

Marktwertanalyse



BESSERMAKLER

www.bessermakler.at

Tel.: 01 997 1928

hallo@bessermakler.at



BESSERMAKLER

Anna Klug
Am Lerchenfeld 243
Alland 2543

BESSERMAKLER Immobilien KG
Belvederegasse 11/4
1040 Wien

hallo@bessermakler.at

www.bessermakler.at

Marktwertanalyse

07.04.2020

Einfamilienhaus
Am Lerchenfeld 243
Alland 2543



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines zur Bewertungsmethodik	S. 3
1.1 Was ist in der Datenbasis enthalten?	S. 3
1.2 Wie wird der Marktwert ermittelt?	S. 3
1.3 Anpassung durch Experten	S. 4
2. Informationen zu Ihrer Immobilie	S. 4
2.1 Stammdaten	S. 4
2.2 Grundbuchdaten	S. 4
2.3 Informationen zur Lage	S. 4
2.4 Gebäudeinformationen Hauptgebäude	S. 5
2.5 Gebäudeinformationen Zubauten & Aufbauten	S. 5
2.6 Gebäudeinformationen Nebengebäude	S. 5
2.7 Ausrichtung & Grundstückseigenschaften	S. 6
2.8 Raumaufteilung & Sanitärbereich	S. 7
2.9 Heizung & technische Ausstattung	S. 8
2.10 Außenanlagen	S. 9
2.11 Garage	S. 9
2.12 Lasten	S. 10
3. Ergebnis der Marktwertanalyse	S. 10
3.1 Erklärung	S. 10
3.2 Marktwertindikation	S. 10
3.3 Vermarktungspreis - moderat	S. 11
3.4 Vermarktungspreis - ambitioniert	S. 11
4. Strategie	S. 12
4.1 digitales Angebotsverfahren mit Sandra	S. 12
5. Haftungsausschluss	S. 13

1. Allgemeines zur Bewertungsmethodik

Um den Marktwert Ihres Einfamilienhauses zu ermitteln, verwenden wir eines der innovativsten hedonischen Bewertungssysteme in Österreich.

Diese Form der Bewertung ist auf Grund der verwendeten Datenbasis besonders geeignet für Wohnimmobilien. So können wir unvoreingenommen, aktuell und wissenschaftlich einen Marktwert für Ihre Immobilie ermitteln.

Das System wurde mit Hilfe der TU Wien in über 10-jähriger Arbeit entwickelt und es wird regelmäßig auf Berechnungsqualität geprüft.

1.1 Was ist in der Datenbasis enthalten?

- **Lagefaktoren** (Lage in der Stadt/im Ort & damit verbundene Lärmimmissionen)
- **Standortfaktoren** (Infrastruktur, Anbindung, Supermärkte, Schulen, etc.)
- tatsächlich **erzielte Verkaufspreise** vergleichbarer Immobilien
- **Beschaffenheit der Immobilien**, wie Größe, Zustand, Bauweise etc. (siehe Informationen zur Liegenschaft)
- **Grundstücksgröße**

Die Lage- und Standortfaktoren erhalten wir über eine Geocodierung. Sie erlaubt uns, den Standort punktgenau zu ermitteln, alle erdenklichen Einflussfaktoren zu analysieren und einen fundierten Wert für Ihre Immobilie festzulegen.

1.2 Wie wird der Marktwert ermittelt?

Anhand der Datenbasis ordnet das System Ihre Immobilie einer Referenzgruppe zu. In der Referenzgruppe sind immer ähnliche Objekte enthalten. Ihre Immobilie kann so innerhalb einer homogenen Gruppe verglichen werden. Aufgrund der enormen Größe der **Datenbank mit über 250.000 Verkaufspreisen** kann in fast* allen Lagen in Österreich eine Vielzahl an Vergleichswerten (Referenzwerten) für die Bewertung Ihrer Immobilie herangezogen werden. Das Ergebnis ist eine fundierte Marktwertindikation.

*in sehr abgelegenen Lagen ist die Anzahl an Verkaufsdaten oftmals zu gering für eine fundierte Marktwertermittlung

1.3 Anpassung durch Experten

Für ein optimales Ergebnis wird die Marktwertindikation zusätzlich von einem Immobilienexperten mit dem derzeitigen Angebot am Markt verglichen, um mögliche Wertpotenziale gänzlich auszuschöpfen.

2. Informationen zur Liegenschaften

2.1 Stammdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Straße/Hausnr.	Am Lerchenfeld 243
PLZ/Ort	Alland 2543
Stiege	
Top-Nr.	
Eigentumsform	Alleineigentum

2.2 Grundbuchdaten

Einlagezahl	549
Grundbuchsgericht	Baden
Grundstücksnummer/n	73/1, 73/14
Katastralgemeinde	04001 Alland
Gesamtfläche	1151 m ²
Eigentümer	Anna Klug
Anteil	1/1

m²

2.3 Informationen zur Lage

Geocodierung

Dank Geocodierung werden bereits Grundstückspreise, Infrastruktur etc. berücksichtigt. Genauere Informationen erhalten Sie unter "Informationen zur Bewertungsmethodik."

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer prestigeträchtigen Lage. Eine Ansammlung repräsentativer Villen (historisch und/oder architektonisch wertvolle Gebäude) in Ballungsräumen.

Nein

2.4 Gebäudeinformationen Hauptgebäude

Baujahr des Wohngebäudes 1972

Nutzfläche

Keller Größe (m ²)	nicht vorhanden
Keller Nutzbarkeit	nicht für Wohnzwecke nutzbar
Erdgeschoss Größe (m ²)	99,43 m ²
Obergeschoss Größe (m ²)	
Weitere Obergeschosse Größe (m ²)	
Dachgeschoß Größe (m ²)	
Dachgeschoß Nutzbarkeit	für Wohnzwecke nutzbar

Freiflächen

Terrasse Größe (m ²)	35 m ²	m ²
Terrasse Art	überdacht (ebenerdig)	
Loggia Größe (m ²)		
Balkon Größe (m ²)		
Wintergarten Größe (m ²)		
Wintergarten Heizung		
Garage Größe (m ²)		
Garage Bauweise	im Gebäudeverband	
Gartenhütte/Werkstatt etc. Größe (m ²)		
Gartenhütte/Werkstatt etc. Bauweise	keine	

Gebäudeinformation

Ist das Gebäude in Fertigteilbauweise errichtet?	Nein
Wandaufbau	Ziegel / Beton
Ist ein Energieausweis vorhanden?	Ja
Energiekennzahl	70

Gebäudezustand

Bauwerk (Decken, Wände)	gut
Dachdeckung (inkl. Spengler-, Zimmermannsarbeiten)	gut
Fassade, Aussenputz, Dämmung, Schlosser	gut
Fenster	sehr gut
Heizsystem (inkl. Klima)	gut
Elektro-, Sanitärinstallation	mittel
Innenputz, Innentreppe	gut
Maler- & Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Innentüren	gut

2.7 Ausrichtung & Grundstückseigenschaften

Wie ist das Gebäude am Grundstück situiert?	freistehend
---	-------------

Ausrichtung & Ausblick

Die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, etc.) orientieren sich?	Süden
Panoramablick (Unverbaubarer Fernblick)	Ja
Sonstige attraktive Aussicht (Kulturdenkmäler, etc.)	Nein

Grundstück Risiken

Bauplatz Eigenschaft nicht vorhanden?	Nein
Erschwerte Gründungsverhältnisse / Baugrundrisiken	Nein
Grundstück befindet sich in einer bekannten Gefahrenzone (Hochwasser, Steinschlag, etc.)	Nein
Altlastenverdacht	Nein

Grundstücks Konfiguration

Schlecht ausnutzbare Grundstücksform (spitze Winkel, sehr schmaler Streifen, ungeeignete Polygonform, etc.)	Nein
Eckgrundstück	Nein

Anschlüsse

Fernwärmeanschluss	nicht vorhanden
Wasseranschluss	vorhanden
Kanalanschluss	vorhanden
Gasanschluss	nicht vorhanden
Stromanschluss	vorhanden

2.8 Raumaufteilung & Sanitärbereich

Raumaufteilung

Eine funktionelle Raumanordnung ist nicht gegeben (z.B. gefangene Räume, etc.)	Nein
Die vorhandene Raumaufteilung erschwert eine altersgerechte Nutzung der Wohnung / Haus.	Nein
Die Verkehrsflächen (Vorräume, Gänge, etc.) nehmen einen überdurchschnittlichen hohen Anteil (bzw. bestehen aus langen, schmalen Gängen)	Nein
Die Wohnung / das Haus besteht aus zu kleinen, schlecht nutzbaren Räumen.	Nein

Badezimmer

Anzahl der Badezimmer	2
Größe des (Haupt-)Badezimmer in m ²	4 m ²
Ausstattung des (Haupt-)Badezimmers	ausschließlich Badewanne
Qualität der Sanitärausstattung (Bad & WC)	Einfach (nicht mehr zeitgemäß)

Weitere Ausstattungsmerkmale vom (Haupt-)Badezimmer und WC

Verfließung des gesamten Bades (Tür- bzw. raumhoch verfließt)	Ja
Bidet im Badezimmer	Nein
Separate Fußbodenheizung und / oder Rohrheizkörper im Badezimmer (keine Raumheizung)	Nein
zu öffnendes Fenster im Bad	Ja
Wellness Elemente im Badezimmer (zB Whirlpool, Erlebnis- oder Dampfduschkabine, etc.)	Ja
Doppelwaschbecken	Nein
WC im Badezimmer	Nein

Getrenntes WC

Bad und WC getrennt	Ja
Handwaschbecken im WC	Nein
Zu öffnendes Fenster im WC	Ja

2.9 Heizung & technische Ausstattung

Heizung

Welche Heiz- bzw. Wärmeübertragungssysteme weist das Haus auf (Hauptversorgung)?	Zentralheizung
Welches Heizmedium wird vom Hauptheizsystem verwendet?	Wärmepumpe
Ist eine Flächenheizung vorhanden? (Fußboden- oder Wandheizung)	Fußboden- und Wandheizung

Sonstiges zur Heizung

Wärmepumpe (Luft- Warmwasser-, Erdwärmepumpe, etc.) zum Hauptheizsystem	Nein
Kachelofen	Nein
Offener Kamin / Schwedenofen	Nein
Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung	Nein
Solaranlage zum Haupt Heizsystem (min 4 Paneele)	Nein
Klimaanlage (zentral und fix montiert)	Ja

Haustechnik

Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung	Nein
Elektrische Rollläden/Raffstores im ganzen Gebäude	Nein

Fenster, Türen und Böden

Großzügige Belichtungsflächen	Ja
Holzfenster mit Alu Vorsatzschale	Ja
Exklusive Bodenbeläge (U.a. Natursteinböden, Sternparkett, etc.)	Nein

Sonstige Ausstattung

Alarmanlage / Videoüberwachung	Nein
Sauna oder Infrarotkabine	Ja

2.10 Außenanlagen

Einfriedung aus hochwertigen Elementen	Nein
Schwimmbad oder Schwimmteich (im Boden versenkt)	Nein
Carport	Nein
Garten nicht einsehbar	Nein
Aufwendige Gartengestaltung (befestigte Wege, Beleuchtung, umfangreiche Bepflanzung, etc.)	Ja
Künstliche Geländegestaltung / Stützmauern	Ja
Gartenbewässerung (voll automatisch)	Nein

2.11 Garage

Ausstattung der Garage

Elektrisches Garagentor	Nein
Massivbauweise	Ja
Wasseranschluss vorhanden	Ja
Direkter Zugang zum Wohnhaus	Ja

2.12 Lasten

Im C-Blatt ist die Dienstbarkeit 1a des Fahrens für die Grundstücke 76/4 und 76/5 eingetragen. Da beide herrschende Grundstücke jedoch über eine weitere, direkte Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit verfügen, wird in der Praxis das Recht des Fahrens nur selten in Anspruch genommen. Der wertmindernde Prozentsatz wird somit nur mit - 1,5% angenommen.

3. Ergebnis der Marktwertanalyse

3.1 Warum wir mehrere Werte bekannt geben?

Je vergleichbarer eine Immobilie ist, desto einfacher kann ihr Wert bestimmt werden. Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt nach angemessenem Vermarktungszeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte. Unsere Marktwertindikation stellt in der Regel einen eher sicheren Wert dar. Daher geben wir zusätzlich Vermarktungspreise bekannt, die je nach Aufwand und Umständen ebenfalls möglich sind.

3.2 Marktwertindikation

Marktwertindikation: 445000,- €

Die Marktwertindikation ist als sicherer Wert zu sehen, welcher bei durchschnittlichen Immobilien bereits nach einer kurzen Vermarktungszeit zu erreichen ist.

- + wenig Aufwand bei Besichtigungen
- + schnelle Abwicklung
- geringer Verkaufspreis

3.3 Vermarktungspreis - moderat

Preisindikation: 475.000,- €

Wesentlich ist eine gute Aufbereitung der Immobilie. Mit einer angemessenen Vermarktungsdauer halten wir diesen Preis für moderat. Zu größeren Preisveränderungen nach unten raten wir im ersten Vermarktungsabschnitt nicht.

- + **durchschnittliche Vermarktungsdauer**
- **Verhandlungen möglich**
- + **fairer Preis**

3.4 Vermarktungspreis - ambitioniert

Preisindikation: 520.000,- €

Gerade bei diesem Preis ist eine höchst professionelle Aufbearbeitung der Immobilie und das Wegfallen der Maklerkosten wichtig. Der Preis ist jedoch ambitioniert. Mit einer längeren Vermarktungsdauer ist zu rechnen. Verhandlungsversuche sind wahrscheinlich.

- + **hoher Verkaufspreis**
- **oftmals lange Vermarktungsdauer**
- **Verhandlungen sehr wahrscheinlich**

4. Strategie

Unsere Indikationen versteht sich als Leitfaden, um die passenden Strategie zu finden. Den finalen Preis bestimmen natürlich Sie.

Eine Strategie hilft Ihnen vorab, sich auf den Verkaufsverlauf einzustellen und mit Ruhe und Gelassenheit mit Käufern zu sprechen. Je nach Umständen kann es Sinn machen, mit einem gemäßigten oder höheren Preis zu starten. Alternativ besteht auch die Möglichkeit unser digitales Angebotsverfahren zu nutzen.

4.1 Digitales Angebotsverfahren

Zusätzlich können Sie auch unser digitales Angebotsverfahren nutzen. Sie geben einen Ausgangspreis bekannt. Dieser Preis kann sowohl gering, gemäßigt oder hoch sein, sollte aber eine Richtwertfunktion haben. Käufer übersenden uns bis zu einem festgelegten Zeitpunkt ihr Gebot.

Am Ende haben Sie unterschiedliche Gebote, die Sie alle auf einmal von uns erhalten. Ob Sie eines annehmen oder nicht, liegt bei Ihnen. Pro Bieterprozess fallen Bearbeitungskosten in der Höhe von EUR 149,- an. Sie können Sandra auch öfters nutzen.

Sie können uns jederzeit Bescheid geben, ob Sie das digitale Angebotsverfahren nutzen möchten.

5. Haftungsausschluss

Die nachstehende Marktwertanalyse wurde nach erfolgtem Lokalaugenschein sowie aller im Befund (Punkt 2. Informationen zur Liegenschaft) getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt vorgenommen.

Bei der Besichtigung wurden keine Statik-, Baustoff-, Bauteil- und Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen sowie Bodenuntersuchungen, insbesondere im Zusammenhang mit Kontaminationen, vorgenommen. Alle Feststellungen bei der Besichtigung konnten nur durch rein optische Prüfung erfolgen.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Die Marktwertanalyse ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Die Wertermittlung erfolgte geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten, unabhängig von deren Grundbucheintragung.

Die Marktwertanalyse erfolgt durch Datenerhebung im Wege des Lokalaugenscheins unter Nutzung eines von der TU Wien jährlich zertifizierten hedonischen Bewertungssystems, sowie unter Berücksichtigung der Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt, jedoch versteht es sich dezidiert nicht als Verkehrswertgutachten.