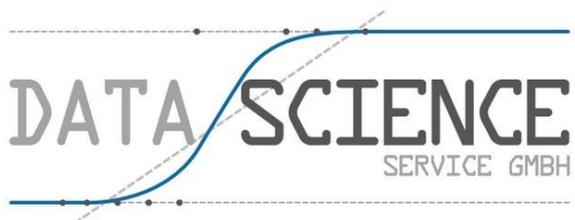




Adresse: Andreas-Hofergasse 3, 2340 Mödling
KG Nr.: 16119 - Mödling



ImmAzing® PRO

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Bewertungsstichtag: 4. Februar 2023

Gutachter: Wolfgang Feilmayr

Fertigstellungsgrad: 100%

Marktwert gem. Fertigstellungsgrad: 1.133.000 €

Belehnwert: 906.400 € (80%)

Marktwert (unbelastet): 1.133.000 € (6.270 €/m²)

1.1 Objektdaten

Objektart: Haus
Grundbuchsdaten: KG 16119 - Mödling
Adresse: Andreas-Hofergasse 3, 2340 Mödling

Größe Objekt: 90 m²
Größe Grundstück: 656
Bauweise: Massivbau (Ziegel)
Baujahr: 1992
Zustand Gebäude: Normal erhalten
Qualität (Lage & Objekt): Normal
Jahr der Renovierung: 2020
Art der Renovierung: Modernisiert
Kellerfläche ausbaubar: 0 m²
Kellerfläche bewohnbar: 40 m²
Kellerfläche nicht bewohnbar: 80 m²
DG nicht ausbaubar: 15 m²
DG ausbaubar: 0 m²
Dachgeschoss bewohnbar: 90 m²

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Wert	Ergebnis
Bodenwert	466.000 €
Gebäudewert	667.000 €
Marktwert	1.133.000 €
Gebäudewert gem. Fertigstellungsgrad	667.000 €
Marktwert gem. Fertigstellungsgrad	1.133.000 €
Belehnwert (unbelastet)	906.400 €

1.2 Rechte und Lasten

Die Liegenschaft enthält keine bewertungsrelevanten Belastungen.

2 Eingabewerte**2.1 Basisdaten**

Straße, Nummer	Andreas-hofergasse 3
Postleitzahl, Ort	2340 Mödling
Stiege	
Topnummer	
KG Nr.	16119 - Mödling
EZ	
Gst. Nr.	
Anteil	
Haustyp	Einfamilienhaus
Reihenhaustyp	
Ferienhaus/-wohnung	Nein
Grundstücksfläche in m ² (optional)	656
Wohnfläche in m ²	90
Baujahr des Gebäudes	1992
Jahr der Renovierung	2020
Art der Renovierung	Modernisiert
Liegenschafts ID	

2.2 Stellplätze, Parkmöglichkeit

Carport	Nein
Carportfläche	-
Garage	Ja
Garagefläche	30

Duplexgarage	Nein
Außenstellplätze	Ja

2.3 Sonstige Flächen

Balkon vorhanden	Ja
Balkonfläche	8
Loggia vorhanden	Nein
Loggiafläche offen	-
Loggiafläche geschlossen	-
Terrasse vorhanden	Ja
Terrassenfläche	30
Wintergarten	Nein
Wintergartenfläche beheizbar	-
Wintergartenfläche nicht beheizbar	-
Keller vorhanden	Ja
Kellerfläche bewohnbar	40
Kellerfläche nicht bewohnbar	80
Dachgeschoss bewohnbar	90
Dachgeschoss nicht ausbaubar	15
Abstellraum vorhanden	Ja

2.4 Art und Zustand

Zustand des Hauses	Normal erhalten
Barrierefrei	Nein
zentral begehbar	Ja
Qualität (Lage & Objekt)	Normal

2.5 Weitere Ausstattungsmerkmale

Alarmanlage	Nein
Klimatisiert	Nein
Swimmingpool	Nein
Sauna oder Wellnessbereich	Nein

2.6 Heizung, Befuerung

Zentralheizung oder Fernwärme	Ja
Etagenheizung	Nein
Fußbodenheizung	Ja
Hohe Energieeffizienz	Nein
Alternat. Heizsystem (Solar, Erdwärme, Wärmepumpe, Pelletsheizung, etc.)	Nein

Gas- oder Ölheizung	Ja
Elektroheizung	Nein
Holzheizung	Nein
Kohleheizung	Nein
Kachelofen (Einzelofen)	Nein

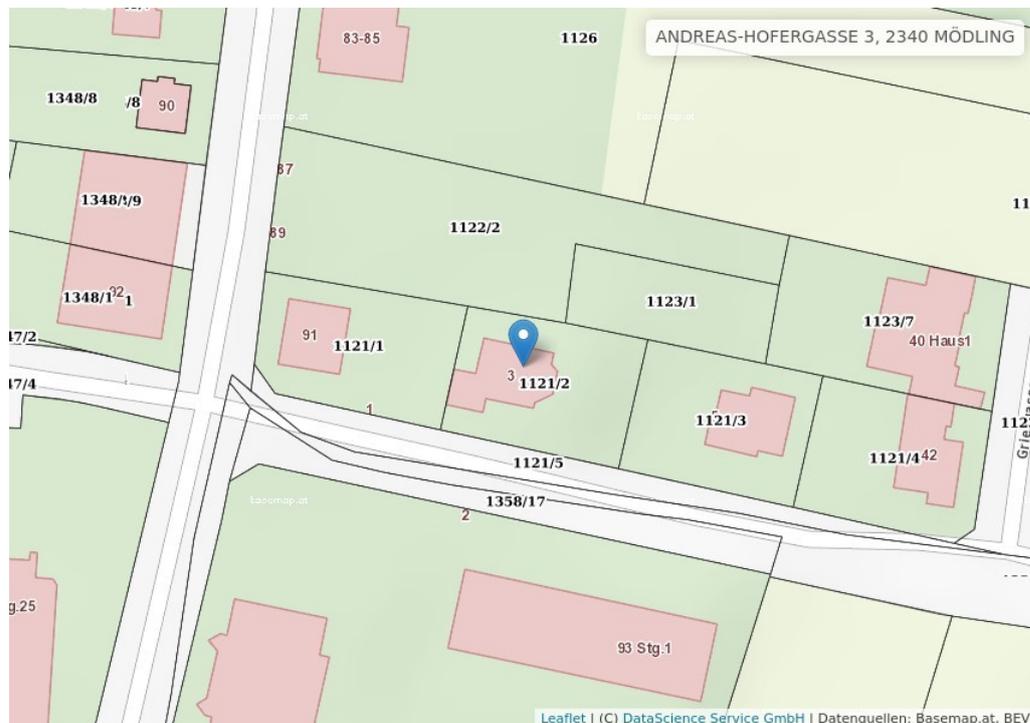
2.7 Badezimmer und Böden

Badezimmer mit Fenster	Ja
Naturstein-, Granit- oder Terrakottaboden	Nein
Vinylboden, Laminat oder Fertigparkett	Ja
Parkett	Ja
Teppich-, Linol- oder Kunststoffboden	Nein
ohne Bodenbelag / nur Estrich	Nein

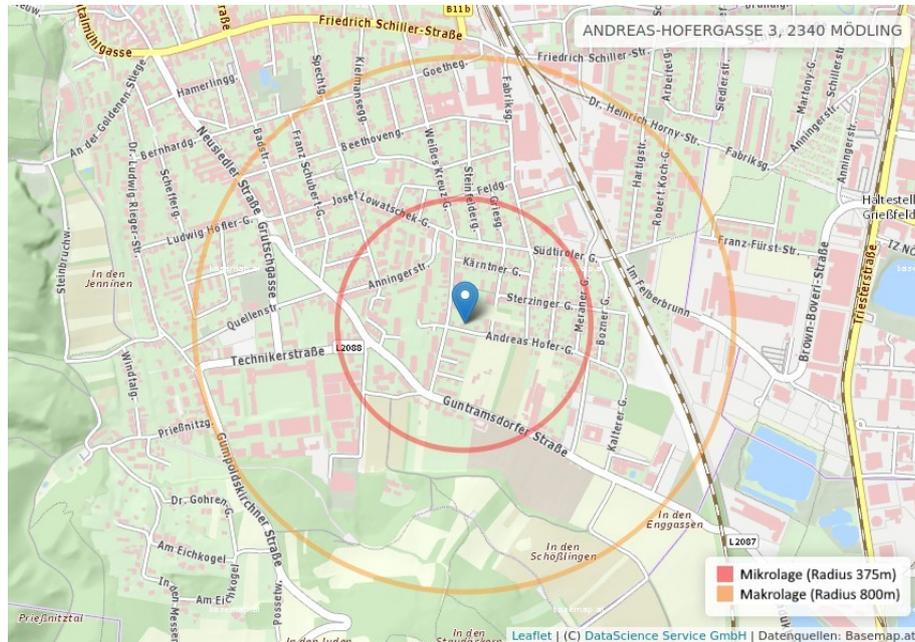
Die Liegenschaft enthält keine bewertungsrelevanten Belastungen.

3 Lage

3.1 Übersichtskarte



3.3.1 Übersichtskarte

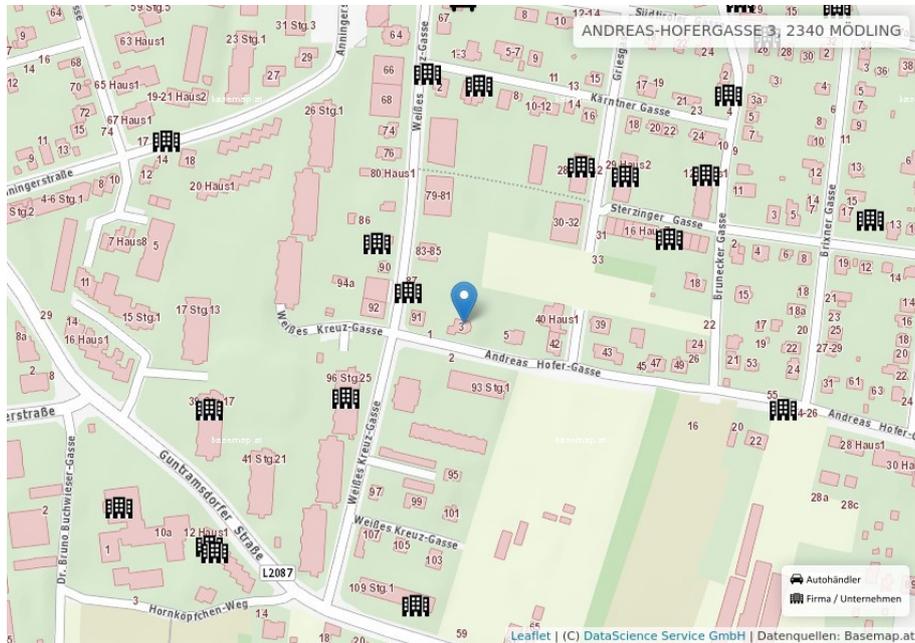


3.4 Points of Interest

Hauptkategorie	Unterkategorie	Name	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Wirtschaft & Finanzen	Firma	Event Projects Ursula Medicus Mba EU	49	1
Shopping	Geschäft	Autoteile	67	2
Wirtschaft & Finanzen	Firma	Guggenberger Ges.M.B.H. Fil 2340 Mödling	91	2
Shopping	Geschäft	Blumengroßhandel Poszt, Nfg. Barbara Seidl EU	106	3
Gesundheit	Gesundheitsdienst	Geiger Petra Dipl. Pt - Physiotherapie - Prävention	178	4
Gesundheit	Allgemeinarzt	Doktor Bernd Scholz	221	5
Touristische Hotspots	Religiöse Einrichtung	St. Michael	232	5
Kfz-Service	Autohändler	Daniela Viorica Ardelean	242	5
Gesundheit	Zahnarzt	Dr. Marion TremmelScheinost	278	6

Unterkünfte	Hotel/Motel	Hotel Rosen	289	6
-------------	-------------	-------------	-----	---

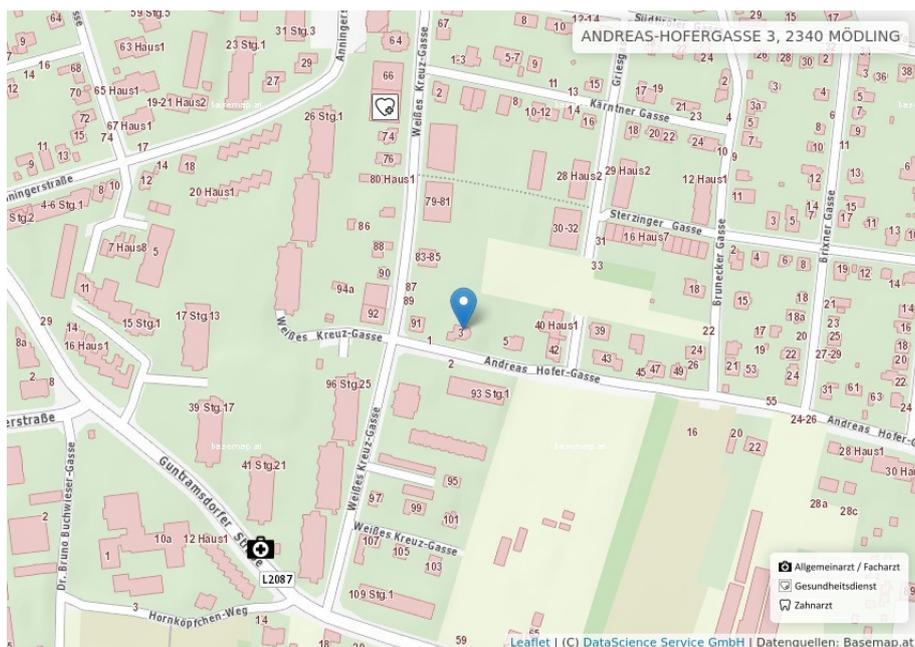
3.4.1 Wirtschaft und Öffentliche Einrichtungen



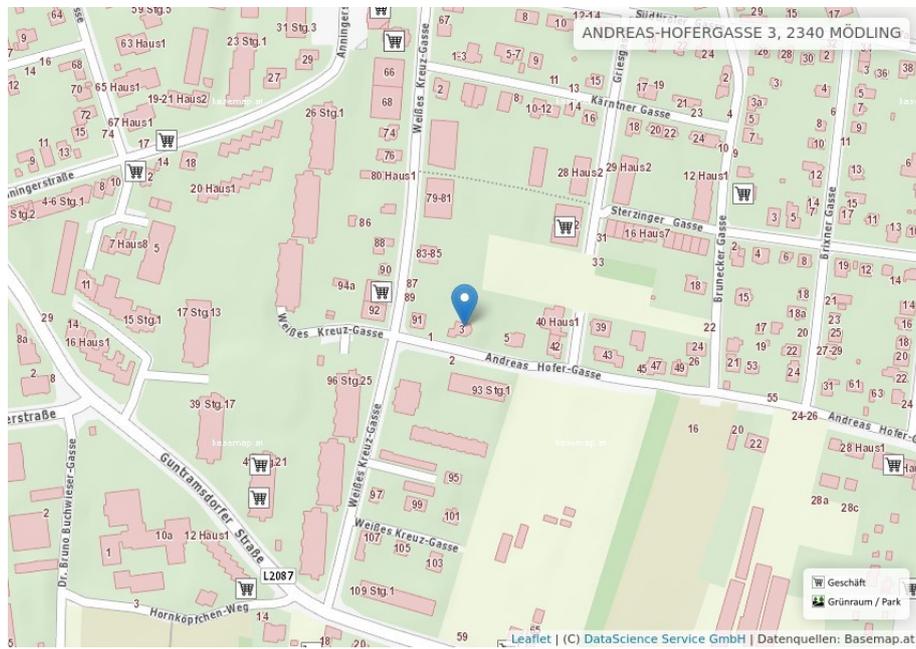
3.4.2 Erziehung und Bildung

Keine Daten im Ausschnitt

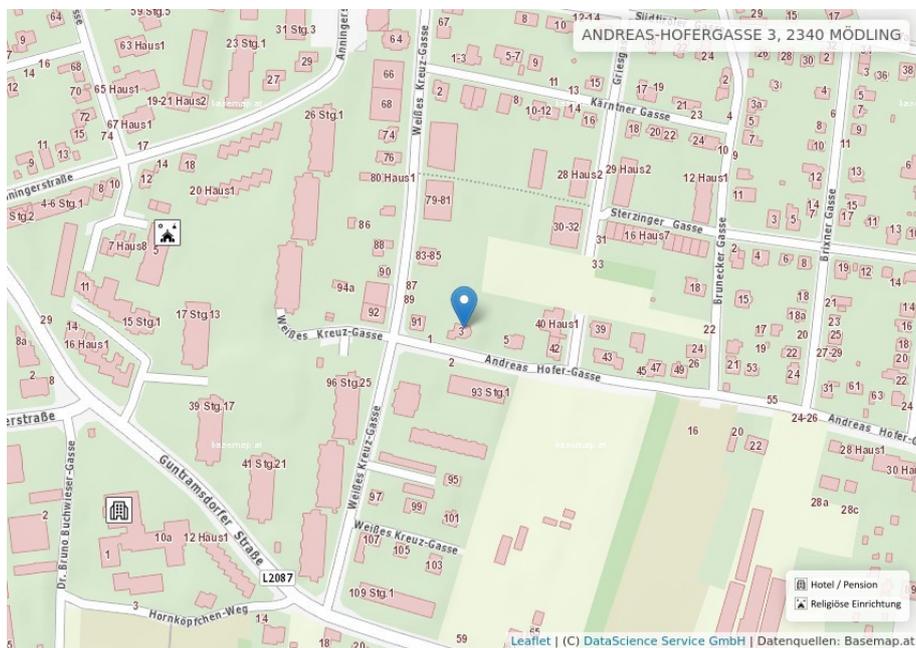
3.4.3 Gesundheit



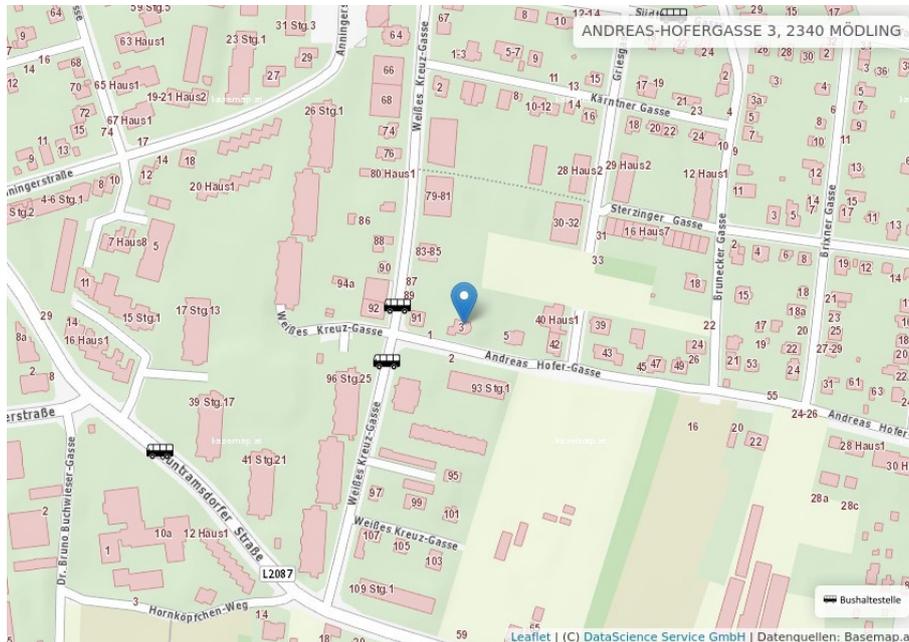
3.4.4 Shopping und Freizeit



3.4.5 Tourismus



3.5 Verkehr



3.5.1 Öffentliche Verkehrsmittel

Kategorie	Stationsname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Mödling Andreas-Hofer-Gasse	52	2
Bushaltestelle	Mödling Dr.-Franz-Josef-Schicht-Gasse	245	5
Bahnhof	Mödling	1.207	25
Bahnhof	Griesfeld	1.214	25
U-Bahn	Siebenhirten	6.352	128
U-Bahn	Perfektastraße	6.903	139
Flughafen	Flughafen Wien-Schwechat	19.934	

3.5.2 Tankstellen und KFZ-Service

Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Elektrotankstelle	Wien Energie Mödling Guntramsdorfer Straße	600	2
Parkplatz	DTS Station	765	2
Autowerkstatt	Grünzweig Automobil	797	3
Autowerkstatt	Rbt Reifen Und Kfz	812	3
Autowerkstatt	Volvo Grünzweig	825	3
Tankstelle	Eni Mödling	1.176	4
Autobahnanschluss	Wiener Neudorf	2.891	8

Nutzungsbedingungen und allgemeine Hinweise zum Report

Der Report stellt eine (kostenpflichtige) Ergänzung der Immobilienbewertung dar. Er wird von Prof. Feilmayr auf der Basis des Programms IMMAZING der Firma DataScience Service GmbH erstellt.

Für den Report, ebenso wie für die Bewertung übernehmen weder Prof. Feilmayr noch die DataScience Service GmbH, noch der GEWINN-Verlag Haftungen jeglicher Art, insbesondere auch deswegen, weil die bewerteten Immobilien nicht vor Ort besichtigt und eingeschätzt werden.

Der Report darf – ohne die vorherige Zustimmung des Anbieters – vom Auftraggeber ausschließlich für eigene, interne Informationszwecke verwendet und insbesondere nicht an Dritte weitergegeben werden, gleichgültig ob eine solche Weitergabe entgeltlich oder unentgeltlich erfolgt.

Der/die Auftraggeber/Innen haben die im Auftragsbogen als Teil der Beauftragung festgehaltenen allgemeinen Geschäftsbedingungen zur Kenntnis genommen und verzichten demnach darauf, die Ergebnisse in irgendeiner Form anzufechten. Insbesondere wird darauf verzichtet, Schadenersatz aus welchem Grund auch immer zu fordern, und auch Ergänzungen oder Neuberechnungen, es sei dann im Rahmen einer neuen Auftragserteilung.

Die im Fragebogen und im Report festgehaltenen Geschäftsbedingungen werden mit Übernahme der Ergebnisse ausdrücklich anerkannt.