



Immobilienbewertung Premium

ausgestellt am 02.04.2024

für Ein- / Zweifamilienwohnhaus in

Hameastraße 3
AT, 1190 Wien

wurde ein indikativer Markt-/Verkehrswert von
3.064.000,00 €
ermittelt.

Ein- / Zweifamilienwohnhaus

Adresse

AT Hameastraße 3

1190 Wien

Einlagezahl

Stichtag der Bewertung

02.04.2024

Indikativer Marktwert

3.064.000,00 €★★★★☆

Objektbeschreibung

Grund- und Bodenbeschreibung

Objektadresse

AT, Hameastraße 3, Wien 1190

Grundstücksfläche

1044 m²

durchschnittlicher Bodenwert

1.535,44 €

Gebäude

Objektart

Ein- / Zweifamilienwohnhaus

Gebäudeart

freistehend

Bauweise

massiv

Ausstattung

gehoben

Modernisierung

umfassend modernisiert

Dach

voll ausgebaut

Keller

voll unterkellert, voll ausgebaut

Baujahr

1930

Sanierungsjahr

2000

Garagenstellplätze

4

Anzahl Geschoße

3

Wohnfläche

262,50 m²

Außenanlagen

Wert(ung)

üblich

Modernisierungen in den letzten 15 Jahren und/oder jetzt zu finanzieren

Bodenbeläge, Wandbekleidungen und

teilweise

Treppenhaus	
Bäder und WCs (Fliesen und Sanitärobjekte)	komplett
Heizung (Brenner ggf. Kessel)	komplett
Strom, (Ab)Wasser, Heizungsleitungen und Heizkörper	komplett
Fenster (Rahmen und Isolierverglasung)	komplett
Wärmedämmung	unbekannt
Dach (Eindeckung und Wärmedämmung)	komplett
Raumaufteilung (Grundriss, Zimmergrößen)	komplett

Ausstattung

Dacheindeckung	Kunstschiefer
Fenster	Zweifach verglast
Heizung	Gebäude oder Wohnungszentralheizung
Ausstattungsbesonderheiten	<ul style="list-style-type: none">• mehr als ein Bad• separates Gäste-WC

Berechnungsdetails

Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert	1535,44 € / m ²
Bodenwert	1.603.000,00 €

Gebäudewertermittlung

Wohnfläche	262,50 m ²
Ausstattungsstandard	gehoben
Baujahr, fiktives Baujahr	1930, 2007
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	63 Jahre
Alter	32 Jahre
Modernisierungspunkte	16
Gebäudeherstellungskosten inkl. Garagen	1.165.913,00 €
Alterswertminderung	21,25 % 247.757,00 €
Gebäudesachwert	918.156,00 €

Detailflächen

Wohnfläche	250 m ²
------------	--------------------

Terrasse (25 %) 50 m²

Sachwertermittlung

Gebäudesachwert	918.156,00 €
Außenanlagen	5 % 45.907,80 €
Bodenwert	1.603.000,00 €
vorläufiger Sachwert	2.567.063,80 €
Sachwertfaktor	1,193500
marktangepasster vorläufiger Sachwert	3.063.791,00 €
Sachwert	3.063.791,00 €

Markt-/Verkehrswertermittlung

Stichtag der Bewertung	02.04.2024
Markt-/Verkehrswert (abgabefrei)	11.672,38 € / m ² , 3.064.000,00 €

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung von Immobilien Scout Österreich GmbH.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Berechnung, die ausschließlich auf den Angaben des:der Nutzers:in der Bewertung und den von ihm:ihr hinterlegten Daten beruht. Seitens Immobilien Scout Österreich GmbH und ihrem Partner für die Erstellung dieses Dokuments Sprengnetter Austria GmbH wurden diese Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch Immobilien Scout Österreich GmbH oder Sprengnetter Austria GmbH nicht besichtigt.

Von Immobilien Scout Österreich GmbH und Sprengnetter Austria GmbH werden deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten und der automatisierten Berechnung übernommen. Zudem können Immobilien Scout Österreich GmbH und Sprengnetter Austria GmbH keine Gewähr dafür übernehmen, dass Banken oder andere Finanzinstitute den ermittelten Wert tatsächlich für die Kreditvergabe zugrunde legen.

Aussteller

Immobilien Scout Österreich GmbH – Ein Unternehmen der Scout24-Gruppe
Opernring 5, A-1010 Wien