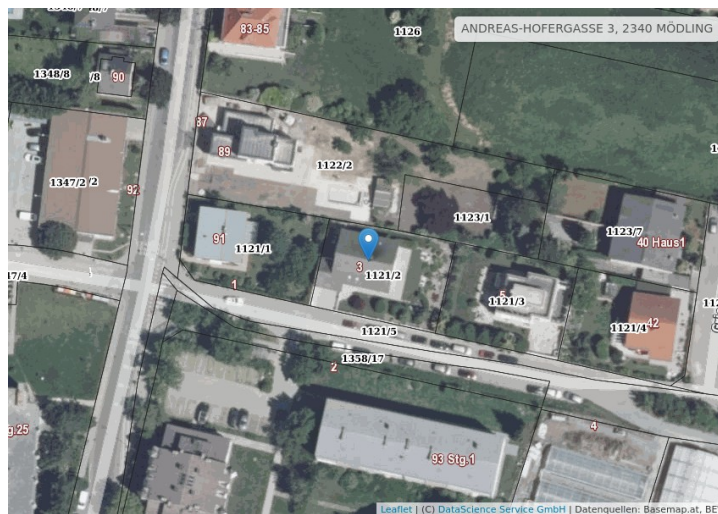




ImmAzing® PRO

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG



Adresse: Andreas-hofergasse 3, 2340 Mödling

KG Nr: 16119 - Mödling

Bewertungsstichtag: 07.04.2026

Gutachter: Wolfgang Feilmayr

Fertigstellungsgrad: 100 %

Marktwert gem. Fertigstellungsgrad: 1.033.000 €

Belehnwert: 826.400 € (80 %)

Marktwert (unbelastet): 1.033.000 € (4.840 €/m²)



TÜVNORD

1 Zusammenfassung der Ergebnisse

Wert	Ergebnis
Bodenwert	394.000 €
Gebäudewert	639.000 €
Marktwert	1.033.000 €
Gebäudewert gem. Fertigstellungsgrad	639.000 €
Marktwert gem. Fertigstellungsgrad	1.033.000 €
Belehnwert (unbelastet)	826.400 €

1.1 Rechte und Lasten

Die Liegenschaft enthält keine bewertungsrelevanten Belastungen.

2 Eingabewerte

2.1 Basisdaten

Objektart	Haus
Straße, Nummer	Andreas-hofergasse 3
Postleitzahl, Ort	2340 Mödling
Stiege	
Topnummer	
KG NÖ	16119 - Mödling
EZ	
Gst. NÖ	
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	
Art der Renovierung	Unsaniert
Bauweise	Massivbau (Ziegel)
Liegenschafts ID	berk_test

2.2 Stellplätze, Parkmöglichkeit

Carport	Nein
Carportfläche	-
Garage	Ja
Garagefläche	39
Duplexgarage	Ja
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 nicht bewohnbar	80
Kellerfläche ausbaubar	0
Kellerfläche bewohnbar	40
Abstellraum vorhanden	Ja
Dachgeschoss bewohnbar	90
Dachgeschoss ausbaubar	0
Dachgeschoss nicht ausbaubar	15

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, Befeuerung

Zentralheizung oder Fernwärme	Ja
Etagenheizung	Nein
Fußbodenheizung	Ja
Hohe Energieeffizienz	
Alternat. Heizsystem (Solar, Erdwärme, Wärmepumpe, Pelletsheizung, etc.)	Nein
Ölheizung	Nein
Gasheizung	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 / Fliesen	Ja
Teppich-, Linol- oder Kunststoffboden	Nein
ohne Bodenbelag / nur Estrich	Nein

3 Lage

3.1 Übersichtskarte



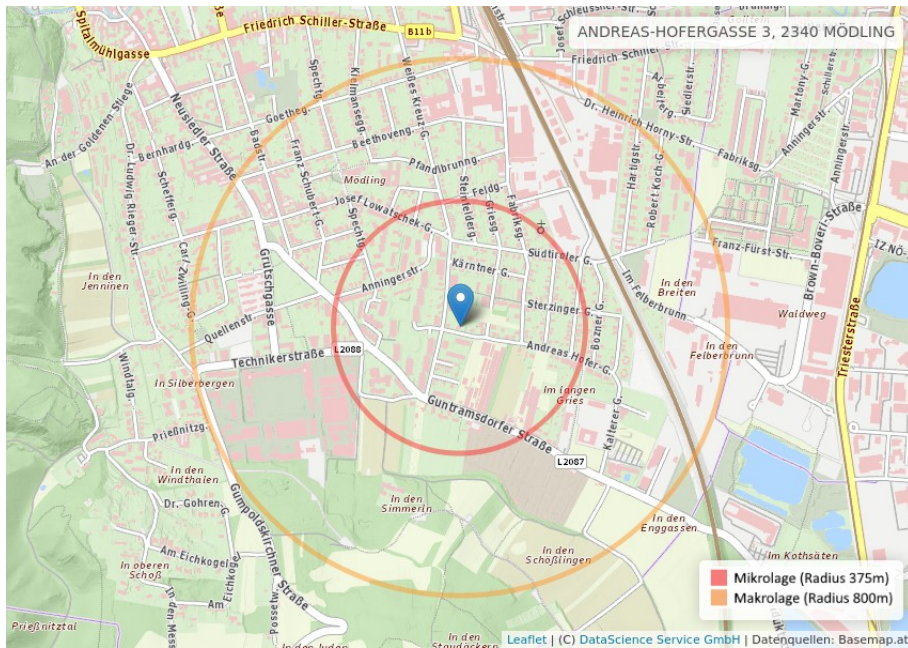
3.2 Luftbild



3.3 Demographische Daten (Übersicht)

Attribut	Wert
Bevölkerung absolut	20.685
Anteil der Personen unter 15 Jahren	13 % [2.730]
Anteil der Personen über 65 Jahren	22 % [4.654]
Anteil ausländischer Staatsangehöriger	19 % [3.930]
Erwerbstätigenquote der 15 bis 64-Jährigen	75 % [15.555]
Arbeitslosenquote (15 Jahre und älter)	5 % [993]
Anteil der Personen mit Abschluss (Lehre, Matura)	53 % [10.901]
Anteil der Personen mit Universitätsabschluss	29 % [5.937]
Anteil der Auspendler an den Erwerbstätigen am Wohnort	75 % [15.555]
Zahl der Privathaushalte	10.248
Durchschnittliche Haushaltsgröße (in Personen)	2
Zahl der Familien	5.509
Unternehmen	2.190
Arbeitsstätten	2.468
Beschäftigte in den Arbeitsstätten	11.676

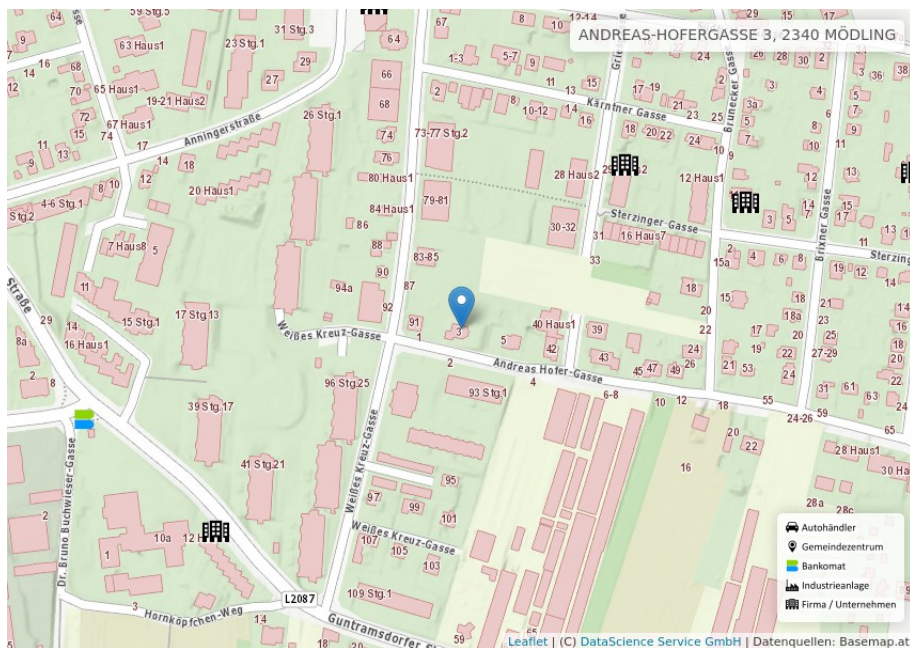
3.3.1 Übersichtskarte (Mikro vs. Makro)



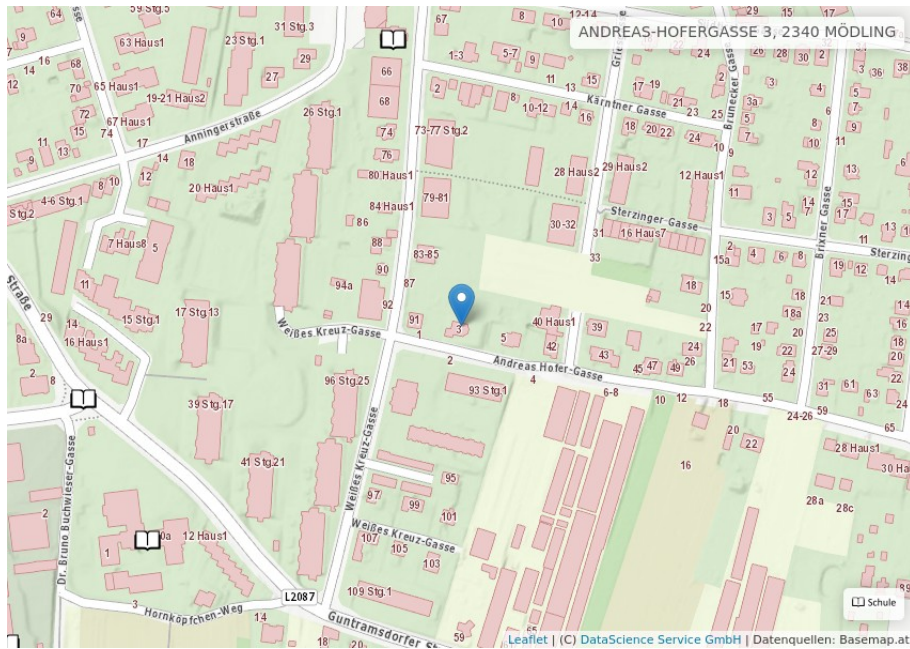
3.4 Points of Interest

Hauptkategorie	Unterkategorie	Name	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Gesundheit	Krankenhaus	Landeskrankenhaus Mödling	1570	32
Gesundheit	Allgemeinarzt	Professor Doktor Richard Pötter	527	11
Shopping	Markt	Billa	426	9
Bildungseinrichtungen	Schule	Real Pilates	221	5
Bildungseinrichtungen	Kinderbetreuung	Kindergarten Mödling, Spechtgasse	559	12
Essen & Trinken	Restaurant	Eat Happy Billa	426	9
Wirtschaft & Finanzen	Bank	Raiffeisen Regionalbank Mödling Egen	1333	27
Sport	Sportzentrum	Gesiba Dachpool Blue	107	3
Freizeit	Museum	Essingers Art Club Im Essinger Haus	1042	21
Öffentliche Einrichtungen	Gemeindezentrum	Evangelikale Freikirchliche Gemeinde Mödling	366	8

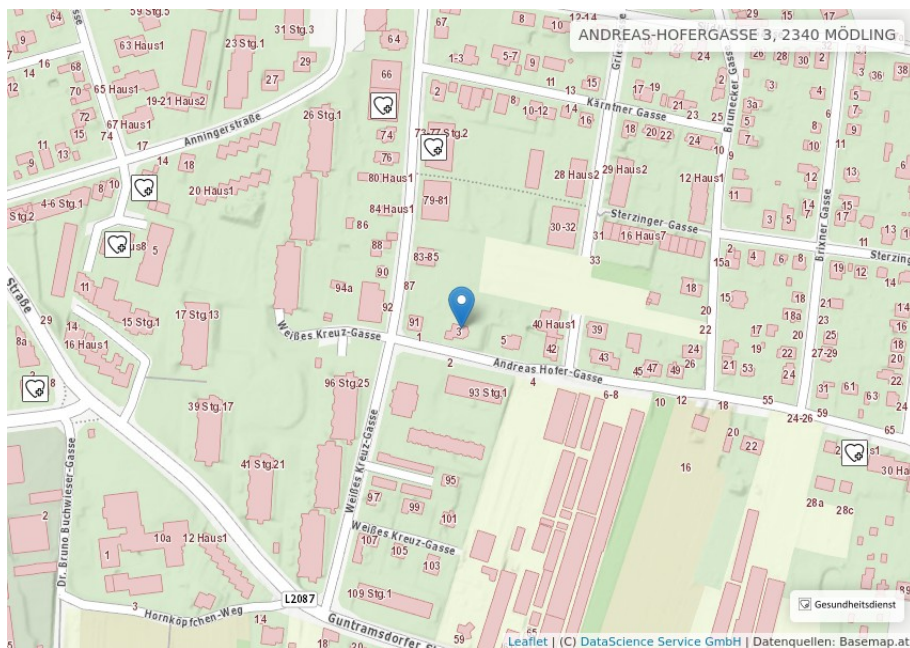
3.4.1 Wirtschaft und Öffentliche Einrichtungen



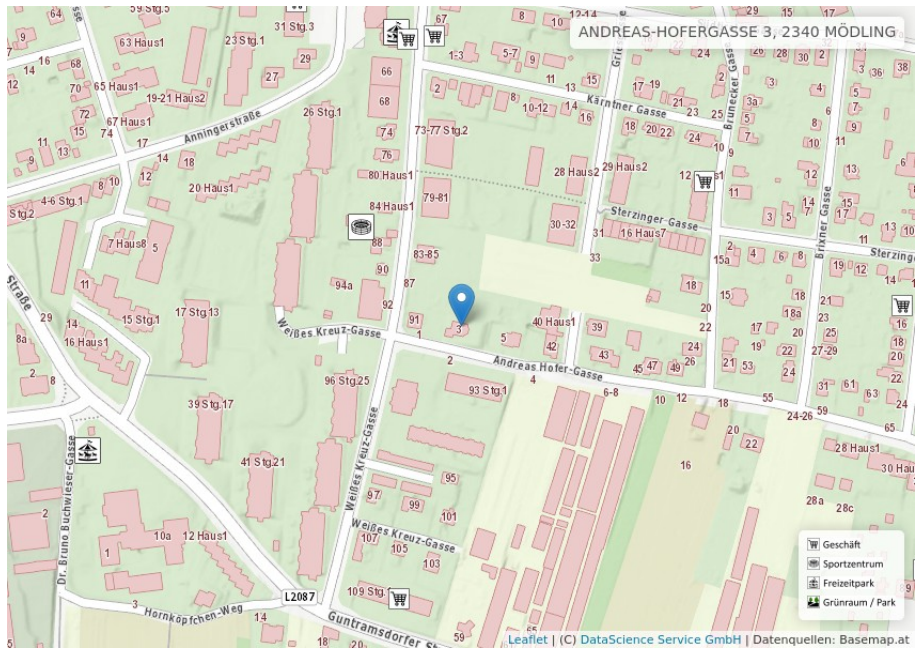
3.4.2 Erziehung und Bildung



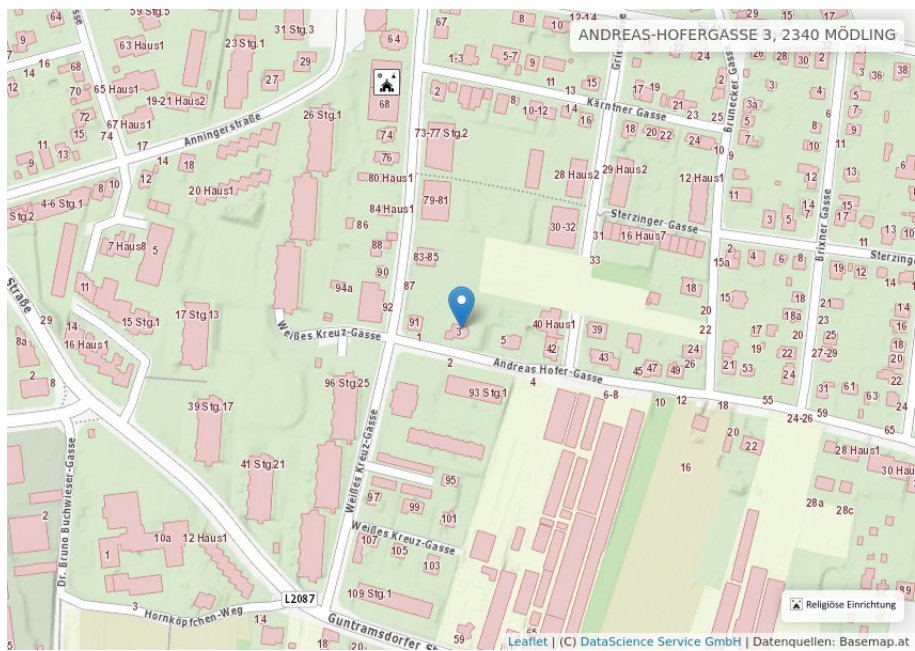
3.4.3 Gesundheit



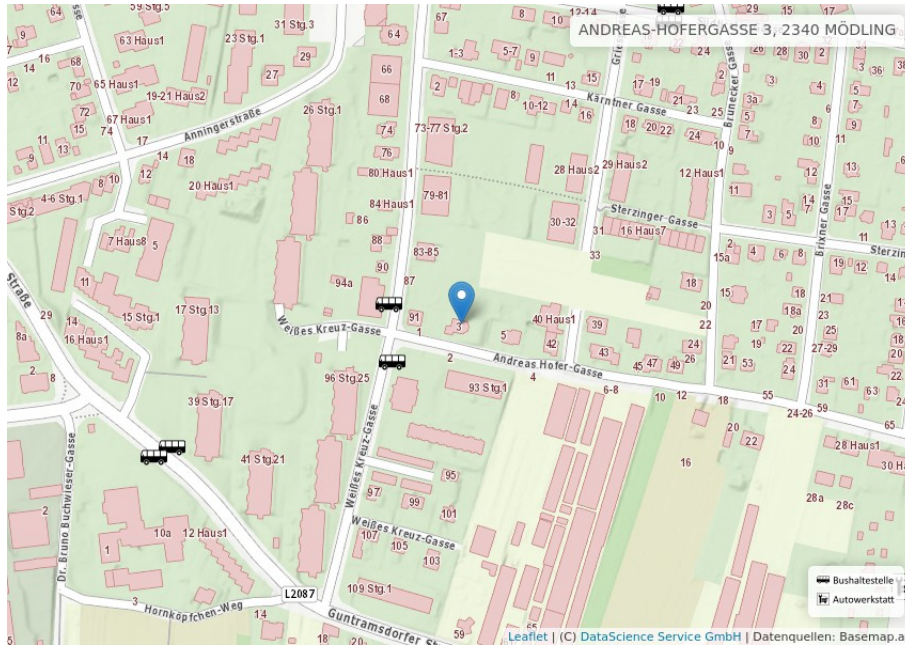
3.4.4 Shopping und Freizeit



3.4.5 Tourismus



3.5 Verkehr



3.5.1 Öffentliche Verkehrsmittel

Kategorie	Stationsname	Distanz [m]	Gehzeit [min]
Bushaltestelle	Mödling Andreas-Hofer-Gasse	57	2
Bushaltestelle	Mödling Dr.-Franz-Josef-Schicht-Gasse	236	5
Bahnhof	Neu Guntramsdorf	1.788	36
Bahnhof	Wiener Neudorf	1.938	39
U-Bahn	Siebenhirten	6.223	> 60
U-Bahn	Perfektastraße	6.903	> 60
Flughafen	Flughafen Wien-Schwechat	20.268	

3.5.2 Tankstellen und KFZ Service

Kategorie	Name	Distanz [m]	Fahrzeit [min]
Autowerkstatt	Euromaster Fiwa Kfz Service Und Reifenhandel Erik Wagner EU	385	1
Autoverleih	Citykarts	441	2
Elektrotankstelle	Wien Energie	479	2
Autowerkstatt	Knorr-Bremse	626	2
Parkplatz	Besucherparkplatz	647	2
Tankstelle	As 24	731	2
Autobahnanschluss	Wiener Neudorf	2.891	8

4 Disclaimer

4.1 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 zu fordern, es sei dann im Rahmen einer neuen Auftragserteilung.

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