

ImmoWertReport



Ihre Marktwertentwicklung

Sie haben sich dazu entschlossen, eine Immobilie zu verkaufen. Zu dieser Entscheidung möchten wir Ihnen zu allererst gratulieren, denn es ist eine bedeutungsschwere und richtungsweisende Entscheidung, die Sie nicht alle Tage treffen. Und weil diese Entscheidung so ein Gewicht hat, wollen Sie sich umfassend informieren und einen möglichst tiefen Einblick in die Materie erlangen. Wir freuen uns, Ihnen mit unserer Bewertungsexpertise zur Seite zu stehen. Das wichtigste Kriterium beim Verkauf der Immobilie ist ihr Preis. Aus diesem Grund wollen wir Ihnen, mit dem vorliegenden ImmoWertReport, ein umfassendes Bild des Wertes Ihrer Immobilie verschaffen. Der Wert macht den Unterschied. Ein zu hoch angesetzter Kaufpreis, der häufig emotional statt rational „festgelegt“ wurde, kann dazu führen, dass das Objekt zu lange am Markt verbleibt („verbrennt“) und Sie gezwungen sind den Kaufpreis unter dem Marktpreis anzusetzen. Ein zu niedriger Preis, welcher der Immobilie womöglich nicht gerecht wird, kann dazu führen, dass Sie nicht den besten Preis erzielen. Es ist also elementar, dass Sie den Wert der Immobilie genau ermitteln.

Mit unserem ImmoWertReport bieten wir Ihnen bereits auf Basis der bisher angegebenen Objekteigenschaften eine Marktpreisspanne, die den – in einem angemessenen Vermarktungszeitraum und gewöhnlichen Geschäftsverkehr – wahrscheinlich zu erzielenden Kaufpreis enthält. Gleichzeitig zeigen wir Ihnen, wie sich der Markt in der unmittelbaren Umgebung Ihrer Immobilie in der letzten Zeit verhalten hat, indem wir Ihnen die Angebote vergleichbarer Objekte anschaulich und übersichtlich präsentieren. Somit erlangen Sie einen Überblick über das Segment Ihrer Objektart in Ihrer Umgebung. In den letzten 10 Jahren sind nahezu überall in Österreich die Immobilienpreise explodiert. Jedoch ist diese Entwicklung regional sehr unterschiedlich verlaufen. Daher ist es selbst für Immobilienprofis eine Herausforderung, den Wert treffsicher einzuschätzen. Wir erläutern Ihnen anhand lokaler und regionaler Immobilienpreisindizes, wie sich der Immobilienmarkt bezogen auf Ihr Objekt in den letzten Jahren entwickelt hat.

Wir freuen uns, Sie weiterhin mit unserer Expertise zu begleiten und eine große Entscheidung Ihres Lebens zum Erfolg zu führen.

Kontakt



Anja Lamprecht, MSc



10.-Oktober-Straße 12
9560 Feldkirchen



office@sprengnetter.at



04276 5704



01 2533033 1877

Erstellt von: Anja Lamprecht, MSc

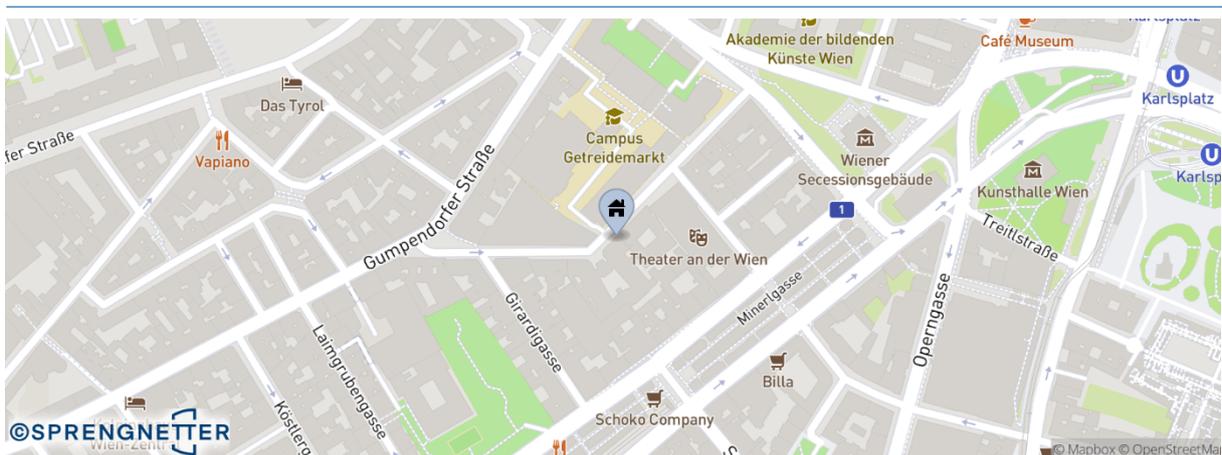
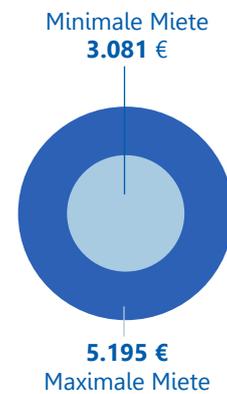
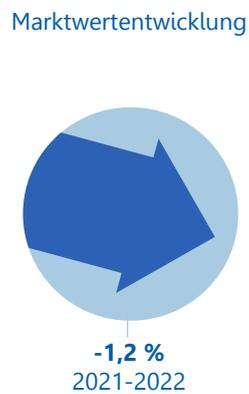
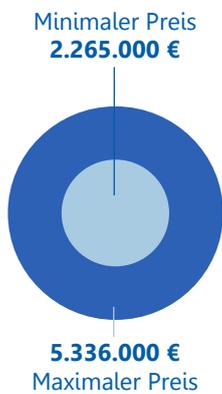
25. Januar 2022



Eigentumswohnung
Baujahr: 1926

Wohnfläche: 312 m²
gemäß Nutzerangaben

Lehárgasse 9
1060 Mariahilf



Lehárgasse 9
1060 Mariahilf

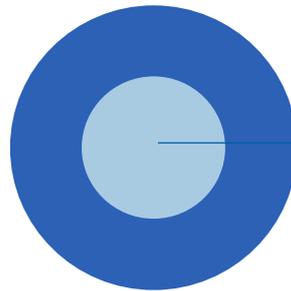
Marktpreisspanne

Der geschätzte Marktpreis ist der am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis, wenn die Immobilie in einem durchschnittlichen Zustand am Wertermittlungsstichtag nach einem angemessenen Vermarktungs-

zeitraum im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft würde. Er basiert auf den im Moment der Bewertung zur Verfügung stehenden Objektinformationen, Vergleichs-kaufpreisen sowie Angebotspreisen

für vergleichbare Immobilien in der Region des Bewertungsobjekts. Unterstellt man, dass die Ausstattung des Bewertungsobjektes lageüblich ist, liegt der Marktpreis innerhalb der folgenden Spanne:

Die Preise vergleichbarer Objekte liegen überwiegend in folgender Spanne



Minimaler Preis
2.265.000 €
7.260 €/m²

Maximaler Preis
5.336.000 €
17.103 €/m²

Abweichende Ausstattungen

Weicht der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts vom

durchschnittlichen Standard der Objekte in der näheren Um-

gebung ab, dann ergeben sich abweichende Marktpreise:



einfach
2.522.000 €
8.083 €/m²



mittel
2.682.000 €
8.596 €/m²



gehoben
3.120.000 €
10.000 €/m²



stark gehoben
3.241.000 €
10.388 €/m²

Top 10 Vergleichsangebote

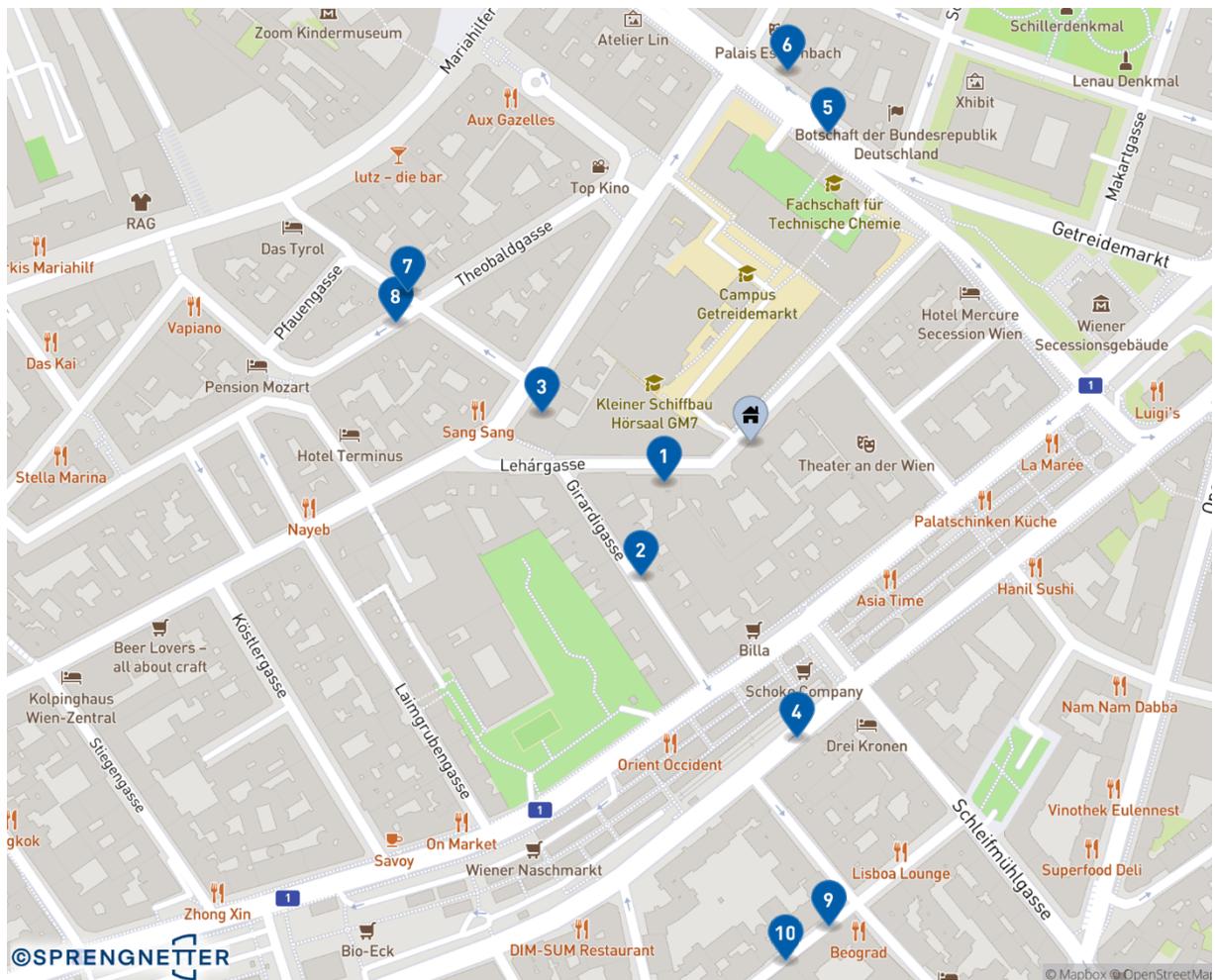
Nachfolgend erhalten Sie eine Übersicht vergleichbarer Objekte, die in letzter Zeit in der näheren Umge-

bung angeboten wurden. Die Vergleichsangebote sind sortiert nach Objektnähe. In der Karte wird die

ungefähre Lage der Vergleichsobjekte dargestellt.

Vergleichsangebote Verkauf

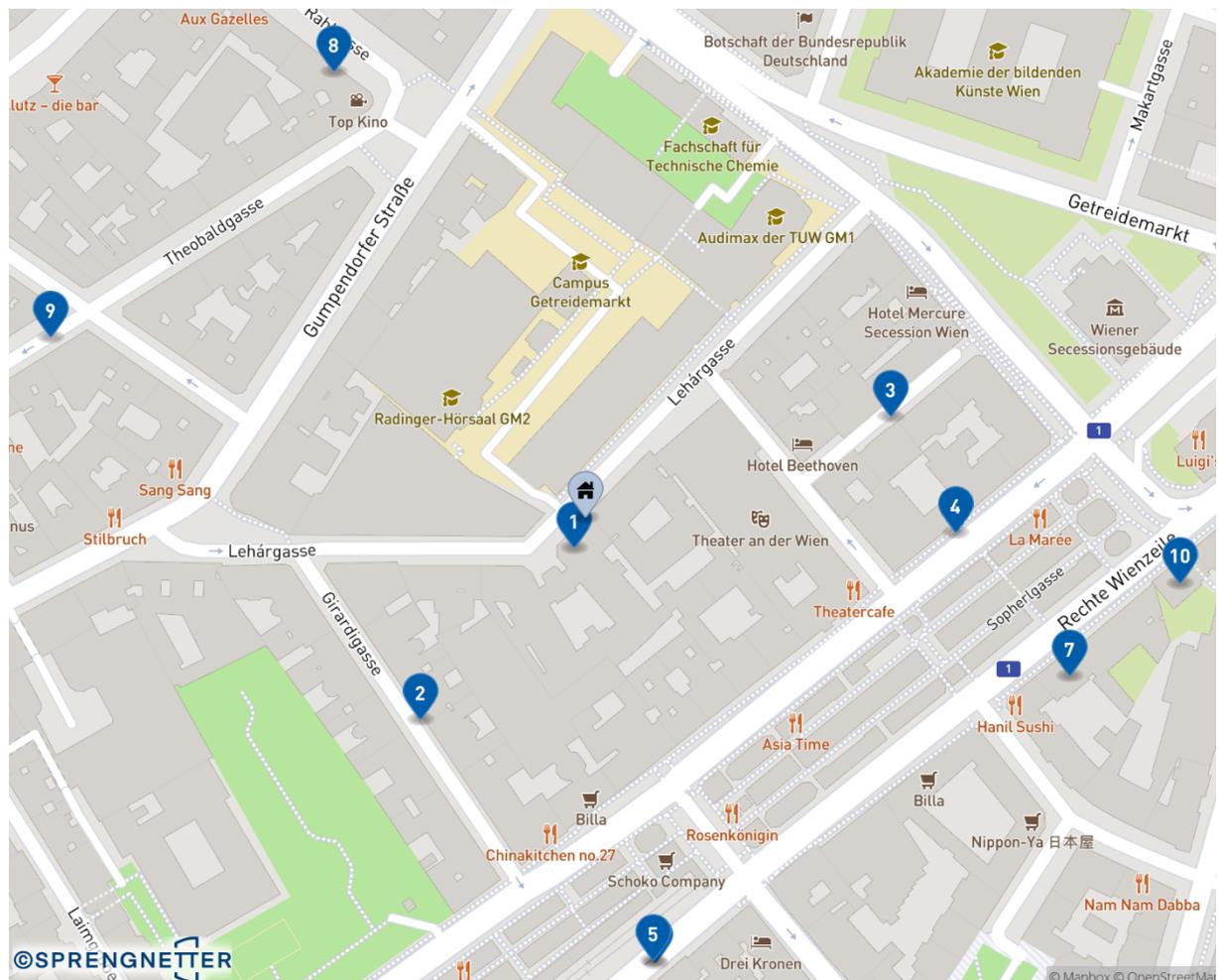
Nr.	Preis	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	9.057 €/m ²	2021	ca. 50 m	k. A.	1890	53 m ²	2	k. A.	██████████
2	6.481 €/m ²	2020	ca. 100 m	Dachgeschoss	0	54 m ²	2	k. A.	██████████
3	6.427 €/m ²	2019	ca. 150 m	Etagenwohnung	1880	171 m ²	5	k. A.	██████████
4	5.330 €/m ²	2016	ca. 200 m	k. A.	1900	103 m ²	3	k. A.	██████████
5	5.747 €/m ²	2013	ca. 200 m	k. A.	1900	87 m ²	3	gehoben	██████████
6	5.765 €/m ²	2013	ca. 200 m	k. A.	1900	85 m ²	3	gehoben	██████████
7	5.922 €/m ²	2016	ca. 250 m	k. A.	1955	64 m ²	k. A.	k. A.	██████████
8	5.031 €/m ²	2012	ca. 250 m	k. A.	1900	163 m ²	5	gehoben	██████████
9	6.500 €/m ²	2019	ca. 300 m	Maisonette	2004	100 m ²	3	k. A.	██████████
10	5.642 €/m ²	2017	ca. 300 m	k. A.	1902	53 m ²	2	k. A.	██████████



Lehár-gasse 9
1060 Mariahilf

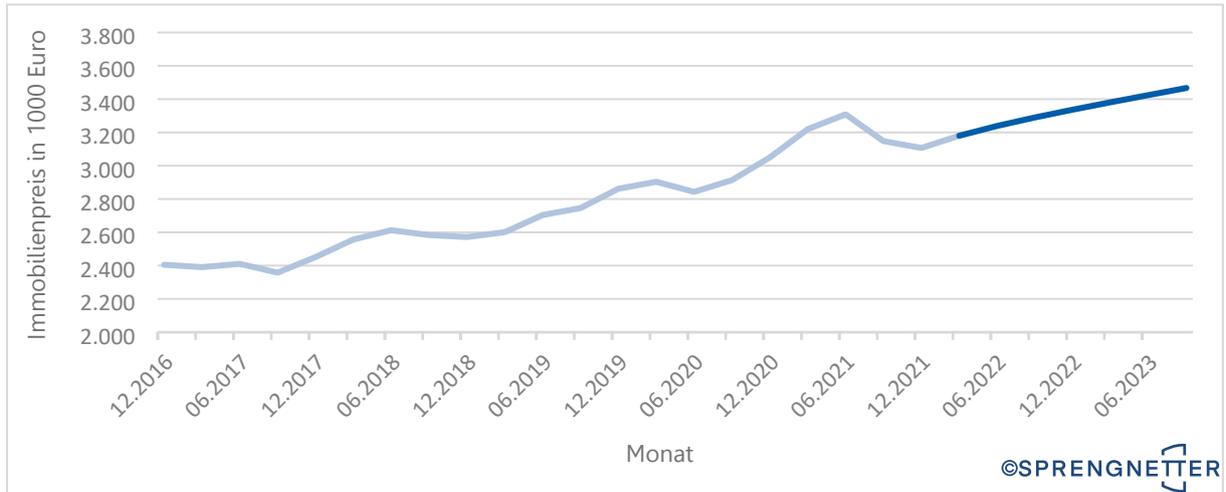
Vergleichsangebote Vermietung

Nr.	Miete	Datum	Entfernung	Geschosslage	Baujahr	Wohnfl.	Zi.	Ausstattung	Vergleichbarkeit
1	10,53 €/m ²	2020	ca. 0 m	k. A.	1912	101 m ²	2	k. A.	██████████
2	15,30 €/m ²	2020	ca. 100 m	Penthouse	1858	80 m ²	2,5	k. A.	██
3	12,00 €/m ²	2021	ca. 100 m	Etagenwohnung	1908	83 m ²	3,5	k. A.	██████████
4	12,52 €/m ²	2021	ca. 150 m	Erdgeschoss	1910	83 m ²	3	k. A.	██████████
5	10,46 €/m ²	2021	ca. 200 m	k. A.	1938	63 m ²	2	k. A.	██████████
6	11,75 €/m ²	2017	ca. 200 m	k. A.	1938	63 m ²	2	k. A.	██████████
7	11,27 €/m ²	2019	ca. 200 m	Etagenwohnung	1956	79 m ²	2,5	k. A.	██
8	11,98 €/m ²	2020	ca. 200 m	k. A.	1900	173 m ²	5	k. A.	██████████
9	12,99 €/m ²	2021	ca. 250 m	Dachgeschoss	1902	158 m ²	k. A.	k. A.	██████████
10	10,79 €/m ²	2021	ca. 250 m	k. A.	1930	67 m ²	3	k. A.	██████████

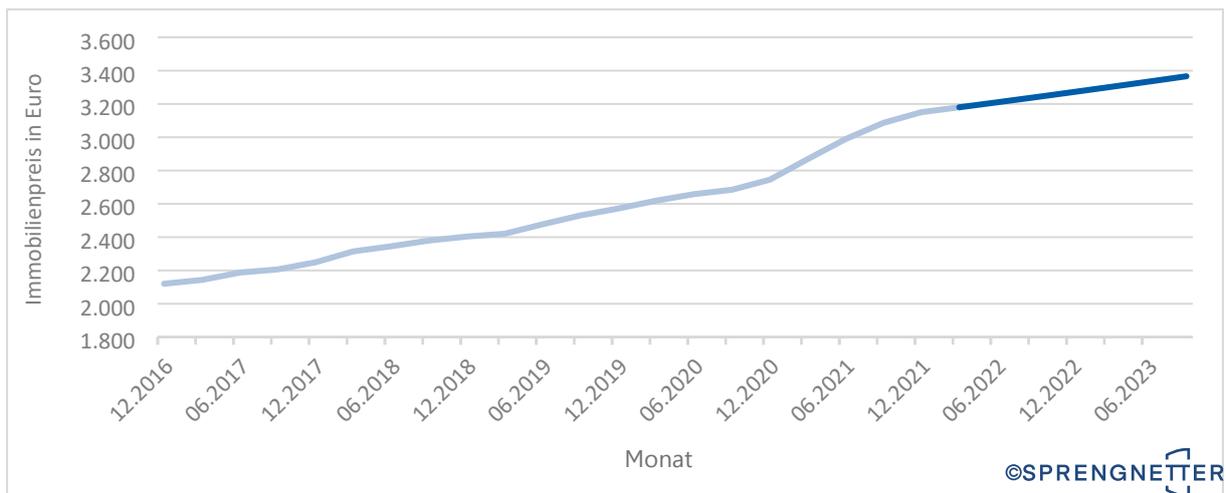


Wertentwicklung

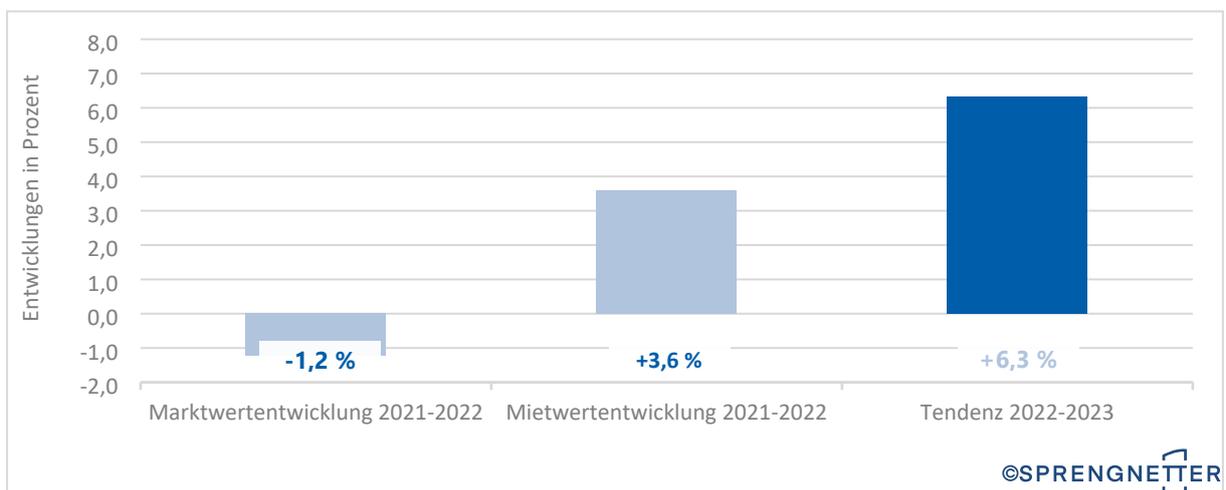
Wertentwicklung über 5 Jahre in der Gemeinde Wien 6., Mariahilf



Wertentwicklung in dem Bundesland Wien



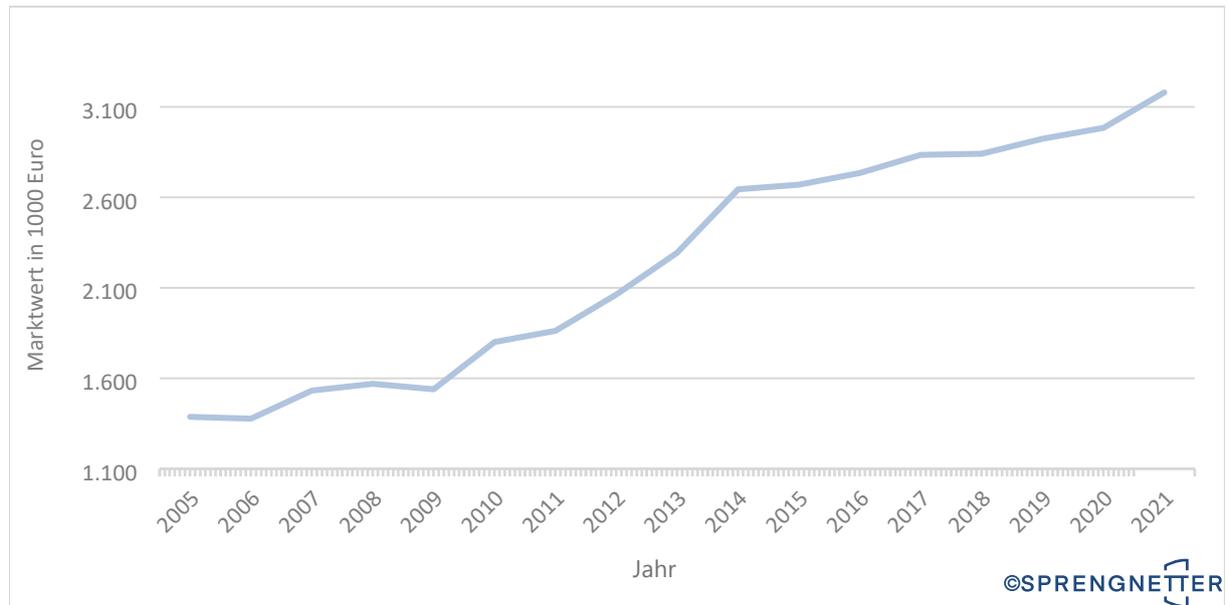
Entwicklungen im letzten Jahr in der Gemeinde Wien 6., Mariahilf



Langfristige Marktpreisentwicklung

In den letzten 17 Jahren haben sich Immobilienmarktpreise (S-IM) die Marktpreise vergleichbarer Immobilien in der Sprengnetter-Auswerteregion wie folgt entwickelt.

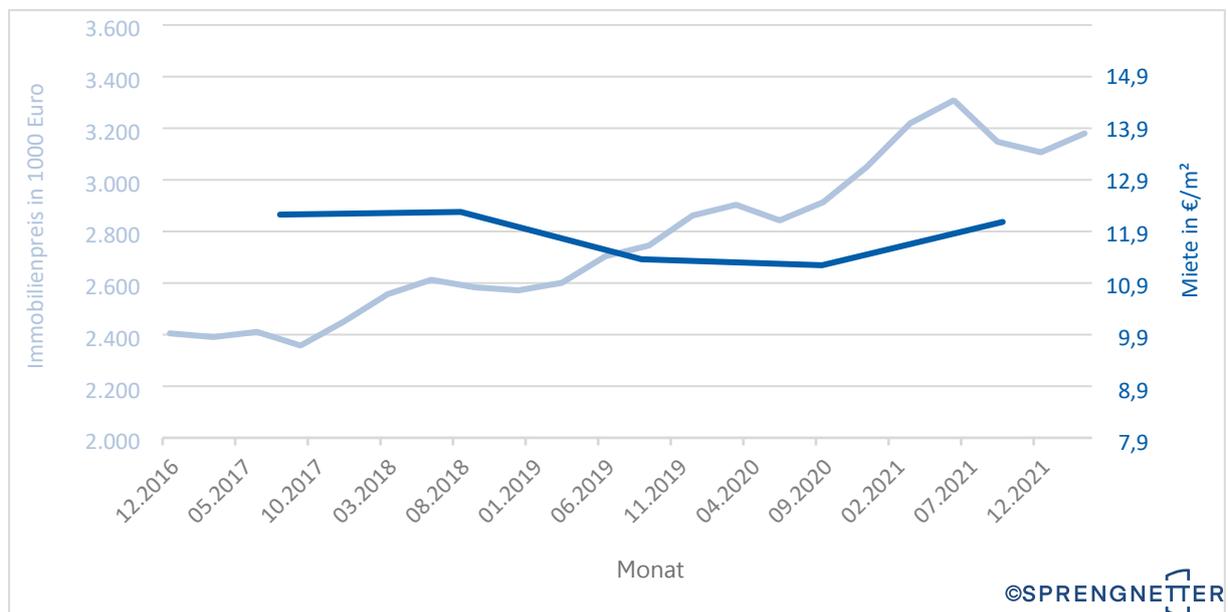
Langfristige Marktpreisentwicklung in Wien 6., Mariahilf



Kurzfristige Entwicklung

In den letzten 5 Jahren haben sich die Immobilienpreise wie folgt in Wien 6., Mariahilf entwickelt. Die durchschnittliche Entwicklung von Mietpreis und Marktpreis der letzten Jahre wird gegenübergestellt.

Marktpreis-/Mietpreisentwicklung in der Gemeinde Wien 6., Mariahilf



Datengrundlage und Bewertungsmethode

Die Ermittlung der Werte und der kurzfristigen Miet- und Preisentwicklungen erfolgt mit dem Automated Valuation Model von Sprengnetter (SprengnetterAVM). Das SprengnetterAVM besteht aus mathematischen Modellen, mit denen auf der Grundlage einer der größten in Österreich verfügbaren Immobilienpreisdatabanken Marktpreise, Mietpreise und Wertentwicklungen ermittelt werden. In dieser Datenbank sind mehrere Millionen Vergleichspreise und Vergleichsmieten inkl. detaillierten An-

gaben zu den Vergleichsobjekten gespeichert. Insgesamt umfasst die Datengrundlage über 6 Milliarden Objektinformationen. Siehe www.sprengnetter.de/AVM.

Der Darstellung der langfristigen Marktpreisentwicklung liegt das Sprengnetter Immobilien Markt Risiko (ImMaRisk) zugrunde, das die Marktpreisentwicklungen von Wohnimmobilien österreichweit für alle Gemeinden differenziert über einen Zeitraum von rd. 10 Jahren

abbildet. Das S-IM basiert auf den turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios.

Für die verschiedenen Immobilien-teilmärkte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden dabei jeweils jährlich die Marktpreise von über 10.000 Objekten unter Verwendung aktueller regionaler und auf Kaufpreisen basierender Marktdaten ermittelt.

Siehe www.sprengnetter.de/S-IM.

Datengrundlage in Zahlen

Die Sprengnetter Immobiliendatenbank ist eine der größten Deutschlands, Österreichs und Kroatiens. Das Besondere: Dort sind nicht nur Milli-

onen von Angebotspreisen und Angebotsmieten, sondern auch mehrere Hunderttausend aktuelle und real erzielte Kaufpreise für alle Lagen in

Deutschland und Österreich gespeichert. Für die Bewertung stehen damit weit über eine Milliarde Objektinformationen zur Verfügung.



1 Mio.

Kaufpreise



7,5 Mio.

Kaufpreisangebote



12,5 Mio.

Mieten



6 Mrd.

Objektinformationen

Urheberrecht und Haftung

Urheberrecht

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen Einwilligung der Sprengnetter Austria GmbH.

Die Darstellung der Lage des Bewertungsobjekts und der Vergleichsobjekte dieses Dokuments erfolgt unter Verwendung der statischen Webkarte von Mapbox und deren bereitgestellten Datengrundlagen basierend auf dem Datenmaterial von OpenStreetMaps.

Datenquellen:

<https://www.mapbox.com/about/maps>.

<http://www.openstreetmap.org/copyright>.

Haftung

Bei diesem Dokument handelt es sich um das Ergebnis einer automatisierten Bewertung, die ausschließlich auf den Angaben des Nutzers der Bewertung und den hinterlegten Daten beruht. Seitens der Sprengnetter Austria GmbH wurden die Angaben nicht überprüft. Das Objekt wurde durch die Sprengnetter Austria GmbH nicht besichtigt.

Von der Sprengnetter Austria GmbH kann deshalb keine Gewähr für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen werden.

Sprengnetter Austria GmbH
10.-Oktober-Straße 12
9560 Feldkirchen in Kärnten
Österreich

Geschäftsführung:
Günther Schabus

Die Gesellschaft hat Ihren Sitz in Feldkirchen in Kärnten und ist eingetragen beim Landesgericht Klagenfurt.

T +43 (0) 4276 5704
F +43 (0) 1 2533033 1877
M office@sprengnetter.at

Platz für Notizen
