

Mag. Karl Wiesflecker

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

Liechtensteinstraße 36
1090 Wien

Tel.: 01/317 54 31
Fax.: 01/310 15 69

Bezirksgericht Klosterneuburg

Tauchnergasse 3
3400 Klosterneuburg

GZ: 8 E 1564/25b

Sachverständigengutachten

Verkehrswert der Liegenschaft
KG 01703 Kierling, EZ 170,

mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse:
3400 Klosterneuburg (Kierling), Dietschen 28



Verfahrensparteien und Beschlussgegenstand

EXEKUTIONSSACHE:	
Betreibende Partei ERKONA Immobilienverwertungs Ges.m.b.H. Scheibengasse 4 1190 Wien Firmenbuchnummer 079133y	vertreten durch JEANNEE Rechtsanwalt GmbH FN 272646a Bösendorferstraße 5/8 1010 Wien Tel.: 01 505 77 00 (Zeichen: ErkoGe/NHBFlexCo)
Verpflichtete Partei NHB New Home Bellevue FlexCo Bäckerstraße 14/7 1010 Wien Firmenbuchnummer 620989w	
Wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)	

Inhaltsverzeichnis vom Gutachtensaufbau

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Bewertungsstichtag	3
1.3. Unterlagen.....	3
2. Befund	4
2.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft	4
2.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.)	5
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé	6
2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung)	7
2.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	8
2.4. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster.....	10
2.5. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten	12
2.6. Hochwassergefahr	13
2.7. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Gesamtliegenschaft	14
3. Bewertung	15
3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens	15
3.2. Vergleichsverfahren iSd § 4 LBG	15
3.3. Erhebung des durchschnittlichen Vergleichswertes	15
3.4. Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft.....	16
4. Anlage/ Unterlagendokumentation.....	17
4.1. Grundbuchsauszug	17
4.2. Fotodokumentation	18

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag des Bezirksgerichts Klosterneuburg lautet, Befund und Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft EZ 170, KG 01703 Kierling, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg Dietschen 28 zu erstatten.

Der Auftrag wurde schriftlich am 30.06.2025 erteilt.

1.2. Bewertungstichtag

Der Bewertungstichtag ist der Tag der vollzogenen Befundaufnahme. Diese fand unter Beiziehung des Vertreters der betreibenden Partei am 21.08.2025 um 10:30 Uhr statt.

1.3. Unterlagen

Dieser Bewertung sind jene Kenntnisse, Informationen und Daten zu Grunde gelegt, die durch die Erhebungen des Sachverständigen über die rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Liegenschaft erlangt wurden.

Folgende Unterlagen sind demnach im Gutachten u.a. berücksichtigt:

- Befundaufnahme vom 21.08.2025, um 10:30 Uhr
- Bauamt Klosterneuburg Planeinsicht am 07.11.2025, um 8 Uhr
- Grundbuchsauszug vom 30.06.2025
- Verkehrsinformationen, Lärm- und Immissionsbelastungen, Stadtstrukturplan (Kulturgüterkataster), Flächen- und Bebauungswidmung Klosterneuburg, u.v.m;
- Fotodokumentation der bgg Liegenschaft zum ZP der Befundaufnahme
- *Literatur:*
„Liegenschaftsbewertung“, Heimo Kranewitter, in der aktuellen Auflage,
„Immobilienbewertung Österreich“, Bienert/Funk, in der aktuellen Auflage,
Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. 150/92;
- *Statistiken:*
„Immobilienpreisspiegel“ – WKÖ; „Immobilienpreisspiegel“ – Raiffeisen Bausparkasse;
„Standortexposé und Vgl-Wert-Erhebung“ – IMMOUnited GmbH

Gemäß den Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Bewertung zu erfolgenden Verarbeitungen personenbezogene Daten vom Sachverständigen in der Funktion eines Auftragsverarbeiters auftragskonform und mit größter Sorgfalt erfolgen.

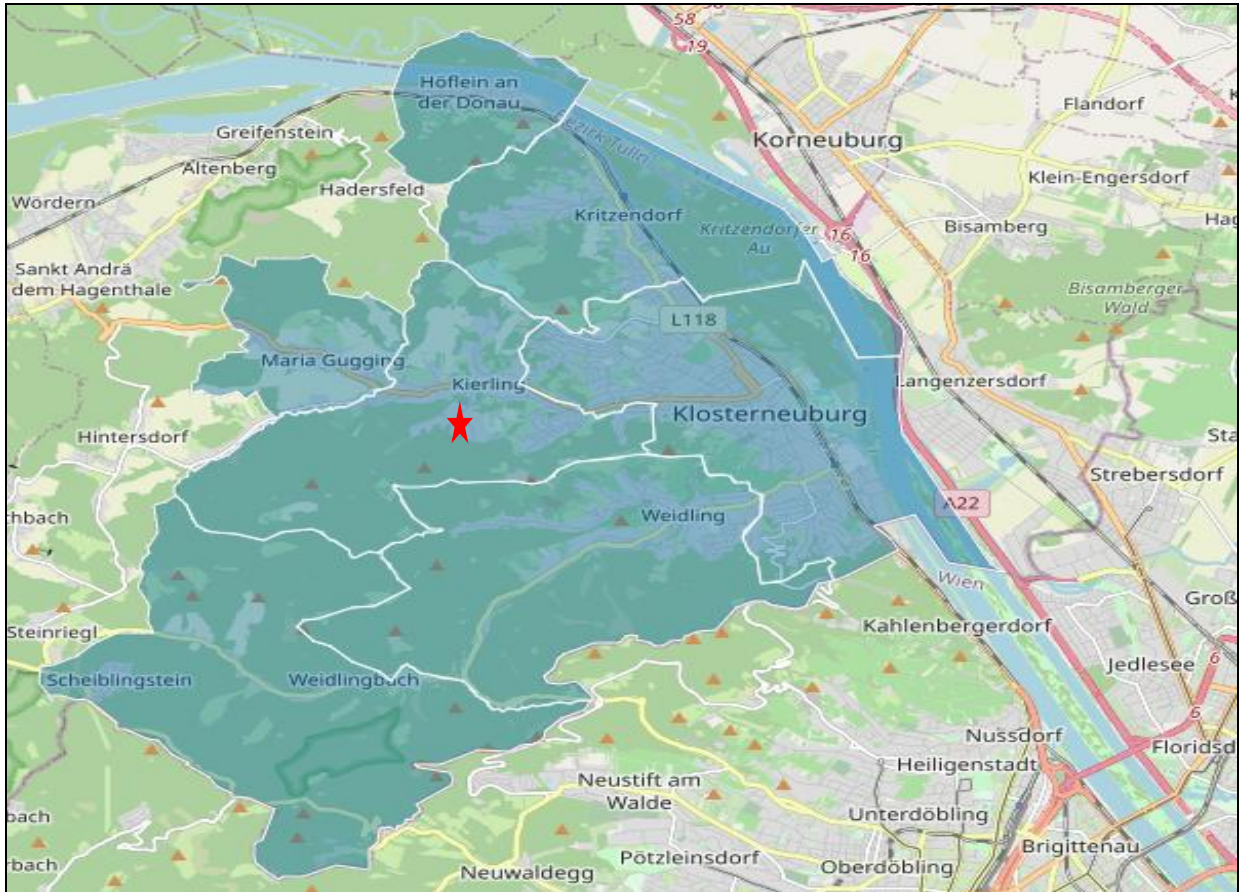
2. Befund

2.1. Lagebeschreibung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

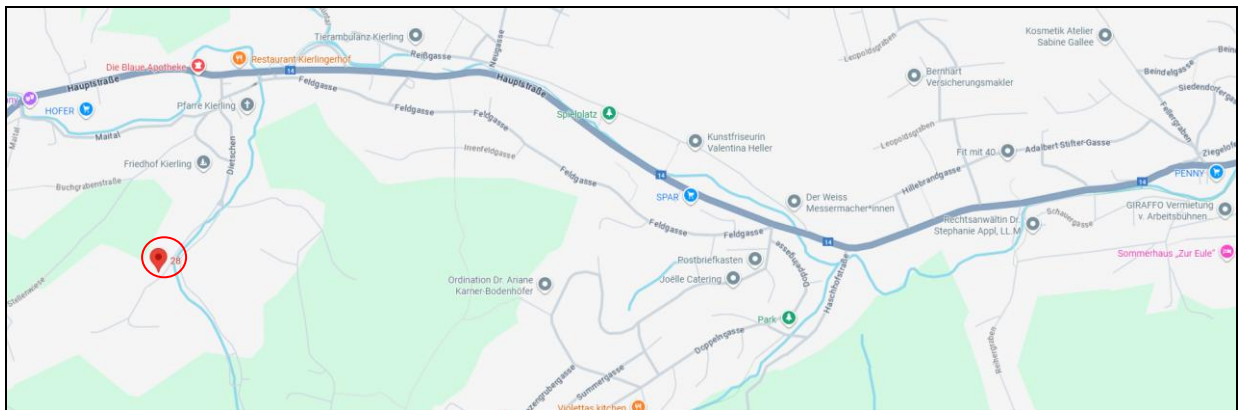
Die nachfolgenden Plan- und Kartendarstellungen bilden die Lage der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft innerhalb der unmittelbaren Umgebung (Mikrostandort) ab. Ebenso werden die Einflusskriterien: Umwelt (Verdachtsflächenkataster, Lärm, usw.), die behördlichen Raumordnungsvorgaben (Flächenwidmung) sowie wirtschaftliche Kriterien (Infrastruktureinrichtungen, Verkehrsanbindung, Marktdaten zu Wohnqualitäten etc.) erhoben. Diese Recherchen bilden die Grundlage der vorgenommenen Lagebeurteilungen.

Kriterium	Beschreibung
Lage allgemein - verkehrstechnische Erreichbarkeit – „Individualverkehr“ „öffentlicher Verkehr“ Infrastrukturelle Einrichtungen/ Nahversorgung	<p><i>Lage allgemein</i> Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen Sackgasse, in der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Katastralgemeinde Kierling) rd. 4,5 km vom Klosterneuburger Stadtkern, an einer Abzweigung von der Bundesstr. B14. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine gelockerte gemischte Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit viel Grünflächen, Wald und Erholungsmöglichkeiten aus.</p> <p><i>Lage Individualverkehr</i> Die ggst. Liegenschaft ist unmittelbar über die Wiener Str./B14 und nach der Abzweigung in 550m erreichbar.</p> <p><i>Lage öffentlicher Verkehr</i> Die Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist mit Regionalbuslinien 142, 400, 404, 406 und D (Haltestelle Volksschule) gegeben. Der Bahnhof von Kierling ist in rd. 4,7 km-Entfernung bzw. in rd. 10 Fahrminuten erreichbar (Haltestelle für die ÖBB-Züge (S40/R40) und Regionalbusse (REX4/REX41). Die Regionalbuslinien 400, 401, 402, 403, 404 und 406 sowie die drei Stadtbus-Linien 1, 2 und 3 (im Halbstundentakt) verbinden die Bahnhöfe Klosterneuburg-Kierling und Klosterneuburg-Weidling mit großen Teilen des Gemeindegebiets und können als Zubringer zur Bahn genutzt werden.</p> <p><i>Lage Nahversorgung</i> Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen: Lebensmittel-Supermärkte/Einzelhandelsgeschäfte, Bildungseinrichtungen Gastronomie, Ärzte, Apotheken befinden sich im Umkreis von 1- 5 km.</p>

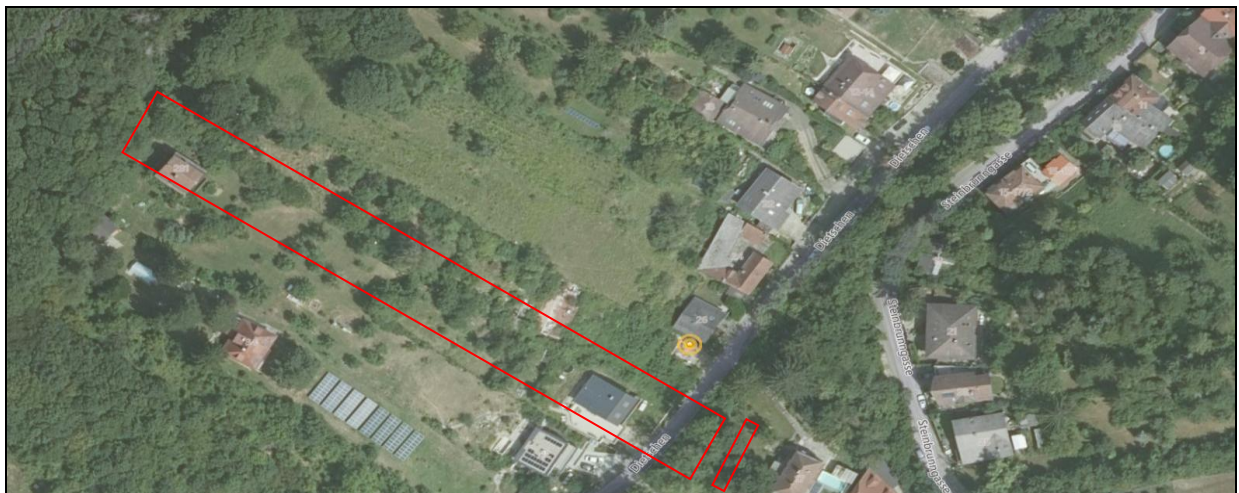
2.1.1. Lage der Liegenschaft (allg.)



Quelle: <https://www.immowert123.at>



Quelle: www.google.at/maps - Lageplan/Straßenansicht inkl. Infrastruktur, objektbezogen/allgemein



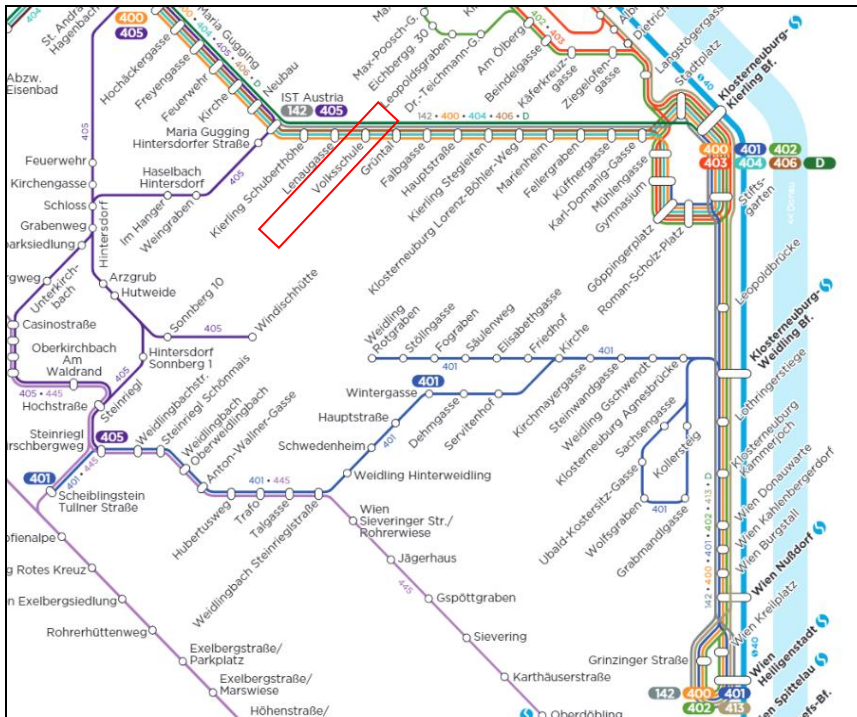
2.1.2. Übersicht Erreichbarkeiten /Auszug: IMMOUnited-Standortexposé

Einrichtung	Name	Entfernung
Apotheke	Die Blaue Apotheke	478 m
Arzt	Cornelia Schöppl	474 m
Autowaschanlage	eni wash	4,58 km
Bäckerei	Dacho	3,88 km
Bank	Raika Kritzendorf	4,04 km
Bar	Manege	3,94 km
Bibliothek	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	4,60 km
Biergarten	Schutzhaus Am Ameisbach	11,62 km
Café	Café im Amtshaus, Hauptstraße 56-58/4, 3420 Kritzendorf	3,60 km
Club / Disco	Qube, Stockerauer Straße 19, Korneuburg	6,30 km
Drogerie	Bipa, Stadtplatz 33	3,91 km
Eissalon	Leonardelli la Gelateria	3,80 km
Fahrschule	Leo's Fahrschule	4,02 km
Fast-Food Restaurant	Silbersee Standl	4,88 km
Fleischer	Wiesbauer Bistro & Shop, Tullner Straße 4, 3424	5,12 km
Friseur	Keine Namensinformation, Keine Adressinformation	3,79 km
Gemischtwaren	Nah&Frisch	3,16 km
Kasino	Casino Wien, Kärntner Straße 41, 1010 Wien	13,37 km
Kindergarten	Kindergarten Reißgasse	739 m
Klinik	Rehabilitationszentrum Weißer Hof	2,32 km
Konditorei	Tortenmanufaktur Hollander, Hauptstraße 11, 3400 Klosterneuburg	3,21 km
Krankenhaus	Landesklinikum Klosterneuburg	3,90 km
Kulturinstitut	Pfadfinder	3,40 km
Kulturzentrum	Semmelweisklinik	8,41 km
Museum	Franz-Kafka-Gedenkraum	468 m
Musikschule	Musikschule Klosterneuburg	3,68 km
Planetarium	Planetarium Würstelprater, 1020 Wien	13,46 km
Polizeidienststelle	Polizeiinspektion Klosterneuburg, Franz-Rumpler-Straße 10, 3400 Klosterneuburg	3,97 km
Postamt	3412 Kierling, Hauptstraße 139, 3412 Kierling	630 m
Pub	Buri's, Keine Adressinformation	4,04 km
Rechtsanwalt	Staatsanwaltschaft Korneuburg	6,01 km
Restaurant	Heurigen Kafka	503 m
Rettungsstützpunkt	Johanniter-Unfall-Hilfe Wien Herbeckstraße, Herbeckstraße 39, 1180 Wien	8,98 km
Schule	Volksschule Kierling	528 m
Seniorenwohnheim	Agnesheim	3,35 km
Sprachschule	Lingua Franca, Türkenschanzstraße 2, 1180 Wien	9,66 km
Supermarkt	Hofer	412 m
Süßwaren	Marzipanina, Rosenackerstraße 12, 1160 Wien	9,31 km
Tankstelle	Turmöl	3,17 km
Theater	Kellertheater Wilheringerhof, Albrechtstraße 61, 3400 Klosterneuburg	3,62 km
Tierarzt	Tierambulanz Kierling	833 m
Universität / Hochschule	ISTA (Institute of Science and Technology Austria)	1,16 km
Vergnügungspark	Fossilienwelt Weinviertel	9,59 km
Zahnarzt	Judith Kohl	462 m
Zoo	Kinderbauernhof - Landgut Wien Cobenzl	5,72 km

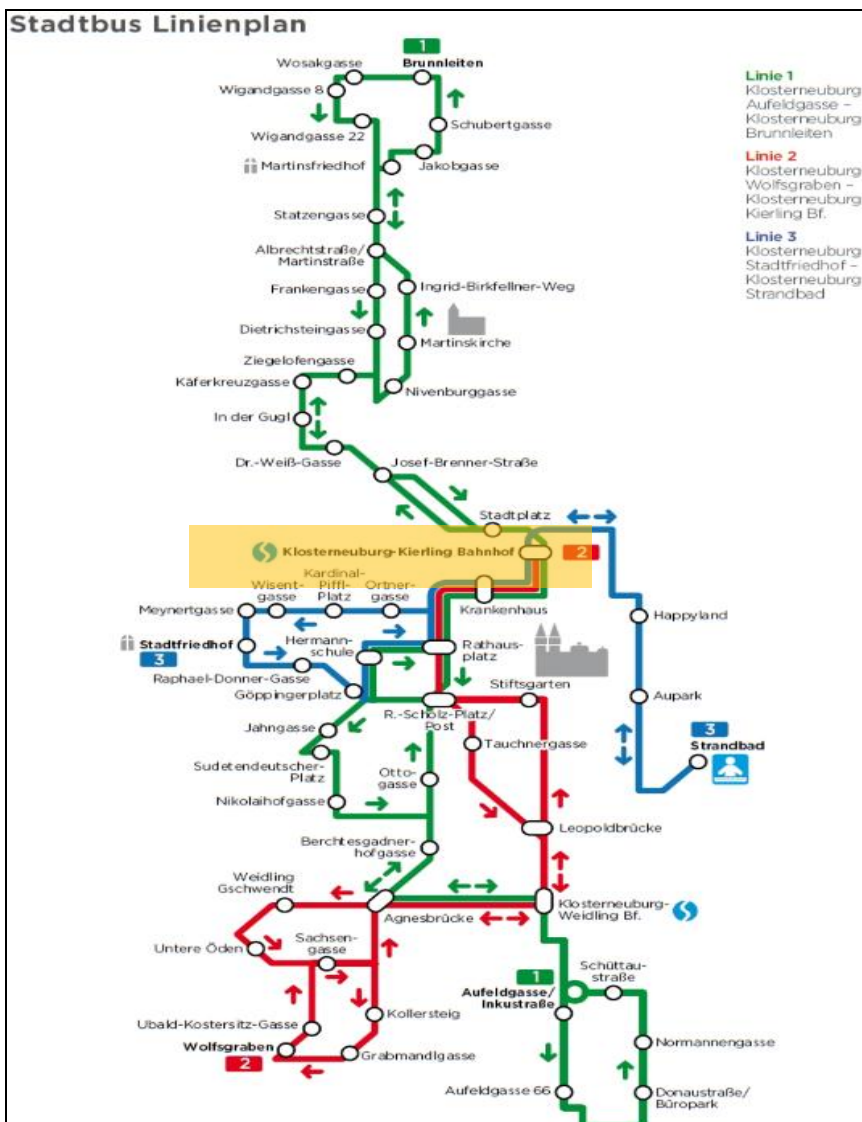
Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug)

Die gesamte Studie (Standortexposé) liefert eine umfassende Beurteilung von Lagequalitäten (detaillierte Erhebung und Auswertung zu Infrastrukturdaten, zum öffentlichen Verkehr und Individualverkehr, Geoinformationen und sonstige Qualitäten; ergänzend zugleich um statistische Auswertungen zur Bewohnerstruktur der jeweiligen Lage etc.). Insofern kann aus dieser Grundlagenerhebung ein umfassendes Bild zu den Lagequalitäten erhoben werden. Dieses Datenmaterial ist von einer, nach objektiven Maßstäben ausgerichteten Institution erhoben und verweist auch auf die Verwendbarkeit der Daten für Sachverständigenzwecke.

2.2. Öffentliche Verkehrsmöglichkeiten (Wohnumgebung)

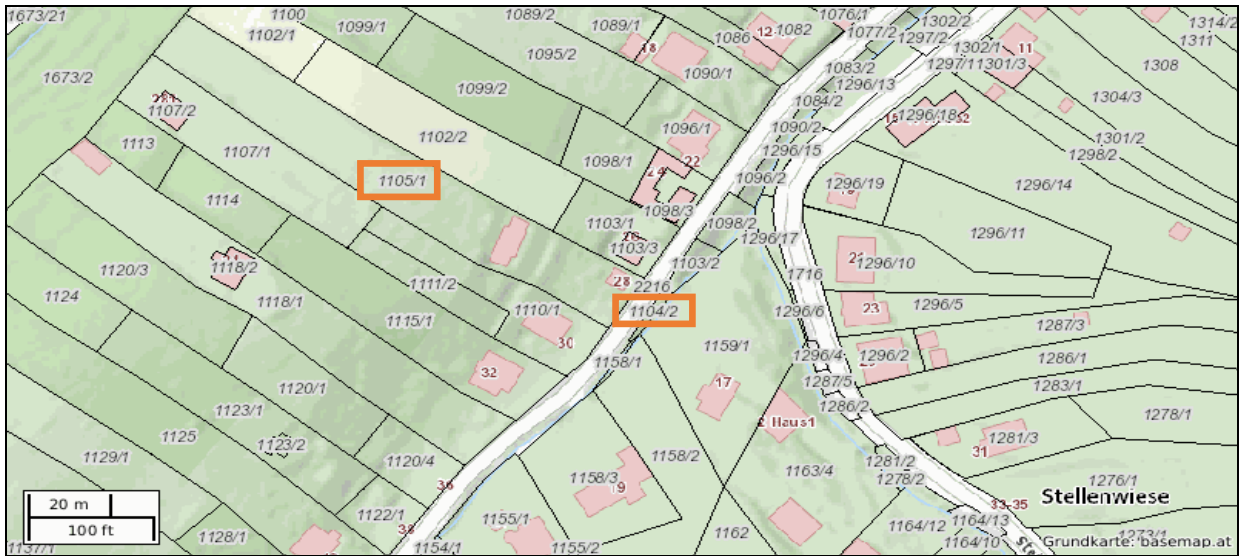


Quelle: www.klosterneuburg.at/de/Busfahrplaene_2022

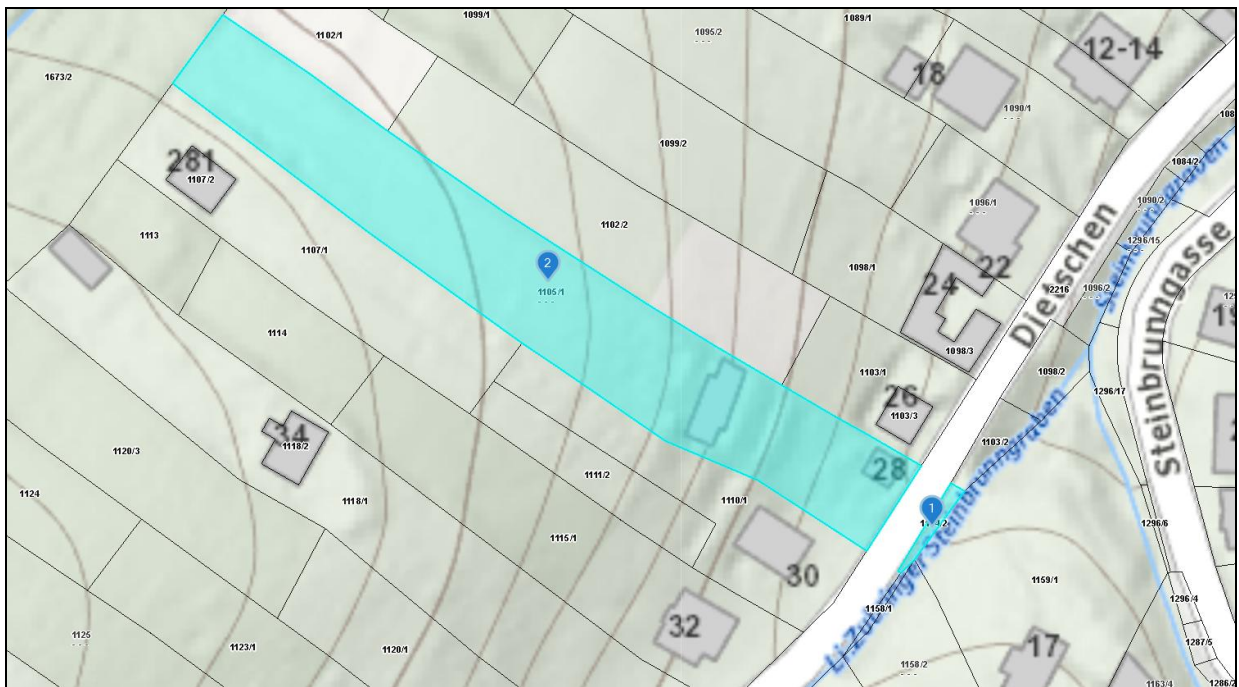


Quelle: https://www.klosterneuburg.at/de/Busfahrplaene_2022

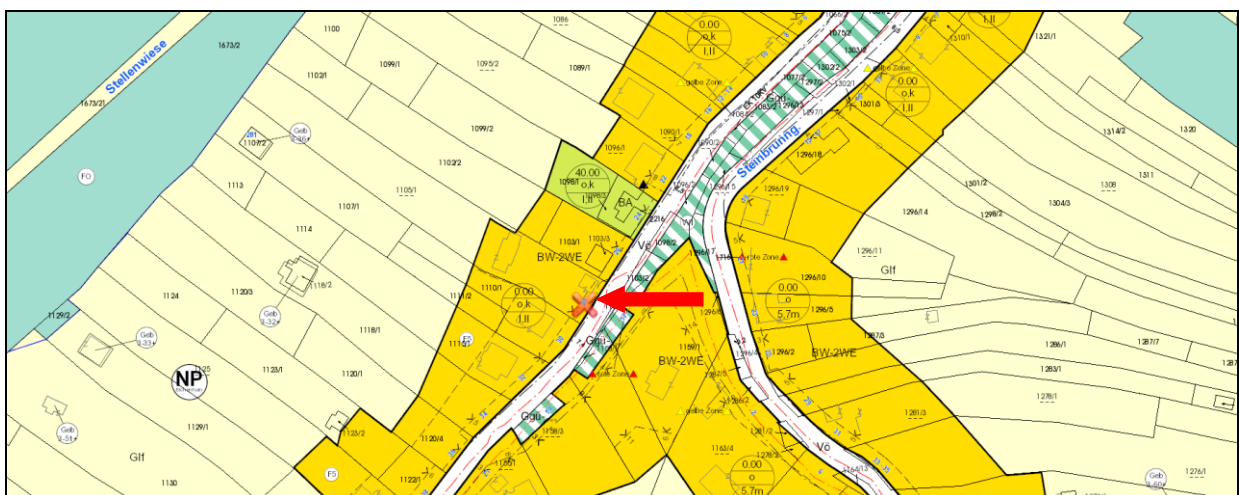
2.3. Flächenwidmungs- und Baugebungsbestimmungen



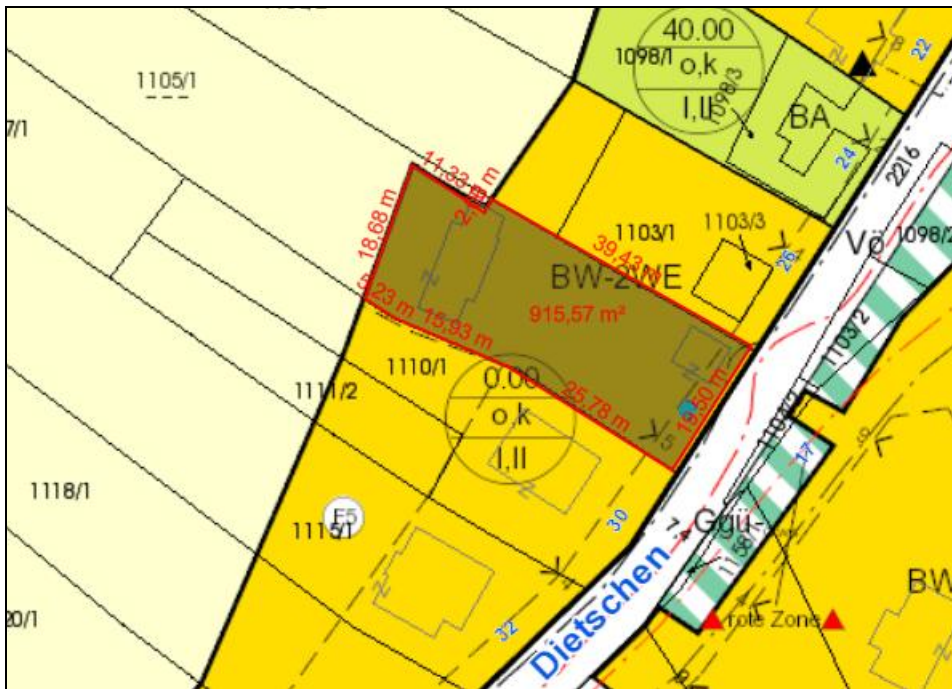
Quelle: www.immounited.com/IMMOmapping - Standortexposé (Kurz-Auszug) - Flächenwidmung





Quelle: <https://atlas.noe.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/> Grundstk. 1=GST-Nr.1104/2; Grundstk. 2=GST-Nr.1105/1



Quelle: https://www.klosterneuburg.at/Oertliche_Raumplanung




Ggü Grüngürtel mit Funktionsfestlegung und ev. Angabe der Breite in m (Zebrastrifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
 
rote Zone Wildbach rote Gefahrenzone

<p>GSTNR 1104/2 (EZ 170)</p> 	<p>zum kleineren Teil als Bauland-Wohngebiet – zwei Wohneinheiten (ca. 6m²) zum größeren Teil als Grüngürtel mit Kenntlichmachung Gewässerschutz (ca. 14m²) zum größeren Teil als öffentliche Verkehrsfläche (ca. 20m²)</p>
<p>GSTNR 1105/1 (EZ 170)</p> 	<p>zum kleineren Teil als Bauland-Wohngebiet – zwei Wohneinheiten (ca. 929m²) zum größeren Teil als Grünland – Land- und Forstwirtschaft (ca. 1.948m²)</p>

Quelle: Beschluß der Stadtplanung vom 2.9.2025

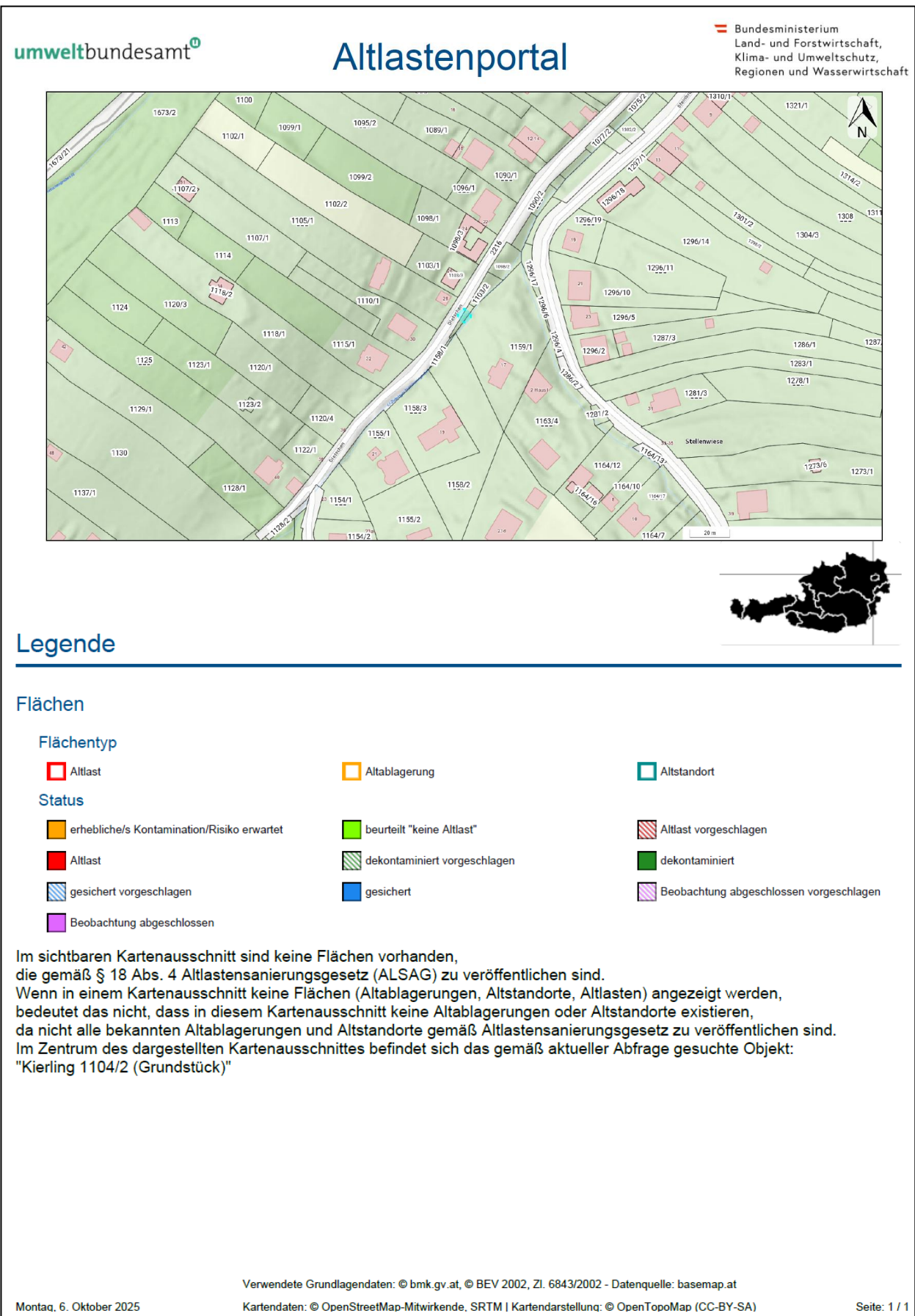
Auf der Liegenschaft mit der GST-Nr. 1105/1 ist folg. aktuelle Widmung ausgewiesen:

Der vordere Teil des GST rd. 929 m² ist als „Bauland Wohngebiet mit einer Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Bauplatz“ gewidmet. Die Gebäude sind mit einem Abstand zur Grundstücksgrenze von 5m (Baufuchtlinie 5m) zu entrichten; Bauklasse I oder II (d.h. 2 Vollgeschoße mit einer Beschränkung für zurückgesetzte Geschoße); offene oder gekuppelte Bauweise.“

Der hintere Teil des GST rd. 1.948 m² ist als Grünland – LuF umgewidmet und darf nicht bebaut werden.

2.4. Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster

GST 1104/2

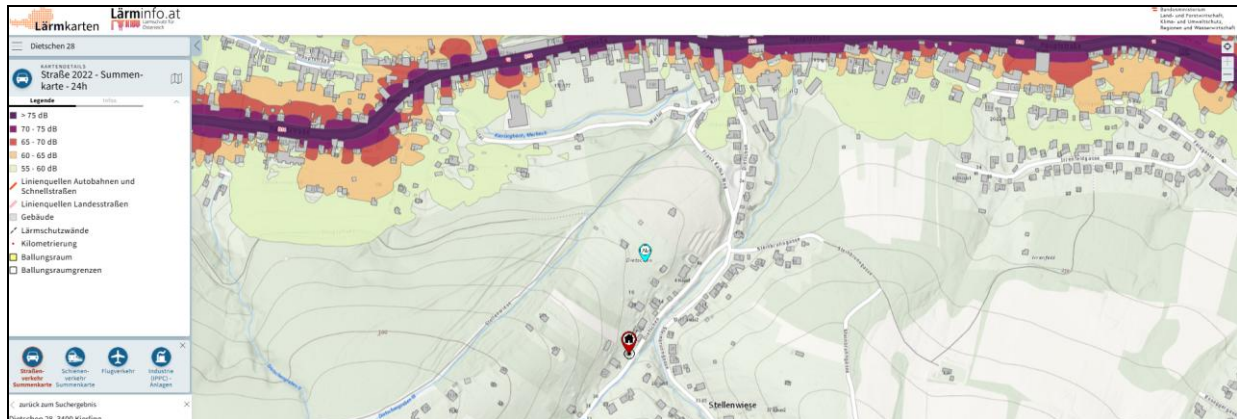


2.5. Lärmkarten zu diversen Immissionsmöglichkeiten

In der vorliegenden Karte ist die in den Geltungsbereich der EU-Umgebungslärmrichtlinie fallenden Ballungsräume und Lärmquellen eingetragen. Als Lärmquellen gelten alle Hauptverkehrsstraßen (d.h. 3 Mio. Kfz/Jahr bzw. rd. 8.000 Kfz/Tag) und Haupteisenbahnstrecken.

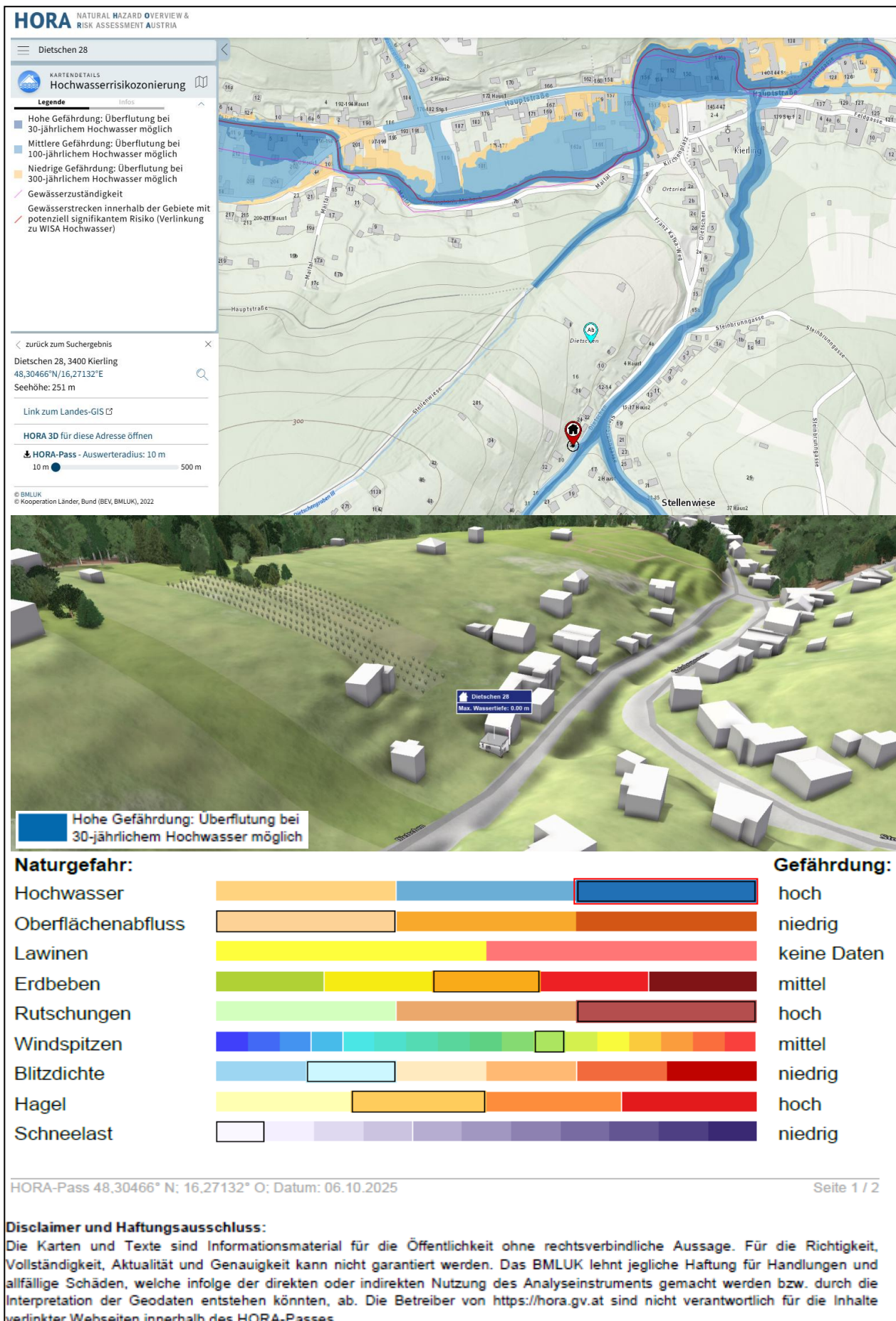
Die strategische Lärmkarten werden rechnerisch ermittelt, wofür neben Parametern wie Verkehrsstärke, Fahrgeschwindigkeit etc. auch die Kenntnis des Geländes und der Bebauung berücksichtigt wird. Die Pegelwerte stellen die Lärmimmission in einer Höhe von 4m über dem Boden dar und sind daher sowohl für den Schutz des Freiraumes als auch hinsichtlich Aussagen für hohe Gebäude nur bedingt geeignet und nur bedingt anwendbar.

Die ggst-Liegenschaft liegt, wie ersichtlich, in keinem Immissionsbereich.



Quelle: <https://maps.laerinfo.at/#>

2.6. Hochwassergefahr



2.7. Beschreibung der bewertungsgegenständlichen Gesamtliegenschaft

Kriterium	Beschreibung	Informations- quelle
Konfiguration des Grundstücks /Bauführung	Das zu bewertende Grundstück besteht aus 2, durch die öffentliche Verkehrsfläche „Zufahrtsstraße Dietschen“ getrennte Grundstücksteile. Die Gesamtfläche der beiden Grundstücke beläuft sich auf 2.913 m ² . Der Grundstücksteil-GST-Nr. 1105/1 besteht aus einem langgezogenen, rechtwinkligen und in steiler Hanglage befindlichen Grundstück mit einer Gesamtfläche von 2.876,00 m ² . Abgesehen von teilweise noch bestehenden Gebäudeteilen im Abbruch handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit unkultivierter Bepflanzung – es konnte auf Grund der Unzugänglichkeit keine Befundaufnahme aller Grundstücksbereiche vorgenommen werden. Gegenüberliegend befindet sich der Grundstücksteil (GST-Nr. 1104/2) mit einer Gesamtfläche von 37m ² . Dieser Grundstücksteil ist auf Grund der Lage und der Konfiguration wirtschaftlich nicht nutzbar.	GB-Auszug/ Baubehörde der Stadtgemeinde Klosterneuburg/ Befundaufnahme
Boden- Kontaminierung/ Altlastenkataster <small>www.umweltbundesamt.at/vfka</small>	Auf Basis der seit 01.01.2025 vorgenommenen Änderungen der Erhebung möglicher negativer Einflüsse von Grundstücken durch Kontaminierung bzw. Altlasten ist für das bewertungsgegenständliche Grundstück kein Hinweis auf mögliche Gefährdungen feststellbar. Für die Bewertung ist von keinem Gefährdungspotential auszugehen.	Internetrecherche
Grundbuch	Die Bewertung bezieht sich auftragsgemäß auf eine geldlastenfreie Liegenschaft. Die für den Grundstücksteil 1104/2 einverleibte Grunddienstbarkeit ist im Verkehrswert berücksichtigt. Im Zuge der Recherche der Urkundensammlung wurden zwei Kaufverträge der gegenständlichen Liegenschaft aus 2020 und 2024 erhoben.	Grundbuch
Planeinsicht bei der Baubehörde (siehe Pkt. 4.4)	Im Zuge der Planeinsicht bei der Baubehörde konnte erhoben werden, dass ein Bauvorhaben für zwei separate Mehrparteienhäuser vorgesehen waren. Es wurden im Zeitraum 2020-2024 mehrere Pläne eingereicht; eine Baubewilligung konnte nicht erlangt werden.	Planeinsicht Klosterneuburg

3. Bewertung

3.1. Wahl des Bewertungsverfahrens

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich, um ein unbebautes Grundstück. Die Bewertung erfolgt daher nach dem Vergleichswertverfahren.

3.2. Vergleichswertverfahren iSd § 4 LBG

(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.

3.3. Erhebung des durchschnittlichen Vergleichswertes

Die Erhebungen der Vergleichswerte erfolgen der bestehenden Widmung entsprechend im Bereich Grundstücke im Bau- und Grünland. In unmittelbarer Umgebung zur gegenständlichen Liegenschaft konnten für beide Widmungsbereiche nur wenig stichtagsbezogene Vergleichstransaktionen erhoben werden. Die Recherche für ‚Grünland‘ liegt dabei bei einem Preisniveau um rd. € 20,00/m²) und für ‚Bauland‘ bei rd. € 730,00/m².

Nr.	Adresse	Lage / Entfernung zur Bew.-Liegenschaft	Datum	GST-FL gesamt	Kaufpreis	m ² -Preis	Anmerkungen
3	Stellenwiese / Privatstr.	750 m	22.04.2025	1 333,00 m ²	€ 22 100,00	€ 16,58	Wald/Grundstück
4	Dietschen 15a	240 m	17.06.2025	478,00 m ²	€ 350 000,00	€ 732,22	bebautes Grundstck am Fluß, alt, sanierungsbedürftig, wenn sogar abbruchreif

Die aktuellen Angebotspreise in unmittelbarer Umgebung (Kierling – rd. 2km – 5km Entfernung) liegen zwischen rd. € 530/m² und € 950/m²; die jeweiligen Preise variieren je Größe und Bebaubarkeit. Die Auswertungen diverser Marktberichte zeigen eine aktuelle Schwankungsbreite zwischen € 450/m² und € 800/m².

Wir stellen Ihnen die aktuellen Grundstückspreise von Gemeinden aus ganz Österreich kostenlos zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Grundstückspreisen um Richtwerte handelt, die im speziellen Fall (Liebhaberpreise, individuelle Einflüsse oder Beeinträchtigungen) auch von den dargestellten Werten abweichen können.
Der Preis bezieht sich auf baulandfähige Grundstücke für Ein-/Zweifamilienhäuser (keine Bauträger und Gewerbegrundstücke), wobei die Aufschließungskosten nicht enthalten sind.

Quelle: Gemeindeämter, Transaktionsdaten aus dem Grundbuch und Maklerinformationen

NIEDERÖSTERREICH ▾

TULLN ▾

KLOSTERNEUBURG ▾

KIERLING ▾

Grundstückspreise für KG Kierling (1703)

Grundstückspreis von	Grundstückspreis bis	Tendenz
€ 450.-	€ 800.-	→

Immobilie in Kierling **VERKAUFEN**

Quelle: www.immowert123.at/grundstueckspreise/

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Vergleichserhebungen wird für die bewertungsgegenständlichen Grundstücksflächen (GST-Nr. 1105/1) – in Übereinstimmung mit den im Widmungsbereich „Bauland“ erhobenen Marktdaten – ein durchschnittlicher Vergleichswert von € 700,00/m² herangezogen. Für jene Teilflächen, die im Widmungsbereich „Grünland“ liegen, wird ein Vergleichswert von € 15,00/m² angesetzt. Für den eingeschränkt verwertbaren Grundstücksteil (GST-Nr. 1104/2) mit einer Gesamtfläche von 37 m² wird ein Vergleichswert von € 10,00/m² berücksichtigt. Die vorhandene Hanglage wird insgesamt mit einem Abschlag von 20 % bewertet. Für die bei der Befundaufnahme augenscheinlich wahrnehmbaren Abbrucharbeiten noch bestehender Bauteile werden kalkulatorisch erhobene Kosten in der Höhe von € 20.000,00 berücksichtigt.

3.4. Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Grundstückswert	GrSt. Nr	Widmungsbereich	m ² , lt. FLW-Bescheid	Vergl.W/ m ²	Abschlag	Vergleichswert, gesamt
Anteil Grundstücksfläche	1104/2	div. Widmungen	37,00 m ²	€ 10,00		€ 370,00
Anteil Grundfläche <u>Bauland</u> , bebaubar	1105/1	Bauland-Wohngebiet-2 WE	929,00 m ²	€ 700,00		€ 650 300,00
Anteil Grundfläche <u>Grünland</u> , unbebaubar		Grünland - LuF-Wirtschaft	1 948,00 m ²	€ 15,00		€ 29 220,00
						€ 679 520,00
abzgl. Abschlag erschwerte Bauführung durch Hanglage					-20%	-€ 135 904,00
Abbruchkosten bestehende Gebäudeteile (Restbestände lt. Kalkulation)						-€ 20 000,00
Ergebnis						€ 523 986,00
Verkehrswert gerundet						€ 525 000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft KG 01703 Kierling, EZ 170, mit der grundbücherlichen Grundstücksadresse 3400 Klosterneuburg (Kierling), Dietschen 28 lautet gerundet € 525.000,00.



Wien, am 14.11.2025

Der Sachverständige
Mag. Karl Wiesflecker

4. Anlage/ Unterlagendokumentation

4.1. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01703 Kierling
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg

EINLAGEZAHL 170

Letzte TZ 1138/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1104/2	Gärten(10)	37	
1105/1	G GST-Fläche * Bauf.(10)	2876 125	
	Gärten(10)	2751	Dietschen 28
GESAMTFLÄCHE		2913	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

NHB New Home Bellevue FlexCo (FN 620989w)

ADR: Bäckerstraße 14/7, Wien 1010

a 2380/2024 IM RANG 75/2024 Kaufvertrag 2024-05-13 Eigentumsrecht

b 2380/2024 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 1651/1931 2359/2007

DIENSTBARKEIT der Duldung einer Brücke auf Gst 1104 gem Pkt

I Servitutsvertrag 1931-06-05 für Gst 1159/1

11 a 3158/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-10-12

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 600.000,--

für Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H. (FN 79133y)

b 268/2025 Hypothekarklage (3 Cg 9/25v)

c 1138/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

C-LNR 14a

13 a 2380/2024

VORKAUFSRECHT gem. §§ 1072 ff ABGB gem. Pkt. III.4.,

ausgedehnt auf andere Veräußerungsarten gem. § 1078 ABGB

gem. Pkt III. 5. Zusatzvereinbarung 2024-10-02 für

Erkona Immobilienverwertung Ges.m.b.H. (FN 79133y)

14 a 1138/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,-- samt 20 % Z p.a.

seit 1.11.2023, Kosten EUR 3.718,88 samt 4 % Z p.a. seit

14.3.2025, Antragskosten EUR 1.633,22 für ERKONA

Immobilienverwertungs Ges.m.b.H (8 E 1564/25b)

b 1138/2025 Pfandrecht bereits sichergestellt unter C-LNR 11a

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

4.2. Fotodokumentation

Aktuelle Ansichten



