

NIKOLAUS KLENKA
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER
2521 TRUMAU, TRIESTINGSTRASSE 24
TEL +43 (0)2253 61774,
FAX +43(0)6647 74607127
MOBIL +43 (0)664 4607127
E-MAIL: NIKOLAUS.KLENKA@HAUSWERT.AT

Trumau, am XX.XX.2009

Xxxxx XXXXXX
XXXXXXXXXXXX xx
xxxx Wien

Betreff:

Bewertung der Liegenschaft XXXXXXXXXXXXXXX x, xxxx Wien, EZ xxx, KG xxxxx XXXXX,
Grundstück Nr. xxx, .xx

Sehr geehrter Herr XXXXXXX!

Wie von Ihnen in Auftrag gegeben, hier die in Kurzfassung erstellte Bewertung der oben angeführten Liegenschaft, die ich am 27.06.2007 in Augenschein nehmen konnte.

Die Liegenschaft mit einer im Grundbuch ausgewiesenen Fläche von 443 m² befindet sich in einer guten Wohnlage des xx. Wiener Gemeindebezirkes in Grünlage innerhalb des typischen Kleinsiedlungsgebiets am Rand von Wien West und ist mit einem alten Haus bebaut.

Folgende Anschlüsse sind am Grundstück bereits eingeleitet: Strom, Ortskanal und Ortswasser. Die Liegenschaft ist derzeit nicht mit einem Erdgasanschluss ausgestattet, in der XXXXXXXXgasse liegt aber die Gasversorgungsleitung, womit der Anschluss voraussichtlich möglich ist. Es müssen die Anschlusskosten einkalkuliert werden.

Das Grundstück, verfügt über folgende Flächenwidmung:

- Bauklasse W I (Wohngebiet mit Bauklasse 1),
- 6, 5 m, ogk, (max. 6,5 Meter Bauhöhe exkl. Dach, offene od. gekuppelte Bauweise)
- BB1 (Besondere Bestimmungen: max. 25 % der Grundfläche und bis max. 150 m² dürfen pro Grundstück verbaut werden)

Der Altbaumbestand kann bei Errichtung eines neuen Bauwerks zu Mehrkosten führen, da bei Rodung der Bäume von der Gemeinde Wien Ersatzpflanzungen oder Kostenersatz vorgeschrieben werden. Die Höhe der Kosten ist daher abhängig von der Planung und des Platzbedarfs.

Das Althaus ist augenscheinlich für eine kostenmäßig sinnvolle Sanierung nicht geeignet und wird daher als Abrissobjekt mit entsprechenden Kosten kalkuliert.

Der aktuelle Grundbuchsatz weist im C-Blatt eine Reallast aus dem Jahre 1929 aus, von der auszugehen ist, dass diese nicht mehr wirksam ist. Dieser Eintrag ist entsprechend in der Urkundesammlung und mit dem Eigentümer abzuklären. In der Bewertung wird die Reallast nicht berücksichtigt.

Kalkulation der Bewertung:

Durchschnittlicher Baugrundpreis € 390,-/m ² x 443 m ²	€ 172.770,-
Abbruchkosten des Altbestandes, ca.	€ - 15.000,-
Ersatzpflanzungen, ca.	€ - 3.000,-
	€ 154.770,-

**Bei Veräußerung der Liegenschaft
wird voraussichtlich ein Erlös von rund**

€ 155.000,-

erzielbar sein.

Mit freundlichen Grüßen,

Nikolaus Klenka
Geschäftsleitung
Active Services GmbH

Anlagen: Fotos, Flächenwidmungsplan, Grundbuchsatz

GRUNDBUCH xxxxx Xxxxxxx EINLAGEZAHL xxx
 BEZIRKSGERICHT Hietzing
 ***** ABFRAGEDATUM 2007-07-02
 Letzte TZ xxxx/2005
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
xxx	GST-Fläche	434	
	Baufl.(Gebäude)	49	
	Baufl.(begrünt)	385	

 ***** A2 *****
 1 a xxxx/2002 Einbeziehung Gst .xx in xxx
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Xxxxxxxx Xxxxx
 GEB: xxx-01-11 ADR: Xxxxxxxxxxxx x, Wien xxx
 c xxx/1994 xxx/1995 Kaufvertrag 1993-12-15 Eigentumsrecht vorgemerkt
 d xxx/1995 Rechtfertigung
 e xxx/2005 Belastungs- und Veräußerungsverbot (x C xxx/xxg)
 ***** C *****
 1 a xxx/1929 xxx/1929
 REALLAST gem Pkt 1-8 Seite 1-3 Bescheid 1929-01-15 für
 Gemeinde Xxxxxxxxxxxxxx
 4 a xxx/2005 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 zugunsten Xxxxxxxxx Xxxxxx, geb xxx-03-06 (x C xxx/xxg)
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
 GEBÜHR: EUR 0,84 ***** 2007-07-02 09:33,39313 1W ***** ZEILEN: 28
 Entgelt der Verrechnungsstelle: EUR 0,13
 Gesamtentgelt EUR 0,97 zuzüglich 20% UST



