

Peter Gregori

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
A-1080 Wien, Bennoplatz 1/6



Liegenschaft

3481 Thürnthal (Gemeinde Fels am Wagram)
KG 20033 EZ 562 Gst. Nr. 60/19

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	3
1.1. Bewertungsstichtag	3
1.2. Zweck der Bewertung	3
1.3. Eigentümer	3
1.4. Verfahren	3
1.5. Allgemeine Feststellungen	4
2. Grundlagen des Gutachtens	6
2.1. Grundbuch	6
2.2. Allgemeine Grundlagen	7
3. Befund und Beschreibung	8
3.1. Gemeinde Fels am Wagram	8
3.2. Lage der Liegenschaft in der Gemeinde	9
3.3. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	10
3.4. Beschreibung der Liegenschaft und der Bebauung	11
4. Gutachten	15
4.1. Bewertungsmethodik	15
4.2. Bewertung	18
4.3. Verkehrswert	21
Anhang – Fotodokumentation	22 - 24

1. Allgemeines

Der Sachverständige wurde vom Insolvenzverwalter Herrn Rechtsanwalt Dr. Robert Winkler, im Rahmen der Insolvenz der Radi Eko Bau GmbH (GZ 2 S 44/26x / Handelsgericht Wien) beauftragt, den Verkehrswert der Liegenschaft

GB KG 20033 EZ 562 Grundstück 60/19

mit der Anschrift

3481 Thürnthal, Alleestraße

zu ermitteln.

1.1. Bewertungsstichtag: 16.06.2026

1.2. Zweck der Bewertung: Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung des Grundstücks samt Bauwerk zum Bewertungsstichtag im Rahmen des Konkursverfahrens über das Vermögen der Radi Eko Bau GmbH (GZ 2 S 44/26x / Handelsgericht Wien).

1.3. Eigentümer: Radi Eko Bau GmbH

1.4. Verfahren: Es werden die wissenschaftlich anerkannten Verfahren wie folgt angewandt:

Vergleichswertverfahren (§4 LBG)

Sachwertverfahren (§6 LBG)

1.5. Allgemeine Feststellungen

- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Dem gefertigten Sachverständigen wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Lasten vorliegen.
- Der Verdachtsflächenkataster sowie der Altlastenatlas wurden seitens des gefertigten Sachverständigen abgefragt. Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.
- Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.
- Der rechtlichen Bewertung wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Die Flächen wurden aus den, zur Verfügung gestellten, Einreichplänen übernommen. Eigene Vermessungen durch den gefertigten Sachverständigen wurden nicht durchgeführt.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere die Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Die Wertermittlung unterstellt, dass die gegenständliche Liegenschaft geldlastenfrei ist.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen

und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

2. Grundlagen des Gutachtens

2.1. Grundbuch



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20033 Thürnthal
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 562

Letzte TZ 1708/2026

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
60/18	G Gärten(10)	*	427
60/19	G Gärten(10)	*	430
GESAMTFLÄCHE		857	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

9 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Radi Eko Haus GmbH (FN 465175g)

ADR: Ketzergasse 61/65/B19, Wien 1230

d 4286/2020 IM RANG 7385/2019 Kaufvertrag 2019-09-27 Eigentumsrecht
vorgemerkt

e 6538/2020 Rechtfertigung

f 5461/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-11-07

g 1708/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-03-25 (HG Wien - 2 S 44/26x)

***** C *****

3 a 2036/2022 Pfandurkunde 2022-04-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.380.000,--

für Sparkasse Scheibbs AG (FN 226067b)

b gelöscht

5 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

11.05.2026 13:03:26

2.2. Allgemeine Grundlagen

- Besichtigung und Befundaufnahme der Liegenschaft am 16.06.2026
- Auskünfte und Information des Geschäftsführers der Radi Eko Haus GmbH
- Hilfgutachten über die Fertigstellungskosten (Baumeister Matthias Pretzner)
- Grundbuchauszug
- Pläne
- Baubewilligung
- Google Maps
- Heller Exekutionsordnung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2017 (7. Auflage)
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Jäger, Wertermittlung von Grundstücken und Häusern
- Popper Teufelhart, Handbuch des Immobilienrechts
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, 2026
- www.immonetZT.at/Vergleichswerte
- ImmoMarktAnalyse ZT-Datenforum – Gemeinde Fels am Wagram 2025
- Zeitschrift „Sachverständige“ 3/2025
- Wikipedia
- Statistik Austria

3. Befund und Beschreibung

3.1. Gemeinde Fels am Wagram

Marktgemeinde Fels am Wagram	
Wappen	Österreichkarte
	
Basisdaten	
Staat:	 Österreich
Land:	 Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Tulln
Kfz-Kennzeichen:	TU
Fläche:	29,52 km²
Koordinaten:	ø 48° 26' N, 15° 49' O
Höhe:	208 m ü. A.
Einwohner:	2.547 (1. Jän. 2025)
Bevölkerungsdichte:	86 Einw. pro km²
Postleitzahl:	3481
Vorwahl:	02738
Gemeindekennziffer:	3 21 06
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Wienerstraße 15 3481 Fels am Wagram
Website:	fels-wagram.at 

Die Marktgemeinde Fels am Wagram befindet sich nördlich der Donau, am markanten Höhenzug des Wagram und ist vor allem durch ihren Weinbau bekannt.

Fels am Wagram liegt 40 Kilometer westlich von Wien und 15 Kilometer östlich von Krems an der Donau am Nordrand des Tullnerfelds. Der Ort ist von den Donau-Auen und der Mündung des Kamp etwa 5 Kilometer entfernt.

Die Fläche der Marktgemeinde umfasst 29,52 Quadratkilometer, davon sind 56 Prozent landwirtschaftliche Nutzfläche, 27 Prozent Weingärten und 8 Prozent bewaldet.

Verkehrs

Eisenbahn: Vom Bahnhof Fels am Wagram gibt es halbstündliche Verbindungen von Montag bis Freitag nach Krems und Wien.

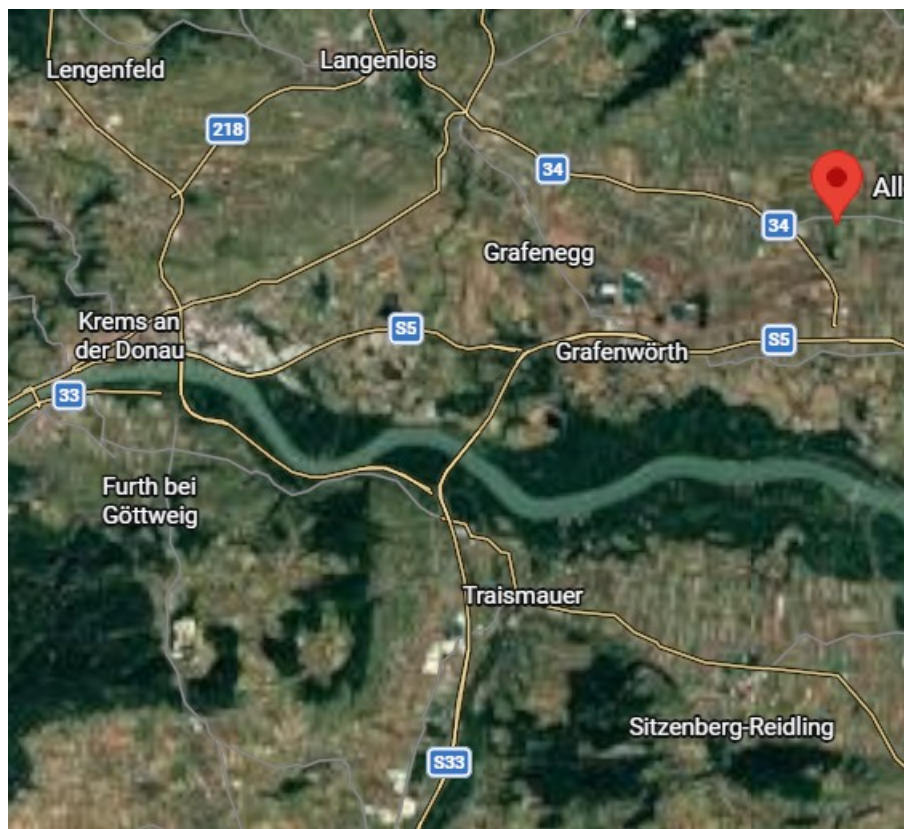
Straße: Die wichtigste Straßenverbindung ist die Kampthal Straße B34 mit einer Anbindung zur Stockerauer Schnellstraße S5.

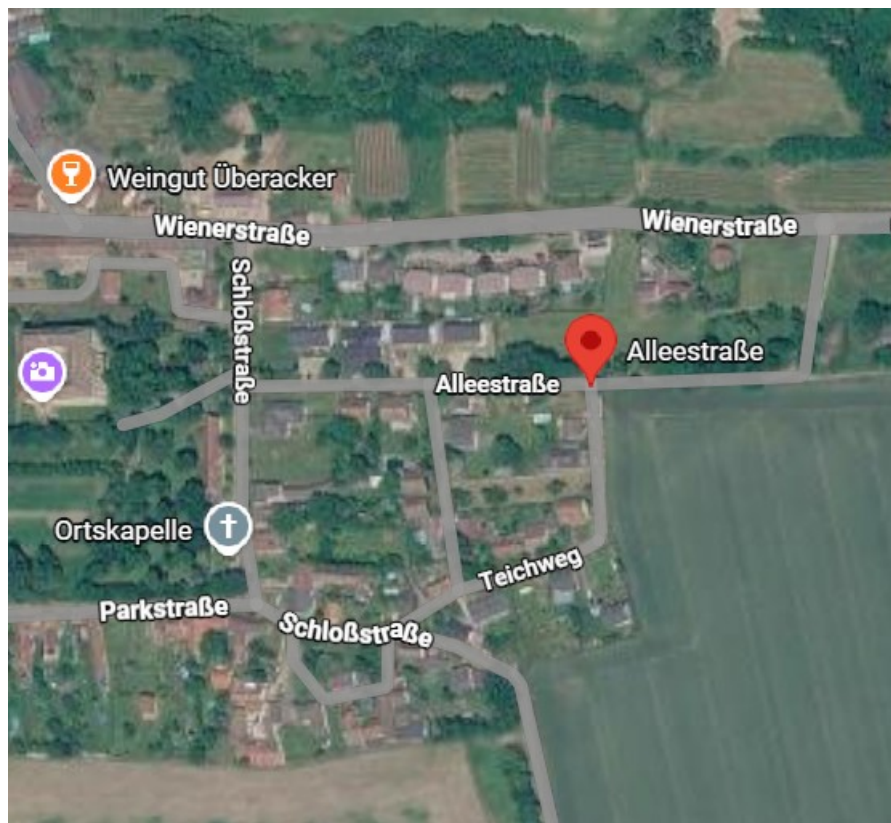
Quelle: Wikipedia/Statistik Austria

3.2. Lage der Liegenschaft in der Gemeinde

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Thürnthal in ruhiger Wohnlage.

Makro- und Mikrolage





3.3. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Fels am Wagram hält für die gegenständliche Liegenschaft Bauland-Wohngebiet fest. Die Bebauungsbestimmungen sind in der Baubewilligung festgehalten.



3.4. Beschreibung der Liegenschaft und der Bebauung

Die Liegenschaft KG 20033 EZ 562 besteht aus den beiden Grundstücken 60/18 und 60/19 die mit jeweils einer Doppelhaushälfte bebaut sind. Die Haushälfte 60/19 ist nur teilweise fertiggestellt, besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß und hat vor und hinter dem Haus Terrassen und eine Loggia im Obergeschoß. Das Haus ist nicht unterkellert.

Vorderansicht



Rückseite



Technikraum

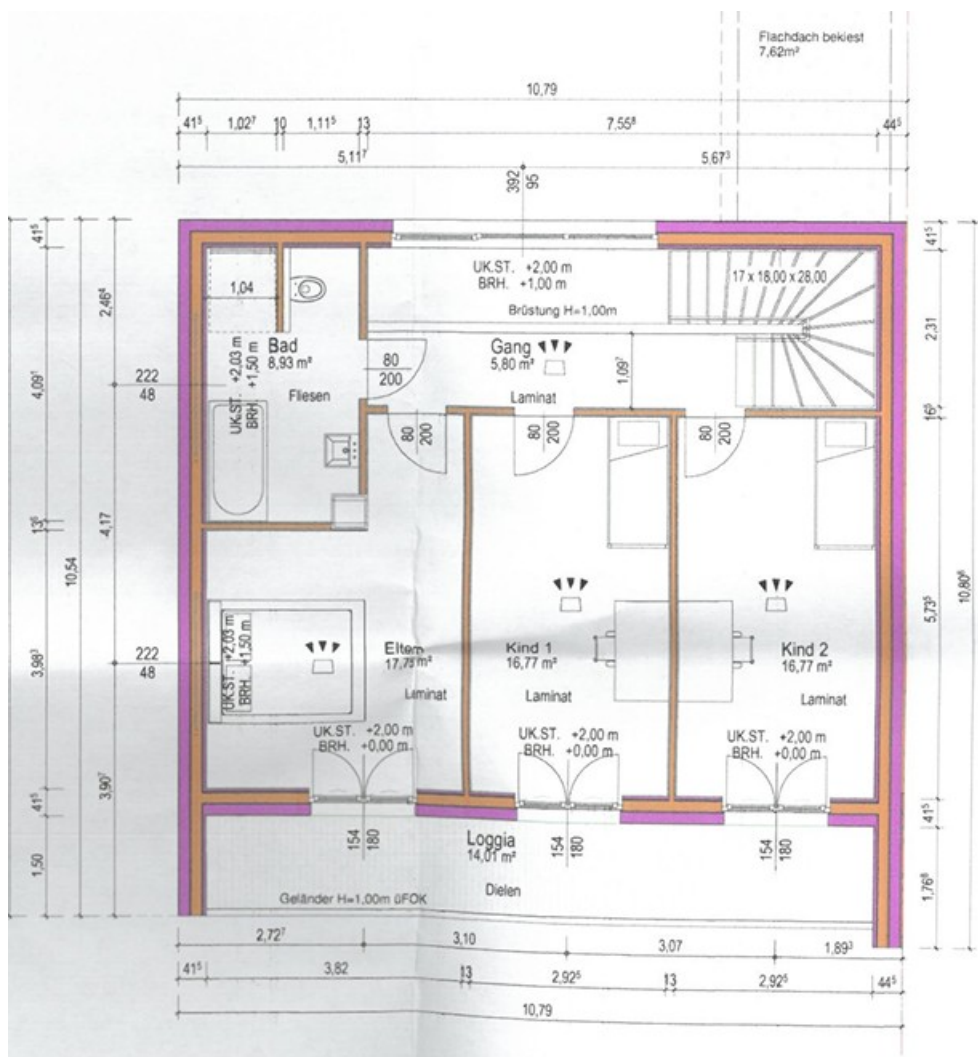


Objektteil	Nutzung	Fläche lt. Plan m²	kalk. Nutzfläche %	kalk. Nutzfläche m²
Erdgeschoss	Terrasse Süd	37,71	25%	9,4275
Erdgeschoss	Terrasse Nord	28,21	20%	5,642
Erdgeschoss	Vorraum	5,8	100%	5,8
Erdgeschoss	Wohnküche	49,65	100%	49,65
Erdgeschoss	Abstellraum 1	10,27	100%	10,27
Erdgeschoss	Abstellraum 2	7,64	100%	7,64
Erdgeschoss	Bad/WC	4,66	100%	4,66
Erdgeschoss	Technikraum	6,99	50%	3,495
Obergeschoss	Gang	5,8	100%	5,8
Obergeschoss	Bad/WC	8,9	100%	8,93
Obergeschoss	Kinderzimmer 1	16,8	100%	16,77
Obergeschoss	Kinderzimmer 2	16,8	100%	16,77
Obergeschoss	Elternschlafzimmer	17,8	100%	17,75
Obergeschoss	Loggia	14,0	50%	7,005
		230,96		169,6

The floor plan shows a rectangular building with the following layout and details:

- Rooms and Dimensions:**
 - Terrasse Nord:** 28.21 m²
 - Dielen:** Hallways connecting the rooms.
 - Technik:** 6.99 m², containing a sink (PVC 110) and floor tiles (Fliesen).
 - Wohnen-Essen-Küche:** 49.65 m², featuring a kitchen island, dining area, and living space.
 - Bad:** 4.66 m², including a bathtub, toilet, and sink.
 - Vorraum:** 5.80 m², entrance area with floor tiles (Fliesen).
 - Terrasse Süd:** 37.71 m², located at the rear of the building.
 - Vorderkante Loggia:** A small front entrance area.
- Structural and Installation Details:**
 - Windows:** Labeled with 'UK-ST. BRH.' and dimensions (e.g., 1.58 m, 1.05 m).
 - Doors:** Labeled with 'UK-ST. BRH.' and dimensions (e.g., 2.30 m).
 - Stairs:** A central staircase with a width of 1.70 m.
 - Pipes and Vents:** Labeled with 'PVC 160', 'PVC 110', and 'Kamin Schiedel SEK DN160'.
 - Other:** 'Kamin' (fireplace), 'Laminat' (laminate flooring), 'Fliesen' (tiles), and 'Unterzug 1 Stuk' (beam).
- Dimensions and Annotations:**
 - Overall Dimensions:** 20.99 m (width) and 37.71 m (length).
 - Ground Line:** 'Grundgrenze' and 'Grundrissgrenze'.
 - Section A:** 'Schnitt A' is indicated at the top right.
 - Other Labels:** 'Einfriedung Maschendraht GStk. 60/5' (fencing), 'Grundrissgrenze', 'Kopplungsachse', 'Grundgrenze', 'rundgrenze'.

Plan Obergeschoß



Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen (nur teilweise fertiggestellt)

Doppelhaushälfte
gekuppelte Bauweise
Holzriegelbauweise
Steinterrasse
Pulldach (versetzt)
Kunststofffenster
Terrazzo-, Fliesen- und Parkettböden
Sanitärräume verflies
Luftwärmepumpe
Holzinnentüren
Garten mit Terrasse
2 PKW-Stellplätze

4. Gutachten

4.1. Bewertungsmethodik

BEWERTUNG	Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und insbesondere unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt:
VERKEHRSWERT	Auftragsgemäß wurde der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt. Der Verkehrswert ist gem. LBG 1992 definiert als der Preis, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
STICHTAG	Der ermittelte Verkehrswert gibt den Geldwert der Liegenschaft zum Stichtag der Bewertung wieder, wobei spekulative Ansätze und besondere Vorlieben nicht zu berücksichtigen sind. Eine zukünftige Marktsituation, eine kurzfristige Veräußerung bei Außerachtlassung eines angemessenen Verwertungszeitraumes

oder in einer Liquidationssituation kann dazu führen, dass der ermittelte Wert als Veräußerungserlös nicht erzielt wird.

HINWEISPFLICHT GEM. ÖNORM B 1802 PKT.3.3	Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis einer Liegenschaftsbewertung nie eine, mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
FLÄCHEN	Die Vermessung der Liegenschaft ist nicht Gegenstand dieses Auftrages und wurde nicht beauftragt. Die der Bewertung zugrunde gelegten Flächen wurden dem Grundbuch bzw. den Plänen entnommen.
INFORMATIONEN	Die Bewertung gründet sich teilweise auf die von Dritten erteilten Informationen und Unterlagen. Sollten sich diese Befundvoraussetzungen ändern, behält sich der Sachverständige das Recht vor, wertbeeinflussende Korrekturen durchzuführen.
VERFAHRENS- BEGRÜNDUNG	Das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG wird zur Ermittlung des Bodenwertes benötigt. Da die gegenständliche Liegenschaft eigengenutzt wird, gelangt das Sachwertverfahren § 6 LBG zur Anwendung.
VERGLEICHSWERT GEM. § 4 LBG 1992	Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. 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. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurde. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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.

SACHWERT
GEM. §6 LBG 1992 Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile, sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

**NORMAL-
HERSTELLUNGS-
KOSTEN** Nach allgemein anerkannter Auffassung sind die herangezogenen Ausgangswerte für bestehende bauliche Anlagen nicht als „Rekonstruktionskosten“ zu verstehen, wie sie für die bestandsgetreue Wiedererrichtung eines Bauwerks aufzubringen sind, sondern als die gewöhnlichen Kosten, die unter Berücksichtigung technischer Entwicklungen aufzubringen wären, um zu einem mit dem bestehenden Gebäude vergleichbaren Bauwerk zu gelangen.

**NUTZUNGSDAUER
GND UND RND** Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung eines Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung und bestimmt sich unter der Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Gebrauchs, einschließlich einer ordnungsgemäßen Wartung und Instandhaltung der Baulichkeit. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in der die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Verwendung und Instandhaltung voraussichtlich wirtschaftlich noch genutzt werden kann.

4.2. Bewertung

Bodenwert:

Die ImmoMarktAnalyse des ZT-Datenforum hält für die Gemeinde Fels am Wagram für mäßige Lagen € 51,--/m² und für gute Lagen einen Durchschnittsbodenwert von € 186, --/m² fest.

Der Immobilienpreisspiegel 2026, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, dokumentiert für den Bezirk Tulln für normale Lagen ein Wert von rd. € 238,--/m².

Aus Sicht des Sachverständigen handelt es sich um eine Liegenschaft in mäßiger bis guter Lage innerhalb der Gemeinde. Folgende, valorisierten Vergleichswerte von Verkäufen in den vergangenen Jahren in der Umgebung konnten ermittelt werden:

GBNR	KG-Name	Jahr	V-Datum	EZ NA	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	Kaufpreis/m ² valorisiert
20009	Fels am Wagram	2021	14.05.2021	1762 B - Bauland	823,00	€ 47 000	€ 57	€ 83
20009	Fels am Wagram	2025	27.03.2025	1795 B - Bauland	712,00	€ 29 364	€ 41	€ 42
20009	Fels am Wagram	2025	06.11.2025	11 B - abbruchsreifes Gebäude	591,00	€ 50 000	€ 85	€ 86
20009	Fels am Wagram	2022	13.01.2022	1489 B - Bauland	662,00	€ 39 086	€ 59	€ 76
20009	Fels am Wagram	2024	16.11.2023	1509 B - Bauland	289,00	€ 10 115	€ 35	€ 42
							Durchschnitt valorisiert	€ 66

Der durchschnittliche Bodenwert der Vergleichswerte, valorisiert, ergibt ein Mittel von rd. 66, --/ m². Die Vergleichswerte stammen aus den Jahren 2021 bis 2025 und wurden valorisiert.

Es wird ein Bodenwert von € 70,--/m² festgelegt.

Sachwert

Für die Bewertung der einzelnen Gebäudeteile werden die Richtwerte laut Kranewitter (Gewöhnliche Lebensdauer) eine lineare Alterswertminderung und die durchschnittlichen Herstellungskosten für derartige Objekte herangezogen. Die Flächen wurden aus den Plänen übernommen.

Die Herstellungskosten (Heft „Sachverständige 3/2025“) für eine normale Ausstattung sind mit € 2.900, --/m² Nutzfläche angesetzt. Die Herstellungskosten werden mit rd. 3% valorisiert und demnach mit € 3.000, --/m² angesetzt.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser in Holzriegelbauweise beträgt 60 – 70 Jahre für normale Bauausführung (Kranewitter, 7. Auflage). Es wird eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgelegt.

Die Zustandsnote 1 laut Heideck, die als Notensystem zwischen 1-5 bewertet wird, zeigt den neuwertigen Zustand des Objekts. Die Fertigstellungskosten (inkl. Ust.) lt. Hilfsgutachten von Bmst. Pretzner werden davon abgezogen.

Preisübersicht Anmerkung: die detaillierten Preise und Mengen sind der Kalkulation zu entnehmen.		
	enthalten	
1 Planung	ja	€ 2 420,41
2 Erdbau	ja	€ 7 745,32
3 Baumeister	ja	€ 12 586,15
4 Estrich	ja	€ 1 161,80
5 Dach	ja	€ 6 680,34
6 Trockenbau	ja	€ 2 846,41
7 HKLS Installationen	ja	€ 22 655,06
8 Elektroinstallationen	ja	€ 9 488,02
9 Fenster	ja	€ 871,35
10 Rollläden	ja	€ 580,90
11 Fassade	ja	€ 5 228,09
12 Maler	ja	€ 17 814,24
13 Bodenleger	ja	€ 15 297,01
14 Fliesenleger	ja	€ 13 554,31
15 Innentüren	ja	€ 5 808,99
16 Sanitärgegenstände	ja	€ 6 777,16
17 Schlosser	ja	€ 8 229,40
18 Außenanlagen	ja	€ 24 978,66
Gesamtsumme, exkl. MwSt.		€ 164 723,59
Gesetzliche Mehrwertsteuer	20,00%	€ 32 944,72
Gesamtsumme, inkl. MwSt. inkl. Nachlass		€ 197 668,31

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind lt. Literatur mit 2 - 12% der Gebäudeherstellungskosten anzusetzen. Die Herstellung der Außenanlagen sind im Hilfsgutachten berücksichtigt.

Berechnung

Sachwert						
Bodenwert			m²	€ / m²		
m²			430	70	30 100	
Bodenwert						30 100
Gebäudewert			Nutzfläche kalk.	NHK/ m²	Neuherstellung	
Haupthaus			169,60	3 000	508 800	
					0	
					0	
Neubauwert zum Stichtag					508 800	
Technische Wertminderung						
Neubauwert					508 800	
Wertminderung wegen Alters			Ross			
RND / Jahre	70		Rechnerisches Alter		0	
GND / Jahre	70		Relatives Alter (a)		0,00	
Alterswertminderung	0,00 %		verbleibend		100,00 %	
Zustandsnote Heideck	1,00		Heideck %		0,00 %	
Restwert gesamt			100,00 %		508 800	
Gebäudesachwert					508 800	
Gebäudewert						508 800
sonstige wertbeeinflussende Umstände						0
Außenanlagen	siehe Kostenschätzung Bmst. Pretzner					0
Fertigstellungskosten (inkl. Ust.)						-197 700
Sachwert der Liegenschaft (inkl. Bodenwert)						341 200
Verkehrswert						
Sachwert			100 %		341 200	
						0
						341 200
Verkehrswert gerundet					€	340 000

4.3. Verkehrswert

**Der Verkehrswert des Grundstücks 60/19 (inkl. Bebauung) beträgt zum
Bewertungstichtag somit gerundet**

€ 340.000, -- (in Worten: Euro dreihundertvierzigtausend)



Wien, am 01.07.2026

Anmerkungen:

- Die angeführten Beträge sind exklusive Umsatzsteuer. Der ermittelte Wert stellt jenen Betrag dar, zu welchem bei einem Verkauf mit Umsatzsteuer die 20 % USt. hinzuzurechnen sind.
- Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.
- Der Verkehrswert gilt für ein nicht kontaminiertes Grundstück.
- Der Verkehrswert bei derartigen Objekten weist eine Schwankungsbreite von $\pm 10\%$ auf.

Anhang – Fotodokumentation







Auftrags Nr.: **059-2/2026** - Kostenschätzung Ausführung

Empfänger:

Peter Gregori
Auftraggeber
Bennoplatz 1/6
1080 Wien

Ersteller:

Matthias Pretzner GmbH
Gymnasiumstraße 15/G1
1180 Wien
FN 510385 t
ATU 77660719

Wien am 26.06.2026

Kostenschätzung Ausführung

Radi Eko Haus - 60-19 - Komplettierung Schlüsselfertig
Leistungen des Bauhaupt- und Nebengewerbes

WNFL EG + OG 176,03 m²

Vorbemerkungen

Kostenschätzung! Die Einheitspreise beziehen sich immer auf die Wohnnutzfläche.

Strom und Wasser:

Ein Starkstromanschluss (400V abgesichert auf 32A), ein Stromanschluss (230V) und ein Wasseranschluss (3/4 Zoll, 6 Bar), sowie eine Toilette mit Waschmöglichkeit, werden vom Auftraggeber für die gesamte Bauzeit unentgeltlich bereit gestellt.

Preisübersicht

Anmerkung: die detaillierten Preise und Mengen sind der Kalkulation zu entnehmen.

enthalten

1	Planung	ja	€	2 420,41
2	Erdbau	ja	€	7 745,32
3	Baumeister	ja	€	12 586,15
4	Estrich	ja	€	1 161,80
5	Dach	ja	€	6 680,34
6	Trockenbau	ja	€	2 846,41
7	HKLS Installationen	ja	€	22 655,06
8	Elektroinstallationen	ja	€	9 488,02
9	Fenster	ja	€	871,35
10	Rollläden	ja	€	580,90
11	Fassade	ja	€	5 228,09
12	Maler	ja	€	17 814,24
13	Bodenleger	ja	€	15 297,01
14	Fliesenleger	ja	€	13 554,31
15	Innentüren	ja	€	5 808,99
16	Sanitärgegenstände	ja	€	6 777,16
17	Schlosser	ja	€	8 229,40
18	Außenanlagen	ja	€	24 978,66
Gesamtsumme, exkl. MwSt.				€ 164 723,59
Gesetzliche Mehrwertsteuer				20,00% € 32 944,72
Gesamtsumme, inkl. MwSt. inkl. Nachlass				€ 197 668,31

Zahlungsmodalitäten

Kostenschätzung!

Zahlungsschritte

Kostenschätzung!

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
1	Planung			
1.1	Anteil WNFL (EG+OG)			
	- Bestandsplan	176,03 m²	€ 13,75	€ 2 420,41
	- Diverse Bestätigungen			
	- Fertigstellungsunterlagen			
Kapitelsumme, ohne Optionen				€ 2 420,41

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
2	Erdbau			
2.1	Anteil WNFL (EG+OG)			
	- Vorbereitung Terrasse, Wege, Zufahrten, Stellplätze	176,03 m²	€ 44,00	€ 7 745,32
	- Kanal, Wasser, Strom, Telekabel			
2.2	Optional			
	Anteil WNFL (EG+OG)			
	- Herstellung eines Sickerschachts	176,03 m²	€ 27,50	-
Kapitelsumme, ohne Optionen				€ 7 745,32

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
3	Baumeister			
3.1	Anteil WNFL (EG+OG)			
	- Betonierte Terrasse, Wege, Zufahrten, Stellplätze	176,03 m²	€ 71,50	€ 12 586,15
Kapitelsumme, ohne Optionen				€ 12 586,15

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
4	Estrich			
4.1	Anteil WNFL (EG+OG)			
	- Kontrolle	176,03 m²	€ 6,60	€ 1 161,80
	- CM-Prüfung			
Kapitelsumme, ohne Optionen				€ 1 161,80

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

5 Dach

5.1

Anteil WNFL (EG+OG)

- Kontrolle Hauptdach
- Komplettierung Vordach im Balkonbereich
- Spenglerarbeiten Balkonbereich

176,03 m²	€	37,95	€	6 680,34
-----------	---	-------	---	----------

Kapitelsumme, ohne Optionen

€ 6 680,34

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

6 Trockenbau

6.1

Anteil WNFL (EG+OG)

- Kontrolle
- Nacharbeiten, Spachtelung

176,03 m²	€	16,17	€	2 846,41
-----------	---	-------	---	----------

Kapitelsumme, ohne Optionen

€ 2 846,41

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

7 HKLS Installationen

7.1

Anteil WNFL (EG+OG)

- Überprüfung und Komplettieren der Installation
- Lieferung und Montage einer Luft-Wasser-Wärmepumpe

176,03 m²	€	128,70	€	22 655,06
-----------	---	--------	---	-----------

Kapitelsumme, ohne Optionen

€ 22 655,06

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

8 Elektroinstallationen

8.1

Anteil WNFL (EG+OG)

- Überprüfung und Komplettieren der Installation
- Anschluss Wärmepumpe
- Schalterprogramm
- Prüfprotokoll
- exkl. Zuleitung (es wird davon ausgegangen, dass diese vorhanden ist)

176,03 m²	€	53,90	€	9 488,02
-----------	---	-------	---	----------

Kapitelsumme, ohne Optionen

€ 9 488,02

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

9	Fenster			
---	---------	--	--	--

9.1	Anteil WNFL (EG+OG) - Kontrolle und Einstellarbeiten	176,03 m²	€ 4,95	€ 871,35
-----	--	-----------	--------	----------

Kapitelsumme, ohne Optionen				€ 871,35
------------------------------------	--	--	--	-----------------

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

10	Rollläden			
----	-----------	--	--	--

10.1	Anteil WNFL (EG+OG) - Kontrolle und Einstellarbeiten / Programmierung	176,03 m²	€ 3,30	€ 580,90
------	---	-----------	--------	----------

Kapitelsumme, ohne Optionen				€ 580,90
------------------------------------	--	--	--	-----------------

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

11	Fassade			
----	---------	--	--	--

11.1	Anteil WNFL (EG+OG) - Überprüfung inkl. Bauteilöffnung - Komplettierung - Fensterbänke und Trittleche - Reinigung	176,03 m²	€ 29,70	€ 5 228,09
------	--	-----------	---------	------------

Kapitelsumme, ohne Optionen				€ 5 228,09
------------------------------------	--	--	--	-------------------

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

12	Maler			
----	-------	--	--	--

12.1	Anteil WNFL (EG+OG) - Grundierung - Spachtelung vollflächig - Innendispersion 2x deckend weiß	176,03 m²	€ 101,20	€ 17 814,24
------	---	-----------	----------	-------------

Kapitelsumme, ohne Optionen				€ 17 814,24
------------------------------------	--	--	--	--------------------

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

13 Bodenleger

13.1

Anteil WNFL (EG+OG)

- Reinigungsschliff Estrich
- Laminat in Eiche optik, vollflächig verklebt
- Sockelleiste
- Stiegenverkleidung

176,03 m ²	€	86,90	€	15 297,01
-----------------------	---	-------	---	-----------

Kapitelsumme, ohne Optionen

€ 15 297,01

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

14 Fliesenleger

14.1

Anteil WNFL (EG+OG)

- Bodenfliesen bis 60x60 im Küche, Bad und WC
- Sockelfliese wo keine Wandfliese
- Wandfliesen bis 60x60 im Bad bis 210cm und WC bis 125cm
- Ausgleichsarbeiten
- Abdichtungsarbeiten

176,03 m ²	€	77,00	€	13 554,31
-----------------------	---	-------	---	-----------

Kapitelsumme, ohne Optionen

€ 13 554,31

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

15 Innentüren

15.1

Anteil WNFL (EG+OG)

- Holzinnentüre Röhrenspan weiß, inkl. Zarge und Türblatt
- Standardmaße

176,03 m ²	€	33,00	€	5 808,99
-----------------------	---	-------	---	----------

Kapitelsumme, ohne Optionen

€ 5 808,99

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

16 Sanitärgegenstände

16.1

Anteil WNFL (EG+OG)

- Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken und Waschtische, Armaturen
- Mittlerer Standard

176,03 m ²	€	38,50	€	6 777,16
-----------------------	---	-------	---	----------

Kapitelsumme, ohne Optionen

€ 6 777,16

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

17	Schlosser			
----	-----------	--	--	--

17.1				
------	--	--	--	--

	Anteil WNFL (EG+OG)			
--	----------------------------	--	--	--

	- Absturzsicherung Edelstahl Balkon	176,03 m ²	€ 46,75	€ 8 229,40
--	-------------------------------------	-----------------------	---------	------------

	- Handlauf Innenbereich			
--	-------------------------	--	--	--

	Kapitelsumme, ohne Optionen			€ 8 229,40
--	------------------------------------	--	--	-------------------

Pos.	Beschreibung	Menge	Einheitspreis	Pauschalpreis
------	--------------	-------	---------------	---------------

18	Außenanlagen			
----	--------------	--	--	--

18.1				
------	--	--	--	--

	Anteil WNFL (EG+OG)			
--	----------------------------	--	--	--

	- Grünschnitt			
--	---------------	--	--	--

	- Eingangsstufen	176,03 m ²	€ 141,90	€ 24 978,66
--	------------------	-----------------------	----------	-------------

	- Terrassen- und Balkonbelag			
--	------------------------------	--	--	--

	- Zäune			
--	---------	--	--	--

	Kapitelsumme, ohne Optionen			€ 24 978,66
--	------------------------------------	--	--	--------------------

BAUMMEISTER