

18.08.2018

Protokoll

über die Begehung des Einfamilienhauses in St. Pölten-Wagram, Anzengruberstraße Nr. 68, Parzelle 190/29 und .286, EZ 275 in der KG Unterwagram vom 07.02.2018 zur Beurteilung der Bausubstanz des EFH mit Frau Renate Böck und Frau Monika Wiesinger

Das Einfamilienhaus steht in gekoppelter Bauweise südlich ausgerichtet am Grundstück. Es ist nur teilweise (11,68 m²) unterkellert.

Im Erdgeschoß des Hauptgebäudes (51,34 m²) befinden sich eine Küche und zwei Aufenthaltsräume. Im angrenzenden, ursprünglichen Nebengebäude befinden sich WC, Bad und Abstellraum.

Über eine gerade Holzterrasse kommt man in das Obergeschoß (20,67 m²), bestehend aus einer Küche und einem Zimmer.

Das Gebäude wurde nach vorliegenden Plänen im Jahr 1935 errichtet.

Das Hauptgebäude wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet, das Nebengebäude wurde in ausgefachter Holzbauweise errichtet.

Über dem Keller ist eine Stahlbetondecke, über dem Erdgeschoß eine Tramdecke.

Das Dachgeschoß ist mit Heraklith-Platten bzw. Stukaturen-Verputz ausgebaut.

Die Dachdeckung besteht aus Eternit Rhombusschindeln mit verzinkten Verblechungen.

Die süd/westliche Gartenfassade ist mit einem Vollwärmeschutz neu verputzt.

Die Fenster bestehen aus Kunststoff und sind teilweise mit Rollläden versehen. Teilweise bestehen noch Holzverbundfenster.

Das Haus ist einfach ausgestattet und in bewohnbarem Zustand, entspricht jedoch nicht mehr den heutigen wärmetechnischen Anforderungen.

Die Beheizung erfolgt über Einzelöfen mit Gas.

Die Böden sind in Holz bzw. Stein ausgeführt.

An der südlichen Grundgrenze steht eine Fertiggarage im Ausmaß vom 3x6m.

Flächenaufstellung:

v. 18.05.2018

Erdgeschoß:

Vorraum:	6,37 m ²
WC:	0,90 m ²
Waschküche:	3,58 m ²
Bad:	5,00 m ²
Küche:	8,06 m ²
Zimmer:	13,80 m ²
Zimmer:	13,63 m ²

EG gesamt: 51,34 m²

Obergeschoß:

Raumhöhe (2,35 m)

Küche:	5,95 m ²
Zimmer:	14,72 m ²

OG gesamt: 20,67 m²

Keller 11,68 m²

Gebäudewert:

Basis Neuerrichtung:

Erdgeschoß:	51,34 m ²	á	2.000,--	€	102.680,--
Obergeschoß:	20,67 m ²	á	1.500,--	€	31.005,--
Keller:	11,68 m ²	á	600,--	€	7.008,--

Nettosumme € 140.693,--
20% Mehrwertsteuer € 28.138,60

Bruttosumme € 168.831,60
abzüglich 75% Altersabschlag € - 126.623,70

Gebäude Zeitwert € **42.207,90**

Garage € 10.000,--
Grundstück ca. 1000 m² á ca. € 120,-- € 120.000,--

Liegenschaftswert ca. € **172.207,90**

