

# Bewertung

Gebäudedaten ALTER		Gebäudedaten Alter	
Jahr der Bewertung	2024	Alter des Gebäudes	48
Baujahr des Gebäudes	1976	Faktor lineare Abwertung (%)	1,25%
Angenommene Gesamtnutzungsdauer	80	Restnutzungsdauer**	32
Verlängerung/Verkürzung der Nutzungsdauer	0	Fiktive Restnutzungsdauer***	32
Fiktives Baujahr	1976	Ende der Wirtschaftlichen Nutzungsdauer	2056
Zeitwert (%)	40,00%		

Gebäudedaten FLÄCHEN		Errichtungskosten	
Wohnfläche Wohngebäude (m2)	130	Neuerrichtungskosten Wohnfläche	€ 414 095,50
Nutzfläche Keller (m2)	65	Neuerrichtungskosten Keller	€ 103 523,88
Nutzfläche Garage/Nebengebäude	35	Neuherstellungskosten Garage/Nebengeb.	€ 39 020,54

Grundstückdaten		Grundstückswert	
Grundstücksfläche	620	Grundstückswert unbebaut	€ 248 000,00
Preis/m2 Bauland	€ 400,00	Bebauungsabschlag	€ 0,00
Bebauungsabschlag (-%)	0,00%	Grundstückswert	€ 248 000,00

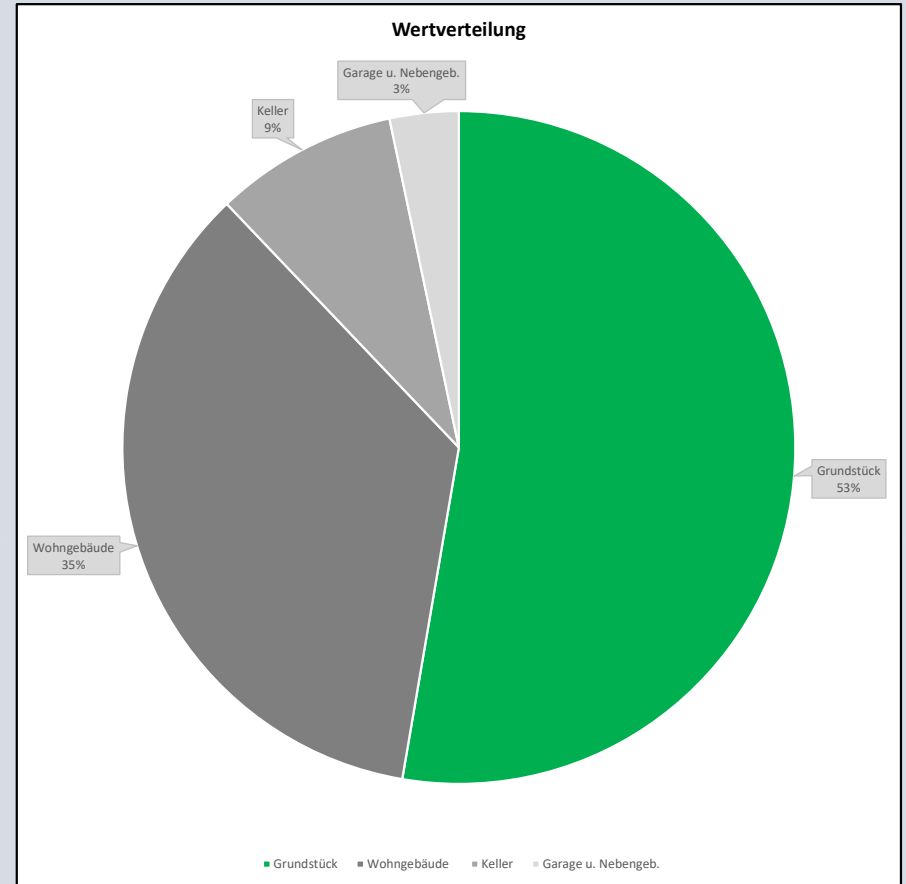
Kosten Errichtung		Kosten Neuerrichtung/m2	
Neuherstellungskosten pro m2 Österreich*	€ 3 353,00	Neuherstellungskosten WFL am Standort	€ 3 185,35
Gebietsfaktor Stadt/Land (%)	95,00%	Neuherstellungskosten Keller	€ 1 592,68
Faktor Errichtungskosten Keller (%)	50,00%	Neuherstellungskosten Garage/Nebengeb.	€ 1 114,87
Faktor Errichtungskosten Garage/Nebengebäude (%)	35,00%		

Zu.- und Abschläge		Zu.- und Abschläge	
Abschlag nötige Instandhaltungen (-% v.Geb. Wert)	-8,00%	Abschlag nötige Instandhaltung	-€ 17 812,48
Abschlag verlorener Bauaufwand (-% v.Geb. Wert)	-10,00%	Abschlag verlorener Bauaufwand	-€ 22 265,60
Abschlag grundbücherliche Lasten (-% v.Immo. Wert)	0,00%	Abschlag grundbücherliche Lasten	€ 0,00
Zu/Abschläge Aussenanlagen usw. (+/-% v.Geb. Wert)	5,00%	Zu/Abschläge Aussenanlagen	€ 11 132,80
Wert von sonstigen Bestandteilen und Zubehör (€)	€ 0,00	Summe Zu/Abschläge und Zubehör	-€ 28 945,28

Marktwertbeurteilung		Marktwertbeurteilung	
Zu.-Abschlag Marktsituation (+/-% v. Immo. Wert)	-10,00%	Zu.-Abschlag Marktsituation (+/-% v. Immo. Wert)	-€ 44 171,07

Zeitwert Zusammenfassung		Neubauwert Zusammenfassung	
Zeitwert Wohnfläche	€ 165 638,20	Neuerrichtungskosten Wohnfläche	€ 414 095,50
Zeitwert Keller	€ 41 409,55	Neuerrichtungskosten Keller	€ 103 523,88
Zeitwert Garage/Nebengebäude	€ 15 608,22	Neuherstellungskosten Garage/Nebengeb.	€ 39 020,54
Zeitwert Gebäude	€ 222 655,97	Neuerrichtungskosten Gebäude	€ 556 639,91
Grundstückswert	€ 248 000,00	Grundstückswert	€ 248 000,00
Zeitwert Immobilie o. Abschläge	€ 470 655,97	Immobilienwert Neubau	€ 804 639,91

Verkehrswert / Marktwert		Baukosten	
Zeitwert Immobilie o. Abschläge	€ 470 655,97	*Baukosten einfache Ausführung	2 674,00
Summe Zu/Abschläge und Zubehör	-€ 28 945,28	*Baukosten normale Ausführung	3 353,00
Sachwert	€ 441 710,69	*Baukosten gehobene Ausführung	3 987,00
Zu.-Abschlag Marktsituation (+/-% v. Immo. Wert)	-€ 44 171,07	*Baukosten hochwertige Ausführung	4 452,00
Marktwert	€ 397 539,62	Quelle: Immoservice	



<b>Sachwert:</b>	<b>€ 441 710,69</b>
<b>Marktwert:</b>	<b>€ 397 539,62</b>

Die Berechnung des aktuellen Immobilienwerts erfolgt nach den Methoden und Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, mittels Sachwertverfahren. Diese Bewertung kann ein Vollgutachten im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes nicht ersetzen. Nicht für steuerliche Zwecke geeignet!  
Dieses Berechnungsblatt ist nur für die Wertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäuser geeignet!!! (Sachwertverfahren)

© Peter Schöffthaler 2023

Liegenschaftsadresse:

PLZ:

Ort:

Straße:

Nr.:

Kat.Gemeinde:

Gst.Nr.:

Einlagezahl:

Auftraggeber:

Name:

Adresse:

Tel.Nr.:

E-Mail:

Bearbeiter Brainstorm

Datum

BRAINSTORM Real & Consulting GmbH

Waldheimstraße 33

3004 Riederberg