

# Marktwertanalyse



[www.keinemaklerei.at](http://www.keinemaklerei.at)  
Tel.: +43 1 9971 928  
[hallo@keinemaklerei.at](mailto: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](http://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
- 2.7 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 <sup>2</sup>
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 (m <sup>2</sup> )	93,5 m <sup>2</sup>
Keller Nutzbarkeit	nicht für Wohnzwecke nutzbar
Erdgeschoss Größe (m <sup>2</sup> )	99,43 m <sup>2</sup>
Obergeschoss Größe (m <sup>2</sup> )	
weitere Obergeschosse Größe (m <sup>2</sup> )	
Dachgeschoß Größe (m <sup>2</sup> )	68 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß Nutzbarkeit	für Wohnzwecke nutzbar

### Freiflächen

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

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?	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
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 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.