

# GUTACHTEN

## ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES



**LIEGENSCHAFT:** Steinbruchgasse 11, 2125 Neubau

**AUFTRAGGEBER/IN:** GPO Immo GmbH  
Weidmannngasse 23/8  
1170 Wien

**KATASTRALGEMEINDE:** 15029 Neubau

**EZ:** 733

**Gst. Nr.:** 23

**OBJEKTART:** Wohnungseigentumstaugliches Objekt  
(Doppelwohnhaus)- Haus Nr. 3

**STICHTAG:** 17.07.2024

**ZWECK:** zu privaten Zwecken

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Haftungsausschluss.....	3
1.2	Bewertungsmethodik.....	3
<b>2</b>	<b>BEFUND</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lage und Standort.....	4
2.1.1	Makrostandort.....	4
2.1.2	Mikrostandort.....	5
2.1.3	Verkehrsanbindung / Erreichbarkeit.....	5
2.2	LIEGENSCHAFT.....	6
2.2.1	Flächenwidmungs – und Bebauungsbestimmungen.....	6
2.3	LIEGENSCHAFT UND BEBAUUNG.....	7
2.3.1	Beschreibung der Liegenschaft.....	7
2.3.2	Beschreibung der Baulichkeiten.....	8
2.3.3	Flächenaufstellung.....	10
2.3.4	Pläne.....	11
2.3.5	Fotodoku (Auszug).....	12
<b>3</b>	<b>BEWERTUNG</b> .....	<b>13</b>
3.1	Allgemeines.....	13
3.2	Bewertungsverfahren.....	13
3.2.1	Sachwertberechnung.....	13
3.2.1.1	Liegenschaftsbewertung.....	14

## 1 ALLGEMEINES

### Grundlegende Informationen zur Bewertungsmethodik:

Die Bewertung der vorliegenden Immobilie erfolgt in Anlehnung an die gesetzlichen Vorgehensweisen einer Liegenschaftsbewertung aufgrund der vom Auftraggeber angegebenen Daten und Eingaben. Die Berechnungsmethode erfolgt auf Basis des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG). Gemäß §2 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) wird der Verkehrswert einer Immobilie durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit der Liegenschaft, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse sowie aus Spekulationsgesichtspunkten zu erzielen ist.

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach Angebot und Nachfrage richten. Bei der Marktwertanalyse sind alle persönlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Die Ermittlung des Verkehrswertes setzt somit einen Markt mit freier Preisbildung voraus, der den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilienmarkt und dem Kapitalmarkt unterliegt.

### 1.1 HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Immobilienbewertung wurde vom Makler/Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Angaben stammen teilweise von Dritten (Auftraggeber) und können nicht auf Vollständigkeit und auf Richtigkeit überprüft werden. Trotz sorgfältiger Bearbeitung und Einschätzung durch den Makler/Gutachter sind Abweichungen vom tatsächlichen Marktwert nicht ausgeschlossen.

Die Wertermittlung stellt kein gerichtliches Gutachten im Sinne eines gerichtlich beeideten und zertifizierten Sachverständigen für Immobilienwesen dar, sondern dient lediglich zur Wertermittlung und Markteinschätzung für einen eventuellen Immobilienverkauf oder Immobilienvermittlung.

### 1.2 BEWERTUNGSMETHODIK

#### Bodenwert:

Alle für die Wertermittlung herangezogenen Preise und Richtwerte stammen aus aktuellen Markterhebungen und Vergleichswerten von Grundstücken anhand von ortsüblichen Kaufpreisen.

#### Gebäude:

Die Berechnung des Gebäudes erfolgt über die Neuwertherstellung unter Berücksichtigung der Altersabwertung nach der Methode von Vogels, Ross oder Linear.

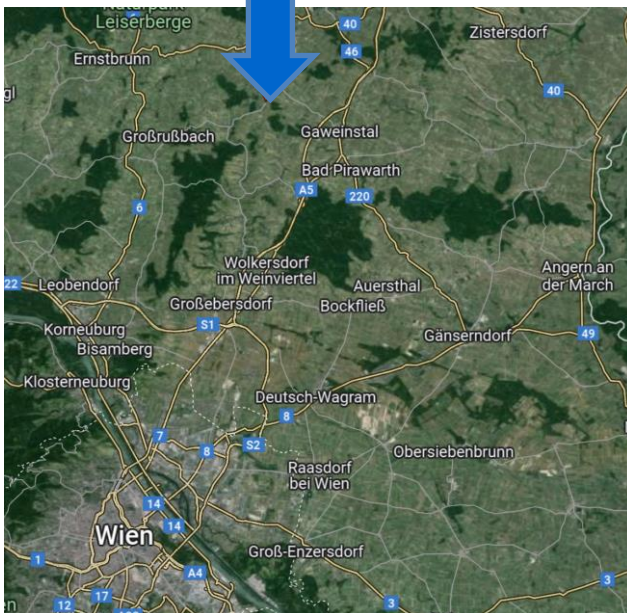
Der errechnete Immobilienwert stellt den Wert zum angegebenen Stichtag dar.

## 2 BEFUND

### 2.1 LAGE UND STANDORT

#### 2.1.1 MAKROSTANDORT

STANDORT



<sup>1</sup> Google Maps, mit Nachbearbeitung

<sup>2</sup> Google Maps, mit Nachbearbeitung

### 2.1.2 MIKROSTANDORT

Gegenständliche Liegenschaft:	Steinbruchgasse 11, 2125 Neubau
Bildungseinrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NÖ Landeskindergarten Hannersdorf: Achauer Straße 2a, 2332 Hannersdorf Entfernung: ca. 800m; in ca. 11min zu Fuß, in ca. 2min mit dem Auto erreichbar</li> <li>• Volksschule Mistelbach: Bahnzeile 1, 2130 Mistelbach Entfernung: ca. 9,8km; in ca. 11 min mit dem Auto erreichbar.</li> <li>• Bundesoberstufengymnasium Mistelbach Entfernung: ca. 10,3; in ca. 13 min mit dem Auto erreichbar</li> <li>• HLW Mistelbach Entfernung: ca. 10,3; in ca. 13 min mit dem Auto erreichbar</li> </ul>
Gesundheitsversorgung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nächstgelegenes Krankenhaus: Landesklinikum Mistelbach-Gänserndorf Entfernung: ca. 10 km; in ca. 13 min mit dem Auto erreichbar</li> </ul>

### 2.1.3 VERKEHRSANBINDUNG / ERREICHBARKEIT

#### Verkehrsanbindung

Nächster Bahnhof:	Bahnhof Neubau - Kreuzstetten –. Linie S2 der S-Bahn Wien, in ca. 4 min mit dem Auto erreichbar.
Nächster Flughafen:	Flughafen Wien Schwechat, Vienna International Airport VIE, mit dem Auto über A5, S1, S2, A23 und A4/E58 in ca. 50 min erreichbar.

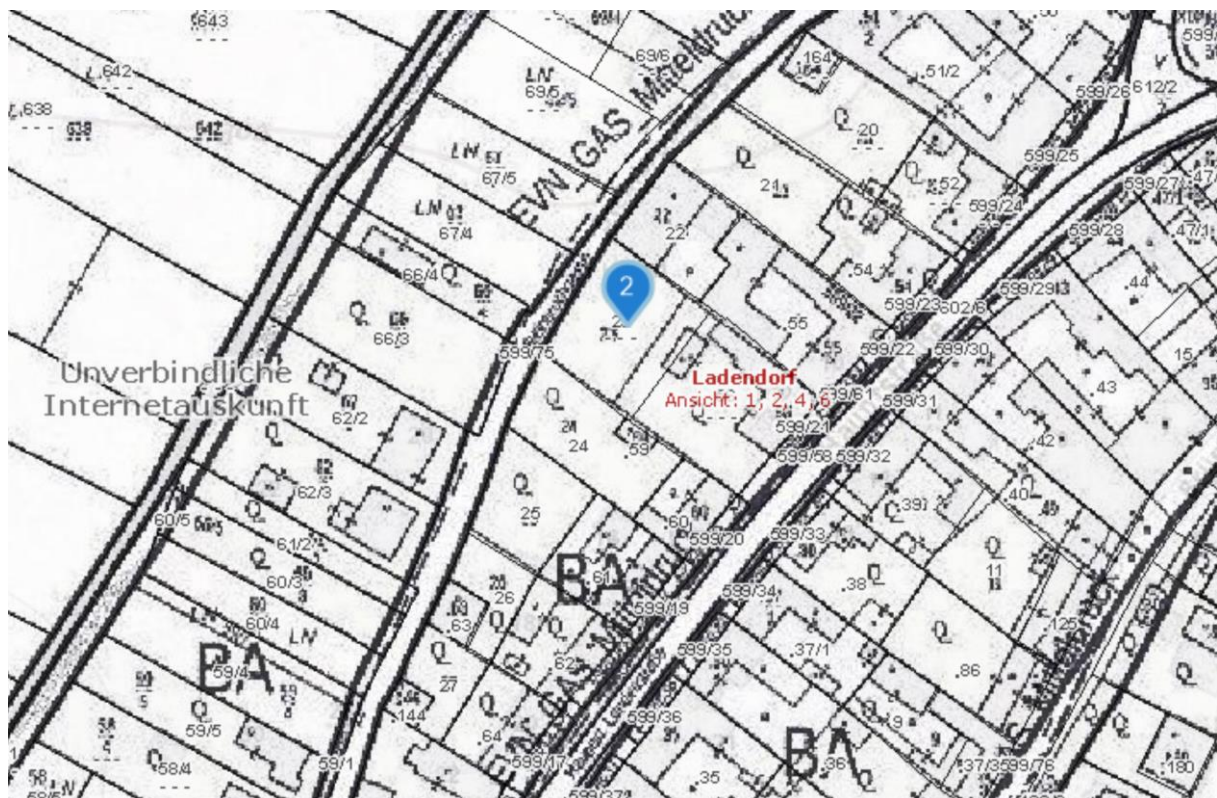
#### Motorisierter Individualverkehr:

Entfernungen: (schnellste Route)	Wien Zentrum: Rund 50 km St. Pölten: Rund 110 km Bratislava: Rund 120 km Graz: Rund 240 km Linz: Rund 235 km München: Rund 485 km
----------------------------------	--

## 2.2 LIEGENSCHAFT

### 2.2.1 FLÄCHENWIDMUNGS – UND BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im **Bauland Agrargebiet (BA)**.



2.3 LIEGENSCHAFT UND BEBAUUNG

2.3.1 BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT



Die gegenständliche Liegenschaft weist folgende Anschlüsse auf:

Trinkwasser	Örtliches Wassernetz
Abwasser	Örtliches Kanalnetz
Energieversorgung	Örtliches Strom- und Gasnetz
Telekommunikation	Telefon

Anschlusskosten

Strom, Wasser, Kanal insg. ca. 6.000.- Euro vom Käufer zu bezahlen.

### 2.3.2 BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN

Haushälfte belagsfertig mit Flachdach:

Konstruktion und Ausstattung:

<b>Bautechnik</b>	Massiv
<b>Fundamente</b>	Fundamentplatte armiert laut statistischen Erfordernissen
<b>Erdgeschoss Außenmauerwerk</b>	Planziegel 25 cm dick Vollwärmeschutzfassade 16 cm System Baunit oder gleichwertige Ausführung entsprechend Bauphysik
<b>Zwischenwände</b>	Planziegel 12 cm dick
<b>Decken</b>	Stahlbetonelementdecken lt. Statischer Erfordernis bemessen und bewehrt, Unteransicht nicht gespachtelt
<b>Stiegen</b>	Stiegenhaus: EG Stahlbetonstiege ohne Geländer
<b>Dach</b>	Flachdach inkl. Wärmedämmung, Ausführung entsprechend Bauphysik
<b>Fußbodenaufbauten</b>	U-Beton, Feuchtigkeitsisolierung, Beschüttung oder Wärmedämmung, Trittschalldämmung 25/20 mm Betonestrich
<b>Fenster</b>	Kunststoff – Isolierglasfenster 3 Scheiben Farbe Anthrazitgrau, E – Rollläden
<b>Fensterbretter</b>	Innen – Kunststoff beschichtet, außen Alu beschichtet
<b>Innentüren</b>	Fertigtür Fridoor lackiert mit Holzumfassungszargen incl. Drückergarnitur (WABE) oder gleichwertig werden beigestellt, gegen Aufpreis.
<b>Hauseingangstüre</b>	Kunststofftüre Anthrazitgrau mit Glasausschnitt, Zylinderschloss incl. 5 Schlüssel

<b>Elektroinstallation</b>	Schalterprogramm Standard weiß, Installation lt. Plan pro Zimmer 1 Schalter, 3 Steckdosen, ein Lichtauslass, E-Herd
<b>Sanitäranschlüsse</b>	Bad Waschtischanschluss, Badewannenanschluss, Brauseanschluss, Anschluss für Waschmaschine im Hauswirtschaftsraum, WC Tiefspülanschluss, Handwaschbeckenanschluss,  Küche: Kalt – Warmwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler  Terrasse: Auslaufhahn ( Wasser)
<b>Wasserversorgung</b>	Ortswasser, Anschlusskosten zahlt der Käufer
<b>Stromversorger</b>	EVN, Anschlusskosten zahlt der Käufer
<b>Kanalisation</b>	Schmutzwasser und Regenwasser über PVC Rohre in den Ortskanal, Kanalanschluss zahlt der Käufer.
<b>Heizung und Warmwasser</b>	Fußbodenheizung im EG und OG Die Wärmeabgabe erfolgt mittels Luftwasserwärmepumpe Warmwasser,- 150 L E- Boiler, 400 V im Technikraum, ebenso ein Waschmaschinenanschluss.
<b>Terrasse</b>	ca. 25 m <sup>2</sup> Betonplatten 50 X 50

### 2.3.3 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Auszug aus dem Gutachten über die Ermittlung von Nutzwerten und Mindestanteilen der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge GZ 9175-1/22 erstellt von Dipl. Ing. Erich Brezovsky vom 24.11.2022.

#### Nutzflächenaufstellung:

##### Haus 3:

Bezeichnung	Lage	Fläche m <sup>2</sup>	
<b>Räume</b>			
Diele	EG	7,39	
WC	EG	1,80	
Technik	EG	5,18	
AR	EG	2,28	
Wohnküche	EG	47,96	
Vorraum	OG	5,17	
Bad	OG	11,10	
Zimmer	OG	13,78	
Schrankraum	OG	4,25	
Zimmer	OG	14,90	
Zimmer	OG	12,56	<b>126,37</b>
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse 3	EG	25,68	<b>25,68</b>
<b>Zubehör</b>			
Garten 3		62,22	<b>62,22</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>126,37</b>

#### **Zusammenfassung**

##### **Doppelwohnhäuser**

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Haus 1	EG, OG	126,37	142 / 586	284 / 1.172	24,232
Haus 2	EG, OG	126,37	144 / 586	288 / 1.172	24,573
<b>Haus 3</b>	<b>EG, OG</b>	<b>126,37</b>	<b>137 / 586</b>	<b>274 / 1.172</b>	<b>23,379</b>
Haus 4	EG, OG	126,37	139 / 586	278 / 1.172	23,720
Stellplatz 1	Stellplatz im Freien	12,58	3 / 586	6 / 1.172	0,512
Stellplatz 2	Stellplatz im Freien	12,50	3 / 586	6 / 1.172	0,512
Stellplatz 3	Stellplatz im Freien	12,43	3 / 586	6 / 1.172	0,512
Stellplatz 4	Stellplatz im Freien	12,35	3 / 586	6 / 1.172	0,512
Stellplatz 5	Stellplatz im Freien	12,50	3 / 586	6 / 1.172	0,512
Stellplatz 6	Stellplatz im Freien	12,48	3 / 586	6 / 1.172	0,512
Stellplatz 7	Stellplatz im Freien	12,48	3 / 586	6 / 1.172	0,512
Stellplatz 8	Stellplatz im Freien	12,45	3 / 586	6 / 1.172	0,512
<b>Summe: 586 / 586 (1.172 / 1.172)</b>					



2.3.5 FOTODOKU (AUSZUG)



### 3 BEWERTUNG

#### 3.1 ALLGEMEINES

**Geltungsbereich:** Die Liegenschaftsbewertung dient privaten Zwecken und beruht auf der derzeitigen Faktenkenntnis, die nicht ganz richtig und vollständig sein muss.

Ergeben sich neue Fakten, die zur Änderung der gutachterlichen Meinung führen sollten, so behält sich der SV dies ausdrücklich vor. Die Bewertung ist nur im Gesamtzusammenhang gültig und vollständig. Eine auszugsweise Wiedergabe ist daher nur mit besonderer Genehmigung des Verfassers zulässig, ebenso Abschreiben, Weitergabe oder Vervielfältigung.

#### 3.2 BEWERTUNGSVERFAHREN

##### 3.2.1 SACHWERTBERECHNUNG

Ergebnis Sachwertberechnung								
<b>Herstellungskosten 2024</b>								
Erdgeschoß		64,61	m <sup>2</sup>	x	€ 3 500,00	pro m <sup>2</sup>		€ 226 135,00
1. Obergeschoß		61,76	m <sup>2</sup>	x	€ 3 500,00	pro m <sup>2</sup>		€ 216 160,00
Zwischensumme								€ 442 295,00
<b>Zuschläge</b>								
Anschluss, Aufschließung, Gst Anteil								€ 59 767,53
Einfriedung, 2 Stellplätze, 1 Terrasse								€ 30 000,00
								€ 532 062,53
<b>Abzüge</b>								
Bauphysik- Wärmeschutz, Brandschutz:	0%					abzgl.		€ 0,00
Abwertung 1,00 %/Jahr	0%					abzgl.		€ 0,00
Zwischensumme EG+DG+Terrasse								€ 532 062,53
<b>SUMME Haus 2024</b>								<b>€ 532 062,53</b>

3.2.1.1 Liegenschaftsbewertung

Der Verkehrswert des gegenständlichen Objekts inklusive Anteil auf dem Gst. Nr. 23, KG: 15029 Neubau in  
2125 Neubau, Steinbruchgasse 11,

zum Stichtag mit

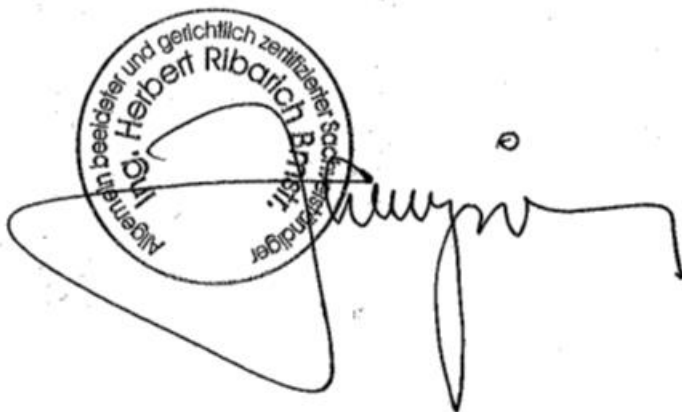
| EUR 532.000,-- |

In Worten:

**fünfhundertzweiunddreißigtausend**

festgesetzt

Mödling, im Juli 2024



The image shows a handwritten signature in black ink. To the left of the signature is a circular stamp. The text in the stamp, read clockwise from the top, is: "Ingenieur", "Herbert Ribarich", "BAUMEISTER", "Sachverständiger", and "gerichtlich zertifiziert".