

# Objektreport

ZEITRAUM

1.10.2021 - 31.12.2021

ZEITINTERVALL

monatlich

DATENBASIS

Durchschnitt

## Eingaben

Bezirk	6. Mariahilf
Bezirksteil	Laimgrube (0601)
Entfernung zu U-Bahn	mittel
Entfernung zu S-Bahn	weit
Entfernung zu Straßenbahn	weit
Entfernung zu Bus	nahe
Entfernung zu Lebensmittler	nahe
Entfernung zu Bäckerei	nahe
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Bäder	1
Anzahl WCs	1
Terrasse	Ja
Kellerabteil	Ja
Aufzug	Ja
Klimaanlage	Ja
Wohnfläche	85
Terrassenfläche	5
Vertragstyp	Befristung >3 - 5 Jahre
Stockwerk	6. OG
Raumhöhe	>290cm
Energieversorgung	Fernwärme
Dachgeschoss	Ja
Maisonette	Nein
Baurecht	Nein

## Vorbemerkungen

Die Auswertung der Wertbeiträge erfolgt durch Anwendung statistischer Verfahren. Die Aussagekraft hängt somit von der Anzahl der zugrundeliegenden Inserate ab. In seltenen Fällen kann die Anwendung solcher statistischer Verfahren kontraintuitive und sachlich nicht begründbare Wertbeiträge liefern. Die inhaltliche Interpretation sollte daher stets mit Blick auf die Anzahl der zugrundeliegenden Inserate erfolgen. Im Falle von hohen Wertbeiträgen einer gewählten Eingabe in Kombination mit einer niedrigen Anzahl an Inseraten und/oder einer hohen Standardabweichung empfehlen wir eine nochmalige Auswertung der Immobilie mit der Standardeinstellung „k.A.“ (d.h. ohne die konkrete Eingabe). Der reale Wert der Wohnung wird voraussichtlich zwischen den beiden ausgegebenen Werten liegen. Bei Auswahl Datenbasis "Durchschnitt" ergibt sich die Inseratsanzahl als Summe der täglichen Inserate über den von Ihnen gewählten Zeitraum.

# Mietinserate

## Zeitreihendarstellung monatlicher Hauptmietzins (HMZ) / monatliche Gesamtmiete

pro m <sup>2</sup> WNF	Netto HMZ	Netto BK	Baurechtszins	Ust (10%)	Gesamtmiete
Oktober 2021	€ 16,49	€ 2,10	€ 0,00	€ 1,86	€ 20,45
November 2021	€ 16,36	€ 2,10	€ 0,00	€ 1,85	€ 20,31
Dezember 2021	€ 16,15	€ 2,10	€ 0,00	€ 1,83	€ 20,08
<b>Gesamt</b> 1.10.2021 - 31.12.2021	€ 16,34	€ 2,10	€ 0,00	€ 1,84	€ 20,28
pro Einheit	Netto HMZ	Netto BK	Baurechtszins	Ust (10%)	Gesamtmiete
Oktober 2021	€ 1.422	€ 181,13	€ 0,00	€ 160,43	€ 1.764
November 2021	€ 1.411	€ 181,13	€ 0,00	€ 159,56	€ 1.752
Dezember 2021	€ 1.393	€ 181,13	€ 0,00	€ 157,84	€ 1.732
<b>Gesamt</b> 1.10.2021 - 31.12.2021	€ 1.409	€ 181,13	€ 0,00	€ 158,70	€ 1.749

## Detailgliederung Gesamtmiete pro m<sup>2</sup>

	gewählte Eingabe	Wertbeitrag gewählte Eingabe (Auf-/Abschlag auf „Wiener Standardwohnung“)	Standardabweichung in % des Wertbeitrages	Inserate
Bezirksteil	Laimgrube (0601)	€ 4,36	± 27%	609
Terrasse	Ja	€ 0,90	± 10%	85.131
Raumhöhe	>290cm	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Klimaanlage	Ja	€ 0,54	± 15%	82.372
Balkon/Loggia		€ 0,46	± 10%	526.838
Entfernung zu Schule		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Aufzug	Ja	€ 0,38	± 22%	447.968
Entfernung zu S-Bahn	weit	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Entfernung zu U-Bahn	mittel	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Anzahl Zimmer *	3	€ 0,28	± 69%	51.496
Stockwerk	6. OG	€ 0,24	± 53%	22.699
Entfernung zu Bus	nahe	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Anzahl Bäder	1	€ 0,16	± 84%	432.332
Entfernung zu Apotheke		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Anzahl WCs	1	€ 0,10	± 115%	394.937
Baujahr		€ 0,09	± 79%	526.838
Kellerabteil	Ja	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Entfernung zu Restaurant/Gastronomie		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Sonstige Goodies		€ 0,04	± 53%	526.838
Heizwärmebedarf		€ 0,02	± 467%	526.838
Zustand		€ 0,02	± 95%	526.838
Möblierung		-	-	457.143
Dachgeschoss	Ja	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Maisonette	Nein	-	-	512.532
Baurecht	Nein	-	-	526.838
Sanierungsjahr		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Ausstattung		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Erstbezug		-	-	260.541
Energieversorgung	Fernwärme	€ -0,04	± 224%	319.970
Entfernung zu Straßenbahn	weit	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Vertragstyp	Befristung >3 - 5 Jahre	€ -0,12	± 65%	223.298
Entfernung zu Kindergarten		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Entfernung zu Lebensmittler	nahe	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Entfernung zu Bäckerei	nahe	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Wohnfläche	85	€ -3,47	± 4%	83.374
Grundbetrag inkl. nicht systematischer Wertbeiträge		€ 16,32		526.838
<b>Summe</b>		<b>€ 20,28</b>		<b>526.838</b>

\* Auf Basis der Eingabe der Zimmeranzahl wird die durchschnittliche Zimmergröße errechnet und einer entsprechenden Größenklasse zugeordnet. Der im Report dargestellte Wertbeitrag ist der Wertbeitrag dieser Größenklasse.

## Sensibilitätsanalyse Gesamtmiete pro m<sup>2</sup>

	schlechtestmögliche Eingabe			gewählte Eingabe		bestmögliche Eingabe		
	maximal wertmindernde Ausprägung	Auswirkung	Inserate	Eingabe	Wertbeitrag (Auf-/Abschlag auf „Wiener Standardwohnung“)	maximal wertsteigernde Ausprägung	Auswirkung	Inserate
Bezirksteil				Laimgrube (0601)	€ 4,36			
Terrasse				Ja	€ 0,90			
Raumhöhe				>290cm	Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Klimaanlage				Ja	€ 0,54			
Balkon/Loggia	Nein	€ -0,46	204326		€ 0,46	Ja	€ +0,29	322512
Entfernung zu Schule					Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Aufzug				Ja	€ 0,38			
Entfernung zu S-Bahn				weit	Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Entfernung zu U-Bahn				mittel	Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Anzahl Zimmer				3	€ 0,28			
Stockwerk				6. OG	€ 0,24			
Entfernung zu Bus				nahe	Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Anzahl Bäder				1	€ 0,16			
Entfernung zu Apotheke					Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Anzahl WCs				1	€ 0,10			
Baujahr	zwischen 1923 und 1952	€ -0,78	2805		€ 0,09	2019/2020	€ +0,31	74505
Kellerabteil				Ja	Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Entfernung zu Restaurant/Gastronomie					Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Sonstige Goodies	Nein	€ -0,04	369394		€ 0,04	Ja	€ +0,09	157444
Heizwärmebedarf	G	€ -1,15	1277		€ 0,02	A++	€ +1,76	496
Zustand	unterdurchschnittlich	€ -2,39	377		€ 0,02	top	€ +0,24	71437
Möblierung	nicht möbliert / k.A.	-	457143		-	möbliert	€ +0,21	69695
Dachgeschoss				Ja	Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Maisonette				Nein	-			
Baurecht	k.A.	-	526838	Nein	-	k.A.	-	526838
Sanierungsjahr					Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Ausstattung					Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Erstbezug	k.A.	-	260541		-	Ja	€ +1,14	266297
Energieversorgung				Fernwärme	€ -0,04			
Entfernung zu Straßenbahn				weit	Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Vertragstyp				Befristung >3 - 5 Jahre	€ -0,12			
Entfernung zu Kindergarten					Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Entfernung zu Lebensmittel				nahe	Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Entfernung zu Bäckerei				nahe	Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar			
Wohnfläche				85	€ -3,47			
Grundbetrag inkl. nicht systematischer Wertbeiträge					€ 16,32			

	schlechtestmögliche Eingabe			gewählte Eingabe		bestmögliche Eingabe		
	maximal wertmindernde Ausprägung	Auswirkung	Inserate	Eingabe	Wertbeitrag (Auf-/Abschlag auf „Wiener Standardwohnung“)	maximal wertsteigernde Ausprägung	Auswirkung	Inserate
<b>Summe</b>		<b>€ -4,82</b>			<b>€ 20,28</b>		<b>€ +4,04</b>	

Gütekriterium – Anzahl der aktiven Inserate: 526838

# Kaufinserate

## Zeitreihendarstellung Bruttokaufpreis / Anlegerkaufpreis

pro m <sup>2</sup> WNF	Bruttokaufpreis	Anlegerkaufpreis (Netto + Ust)	durchschnittlicher Nettokaufpreis (in Relation zum Bruttokaufpreis)
Oktober 2021	€ 8.998	€ 8.303	92,28%
November 2021	€ 8.810	€ 8.077	91,68%
Dezember 2021	€ 9.206	€ 8.447	91,75%
Gesamt 1.10.2021 - 31.12.2021	€ 9.007	€ 8.277	91,90%

  

pro Einheit	Bruttokaufpreis	Anlegerkaufpreis (Netto + Ust)	durchschnittlicher Nettokaufpreis (in Relation zum Bruttokaufpreis)
Oktober 2021	€ 776.045	€ 716.134	92,28%
November 2021	€ 759.905	€ 696.681	91,68%
Dezember 2021	€ 794.049	€ 728.540	91,75%
Gesamt 1.10.2021 - 31.12.2021	€ 776.849	€ 713.924	91,90%

## Detailgliederung Bruttokaufpreis pro m<sup>2</sup>

	gewählte Eingabe	Wertbeitrag gewählte Eingabe (Auf-/Abschlag auf „Wiener Standardwohnung“)	Standardabweichung in % des Wertbeitrages	Inserate
Bezirksteil	Laimgrube (0601)	€ 1.356	± 35%	663
Raumhöhe	>290cm	€ 586,43	± 18%	18.669
Stockwerk	6. OG	€ 494,04	± 23%	8.183
Entfernung zu Lebensmittel	nahe	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Terrasse	Ja	€ 243,92	± 20%	146.186
Dachgeschoss	Ja	€ 216,96	± 27%	51.062
Balkon/Loggia		€ 205,61	± 11%	429.919
Entfernung zu Schule		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Aufzug	Ja	€ 135,22	± 33%	338.911
Entfernung zu Apotheke		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Anzahl Zimmer *	3	€ 117,73	± 92%	43.574
Klimaanlage	Ja	€ 111,34	± 36%	110.383
Anzahl Bäder	1	€ 107,88	± 70%	312.353
Baujahr		€ 49,65	± 99%	429.919
Entfernung zu Bäckerei	nahe	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Anzahl WCs	1	€ 2,39	± 2761%	283.342
Maisonette	Nein	-	-	404.236
Erstbezug		-	-	157.810
Vertragstyp	Befristung >3 - 5 Jahre	-	-	-
Ausstattung		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Entfernung zu Bus	nahe	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Zustand		€ -2,67	± 503%	429.919
Sanierungsjahr		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Möblierung		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Sonstige Goodies		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Baurecht	Nein	€ -5,02	± 30%	429.919
Entfernung zu U-Bahn	mittel	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Entfernung zu Straßenbahn	weit	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Entfernung zu Restaurant/Gastronomie		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Kellerabteil	Ja	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Heizwärmebedarf		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Energieversorgung	Fernwärme	€ -135,54	± 39%	179.637
Entfernung zu S-Bahn	weit	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Entfernung zu Kindergarten		<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>		
Wohnfläche	85	€ -842,20	± 11%	100.073
Grundbetrag inkl. nicht systematischer Wertbeiträge		€ 6.365		429.919
<b>Summe</b>		<b>€ 9.007</b>		<b>429.919</b>

\* Auf Basis der Eingabe der Zimmeranzahl wird die durchschnittliche Zimmergröße errechnet und einer entsprechenden Größenklasse zugeordnet. Der im Report dargestellte Wertbeitrag ist der Wertbeitrag dieser Größenklasse.

# Sensibilitätsanalyse Bruttokaufpreis pro m<sup>2</sup>

	schlechtestmögliche Eingabe			gewählte Eingabe		bestmögliche Eingabe		
	maximal wertmindernde Ausprägung	Auswirkung	Inserate	Eingabe	Wertbeitrag (Auf-/Abschlag auf „Wiener Standardwohnung“)	maximal wertsteigernde Ausprägung	Auswirkung	Inserate
Bezirksteil				Laimgrube (0601)	€ 1.356			
Raumhöhe				>290cm	€ 586,43			
Stockwerk				6. OG	€ 494,04			
Entfernung zu Lebensmittler				nahe	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Terrasse				Ja	€ 243,92			
Dachgeschoss				Ja	€ 216,96			
Balkon/Loggia	Nein	€ -205,61	189309		€ 205,61	Ja	€ +161,60	240610
Entfernung zu Schule					<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Aufzug				Ja	€ 135,22			
Entfernung zu Apotheke					<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Anzahl Zimmer				3	€ 117,73			
Klimaanlage				Ja	€ 111,34			
Anzahl Bäder				1	€ 107,88			
Baujahr	zwischen 1953 und 1988	€ -691,51	38052		€ 49,65	2019/2020	€ +309,83	35728
Entfernung zu Bäckerei				nahe	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Anzahl WCs				1	€ 2,39			
Maisonette				Nein	-			
Erstbezug	k.A.	-	157810		-	Ja	€ +335,99	272109
Vertragstyp				Befristung >3 - 5 Jahre	-			
Ausstattung					<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Entfernung zu Bus				nahe	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Zustand	unterdurchschnittlich	€ -665,46	10359		€ -2,67	top	€ +209,17	49666
Sanierungsjahr					<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Möblierung					<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Sonstige Goodies					<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Baurecht	k.A.	-	429919	Nein	€ -5,02	Ja	€ +5,02	0
Entfernung zu U-Bahn				mittel	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Entfernung zu Straßenbahn				weit	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Entfernung zu Restaurant/Gastronomie					<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Kellerabteil				Ja	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Heizwärmebedarf					<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Energieversorgung				Fernwärme	€ -135,54			
Entfernung zu S-Bahn				weit	<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Entfernung zu Kindergarten					<i>Wert auf Basis aktueller Datenlage statistisch nicht sinnvoll auswertbar</i>			
Wohnfläche				85	€ -842,20			
Grundbetrag inkl. nicht systematischer Wertbeiträge					€ 6.365			



	schlechtestmögliche Eingabe			gewählte Eingabe		bestmögliche Eingabe		
	maximal wertmindernde Ausprägung	Auswirkung	Inserate	Eingabe	Wertbeitrag (Auf-/Abschlag auf „Wiener Standardwohnung“)	maximal wertsteigernde Ausprägung	Auswirkung	Inserate
<b>Summe</b>		<b>€ -1.563</b>			<b>€ 9.007</b>		<b>€ +1.022</b>	

Gütekriterium – Anzahl der aktiven Inserate:429919

## Zeitreihendarstellung yield (Bruttoanfangsrendite)

pro m <sup>2</sup> WNF	Netto HMZ p.a.	Anlegerkaufpreis (Netto + Ust)	yield (Bruttoanfangsrendite)
Oktober 2021	€ 197,88	€ 8.303	2,38%
November 2021	€ 196,32	€ 8.077	2,43%
Dezember 2021	€ 193,80	€ 8.447	2,29%
<b>Gesamt</b> 1.10.2021 - 31.12.2021	€ 196,08	€ 8.277	2,37%
pro Einheit	Netto HMZ p.a.	Anlegerkaufpreis (Netto + Ust)	Yield (Bruttoanfangsrendite)
Oktober 2021	€ 17.067	€ 716.134	2,38%
November 2021	€ 16.933	€ 696.681	2,43%
Dezember 2021	€ 16.715	€ 728.540	2,29%
<b>Gesamt</b> 1.10.2021 - 31.12.2021	€ 16.912	€ 713.924	2,37%