



DIPL.-ING. REINHARD BARBL
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

KURZ-GUTACHTEN

Gericht: Bezirksgericht Mödling,

Aktenzeichen: 5 E 12/25v-7

Wegen: Exekutionssache WIMMER Arthur

Grundbuch: KG Perchtoldsdorf (16121) EZ 7706 / Grst. 1409/2

Adresse: 2380 Perchtoldsdorf, Brunnerbergstraße 124

Kategorie: Grst. 1409/2 BW-2WE (Bauland – Wohnen, max. 2 Wohneinheiten)

Beschreibung: Das Grundstück liegt auf Höhe Brunnerbergstraße 124, ist von der Brunnerbergstraße über öffentl. Gut (Grst. 1570/8) Zufahrbar, aber dz. ist dieses öffentl. Grst. nicht straßenbaulich befestigt. Es fehlen weiters wichtige infrastrukturelle Anschlüsse.

Gegenüber den beiderseits mit Wohnhäusern bebauten Nachbargrundstücken ist das Grst. mit Zaunelementen abgegrenzt. Das Grst. liegt aktuell brach und ist tw. mit ehem. Weinreben und forstlicher Bestockung bewachsen, demnächst droht dem Grundstück die Waldeigenschaft nach §1a FG 1975 idGF; am südlichen Ende reicht die rote und gelbe WLV-Zonierung als schmales Band in das Grundstück hinein.

Stichtag: 10. Juni 2025

Schätzwert:

<i>Grst. 1409/2</i>	<i>1.051 m²</i>	<i>* 543,0 €/m²</i>	<i>570.693,00 €</i>
---------------------	----------------------------	--------------------------------	---------------------

Der ermittelte Wert von 570.693 € ist der Gesamtwert der Liegenschaft. Zu berücksichtigen ist weiters ein darauf lastendes Pfandrecht mit 12.291,26 € zzgl. Verzinsung von 4%.

Sonstige Hinweise: Es soll darauf hingewiesen werden, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von $\pm 15\%$ des errechneten Wertes liegt, wobei diese Streuung vom Sachverständigen nicht beeinflusst werden kann.

Der Wert wird an der unteren Grenze des Spektrums liegen, wenn aus wie immer gearteten Gründen die Notwendigkeit besteht, die Liegenschaften in kurzer Zeit veräußern zu müssen (Versteigerung). Der Wert wird an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und die Verkaufsabsicht entsprechend kundgetan werden kann.

Erstellt von: Dipl.-Ing. Reinhard Barbl

Büroadresse: 1150 Wien, Stutterheimstraße 16-18/1/14b