Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26
3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6
Tel.: 0664 / 43 55 469
office@steiner-sv.at
www.steiner-sv.at

An das
Bezirksgericht St. Pölten
Schießstattring 6
3100 St.Pölten

Wien, 09.07.2026
GZ 43 E 4/26i
26053-3100

BEWERTUNGSGUTACHTEN

B A U T R Ä G E R L I E G E N S C H A F T



Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Liegenschaft

Grundbuch:	**19598 Oberwagram**
Einlagezahl:	**291**
Bezirksgericht:	**St. Pölten**
Adresse:	**3100 St. Pölten, Purkersdorfer Straße 17**

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben

Befund

Beschreibung der Liegenschaft

Gutachten und Bewertung

Vergleichswert

Rechte und Lasten

Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Kataster mit Luftbild
Beilage 3 Fotodokumentation

Literatur:

+ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
+ ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
+ ÖNorm B 1800
+ Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
  Kainz, 08/2004
+ Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
  Hubner, 09/2010
+ Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
  Kainz, 10/2004
+ Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
  Steppan, 10/2010
+ Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
  Seiser, 11/2004
+ Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
  Roth, 09/2010
+ Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
  Heimo Kranewitter
+ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
  Kleiber - Simon - Weyers
+ Nutzungsdauerkatalog
  Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
+ Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
  Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	**B A U T R Ä G E R L I E G E N S C H A F T** Grundbuch 19598 Oberwagram EZ 291 3100 St. Pölten, Purkersdorfer Straße 17
Auftraggeber	Bezirksgericht St.Pölten 3100 St.Pölten, Schießstattring 6 in der **Exekutionssache** GZ 43 E 4/26i des Bezirksgericht St. Pölten betreffend **Zwangsversteigerung**
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft Grundbuch 19598 Oberwagram EZ 291 3100 St. Pölten, Purkersdorfer Straße 17 Bewertung erfolgt **ohne Inventar**
Bewertungsstichtag	19.05.2026
Befundaufnahme / Besichtigungstag	19.05.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	27.03.2026
Besichtigung vom:	19.05.2026
Erhebungen:	Grundbuchsabfragen am 22.04.2026 und am 20.05.2026 Magistrat der Stadt St. Pölten - Bauamt am 23.04.2026 Abfrage Magistrat der Stadt St. Pölten (Abgaben) am 20.05.2026 Abfrage Flächenwidmungsplan am 22.06.2026 Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 22.06.2026 Abfrage Lärmkarte BM für Land- und Forstwirtschaft vom 09.07.2026 Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Protokoll Sitzung des Gestaltungsbeirats, GZ: V/5/GBR-31-1-2021 vom 16.06.2021
Verbesserungsauftrag gem. § 13 AVG 1991, Bau- und Feuerpolizei St. Pölten
GZ: 11/60/0/O.W.68-2021/NW/Ze.- vom 02.08.2021
Protokoll Sitzung des Gestaltungsbeirats, GZ: V/5/GBR-31-2-2021 vom 08.09.2021
Gutachterliche Bestätigung bezüglich der statischen Konzeption
Toms Ziviltechniker GmbH vom 07.10.2021
Verbesserungsauftrag gem. § 13 AVG 1991, Bau- und Feuerpolizei St. Pölten
GZ: 11/60/0/O.W.68-2021/NW/Ze.- vom 06.12.2021
Technischer Bericht Lüftung der Garage, Dipl.-Ing. Kath Ziviltechniker GmbH vom 21.01.2022
Einreichplan Neubau eines Wohngebäudes vom 30.05.2022
Einreichplan Neubau eines Wohngebäudes vom 27.06.2022
Einreichplan Neubau eines Wohngebäudes vom 30.08.2022
Bautechnischer Befund und Gutachten, Bau- und Feuerpolizei St. Pölten
GZ: 11/60/1/O.W.68-2022/NW.- vom 09.11.2022
Baubeschreibung Wohnhaus
Bescheid Baubewilligung Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage
GZ: 11/60/1/O.W.68-2022/NW/Ze.- vom 13.12.2022

Kaufvertrag vom 21.02.2020

Schreiben Magistrat der Stadt St. Pölten (Abgaben) vom 21.05.2026
Offene Posten Listen (Abgaben) per 21.05.2026
Energieausweis vom 11.10.2021

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 19598 Oberwagram EINLAGEZAHL 291
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****
Letzte TZ 1191/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
47/23	G	Gärten(10)	*	924	Purkersdorfer Straße 17

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
6 ANTEIL: 1/1

[redacted]

a 1764/2020 IM RANG 1398/2020 Kaufvertrag 2020-02-21 Eigentumsrecht
********** C **********
3 a 593/2021 Pfandurkunde 2021-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)
4 a 1191/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,--
samt 10,125 % Z vierteljährlich kapit. seit 2025-09-16
Kosten: EUR 7.204,03 samt 4 % Z 2025-12-01
Antragskosten: EUR 1.601,72 für
Raiffeisenbank Tulln-Klosterneuburg eGen, FN 75182m
(43 E 4/26i)

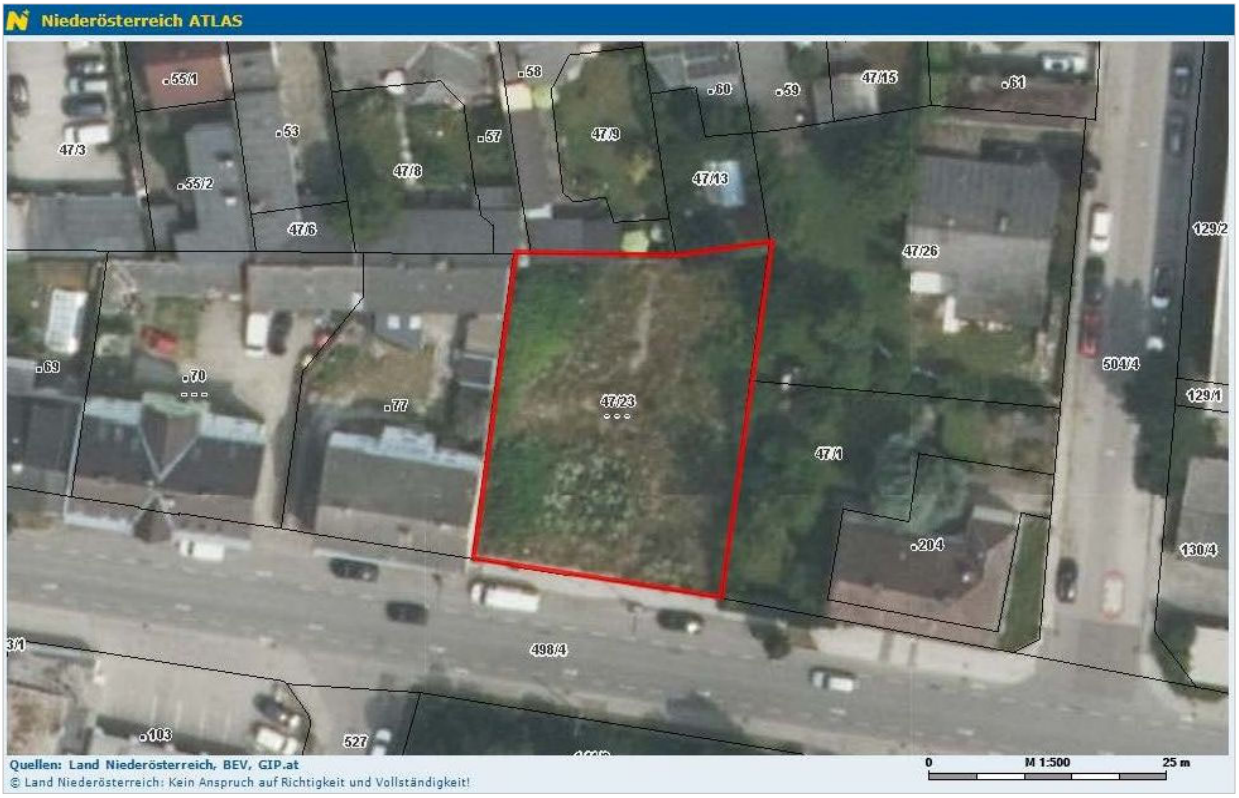
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Beschreibung, Lage, Maße und Form

Die unbebaute Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 47/23 in der EZ 291. Die Liegenschaft grenzt südseitig mit einer Länge in Straßenflucht von rund 27m an die Purkersdorfer Straße, die mittlere Grundstückstiefe beträgt rund 34m. Die Liegenschaft ist als nahezu eben und waagrecht zu bezeichnen.
Die Liegenschaft ist unbebaut. Eine Baubewilligung aus dem Jahr 2022 ist bereits abgelaufen. Es wurde eine Baugrubensicherung mittels Spundwände bzw. Bohrpfahlwänden hergestellt und eine Baugrube auf einer Tiefe von rund 2m bis rund 3m ausgehoben, die Baugrubensohle weist eine Kiesoberfläche auf.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Größe der Liegenschaften

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 291	924 m²

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand. Eine vermessungstechnische Überprüfung der Grundstücksgrenzen auf Übereinstimmung mit dem Bestand in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Aufschließung - Anschlüsse

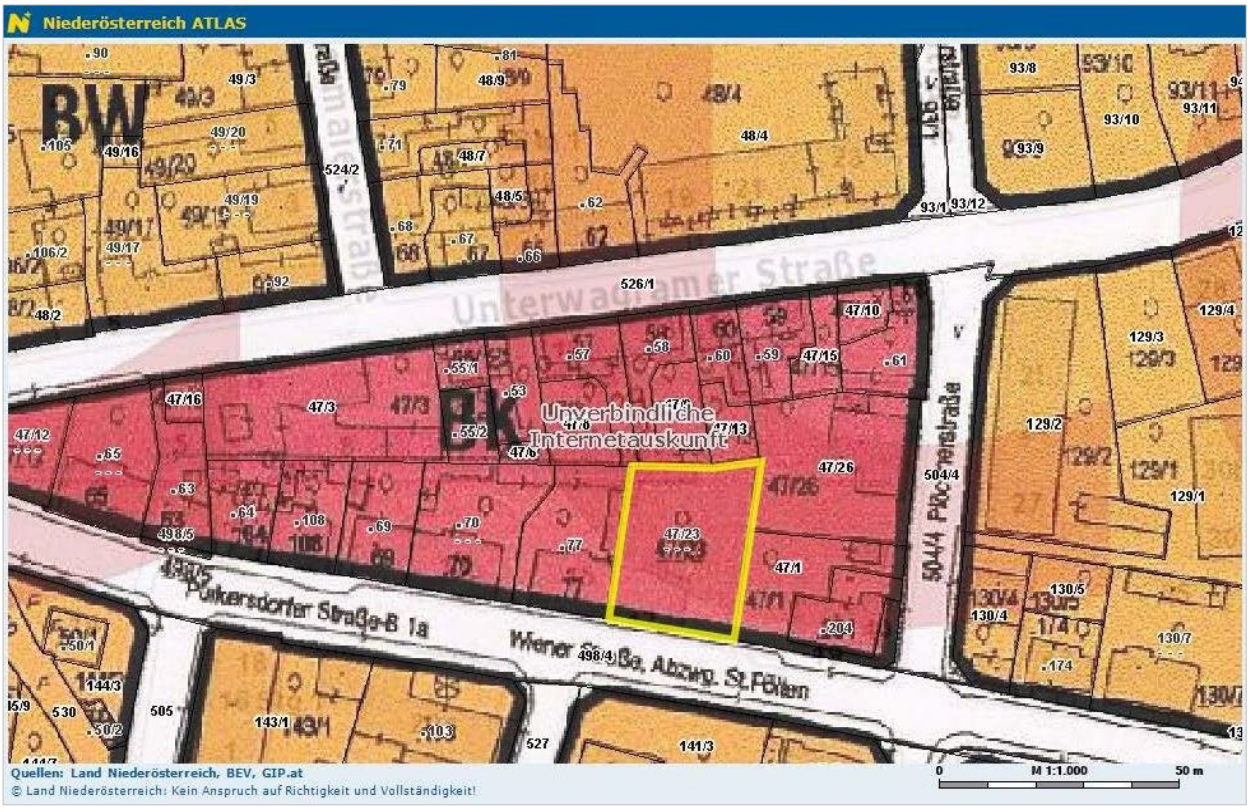
Öffentliche Versorgungsleitungen sind im angrenzenden Straßenzug "Purkersdorfer Straße" vorhanden.

Baubehördliche Bewilligungen

Die Baubewilligung für ein Wohnhaus mit 17 Wohnungen und einem Büro mit Tiefgarage, GZ: 11/60/1/O.W.68-2022/NW/Ze.- vom 13.12.2022 ist abgelaufen.

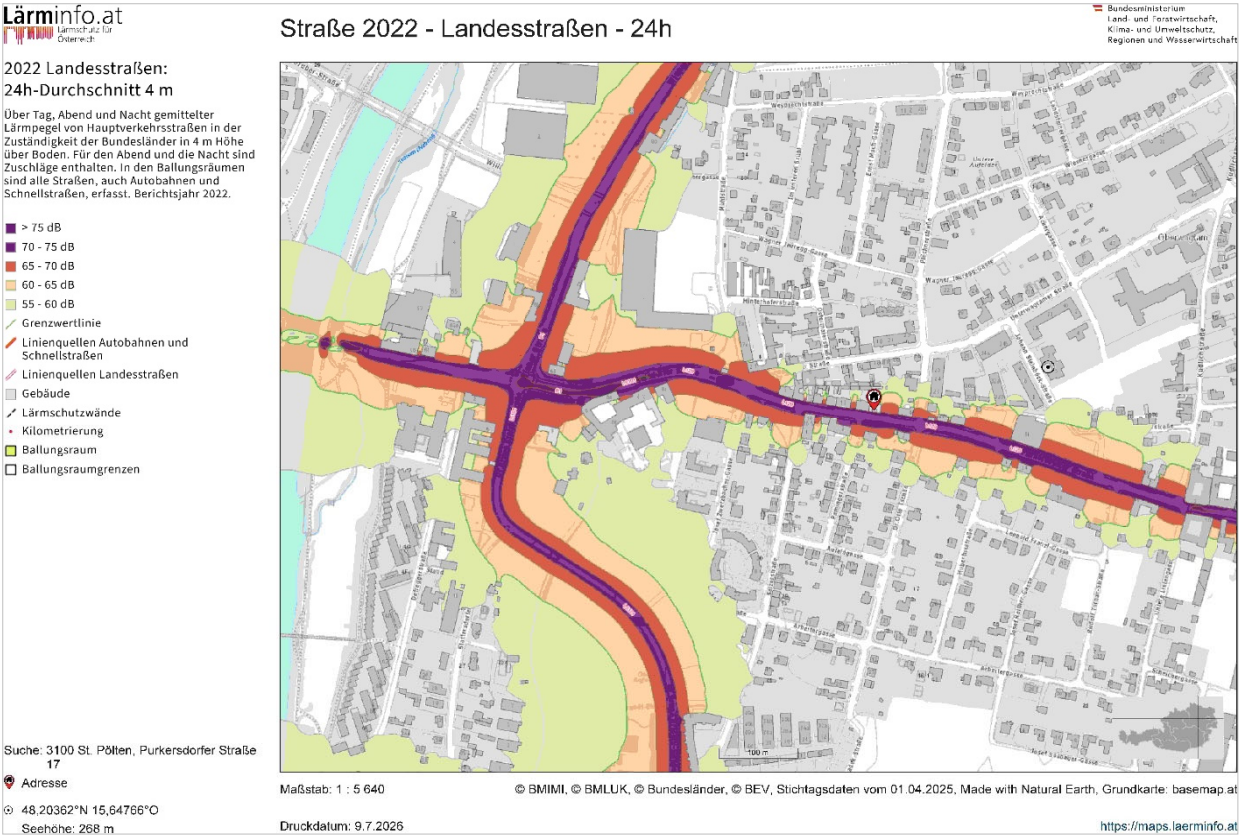
Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan des Landes Niederösterreich liegt die Liegenschaft im **"Bauland Kerngebiet - BK".**



Lärminfo - Landesstraßen

Gemäß Lärmkarte - Landesstraßen vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft (Abfrage vom 09.07.2026) ist an der Purkersdorfer Straße ein erhöhter Lärmpegel durch den Straßenverkehr vorhanden.



Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Offene Posten Liste des Magistrates der Stadt St. Pölten sind für die Liegenschaft derzeit folgende Abgaben pro Jahr zu entrichten:

Grundsteuer	266,40 €
Müllbeseitigung	211,92 €
Seuchenvorsorge	15,00 €
Gesamt	493,32 €

Auf dem Abgabenkonto besteht gemäß der Liste offene Posten per 21.05.2026 ein offener Zahlungsrückstand in Höhe von rund € 480,48.

Bestandsrechte

Der Verpflichtete wurde vom Gericht anlässlich der Anordnung der Schätzung ausdrücklich um Übermittlung aller Unterlagen insbesondere betreffend Bestandrechte ersucht.
Da von Verpflichtetenseite keinerlei Reaktion erfolgte und auch sonst keine Hinweise für das Vorhandensein von Mietrechten bestehen, wird von Bestandfreiheit ausgegangen.

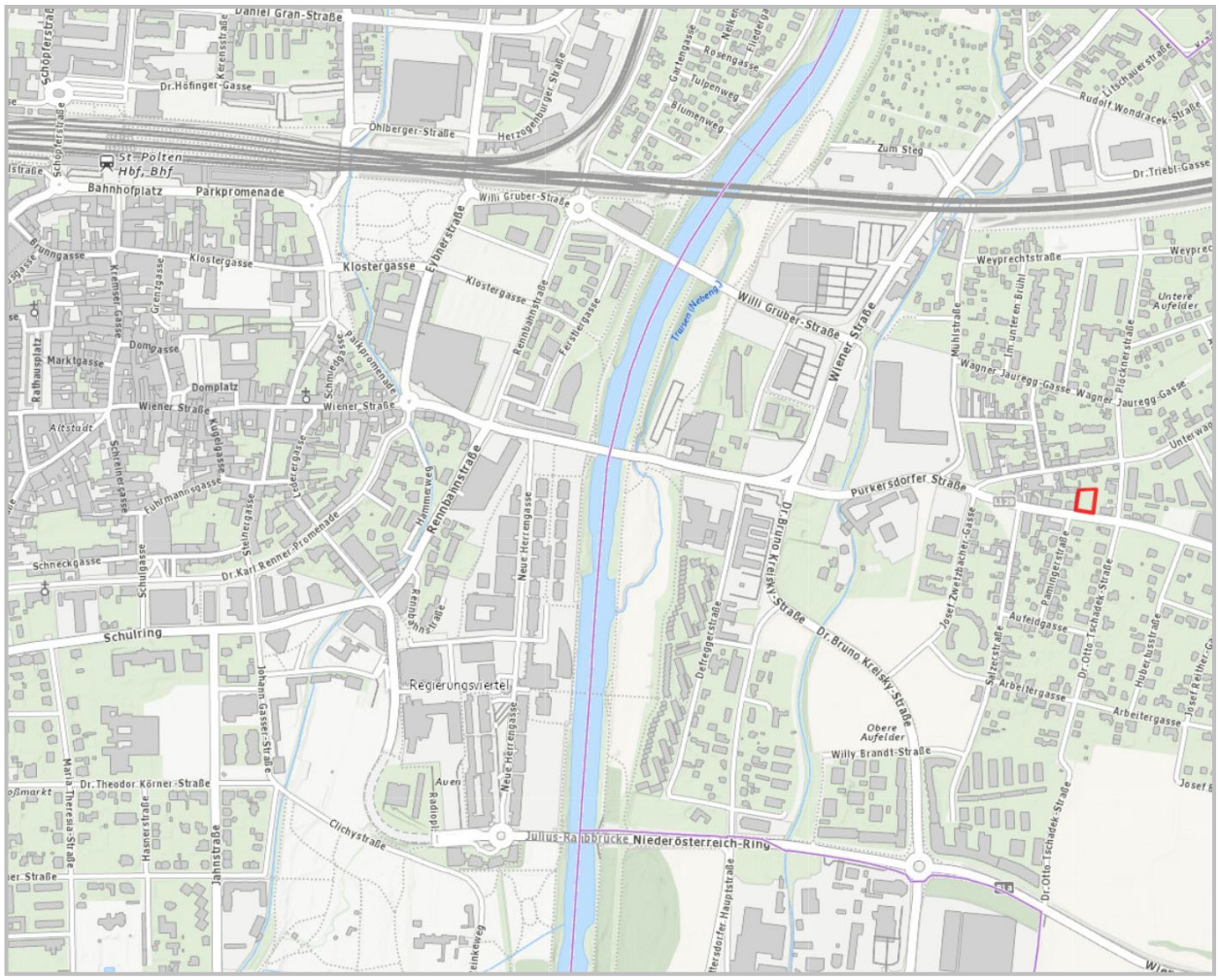
Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 22.06.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaften auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt in der niederösterreichischen Landeshauptstadt St. Pölten, im Stadtteil Oberwagram, rund 1km östlich des Stadtzentrums von St. Pölten und östlich der Traisen (Radweg und Grünzone entlang der Traisen), in einem überwiegend mit Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienwohnhäusern bebauten Gebiet.

Der nächstgelegene Autobahnanschluss der A1-Westautobahn (Anschlussstelle "St. Pölten Süd") ist in rund 4,5km zu erreichen, die Anschlussstelle "St. Pölten Ost" der S33-Kremser Schnellstraße liegt in einer Entfernung von rund 1,0km. An öffentlichen Verkehrsmitteln stehen Stadtbuslinien in das Stadtzentrum und zum Hauptbahnhof zur Verfügung.



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

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der nahen Umgebung vorhanden. Sehr gute Geschäfts-Infrastruktur ist im Stadtzentrum von St. Pölten gegeben, das Einkaufszentrum "Traisenpark" ist in rund 3km erreichbar.
Die Landeshauptstadt verfügt über alle wichtigen Verwaltungseinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung und der Bezirkshauptmannschaft befindet sich in St. Pölten auch der Sitz der Landesregierung.
Weiters befinden sich in St. Pölten das Landeskrankenhaus, das Landes- und Bezirksgericht, sowie das Militärkommando von Niederösterreich.
St. Pölten als Schulstadt bietet nahezu alle Schultypen und einzelne Fachhochschulen an.

GUTACHTEN UND BEWERTUNG

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen
das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren
zur Verfügung.
Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Vergleichswertverfahren** als das für unbebaute Liegenschaften geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Aus dem Ergebnis dieses Wertermittlungsverfahrens ist der **Verkehrswert** der Liegenschaft abzuleiten.

Der Vergleichswert

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.

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.

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.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Abbruchkosten / Ausmietungskosten

Bei bebauten Liegenschaften sind die Abbruchkosten der bestehenden Baulichkeiten sowie eventuelle Ausmietungskosten als Freimachungskosten zu berücksichtigen.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

-Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Der rechtlichen Bewertung werden 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 oder sonst bekannt geworden sind.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Vergleichswert

Als Grundlage für die Ermittlung des Bodenwertes ist zunächst der Bodenwert vergleichbarer Liegenschaften nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG zu ermitteln.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes einer unbebauten Liegenschaft das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in vergleichbaren Wohnlagen in der nahen Umgebung aus den Jahren 2022 bis 2025 erhoben. Aus dem Jahr 2026 liegen keine vergleichbaren Verkaufspreise vor. Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland Kerngebiet bzw. Bauland Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar. Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2022 bis 2025

Nr	Datum KV	F m²	y €/m²	(y - yl)²	Kaufpreis
1	Jän.22	1.089	573,9	1.806,3	625.000
2	Mär.22	3.437	711,4	32.400,0	2.445.000
3	Jän.24	3.041	550,8	376,4	1.675.000
4	Feb.25	2.809	445,0	7.465,0	1.250.000
5	Jun.25	585	376,1	24.118,1	220.000
			2.657,2	66.165,7	
		yl =	531,4	16.541,4	
		Standardabweichung (s) =		128,6	
			yl + 2s =	788,6	€/m²
			yl - 2s =	274,2	€/m²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m²	y €/m²	F * y
1	Jän.22	1.089	573,9	624.977
2	Mär.22	3.437	711,4	2.445.082
3	Jän.24	3.041	550,8	1.674.983
4	Feb.25	2.809	445,0	1.250.005
5	Jun.25	585	376,1	220.019
Summen		10.961	2.657,2	6.215.065
arithmetisches Mittel			531,4	

Abschlag für erhöhte Lärmbelastung laut Lärmkarte rund 7,5% = 491,6

Vergleichspreis zum Stichtag: ist rund 490 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 924 m² x 490 €/m² = 452.760 €

Bodenwert 452.760 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

vorhandene Baugrubensicherung (Spundwände, Bohrpfahlwände) geschätzt rund **25.000 €**

Ermittlung des Vergleichswertes

Bodenwert	452.760 €
Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	0 €
vorhandene Baugrubensicherung (Spundwände, Bohrpfahlwände)	25.000 €

Vergleichswert 477.760 €

Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 291 mit Abfragedatum 27.03.2026 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
********************************** C ***************************************
   3    auf Anteil B-LNR 20
      a 3651/2018 Pfandurkunde 2018-05-17
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 500.000,--
          für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
      b gelöscht
   4    auf Anteil B-LNR 20
      a 597/2019 Pfandurkunde 2019-01-21
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 230.000,--
          für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
      c 597/2019 Simultan haftende Liegenschaften
          EZ 1426 KG 19544 St. Pölten C-LNR 16
          EZ 1595 KG 19544 St. Pölten C-LNR 13
          EZ 1594 KG 19544 St. Pölten C-LNR 4
   5  b 2458/2019 IM RANG 2320/2019 Pfandurkunde 2019-03-19
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 100.000,--
          für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)
      c gelöscht
```

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten 0 €

Ermittlung des Verkehrswertes

Vergleichswert der Liegenschaft		477.760 €
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		477.760 €
Rechte und Lasten		0 €
		477.760 €
Verkehrswert mit Rechte und Lasten	gerundet	478.000 €

Da bei der Ermittlung des Vergleichswertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Vergleichswert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 291
mit Rechte und Lasten 478.000 €

(in Worten Euro Vierhundertachtundsiebzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als "geldlastenfreier" Wert der Liegenschaft Grundbuch 19598 Oberwagram EZ 291.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 14 Seiten.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Stand: 09.07.2026

26053-3100

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM
BEWERTUNGSGUTACHTEN

B A U T R Ä G E R L I E G E N S C H A F T

Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Liegenschaft

Grundbuch:	**19598 Oberwagram**
Einlagezahl:	**291**
Bezirksgericht:	**St. Pölten**
Adresse:	**3100 St. Pölten, Purkersdorfer Straße 17**

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	**Grundbuchsauszug**
Beilage 2	**Kataster mit Luftbild**
Beilage 3	**Fotodokumentation**

BEILAGE 1

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 19598 Oberwagram EINLAGEZAHL 291
BEZIRKSGERICHT St. Pölten

****
Letzte TZ 1191/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
47/23	G	Gärten(10)	*	924	Purkersdorfer Straße 17

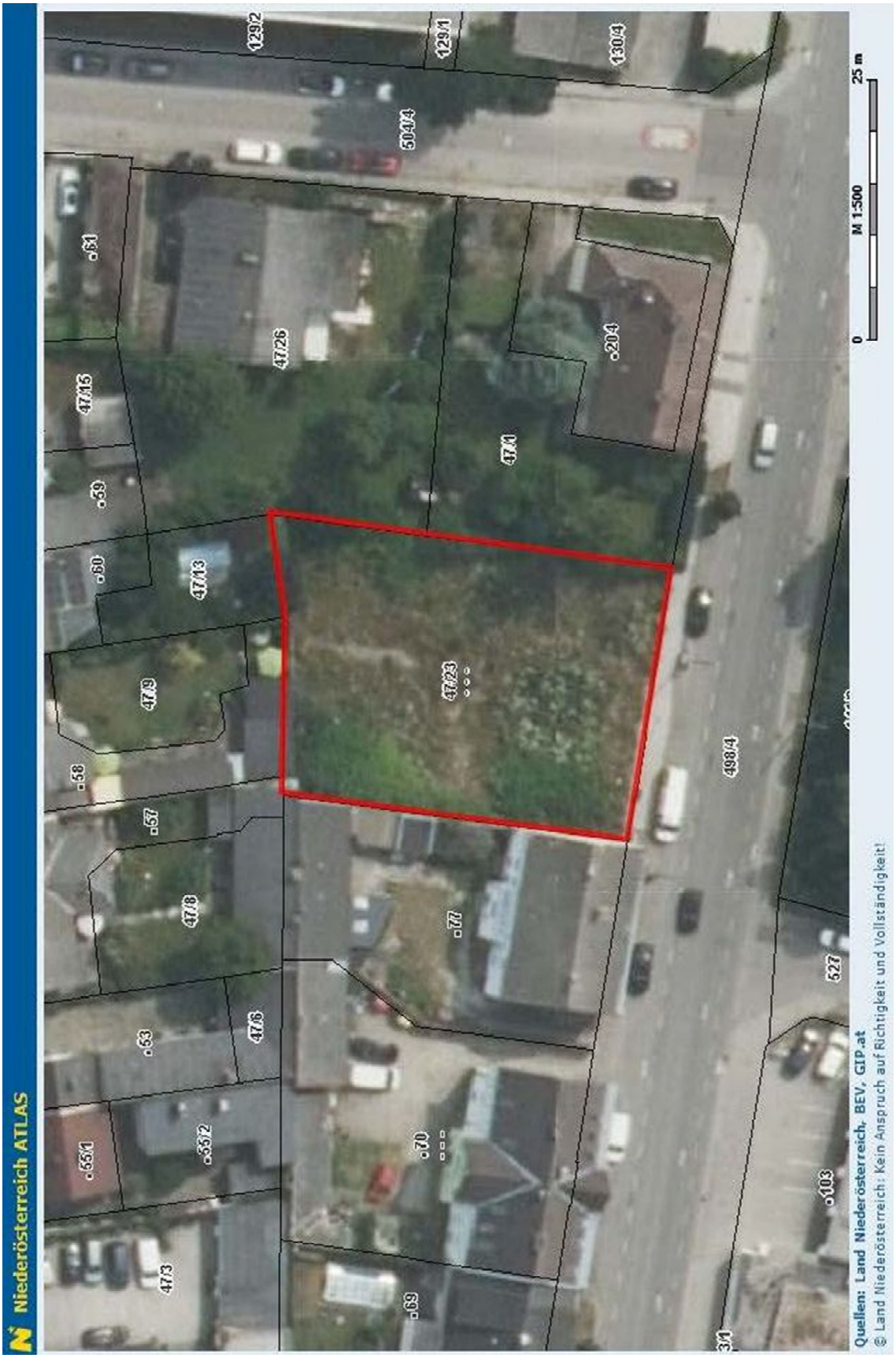
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
6 ANTEIL: 1/1
[redacted]
a 1764/2020 IM RANG 1398/2020 Kaufvertrag 2020-02-21 Eigentumsrecht
********** C **********
3 a 593/2021 Pfandurkunde 2021-01-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 4.000.000,--
für Raiffeisenbank Tulln eGen (FN 75182m)
4 a 1191/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,--
samt 10,125 % Z vierteljährlich kapit. seit 2025-09-16
Kosten: EUR 7.204,03 samt 4 % Z 2025-12-01
Antragskosten: EUR 1.601,72 für
Raiffeisenbank Tulln-Klosterneuburg eGen, FN 75182m
(43 E 4/26i)

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

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BEILAGE 2

KATASTER mit LUFTBILD



Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

BEILAGE 3

FOTODOKUMENTATION



