03.2021 | 933,00   | 1.216,51 € | 1.216,51 € * |

\* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



### Nr. 1: abbruchreifes Gebäude \*



#### Vertragsdaten

|               |                                                     |
|---------------|-----------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 14.03.2023                                          |
| Tagebuchzahl  | 2145/2023                                           |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                                         |
| EZ            | 1207                                                |
| Adresse       | Siebeckstraße 10 1220<br>Wien, Donaustadt           |
| KG-Grundstück | 1660 - 1062/31   1660 - 1062/81  <br>1660 - 1062/82 |
| Verkäufer     | SOS- Kinderdorf                                     |
| Käufer        | GLORIT Bausysteme GmbH                              |

#### Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 567,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 68,00 m <sup>2</sup>  |

#### Berechnungsdaten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis               | 806.000,00 €          |
| Grundstücksfläche             | 567,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>          | 1.421,52 €            |
| Preis korrr. / m <sup>2</sup> | 1.421,52 €            |

Aus dem KV: BauFlGeb: 68 m<sup>2</sup>;  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 454 m

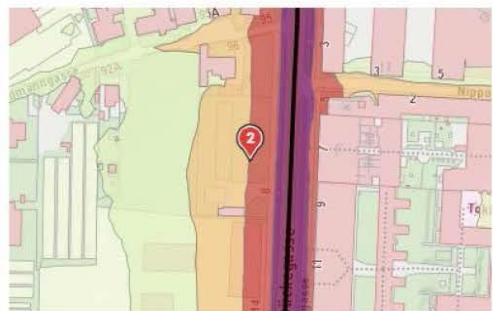
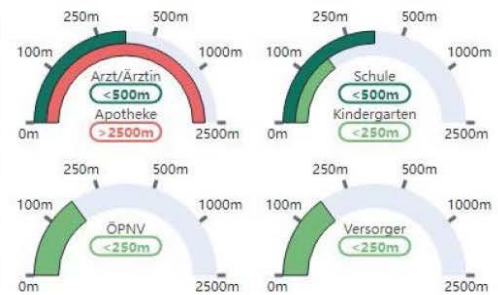


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

5 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 2: Freiland \*



## Vertragsdaten

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Vertragsdatum | 19.02.2026                       |
| Tagebuchzahl  | 1024/2026                        |
| Grundbuch     | 1613 Leopoldau                   |
| EZ            | 516                              |
| KG-Grundstück | 1613 - 645/2                     |
| Verkäufer     | Neuwirth   Neuwirth              |
| Käufer        | HAUSFELD Projektentwicklung GmbH |

## Flächendaten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 3.631,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 96,00 m <sup>2</sup>    |

## Berechnungsdaten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis               | 5.100.000,00 €          |
| Grundstücksfläche             | 3.631,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>          | 1.404,57 €              |
| Preis korrr. / m <sup>2</sup> | 1.404,57 €              |

Aus dem KV: BauFlGeb: 96 m<sup>2</sup>; zwei Gewächshäuser und ein Verkaufshaus aus Holz sowie Brunnen,  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 636 m

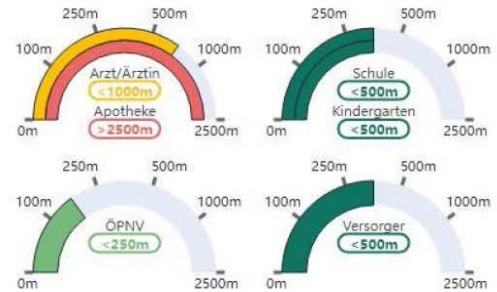


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

6 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wien.at](http://data.wien.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 3: Bauland \*



## Vertragsdaten

|               |                                                                                                                          |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 28.10.2025                                                                                                               |
| Tagebuchzahl  | 106/2026                                                                                                                 |
| Grundbuch     | 1613 Leopoldau                                                                                                           |
| EZ            | 222                                                                                                                      |
| Adresse       | Simone-Veil-Gasse 3 1210<br>Wien, Floridsdorf                                                                            |
| KG-Grundstück | 1613 - 623   1613 - 624   1613 -<br>625/1   1613 - 626/1   1613 - 627/1  <br>1613 - 628/1   1613 - 629/1   1613 -<br>630 |
| Verkäufer     | WOHNFONDS WIEN Fonds für<br>Wohnbau und Stadterneuerung                                                                  |
| Käufer        | Stadt Wien                                                                                                               |

## Flächendaten

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| Grundstücksfläche | 15.170,00 m² |
|-------------------|--------------|

## Berechnungsdaten

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Gesamtkaufpreis                  | 4.194.050,00 € |
| Grundstücksfläche                | 15.170,00 m²   |
| Preis/m2                         | 276,47 €       |
| Preis korr. / m²                 | 276,47 €       |
| Entfernung zum Bewertungsobjekt: | 759 m          |

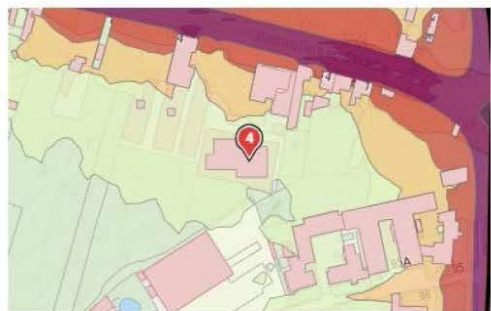
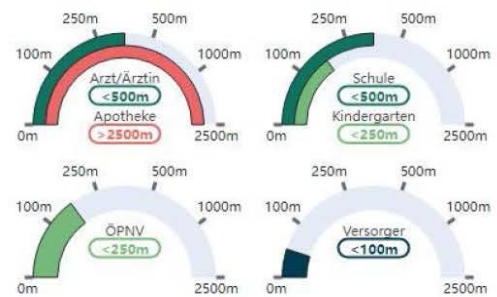


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

7 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 4: Freiland \*



## Vertragsdaten

|               |                                                                           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 11.10.2022                                                                |
| Tagebuchzahl  | 5439/2022                                                                 |
| Grundbuch     | 1613 Leopoldau                                                            |
| EZ            | 549                                                                       |
| Adresse       | Donaufelder Straße 128 1210<br>Wien, Floridsdorf                          |
| KG-Grundstück | 1613 - 488/2   1613 - 489/1   1613 -<br>490   1613 - 491/1   1613 - 492/1 |
| Verkäufer     | Janecek   Zeilinger                                                       |
| Käufer        | Haring Group Projektentwicklungs<br>GmbH                                  |

## Flächendaten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 4.487,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------------|

## Berechnungsdaten

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis              | 2.235.440,00 €          |
| Grundstücksfläche            | 4.487,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>         | 498,20 €                |
| Preis korr. / m <sup>2</sup> | 498,20 €                |

Aus dem KV: nach Umwidmung wird pro erzielbaren m<sup>2</sup>  
Wohnnutzfläche ein m<sup>2</sup>/€ von 550,- nachbezahlt;  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 835 m

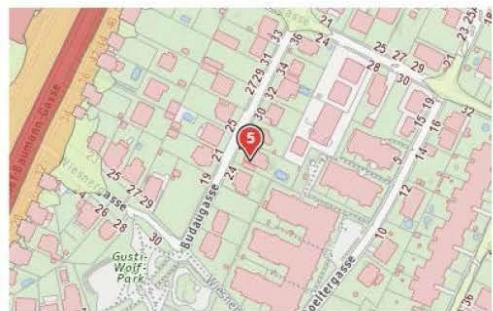
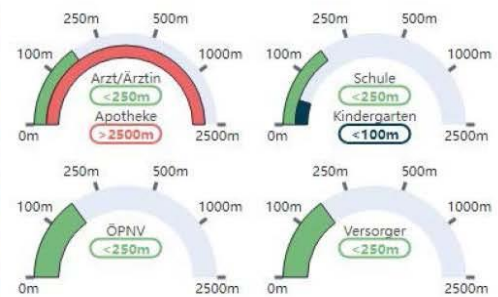
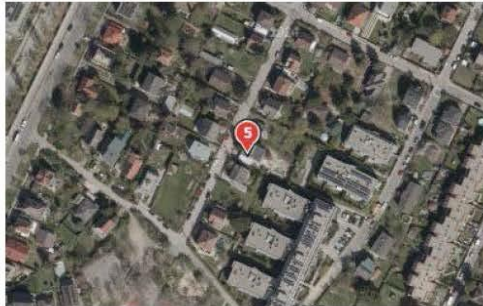


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

8 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wien.at](http://data.wien.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

### Nr. 5: abbruchreifes Gebäude \*



#### Vertragsdaten

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Vertragsdatum | 23.12.2021                             |
| Tagebuchzahl  | 722/2022                               |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                            |
| EZ            | 3285                                   |
| Adresse       | Budaugasse 26 1220<br>Wien, Donaustadt |
| KG-Grundstück | 1660 - 1696                            |
| Verkäufer     | Mifka                                  |
| Käufer        | Willimek                               |

#### Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 670,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 186,00 m <sup>2</sup> |

#### Berechnungsdaten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis              | 804.000,00 €          |
| Grundstücksfläche            | 670,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>         | 1.200,00 €            |
| Preis korr. / m <sup>2</sup> | 1.200,00 €            |

Aus dem KV: BauFlGeb: 186 m<sup>2</sup>; Konkurs/Verlassenschaft;  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 945 m

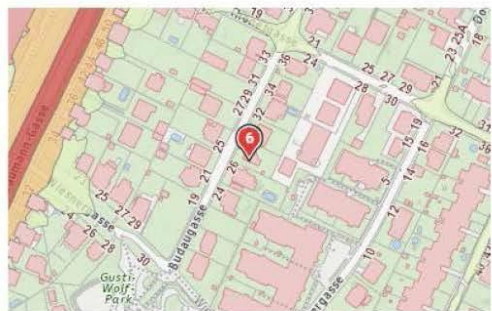
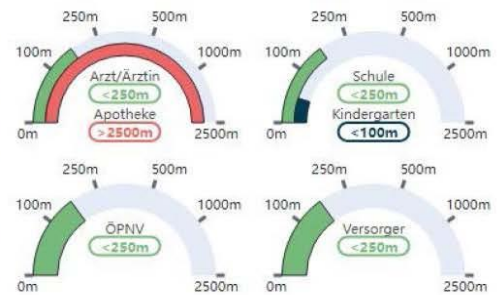


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

9 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wien.at](http://data.wien.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 6: abbruchreifes Gebäude \*



## Vertragsdaten

|               |                                        |
|---------------|----------------------------------------|
| Vertragsdatum | 23.12.2021                             |
| Tagebuchzahl  | 723/2022                               |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                            |
| EZ            | 3284                                   |
| Adresse       | Budaugasse 28 1220<br>Wien, Donaustadt |
| KG-Grundstück | 1660 - 1694   1660 - 1695              |
| Verkäufer     | Diemling                               |
| Käufer        | Willimek                               |

## Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 437,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 66,00 m <sup>2</sup>  |

## Berechnungsdaten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis               | 524.400,00 €          |
| Grundstücksfläche             | 437,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>          | 1.200,00 €            |
| Preis korrr. / m <sup>2</sup> | 1.200,00 €            |

Aus dem KV: BauFlGeb: 66 m<sup>2</sup>;  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 958 m

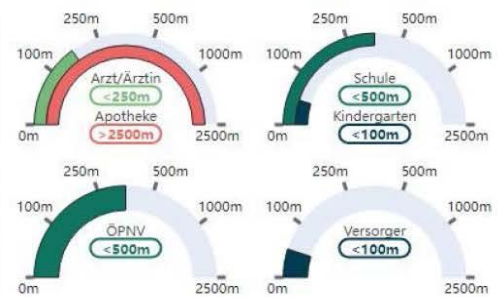


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

10 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 7: Bauland \*



## Vertragsdaten

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 10.02.2021                                 |
| Tagebuchzahl  | 1509/2021                                  |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                                |
| EZ            | 3358                                       |
| Adresse       | Schlettergasse 34 1220<br>Wien, Donaustadt |
| KG-Grundstück | 1660 - 1841                                |
| Verkäufer     | Baumann                                    |
| Käufer        | Eitel                                      |

## Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 574,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------------|

## Berechnungsdaten

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis                        | 780.000,00 €          |
| Grundstücksfläche                      | 574,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>                   | 1.358,89 €            |
| Preis korr. / m <sup>2</sup>           | 1.358,89 €            |
| Entfernung zum Bewertungsobjekt: 851 m |                       |

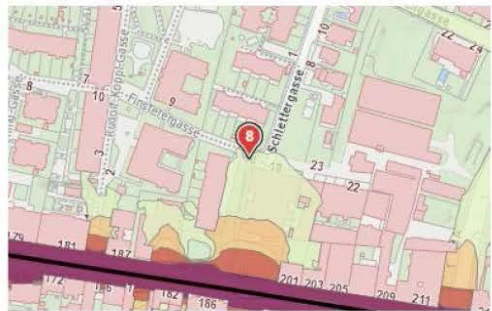
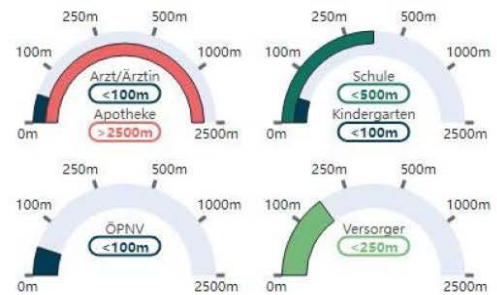


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

11 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

### Nr. 8: abbruchreifes Gebäude \*



#### Vertragsdaten

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Vertragsdatum | 03.11.2022                       |
| Tagebuchzahl  | 7078/2022                        |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                      |
| EZ            | 310                              |
| Adresse       | Donaufelder Straße 193 1220 Wien |
| KG-Grundstück | 1660 - 855/10                    |
| Verkäufer     | E. Donaufelder Straße 193 GmbH   |
| Käufer        | Kleor Immo GmbH                  |

#### Flächendaten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 1.494,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------------|

#### Berechnungsdaten

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis                  | 10.690.000,00 €         |
| Grundstücksfläche                | 1.494,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>             | 7.155,29 €              |
| Preis korr. / m <sup>2</sup>     | 7.155,29 €              |
| Entfernung zum Bewertungsobjekt: | 535 m                   |

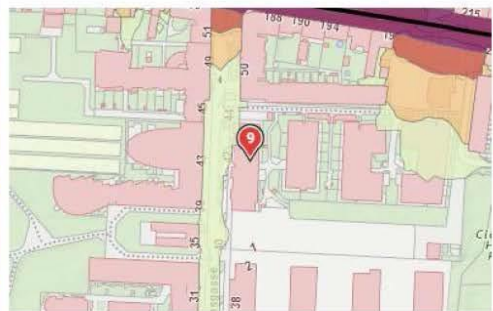
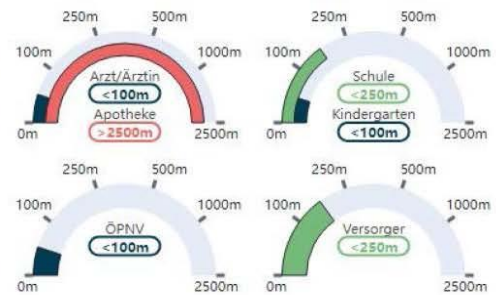


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

12 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 9: Bauland \*



## Vertragsdaten

|               |                                         |
|---------------|-----------------------------------------|
| Vertragsdatum | 26.05.2025                              |
| Tagebuchzahl  | 3002/2025                               |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                             |
| EZ            | 90                                      |
| Adresse       | Attemsgasse 42 1220<br>Wien, Donaustadt |
| KG-Grundstück | 1660 - 933                              |
| Verkäufer     | 22 Attemsgasse 44 Immo GmbH             |
| Käufer        | Thaler   Wunderer                       |

## Flächendaten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 1.434,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-------------------------|

## Berechnungsdaten

|                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis              | 1.700.000,00 €          |
| Grundstücksfläche            | 1.434,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>         | 1.185,50 €              |
| Preis korr. / m <sup>2</sup> | 1.185,50 €              |

Aus dem KV: Baurecht samt Gebäude nicht  
kaufgegenständlich  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 339 m

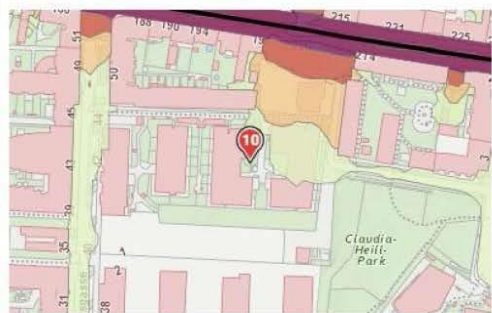
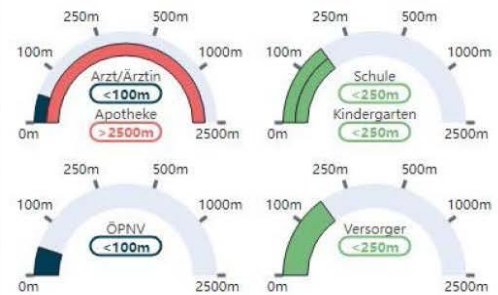


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

13 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 10: Bauland \*



## Vertragsdaten

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Vertragsdatum | 11.11.2021                  |
| Tagebuchzahl  | 3260/2022                   |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                 |
| EZ            | 2266                        |
| KG-Grundstück | 1660 - 940/1                |
| Verkäufer     | Stadt Wien                  |
| Käufer        | 22 Attemsgasse 44 Immo GmbH |

## Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 268,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------------|

## Berechnungsdaten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis              | 359.120,00 €          |
| Grundstücksfläche            | 268,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>         | 1.340,00 €            |
| Preis korr. / m <sup>2</sup> | 1.340,00 €            |

Aus dem KV: Tst 26 aus Gst 948/10 EZ 2266 u. Tst 27 aus Gst 940/2 EZ 1612 u. Zuschreibung Gst 940/1, Ergänzungsfläche gem. § 16 Abs. 1 Bauordnung für Wien, Landpachtvertrag.

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 356 m

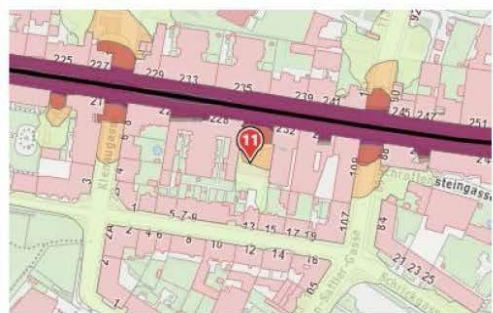
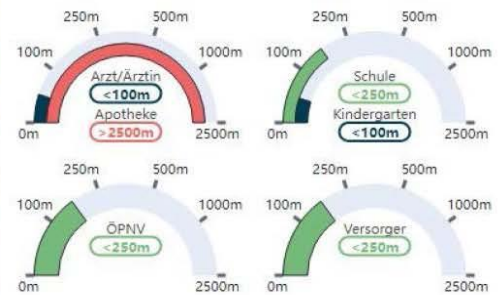


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

14 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark, Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 11: Bauland \*



## Vertragsdaten

|               |                                                 |
|---------------|-------------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 03.02.2023                                      |
| Tagebuchzahl  | 706/2023                                        |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                                     |
| EZ            | 593                                             |
| Adresse       | Donaufelder Straße 230 1220<br>Wien, Donaustadt |
| KG-Grundstück | 1660 - 856/6                                    |
| Verkäufer     | Falk   Falk Immobilien GmbH                     |
| Käufer        | Falk                                            |

## Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 789,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------------|

## Berechnungsdaten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis              | 1.200.000,00 €        |
| Grundstücksfläche            | 789,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>         | 1.520,91 €            |
| Preis korr. / m <sup>2</sup> | 1.520,91 €            |

Aus dem KV: Nahverhältnis (verwandt);  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 508 m

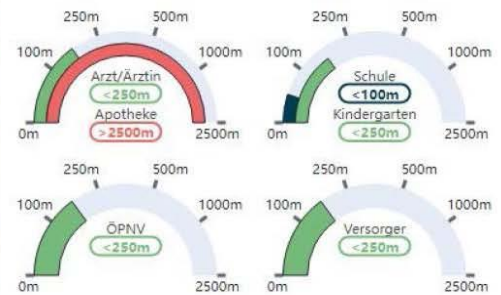


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

15 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wien.at](http://data.wien.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 12: Bauland \*



## Vertragsdaten

|               |                                               |
|---------------|-----------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 26.03.2025                                    |
| Tagebuchzahl  | 2511/2025                                     |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                                   |
| EZ            | 1595                                          |
| Adresse       | Lorenz-Kellner-Gasse 22 1220 Wien, Donaustadt |
| KG-Grundstück | 1660 - 226/6                                  |
| Verkäufer     | Freudensprung                                 |
| Käufer        | Rolandgasse 4 Projektentwicklungs GmbH        |

## Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 401,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 12,00 m <sup>2</sup>  |

## Berechnungsdaten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis               | 725.000,00 €          |
| Grundstücksfläche             | 401,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>          | 1.807,98 €            |
| Preis korrr. / m <sup>2</sup> | 1.807,98 €            |

Aus dem KV: BauFlGeb: 12 m<sup>2</sup>;  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.072 m

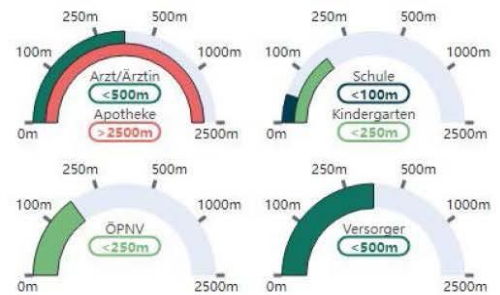


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

16 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

### Nr. 13: abbruchreifes Gebäude \*



#### Vertragsdaten

|               |                                               |
|---------------|-----------------------------------------------|
| Vertragsdatum | 26.03.2025                                    |
| Tagebuchzahl  | 2512/2025                                     |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                                   |
| EZ            | 1542                                          |
| Adresse       | Lorenz-Kellner-Gasse 24 1220 Wien, Donaustadt |
| KG-Grundstück | 1660 - 226/7   1660 - 226/11                  |
| Verkäufer     | Freudensprung   Freudensprung                 |
| Käufer        | Rolandgasse 4 Projektentwicklungs GmbH        |

#### Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 500,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 91,00 m <sup>2</sup>  |

#### Berechnungsdaten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis               | 1.000.000,00 €        |
| Grundstücksfläche             | 500,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>          | 2.000,00 €            |
| Preis korrr. / m <sup>2</sup> | 2.000,00 €            |

Aus dem KV: BauFlGeb: 91 m<sup>2</sup>; abbruchreife Baulichkeiten,  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.092 m

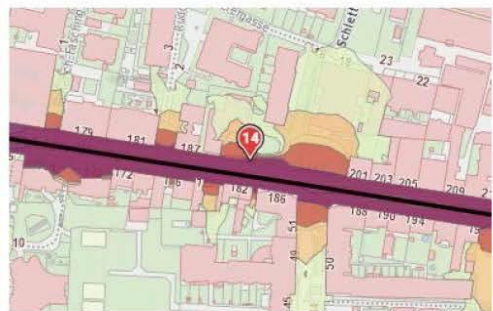
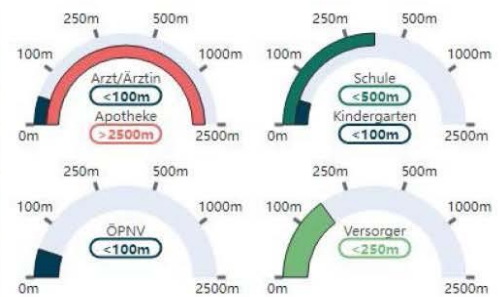


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

17 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

### Nr. 14: abbruchreifes Gebäude \*



#### Vertragsdaten

|               |                                  |
|---------------|----------------------------------|
| Vertragsdatum | 03.11.2022                       |
| Tagebuchzahl  | 7078/2022                        |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                      |
| EZ            | 310                              |
| Adresse       | Donaufelder Straße 189 1220 Wien |
| KG-Grundstück | 1660 - 855/11                    |
| Verkäufer     | A&Co DON189 GmbH                 |
| Käufer        | Kleor Immo GmbH                  |

#### Flächendaten

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Grundstücksfläche | 1.375,00 m <sup>2</sup> |
| Bebaute Fläche    | 283,00 m <sup>2</sup>   |

#### Berechnungsdaten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Gesamtkaufpreis               | 6.460.000,00 €          |
| Grundstücksfläche             | 1.375,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>          | 4.698,18 €              |
| Preis korrr. / m <sup>2</sup> | 4.698,18 €              |

Aus dem KV: BauFlGeb: 283 m<sup>2</sup>;  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 467 m

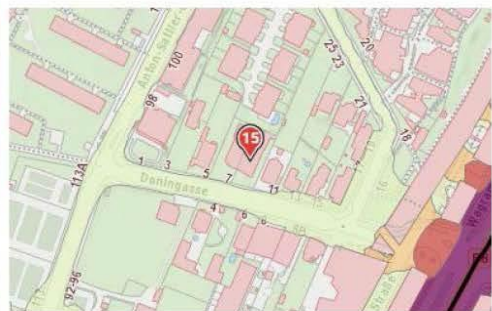
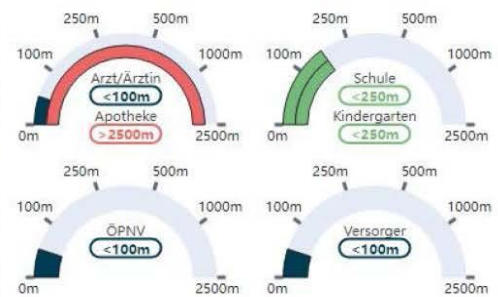


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

18 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 15: Bauland \*



## Vertragsdaten

|               |                          |
|---------------|--------------------------|
| Vertragsdatum | 15.01.2021               |
| Tagebuchzahl  | 538/2021                 |
| Grundbuch     | 1660 Kagran              |
| EZ            | 3171                     |
| Adresse       | Dorlinggasse 9 1220 Wien |
| KG-Grundstück | 1660 - 1929              |
| Verkäufer     | Walbert                  |
| Käufer        | GLORIT Bausysteme GmbH   |

## Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 567,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------------|

## Berechnungsdaten

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis                        | 913.745,00 €          |
| Grundstücksfläche                      | 567,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>                   | 1.611,54 €            |
| Preis korr. / m <sup>2</sup>           | 1.611,54 €            |
| Entfernung zum Bewertungsobjekt: 797 m |                       |

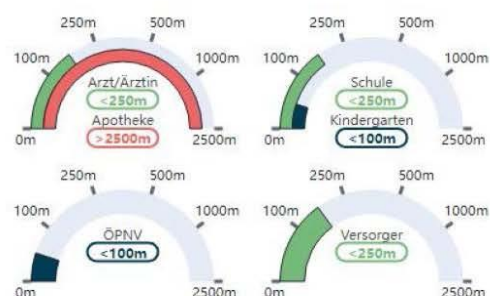


ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

19 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wuaz.at](http://data.wuaz.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

## Nr. 16: Bauland \*



## Vertragsdaten

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Vertragsdatum | 19.03.2021                      |
| Tagebuchzahl  | 1884/2021                       |
| Grundbuch     | 1660 Kagran                     |
| EZ            | 3164                            |
| Adresse       | Doningasse 25 1220 Wien         |
| Verkäufer     | Lexa                            |
| Käufer        | Adriale Projekt DO GmbH & Co KG |

## weitere Informationen

|         |       |
|---------|-------|
| Widmung | W   o |
|---------|-------|

## Flächendaten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Grundstücksfläche | 933,00 m <sup>2</sup> |
|-------------------|-----------------------|

## Berechnungsdaten

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Gesamtkaufpreis              | 1.135.000,00 €        |
| Grundstücksfläche            | 933,00 m <sup>2</sup> |
| Preis/m <sup>2</sup>         | 1.216,51 €            |
| Preis korr. / m <sup>2</sup> | 1.216,51 €            |

Aus dem KV: Widmung: W | o;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 886 m



ZT datenforum eGen  
Schönaugasse 7, 8010 Graz  
[www.immoNetZT.at](http://www.immoNetZT.at)

20 von 20

Quellen für Kartendarstellungen:  
Grundkarte: [basemap.at](http://basemap.at)  
Widmung: Länder Burgenland, Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark,  
Salzburg, Tirol, Vorarlberg; Stadt Wien: [data.wien.at](http://data.wien.at)  
Lärm: Umweltbundesamt: [umweltbundesamt.at](http://umweltbundesamt.at)

#### 4) **Analyse**

Im nächsten Schritt werden die erhobenen Grundstücke mit der möglichen Bebaubarkeit verglichen und wesentliche „Ausreißer“ in der Vergleichsdatenbank grau hinterlegt und in weiterer Folge nicht weiter bewertet.

Da jedoch die vergleichbaren Grundstücke in der Regel (zumindest einige von ihnen) niedrigere Bauklassen haben, werde ich den Grundstückspreis um 50 % auf.

Den Bebauungsabschlag werde ich mit - 5 % ab.

Da es sich um ein potenzielles Erweiterungsgebiet handelt, wird für die Widmung eine Zeitspanne von 10 Jahren angesetzt mit einer Abzinsung von 3,5 %.

Daraus errechnet sich ein aus meiner Sicht angemessener Bodenwert von € 1.550,00.

|    | Widmung                     | Preis/m <sup>2</sup> |
|----|-----------------------------|----------------------|
| 1  | W I 7,5m ogk                | € 1 421,52           |
| 2  | GB                          | € 1 404,57           |
| 3  | GB                          | € 276,47             |
| 4  | GB                          | € 498,20             |
| 5  | W I 6,5m ogk                | € 1 200,00           |
| 6  | W I 6,5m ogk                | € 1 200,00           |
| 7  | W I 6,5m ogk                | € 1 358,89           |
| 8  | GBGV III g<br>GB I g        | € 7 155,29           |
| 9  | WGF IV g                    | € 1 185,50           |
| 10 | WGF II g                    | € 1 340,00           |
| 11 | GB III g<br>GB I 6,5m g 70% | € 1 520,91           |
| 12 | W II 10,5m o                | € 1 807,98           |
| 13 | W II 10,5m o                | € 2 000,00           |
| 14 | GBGV III g<br>GBGV I 4,5m g | € 4 698,18           |
| 15 | W I o                       | € 1 611,54           |
| 16 | W I o                       | € 1 216,51           |

|     |                   |
|-----|-------------------|
|     | <b>€ 1 438,95</b> |
| 50% | <b>€ 719,48</b>   |
|     | <b>€ 2 158,43</b> |
| -5% | <b>-€ 107,92</b>  |
|     | <b>€ 2 050,51</b> |

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| 10 J Abzinsung<br>3,5% | 0,70892           |
|                        | <b>€ 1 453,64</b> |
|                        | <b>€ 1 500,00</b> |

## 5) Berechnung

$$€ 1.500,00/m^2 \times 1.472 m^2 = € 2.208.000,00$$

## V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert des Grundstücks in der Attemsgasse 8, 1220 Wien, mit den Gst.Nr. 864/1, 864/2, EZ 282, KG 01660 Kagra, Bezirksgericht Donaustadt, beträgt somit gerundet

**€ 2.208.000,00**

=====

**in Worten: Euro zweimillionenzweihundertachttausend 00/100**

zum Bewertungsstichtag Mai 2026.

## VI. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 55 Seiten.

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

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige

