

BEWERTUNG

nach dem Sachwertverfahren.

Beschreibung: 3710 Ziersdorf-Nähe – Neubau-Massivhaus mit Vollkeller !

Objekt: 3710 Radlbrunn 37

EZ	532
GSt.Nr.	134
Größe	1.644 m ²

1. Bodenwert
2. Bauzeitwert
3. Wert der Außenanlagen

1) Bodenwert

- a) unaufgeschlossener Baugrund
- b) Aufschließungskosten
- c) Anschlussgebühren
- d) Bebauungsabschlag

2) Bauzeitwert

- a) Neubauwert
- b) Wertminderung infolge Alters
- c) Wertminderung infolge Mängel, Schäden.....

3) Wert der Außenanlagen

Ad 1)
EHS € 500,-

BÜRGMAYR
IMMOBILIEN 

www.haus-am-land.at | 0664 / 4112668

1.	BG unaufgeschlossen in EURO Grünland	€ 40,- x 500 m ² € 15,- x 1.100 m ²	20.000 16.500
1.	Aufschließungsabgabe √500 x 500	√Fläche x Einheitssatz x Bauklassenkoeffizient (1,0)	11.180
1.	Anschlussgebühren (pauschale Schätzung)	Strom, Ortswasser, Kanal, Brunnen inaktiv	10.000
1.	Bodenwert	Summe	57.680
1.	Bebauungsabschlag (10 – 20 %) 10 % angenommen		- 5.768
2.	Haus (Bj. 2014) 170 m ² Wohnfläche x € 1.620,- /m ² 80 Jahre Lebensdauer / 8 Jahre alt – daher 10 % Altersabschlag Keller pauschal (Kiesmauerwerk, tw. beheizt) 80 m ² x € 405,-/m ² Terrasse 30 m ² x € 90,-/m ²	Neubauwert: 1.800,-/m ²	275.400 32.400 2.700
2.	Bauzeitwert	Summe	310.500
3.	Wert der Außenanlagen Garage 40 m ² x € 360,-/m ²		14.400
4.	SACHWERT (Summe 1-3)	SUMME	376.812
5.	Umrechnung auf den Verkehrswert Zuschlag für: Infrastruktur, Entfernung zu Wien, FB-Heizung mit Wärmepumpe + 10 %	ABZÜGE FÜR: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Marktlage ▪ individuelle Planung ▪ Objektgröße (sehr groß bzw. sehr klein) ▪ ungünstiger Standort ▪ Denkmalschutz 	37.681
5.	VERKEHRSWERT „worst case“ „best case“	SUMME	414.493 390.000 490.000