

BEWERTUNGSGUTACHTEN

**Verkehrswertermittlung
der Liegenschaft EZ 413
KG 20189 Tulln, BG Tulln,**



3430 Tulln, In der Au 6 - 8

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES	3
1.1. AUFTRAGGEBER	3
1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG	3
1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG	3
1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN	3
1.5. VORBEMERKUNGEN UND SPEZIELLE ANFORDERUNGEN	3
1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT	4
1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG	4
2. BEFUND	5
2.1. GRUNDBUCHSTAND	5
2.1.1. Gutsbestand (A1-Blatt)	6
2.1.2. Gutsbestand (A2-Blatt)	6
2.1.3. Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)	6
2.1.4. Lasten (C-Blatt)	6
2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	7
2.2.1. Lage und Infrastruktur	7
2.2.2. Flächenwidmung – Kontaminierung	10
2.3. ZUBEHÖR	11
2.4. ÖFFENTLICHE ABGABEN	11
3. BEWERTUNG	12
3.1. BEWERTUNGSMETHODIK	12
3.2. VERGLEICHSWERTVERFAHREN	13
3.3. VERGLEICHSWERT	14
3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	14
3.4.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	14
3.4.2. Marktanpassung	14
3.5. VERKEHRSWERT	15
4. ZUSAMMENFASSUNG	16
5. ANMERKUNGEN	16
6. FOTODOKUMENTATION	17

1. ALLGEMEINES

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes (mit Abbruchobjekten) ob der Liegenschaft EZ 413 KG 20189 Tulln, mit der Liegenschaftsadresse 3430 Tulln, In der Au 6 - 8 zum Stichtag 08.01.2026.

Die Liegenschaft ist lastenfrei zu bewerten.

1.1. AUFTRAGGEBER

Raiffeisenbank Korneuburg eGen
Stockerauer Straße 94
2100 Korneuburg

1.2. ZWECK DER WERTERMITTLUNG

Ermittlung des Verkehrswertes lastenfrei

1.3. BEWERTUNGSSTICHTAG

08.01.2026 (Tag der Befundaufnahme)

1.4. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN

- Grundbuchauszug vom 08.01.2026
- Auszug aus der digitalen Katastermappe vom 08.01.2026
- Auszug aus online Flächenwidmung vom 08.01.2026
- Abfrage online Geographisches Informationssystem Altlasten vom 08.01.2026
- Vergleichspreiserhebungen
 - Marktberichte
 - Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF
- Fachliteratur

1.5. VORBEMERKUNGEN UND SPEZIELLE ANFORDERUNGEN

Das Gutachten setzt eine kontaminationsfreie Liegenschaft voraus, beinhaltet keinerlei Aussagen über eventuelle Kontaminierungen und schließt jegliche Haftungen aus diesem Titel aus.

Alle nachfolgend vorgenommenen Berechnungen beruhen auf Basis der übergebenen Informationen, Pläne oder sonstigen Unterlagen, wobei für die Richtigkeit und Vollständigkeit der übergebenen Unterlagen keine Haftung übernommen werden kann. Jegliche

Abweichung (insb. von den übergebenen Unterlagen) oder nachträgliche Änderung kann das Ergebnis dieses Gutachtens beeinflussen und macht gegebenenfalls eine Abänderung oder Neubewertung durch den SV notwendig.

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens bedarf der schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Eine Weitergabe des Gutachtens oder von Gutachtenteilen an Dritte ist ausdrücklich untersagt. Für den Fall, dass dennoch Unberechtigte in Kenntnis dieses Gutachtens (oder Teilen davon) gelangen, wird dezidiert darauf hingewiesen, dass diese keinerlei Rechte oder Ansprüche aus vorliegendem Befund und Gutachten ableiten können und darüber hinaus auch jegliche sonstige Verwertung der Inhalte ausdrücklich untersagt ist. Insbesondere wird gegenüber Dritten eine Haftung auf Grundlage des § 1299 ABGB ausdrücklich ausgeschlossen.

1.6. GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT

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

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis nach oben und unten abweichen.

1.7. UNABHÄNGIGKEITSERKLÄRUNG

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat.

2. BEFUND

2.1. GRUNDBUCHSTAND



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20189 Tulln
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 413

Letzte TZ 4616/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2899	G Gärten(10)	* 2107	In der Au 6 - 8

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 7639/1968 1830/2022 Sicherheitszone Militärflugplatz Langenlebarn
hins Gst 2899

b gelöscht

3 a 617/1999 Vollständige Entrichtung der Ergänzungsabgabe
bzgl Gst 2899

6 a 4863/2022 Ergänzungsabgabe hins. Gst 2899 entrichtet

***** B *****

10 ANTEIL: 1/1

AVENTA Projekt Spielbergweg GmbH (FN 536946b)

ADR: Pomisgasse 23, Graz 8010

a 1830/2022 IM RANG 8190/2021 Kaufvertrag 2021-12-15 Eigentumsrecht

b 4616/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 18.9.2025

(28 S 122/25g, HG Wien)

***** C *****

9 a 1831/2022 Pfandurkunde 2021-10-20

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.950.000,--

für Raiffeisenbank Korneuburg eGen (FN 55220g)

b gelöscht

10 a 2640/2024 Pfandurkunde 2022-01-27

PFANDRECHT

EUR 650.000,--

für DelTull Immo GmbH (FN 571290h)

11 a 5425/2024 Zahlungsauftrag 2024-07-17

PFANDRECHT

vollstr. EUR 7.808,--

Antragskosten EUR 314,90 für Republik Österreich,

vertr.d.den Präs. des OLG Wien,

d.vertr.d.d.Einbringungsstelle (5 E 5061/24k)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

08.01.2026 15:22:57

2.1.1. Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft EZ 585 besteht laut Grundbuchauszug vom 08.01.2026 aus dem Grundstück 2899 im Gesamtausmaß von 2.107 m².

2.1.2. Gutsbestand (A2-Blatt)

Auf die im A2-Blatt zum Bewertungsstichtag aufscheinenden Ersichtlichmachungen wird bloß hingewiesen.

2.1.3. Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Als Eigentümer des bewertungsgegenständlichen Anteiles B-LNr. 10 ist

AVENTA Projekt Spielbergweg GmbH (FN 536946b)

eingetragen.

2.1.4. Lasten (C-Blatt)

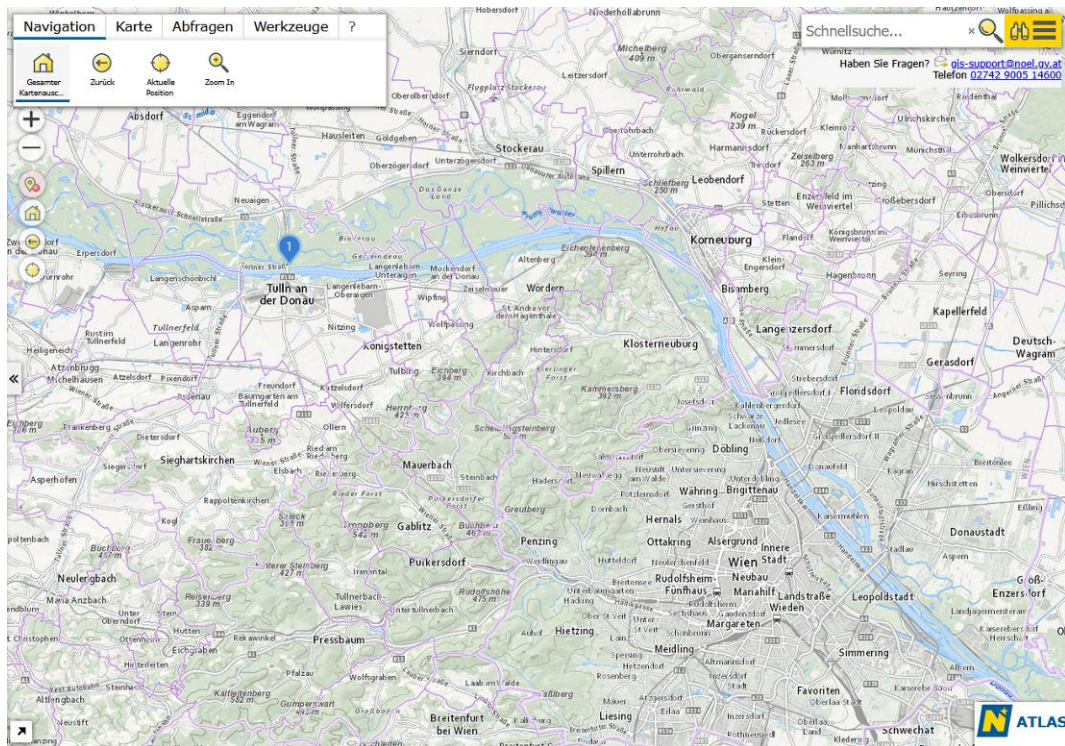
Auf die im C-Blatt finden zum Bewertungsstichtag ersichtlichen Eintragungen wird hingewiesen; Pfandrechte bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen wurden nicht bekannt gegeben. Die nachfolgende Bewertung wird daher auftragsgemäß lastenfrei durchgeführt.

2.2. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Bei den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften handelt es sich um ein mit wertlosen Altbauobjekten bebautes Grundstück in schöner Aussichtslage der Bezirksstadt Tulln in Niederösterreich.

2.2.1. Lage und Infrastruktur



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at>

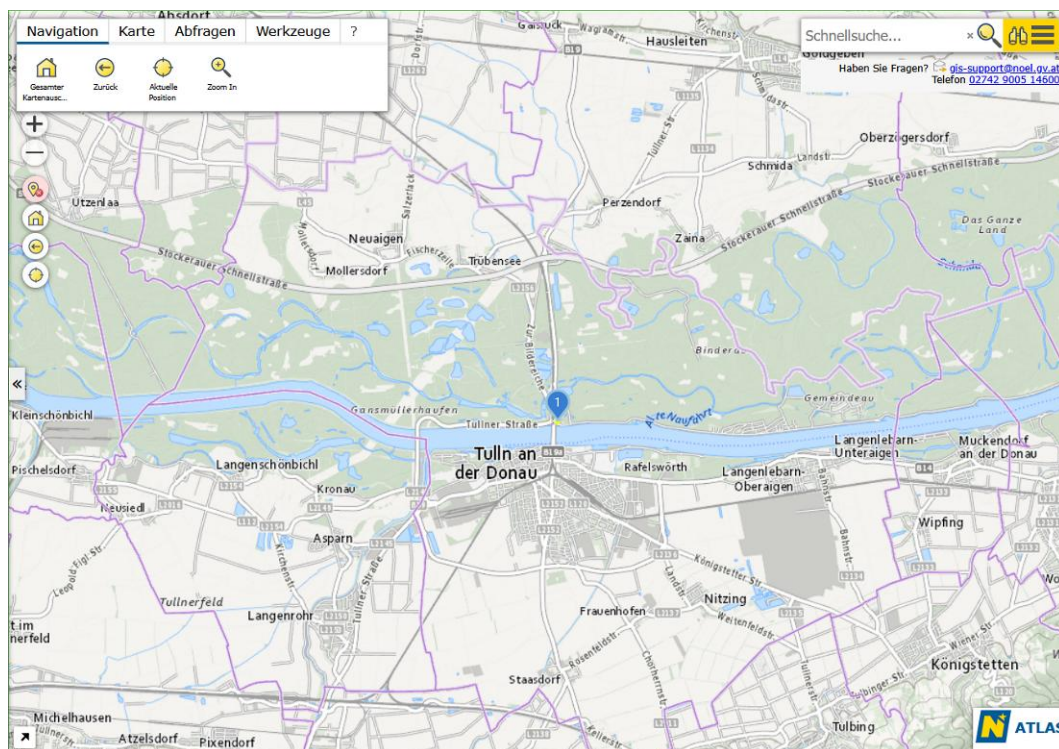
Tulln an der Donau ist eine Stadtgemeinde mit 16.951 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) und Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirkes im Bundesland Niederösterreich.

Die Stadtgemeinde Tulln liegt im Tullnerfeld, das im Süden vom Wienerwald und im Norden vom Wagram begrenzt wird. Das Gemeindegebiet hat eine Ausdehnung von 72 km² und breitet sich zu beiden Seiten der Donau aus, die das Gebiet in einer Länge von rund fünf Kilometern durchfließt.

Der bebaute Teil der Stadt ist hauptsächlich südlich der Donau. Die Stadt wird von zwei Bächen eingesäumt. Im Westen mündet die Große Tulln, im Osten die Kleine Tulln in je einen Donauarm. Die Seehöhe der Stadt ist 180 m. Die Umgebung der Stadt ist wie das gesamte Tullnerfeld vollständig ebenes Terrain, das nur dort leicht wellig ist, wo sich einst Donauarme in das Land gedrängt haben.

Tulln liegt ungefähr 40 Kilometer nordwestlich der Bundeshauptstadt Wien.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich am nördlichen (linken) Donauufer gegenüber der Stadt, neben der alten Tullner Donaubrücke.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at>

Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmittel sind in der Stadt über die Donaubrücke erreichbar.

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen und gut erreichbar. Die Zufahrten lassen eine problemlose Versorgung zu.

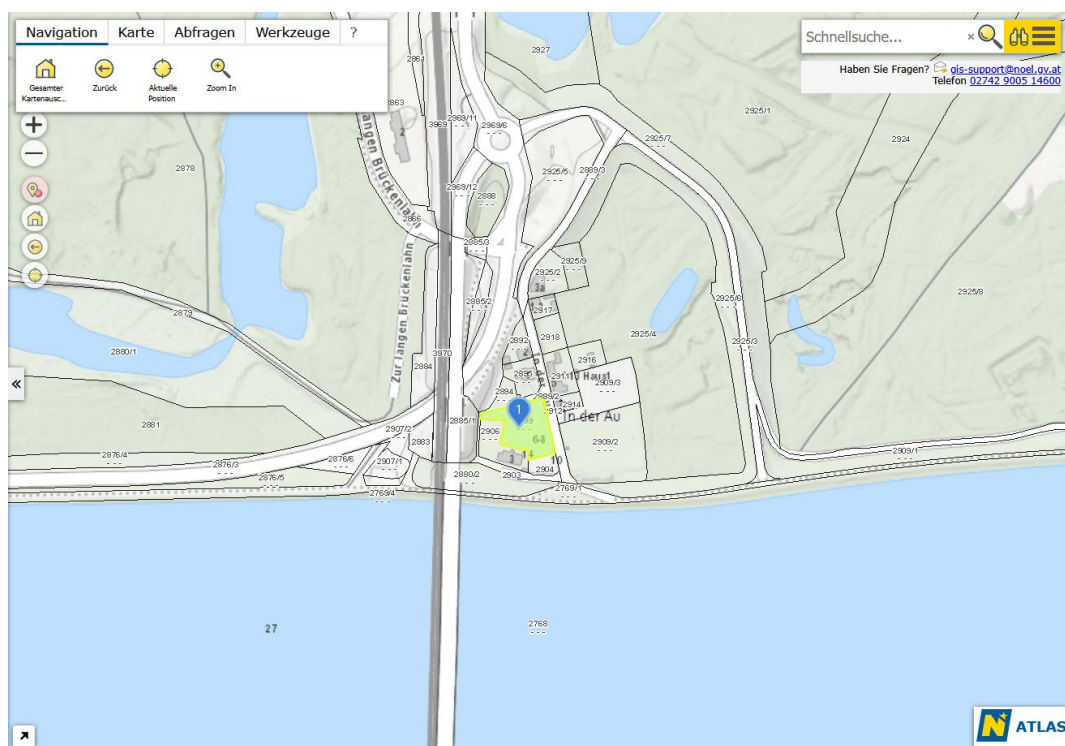
Die Liegenschaft ist den Kreisverkehr weiter über die Wiener Straße an das hochrangige Straßennetz angeschlossen.

Die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aufgrund der dargestellten Lagesituation als sehr gut bezeichnet werden.

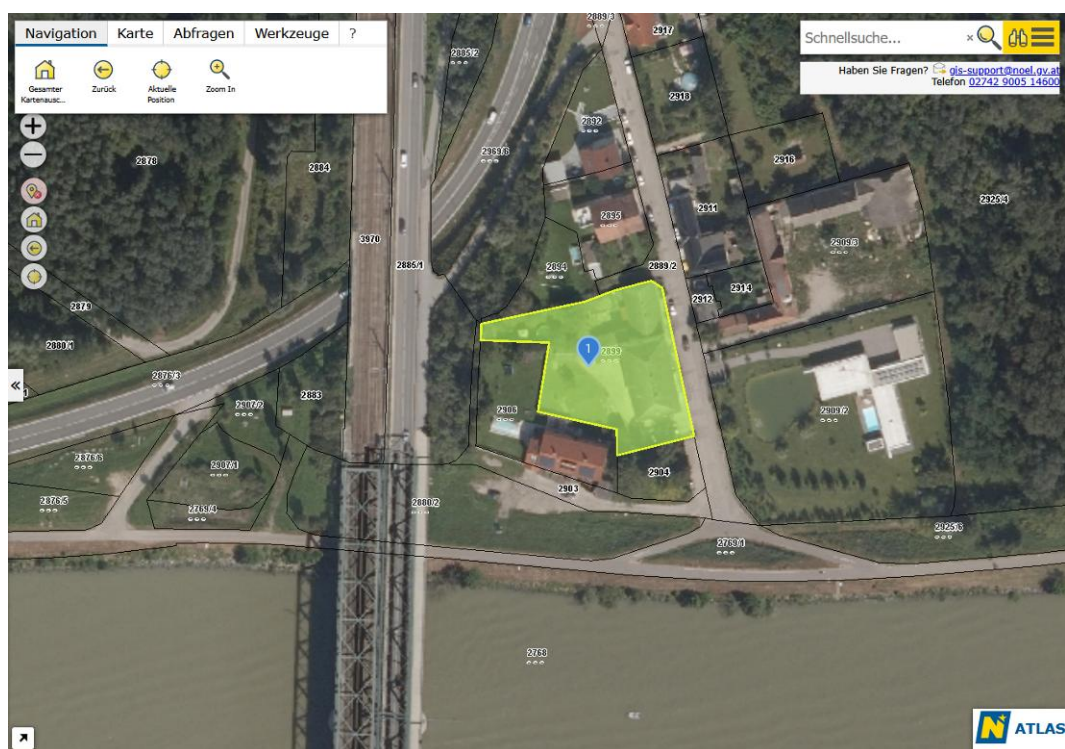
WOHNLAGE	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnlage (Residential)		x		
Individualverkehr		x		
Öffentlicher Verkehr			x	
Parkplatzmöglichkeit auf öffentlichem Grund		x		
Parkgaragenverfügbarkeit				
Nähe zum Stadtzentrum		x		
Immissionsbelastungen		x		
BEWERTUNG DER LAGE GESAMT		x		

Erläuterung der Lagekriterien:

hochwertig	Prestigelagen im Stadtkern oder in Cottagelage (villenartige Bebauung)
sehr gut	Stadhäuser in den inneren Bezirken bzw. EFH in Grünbezirken
gut	Stadhäuser oder gut ausgestattete EFH
mäßig	Mietwohnbau mittlere bis schlechte Ausstattung, Mischbebauung



Quelle: <https://atlas.noe.gv.at>

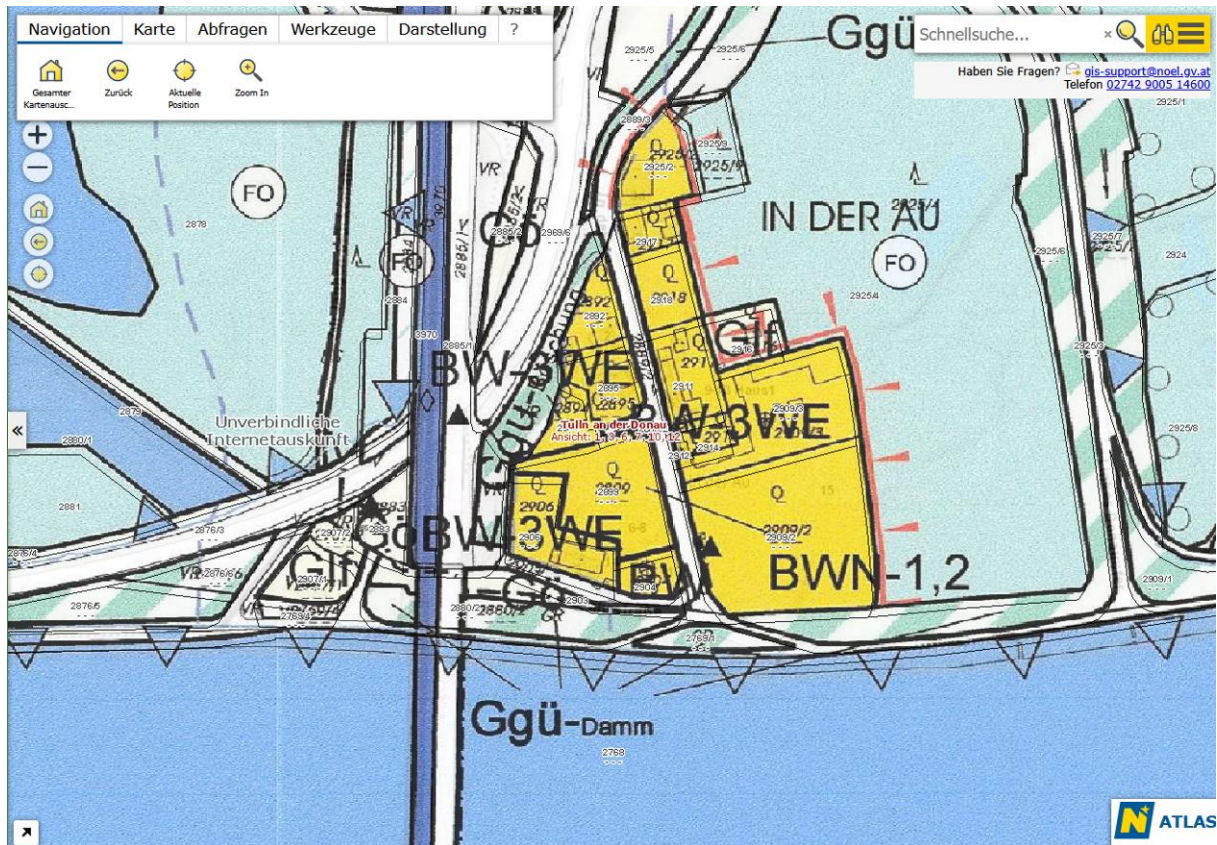


Quelle: <https://atlas.noe.gv.at>

Dieses 2.107 m² Grundstück ist mit zwei baufälligen Altobjekten (Abbruchhäuser) bebaut.

2.2.2. Flächenwidmung – Kontaminierung

Laut Auskunft zur Flächenwidmung der Stadtgemeinde Tulln ist das Baulfläche mit der Widmung BWN – 1,2 (Bauland Wohngebiet für nachhaltige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 1,2. gem. § 16 Abs. 1 Z 8 Noe ROG 2014 i.d.g.F.).



§ 16 Abs. 1 Z 8 Noe ROG 2014:

§ 16

Bauland

(1) Das Bauland ist entsprechend den örtlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

8. Wohngebiete für nachhaltige Bebauung, die für die in der Z 1 aufgezählten Nutzungen bestimmt sind, wobei die Geschossflächenzahl (§ 4 Z 17 NÖ BO 2014, LGBL Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung) über 1 betragen darf. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl ist anzugeben und muss größer als 1 sein.

Entsprechend den im Internet am 08.01.2026 abrufbaren Informationen aus dem Altlastenportal¹ scheint zu den bewertungsgegenständlichen Liegenschaften keine Eintragung auf.



Auftragsgemäß ist keine Baugrunduntersuchung durchzuführen. Der Bewerter geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

2.3. ZUBEHÖR

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

2.4. ÖFFENTLICHE ABGABEN

Dem unterzeichneten SV wurde nicht bekannt gegeben ob und ggf. in welcher Höhe allfällige grundstücksbezogene Abgaben offen sind.

¹ <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

3. BEWERTUNG

3.1. BEWERTUNGSMETHODIK

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der vorstehend beschriebenen Liegenschaft.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz sieht für die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich drei Bewertungsverfahren vor:

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
- (2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
- (3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muß der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.
- (4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder eine Kombination von mehreren solchen Verfahren bleibt gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz dem Sachverständigen überlassen, dabei ist auch Bedacht auf den Stand der Wissenschaft zu nehmen.

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Nach Literatur und herrschender Auffassung kommt für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei unbebauten Liegenschaften bzw. Grundstücken üblich.

Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150.

3.2. VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz normiert dieses Verfahren wie folgt:

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Es ergibt sich sohin folgende Berechnung:

Uns liegen mehrere Vergleichspreise aus tatsächlichen Transaktionen innerhalb der Katastralgemeinde der bewertungsgegenständlichen Liegenschaften vor.

Folgende Vergleichspreise wurden erhoben:

Grundbuch	EZ	Datum	Fläche	Kaufpreis in €	Kaufpreis je m ²
20189 Tulln	1490	02.06.2021	649 m ²	€ 530 000	€ 817
20189 Tulln	490	13.10.2022	786 m ²	€ 750 000	€ 954
20189 Tulln	2453	23.02.2023	650 m ²	€ 535 000	€ 823
20189 Tulln	1173	25.04.2024	697 m ²	€ 530 000	€ 760
20189 Tulln	2438	03.10.2025	600 m ²	€ 375 000	€ 625

Der WKO-Immobilienpreisspiegel 2025 weist für entsprechende Baugrundstücke im Bezirk Tulln einen Preis in Höhe von EUR 461,07 je m² in guter Lage und EUR 866,40 je m² in sehr guter Lage aus.

Ausgehend von o.a. Vergleichspreisen tatsächlicher Verkäufe und unter Berücksichtigung der **Mikrolage, Größe und Widmung** ist ein Grundpreis in Höhe von rd. EUR 680,00 je m² angemessen.

2.107 m² zu EUR 680,00 ergibt

EUR 1.432.760,00

3.3. VERGLEICHSWERT

Der **Vergleichswert** beträgt

EUR 1.430.000

3.4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Der Vergleichswert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein. Eventuell sind sonstige, den Vergleichswert der Liegenschaft wertbeeinflussende Umstände sowie vorhandene Rechte und Lasten zu berücksichtigen. Für die Kaufpreise sind vor allem Angebot und Nachfrage am Realitätenmarkt entscheidend. Außerdem hängt der Verkehrswert von der Art und Größe sowie der Marktgängigkeit der Liegenschaft ab.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens errechnet sich der Verkehrswert nach folgendem Schema:

Vergleichswert der Liegenschaft
 +/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
+/- Barwert von Rechten und Lasten
 = Zwischenwert
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert (Marktanpassung)
 = Verkehrswert

3.4.1. Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Der ermittelte Vergleichswert stellt auf unbebaute Grundstücke ab. Da hier Abbruchobjekte vorhanden sind, sind die voraussichtlichen Kosten von Abbruch und Entsorgung davon in Abzug zu bringen:

Vergleichswert der Liegenschaft	EUR	1.430.000,00
- Abbruchkosten	EUR	- 130.000,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	1.300.000,00

3.4.2. Marktanpassung

Der ermittelte Wert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, sodass eine Anpassung nicht notwendig ist.

Vergleichswert der Liegenschaft	EUR	1.430.000,00
+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände	EUR	- 130.000,00
+/- Barwert von Rechten und Lasten	EUR	<u>0,00</u>
Zwischenwert	EUR	1.300.000,00
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	EUR	<u>0,00</u>
Verkehrswert	EUR	1.300.000,00

3.5. VERKEHRSWERT

Der **Verkehrswert** beträgt **gerundet EUR 1.300.000**

Unter dem Verkehrswert ist gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 in der geltenden Fassung jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr bei Verkauf der Liegenschaft üblicherweise zu erzielen ist. Dabei sind außergewöhnliche Verhältnisse, wie zu Beispiel besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen, außer Ansatz zu lassen.

Der Markt zeigt, dass auch praktisch idente Liegenschaften, welche im gleichen Zeitraum und am gleichen Ort verkauft werden, nicht notwendigerweise den gleichen Preis erzielen.

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 413 KG 20189 Tulln, BG Tulln
mit der Adresse
3430 Tulln, In der Au 6 - 8
beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten
Umstände zum Stichtag 08.01.2026 gerundet
€ 1.300.000
(in Worten: Einemilliondreihunderttausend Euro)

Signiert von:	Georg Friedrich Johannes Berger
Datum:	31.03.2026 10:32:01
 TRUST Dieses Dokument ist digital signiert! Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.	
Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf	

Wien, am 12.01.2026

Der Sachverständige

5. ANMERKUNGEN

Das Bewertungsgutachten umfasst inkl. Anhang 18 Seiten und wurde in elektronischer Form erstellt; diese Ausfertigung ist nur in Verbindung mit einer Signatur (= digitale Unterschrift) auf dieser Seite rechtsgültig.

6. FOTODOKUMENTATION

Abrissobjekte:

In der Au 6



In der Au 8

