

Marktwertanalyse



www.keinemaklerei.at
Tel.: +43664 761 0447
hallo@keinemaklerei.at

Anna Klug
Am Lerchenfeld 243
Alland 2543

KEINE MAKLEREI Kampf Bruckbögl & Co. KG
Belvederegasse 11/4
1040 Wien

hallo@keinemaklerei.at

www.keinemaklerei.at

Marktwertanalyse

28.05.2020

Einfamilienhaus
Am Lerchenfeld 243
Alland 2543



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines zur Bewertungsmethodik

- 1.1 Was ist in der Datenbasis enthalten?
- 1.2 Wie wird der Marktwert ermittelt?
- 1.3 Anpassung durch Experten

2. Informationen zu deiner Immobilie

- 2.1 Stammdaten
- 2.2 Grundbuchdaten
- 2.3 Informationen zur Lage
- 2.4 Gebäudeinformationen Hauptgebäude
- 2.5 Gebäudeinformationen Zubauten & Aufbauten
- 2.6 Gebäudeinformationen Nebengebäude
- 2.7 Ausrichtung & Grundstückseigenschaften
- 2.8 Raumaufteilung & Sanitärbereich
- 2.9 Heizung & technische Ausstattung
- 2.10 Außenanlagen
- 2.11 Garage
- 2.12 Lasten

3. Ergebnis der Marktwertanalyse

- 3.1 Was ist der Marktwert
- 3.2 Marktwertindikation

4. Strategie & Preisempfehlung

- 4.1 Bärenstrategie
- 4.2 Bullenstrategie
- 4.2 digitales Angebotsverfahren mit Sandra

5. Haftungsausschluss

1. Allgemeines zur Bewertungsmethodik

Um den Marktwert deines 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 deine 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 deine Immobilie festzulegen.

1.2 Wie wird der Marktwert ermittelt?

Anhand der Datenbasis ordnet das System deine Immobilie einer Referenzgruppe zu. In der Referenzgruppe sind immer ähnliche Objekte enthalten. Deine 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 deiner 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 zwei 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 |
| Grundbuchgericht | Baden |
| Grundstücksnummer/n | 73/1, 73/14 |
| Katastralgemeinde | 04001 Alland |
| Gesamtfläche | 1151 m ² |
| Eigentümer | Anna Klug |
| Anteil | 1/1 |

2.3 Informationen zur Lage

Geocodierung

Dank Geocodierung werden bereits Grundstückspreise, Infrastruktur etc. berücksichtigt. Genauere Infos findest du 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 (m2) | 93,5 m ² |
| Keller Nutzbarkeit | nicht für Wohnzwecke nutzbar |
| Erdgeschoss Größe (m2) | 99,43 m ² |
| Obergeschoss Größe (m2) | |
| weitere Obergeschosse Größe (m2) | |
| Dachgeschoß Größe (m2) | 68 m ² |
| Dachgeschoß Nutzbarkeit | für Wohnzwecke nutzbar |

Freiflächen

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Terrasse Größe (m2) | 35 m ² |
| Terrasse Art | überdacht (ebenerdig) |
| Loggia Größe (m2) | |
| Balkon Größe (m2) | |
| Wintergarten Größe (m2) | |
| Wintergarten Heizung | |
| Garage Größe (m2) | |
| Garage Bauweise | im Gebäudeverband |
| Gartenhütte/Werkstatt etc. Größe (m2) | |
| 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, Innentreppen | 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

Werte

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 m²

4

Ausstattung des (Haupt-)Badezimmers

ausschließlich Badewanne

Qualität der Sanitärausstattung (Bad & WC)

Weitere Ausstattungsmerkmale vom (Haupt-)Badezimmer und WC

| | |
|---|------|
| Verfliesung des gesamten Bades (Tür- bzw. raumhoch verflies) | 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? | Öl |
| Ist eine Flächenheizung vorhanden? (Fußboden- oder Wandheizung) | keine |

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 |
| Dieser Wert ist das Ergebnis aus der Bewertung von zwei Immobilienexperten, um | 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 Was ist der Marktwert?

Wir richten uns bei dem Marktwert nach der TEGoVA Definition*:
Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

3.2 Marktwertindikation

Marktwertindikation: 420.000,- €

Der Verkehrswert wurde auf die nächste 1000 Stelle auf- bzw. abgerundet.

4. Strategie & Preisempfehlung

Unsere Marktwertindikation versteht sich als Preisempfehlung, den finalen Preis selbst bestimmst natürlich du.

Eine Strategie hilft dir vorab, dich 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.

4.1 Bärenstrategie

Du beginnst nicht mit einem Höchstpreis, sondern mit einem gemäßigten Preis, welcher sich an der Marktanalyse orientiert. Da du aber ohnehin zurückhaltend mit dem Preis bist, gibt es vorerst auch keine Verhandlungsspielraum für den Käufer. Solltest du nach mehreren Monaten keinen Käufer gefunden haben, bist du unter Umständen für eine Verhandlung offen. Steig nicht gleich auf Verhandlungen ein, oftmals braucht es (gerade bei individuellen Immobilien) einige Monate bis ein Käufer gefunden ist.

Gerade wenn du deine Immobilie in kurzer Zeit und mit wenig Aufwand verkaufen willst, eignet sich die Bärenstrategie besonders gut. Mit einem moderaten Preis bist du besonders begehrt am Immobilienmarkt. Solltest du eine gewisse Vorstellung von den neuen Besitzern deiner Immobilie haben, ist auch hier diese Strategie anwendbar, da die Zielgruppe größer wird und du dir vielleicht sogar einen Käufer/ eine Verkäuferin aussuchen kannst.

Da du provisionsfrei anbietest, kannst du auf die Marktwertindikation die 3,6% draufschlagen und bietest trotzdem marktüblich an. In deinem Fall sind das:

15.000 €

Bärenpreis: 435.000,- €

4.2 Bullenstrategie

Du bestimmst einen eher motivierten Preis und probierst diesen einige Wochen aus. Je nach Nachfrage und Motivation überlegst du dir, ob du bei diesem Preis bleibst. Vielleicht findest du einen passenden Käufer zum Höchstpreis. Falls nicht, sei nicht frustriert. Probieren kann man es einmal. Wir raten dir hier jedoch für Verhandlungen offen zu sein.

Vor allem wenn du keinen Zeitdruck hast, empfehlen wir diese Strategie. Immobilien müssen nicht zwangsläufig schnell verkauft werden. Die Vermarktungszeit für viele Immobilien (gerade im hochpreisigen Segment) beträgt oftmals über ein Jahr. Geduld kann sich auszahlen. Für einen bulligen Preis halten wir:

Bullenpreis: 460.000,- €

Digitales Angebotsverfahren mit Sandra

Du gibst einen Ausgangspreis bekannt. Dieser Preis kann sowohl gering, gemäßigt oder hoch sein, sollte aber eine Richtwert Funktion haben. Käufer übersenden uns bis zu einem bestimmten Zeitpunkt ihr Gebot.

Am Ende hast du unterschiedliche Gebote, die du alle auf einmal von uns erhältst. Ob du eines annimmst oder nicht, liegt bei dir. Pro Bieterprozess fallen Bearbeitungskosten in der Höhe von EUR 149,- an. Du kannst Sandra auch öfters nutzen.

Du kannst uns jederzeit Bescheid geben, ob du das digitale Angebotsverfahren nutzen möchtest.

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.