

HARALD GRUNDNER

Immobilientreuhänder

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Immobilienwesen
Mitglied im Hauptverband und der Vereinigung der gerichtlich beeedeten Sachverständigen
A-2340 Mödling, An der Königswiese 26

E-Mail: harald.grundner@outlook.com

UID-ATU 19262205

Mobil 0664-2052840

Kto.Nr.: 33407590001 Volksbank-Wien-Baden-AG, Blz. 43000, IBAN: AT62 4300 0334 0759 0001 BIC: VBWIATW1

Mödling, am 2. November 2022

GZ 5 E 15/22f

Betreibender: Eigentümergemeinschaft Hofstraße 6, Herzog Albrecht-Straße 3
2361 Laxenburg
Vertreter: Mag. Andrea Willmitzer, RA
2544 Leobersdorf, Aredstraße 13/9
Verpflichteter: Franz Wimmer, geb. 23.06.1985
1150 Wien, Küchelbeckergasse 2/3
Vertreter: MMag Peter Schweiger, RA
1030 Wien, Baumannstr.9/6
wegen: €1.693,41 s.A. (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

SCHÄTZUNGSGUTACHTEN

=====

über die EIGENTUMSWOHNUNG in 2361 LAXENBURG,
Hofstraße 6, 1. Stock, Top 4
EZ 37 KG 16117 Laxenburg, BLNr. 42, 147/1117stel Anteile

154,27 m² lt. Nutzwertgutachten
bestehend aus 5 Zimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum

Auftraggeber: BEZIRKSGERICHT-MÖDLING, Abteilung 2
2340 Mödling, Wienerstraße 4 - 6

Zweck der Schätzung: Feststellung des Verkehrswertes

Stichtag: 13. Oktober 2022

Wertermittlungsverfahren: Nach dem Sachwertverfahren

GRUNDLAGEN bzw. UNTERLAGEN des GUTACHTENS:

1. Erste Besichtigung der Liegenschaft am 15.6.2022 – ohne Begehungsmöglichkeit
2. Zweite Besichtigung der Liegenschaft am 13.10.2022 in Anwesenheit von Fr. Caner Halide mit Schlüssel und Hr. GV Hotwagner mit Schlosser
3. Grundbuchsauszug vom 5.8.2021
4. Erhebungen am Grundbuch - Nutzwertgutachten
5. Erhebungen am Bauamt Laxenburg
6. Bestandspläne mit Bescheiden aus dem Bauakt
7. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
8. Erhebungen bei der Hausverwaltung Dr. Böck
2500 Baden, Kaiser Franz Josef-Ring 16
9. Energieausweis

GRUNDBUCHSSTAND: Lt. beigeheftetem Grundbuchsauszug

Monatliche Belastungen:

Lt. beigefügter Aufstellung der Hausverwaltung €408,88

Die Höhe des Reparaturfonds beträgt €22.900,00

Außerbüchliche Darlehen sind lt. Hausverwaltung nicht gegeben

I. BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1. LAGE:

Die Liegenschaft bildet eine Eckparzelle mit der Hofstraße im Südwesten und der Herzog-Albrecht-Straße im Südosten.

Die unmittelbare Umgebung ist verbaut mit Wohn- und Geschäftshäusern.

Die gesamte Liegenschaft ist eben.

Es handelt sich um eine zentrale Lage.

2. GRÖSSE:

Laut Grundbuchsatzug beträgt das Flächenausmaß des zur Liegenschaft gehörigen Grundstückes

Nr. 127 654 m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Richtigkeit der Flächenangaben keine Haftung übernommen wird.

3. ANSCHLÜSSE:

Strom, Ortswasserleitung, Kanal, Gas

4. VERKEHRSVERHÄLTNISSE:

Die Haltestelle für den öffentlichen Autobus ist vorm Haus gegeben.

5. EINKAUFSMÖGLICHKEITEN:

Die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in einem gegenüber liegenden Supermarkt gegeben.

6. BEBAUUNGSMÖGLICHKEITEN:

Laut Flächenwidmungs- und Bebauungsplan als Bauland-Kerngebiet ausgewiesen.

Bauklasse I, II, geschlossene Bauweise, Verbauungsdichte 75% mit einer direkten Anbauverpflichtung an die Straßenfluchtlinie.

7. BESCHREIBUNG DES VORHANDENEN OBJEKTES:

Auf der gegenständlichen Liegenschaft erfolgte lt. Baubewilligung vom 31.5.1994 bzw. Fertigstellungsanzeige vom 20.1.1999 eine Aufstockung von 2 Wohngeschossen auf einem eingeschossigen Altbestand.

Die gegenständliche Eigentumswohnung liegt im 1.Stock.

Der Eingang erfolgt über eine Einfahrt von der Hofstraße aus und ist abgeschlossen mit einem Gittertor.

Ausgestattet mit Toröffner und Gegensprechanlage.

Die Fenster sind PVC-Fenster mit Isolierversglasung und die Innentüren sind gestrichene Holztüren in Metallzargen.

An Räumen sind in der gegenständlichen Eigentumswohnung vorhanden,

Größe lt. Plan:

In Abänderung des Planes wurde das WC ins Bad integriert und neben der Küche ein Abstellraum geschaffen.

14,66m² Zimmer: Laminatboden, Wände gestrichen.

14,77m² Zimmer: Laminatboden, Wände gestrichen.

52,67m² Zimmer: Laminatboden, Wände gestrichen.

17,72m² Zimmer: Laminatboden, Wände gestrichen.

12,86m² Zimmer: Laminatboden, Wände gestrichen.

19,86m² Küche: Boden Fliesen.

Ausgestattet mit einem Elektroherd und einer Abwasch.
Verbaut mit Ober- und Unterkästchen – alt.

8,57m² Bad: Ausgestattet mit einer Einbauwanne, einer Dusche und einer wandhängenden Niederspültoilette mit versenktem Spülkasten.
Anschlüsse für 2 Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss.
Boden und Wände sind verflies
Die Entlüftung erfolgt über Dach.
An der Wand montiert befindet sich die gasbefeuerte Kombitherme.

3,04m² WC

10,12m² Vorraum: Boden Fliesen, Wände gestrichen.

154,27m²

=====

Die lichte Raumhöhe beträgt 2,60 m.

Ob ein Kellerabteil der Wohnung zugeordnet ist konnte nicht geklärt werden.

8. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND:

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft ist soweit dies durch bloßen Augenschein feststellbar war als gut zu bezeichnen.

Der Erhaltungszustand der gegenständlichen Eigentumswohnung ist als gut zu bezeichnen. Angeblich ist die Gastherme kaputt..

Die gesamte Haustechnik wurde nicht auf ihre Funktionsfähigkeit, bzw. Ausführung überprüft und hierfür wird keine Haftung übernommen.

9. VERMIETUNG:

Die gegenständliche Eigentumswohnung ist zurzeit nicht bewohnt, angeblich vermietet. Mietvertrag konnte keiner vorgelegt werden.

II. BEWERTUNG

Die Bewertung erfolgt nach dem Grund- und Bauwert.

Hierbei muss der Zustand im Sinne der Beschreibung Berücksichtigung finden.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Grundstücksbewertung

Grundstück Nr. 127, Bauland, Kerngebiet, bebaut	92.400,00
154,00 m ² Nutzfläche à 600,00	

Gebäudebewertung

Eigentumswohnung

Baujahr 1995, Alter des Objektes 27 Jahre, Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 53 Jahre

Neubauwert inkl. MwSt.	462.000,00
154,00 m ² à 3.000,00	

Neubauwert	462.000,00
34,00 % Wertminderung infolge Alter lineare Alterswertminderung	-157.080,00
Bauwert zum Stichtag 13.10.2022	304.920,00

Sachwertberechnung

Bodenwert	92.400,00
Bauwert	304.920,00
Sachwert der Liegenschaft	397.320,00

Verkehrswertberechnung

Sachwert	397.320,00
Verkehrswert zum 13.10.2022	397.320,00

**DER VERKEHRSWERT FÜR DIE GEGENSTÄNDLICHE EIGENTUMSWOHNUNG
KANN SOMIT MIT**

€ 397.320,00 LASTENFREI

=====

ANGESETZT WERDEN.

III. ZUBEHÖR

Es wurde kein gesondert zu bewertendes Zubehör bekannt gegeben.