

Lagebericht MARKTWERT-SCORING

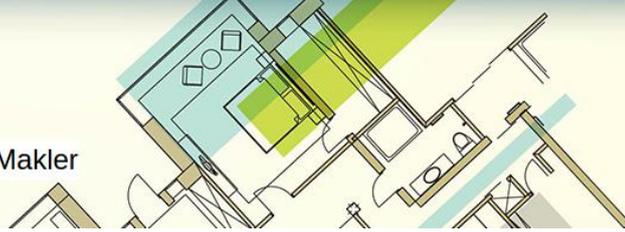
für die Liegenschaft

Altmühlweg 8, Gmunden, Oberösterreich, 4810, Österreich



*Der Immobilienmarkt ist ein dynamischer Transaktionsmarkt,
in dem der Wert einer Immobilie maßgeblich von ihrer
Verkäuflichkeit und nachhaltigen Qualität beeinflusst wird.*

*Der Lagebericht MarktWert-Scoring liefert Ihnen immobilienrelevante
Marktdaten für Ihre Liegenschaft auf einen Blick und unterstützt Sie dabei,
wertbeeinflussende Faktoren realistisch einschätzen und messen zu können.*



Mikrolage & Umgebung

Luftbild

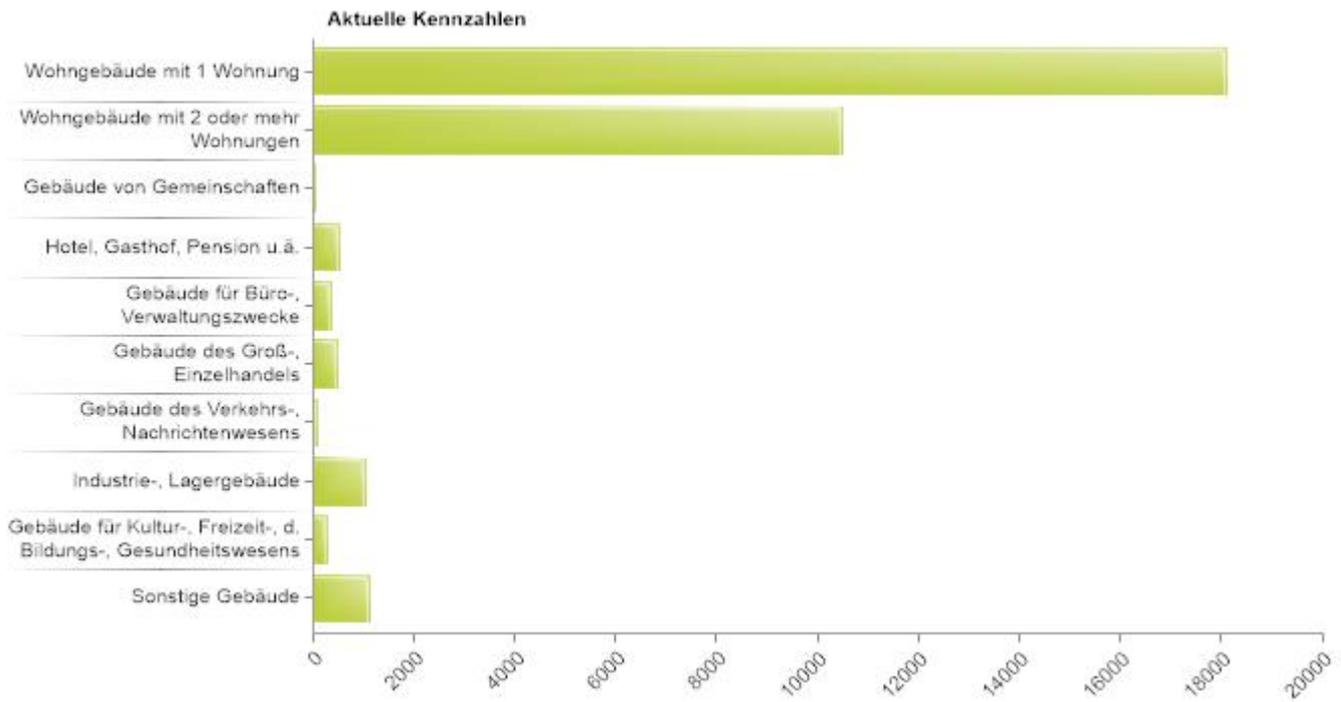
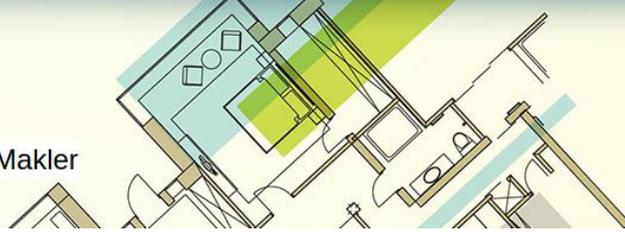


Struktur der Bebauung

	Gmunde n	Traunviertel (NUTS3)	Oberösterreich h	Österreich h
Wohngebäude mit 1 Wohnung	18.071	44.130	240.838	1.490.225
Wohngebäude mit 2 oder mehr Wohnungen	10.498	22.401	112.654	537.289
Gebäude von Gemeinschaften	59	108	663	3.968
Hotel, Gasthof, Pension u.ä.	516	1.036	3.660	36.590
Gebäude für Büro-, Verwaltungszwecke	361	880	5.400	30.639
Gebäude des Groß-, Einzelhandels	481	1.056	5.679	31.960
Gebäude des Verkehrs-, Nachrichtenwesens	67	117	692	4.193
Industrie-, Lagergebäude	1.020	2.463	14.606	69.529
Gebäude für Kultur-, Freizeit-, d. Bildungs-, Gesundheitswesens	288	626	4.060	20.291
Sonstige Gebäude	1.119	2.255	10.594	64.584

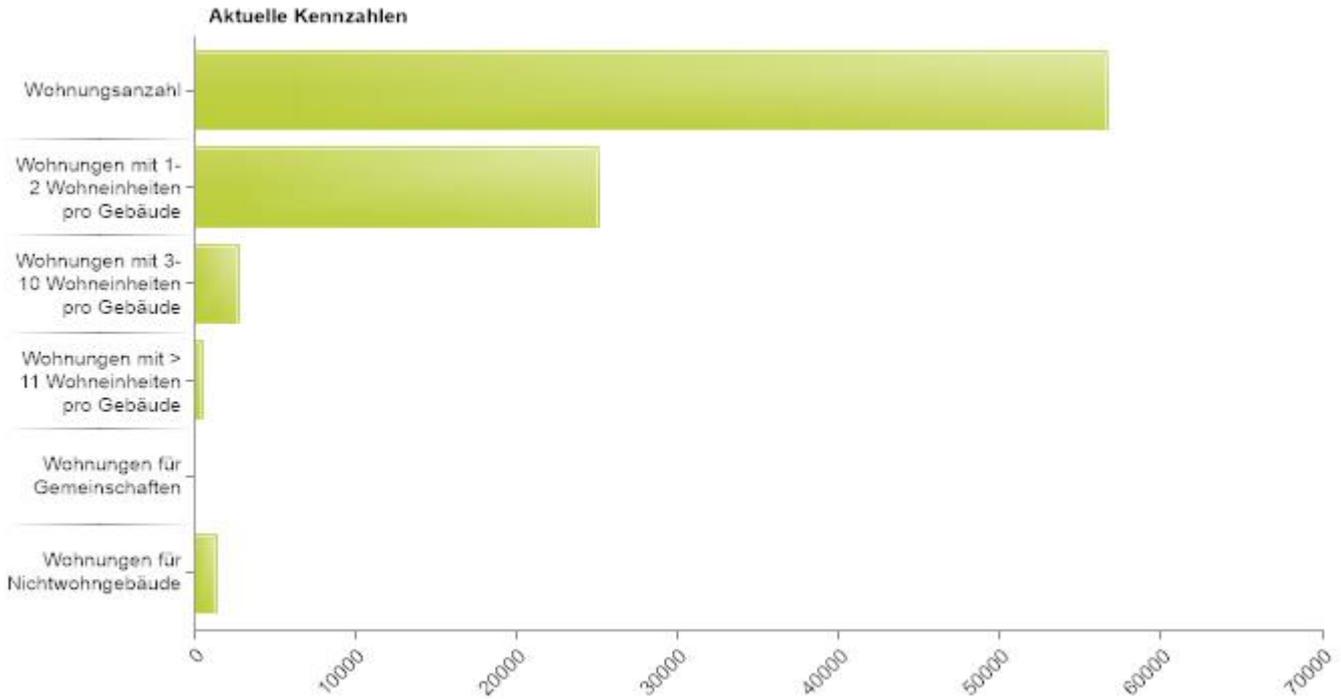
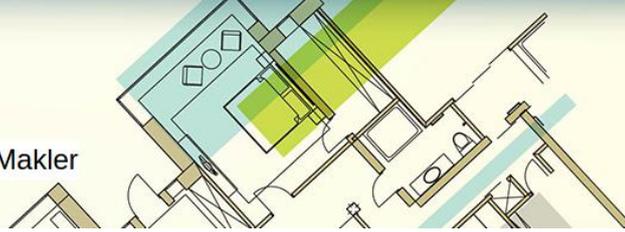
MarktWert-Makler

Steigern Sie Ihren persönlichen MarktWert als Makler



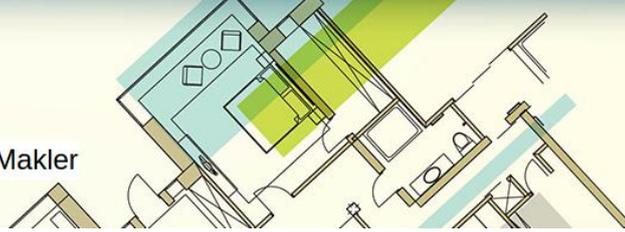
Wohneinheiten

	Gmunde n	Traunviertel (NUTS3)	Oberösterreich h	Österreich h
Wohnungsanzahl	56.694	44.130	240.838	1.490.225
Wohnungen mit 1-2 Wohneinheiten pro Gebäude	25.056	22.401	112.654	537.289
Wohnungen mit 3-10 Wohneinheiten pro Gebäude	2.725	108	663	3.968
Wohnungen mit > 11 Wohneinheiten pro Gebäude	454	1.036	3.660	36.590
Wohnungen für Gemeinschaften	57	880	5.400	30.639
Wohnungen für Nichtwohngebäude	1.434	1.056	5.679	31.960



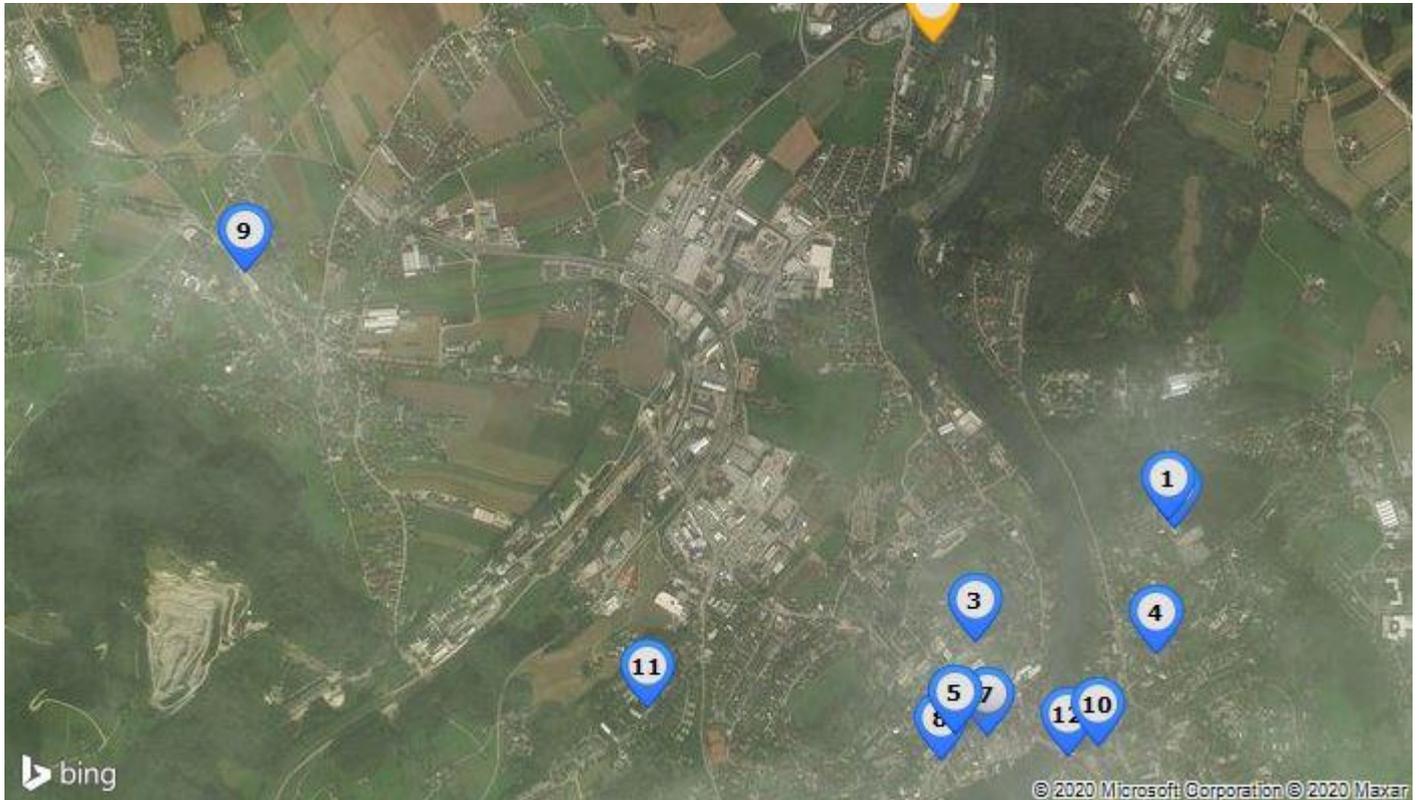
Entwicklung des Wohngebiets

Soziodemografie	absolut
Arbeitslosenquote in %	5,7 %
Altersstruktur: Anteil der unter 18-jährigen an der Gesamtbevölkerung	17 %
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2030	2,5 %
Anteil der Erwerbstätigen an der Gesamtbevölkerung	48,5 %
Anzahl der Erwerbstätigen pro km ² Dauersiedlungsraum	160 Personen
Einwohnerdichte nach Dauersiedlungsraum	329 Einwohner pro km ²
Einwohnerdichte nach Gesamtfläche	69 Einwohner pro km ²
Anteil der Hochqualifizierten an den Erwerbspersonen	9,8 %
Verhältnis Wanderungssaldo zu Gesamtbevölkerung	1,0 %
Wanderungssaldo gesamt (Außenwanderung und Binnenwanderung)	959 Personen
Arbeitnehmereinkommen pro Kopf	29.561 EUR pro Kopf
Bruttoregionalprodukt pro Wohnbevölkerung (NUTS 3)	29.500 EUR pro Einwohner
Gewerbebeanmeldungen pro 1000 Erwerbstätige	8 Anmeldungen
Gewerbebeanmeldung pro 100 Nichtwohngebäude	9 Anmeldungen
Kaufkraft	103,4 Index
Durchschnittliches Wachstum des Bruttoregionalproduktes pro Wohnbevölkerung (letzten 5 Jahre)	1,9 %

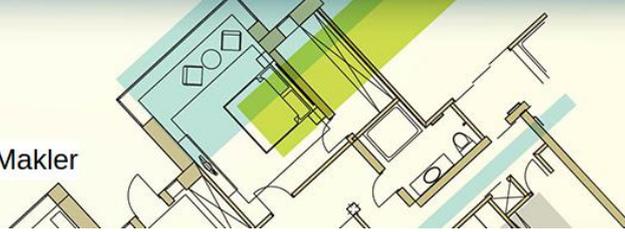


Umfeldanalyse

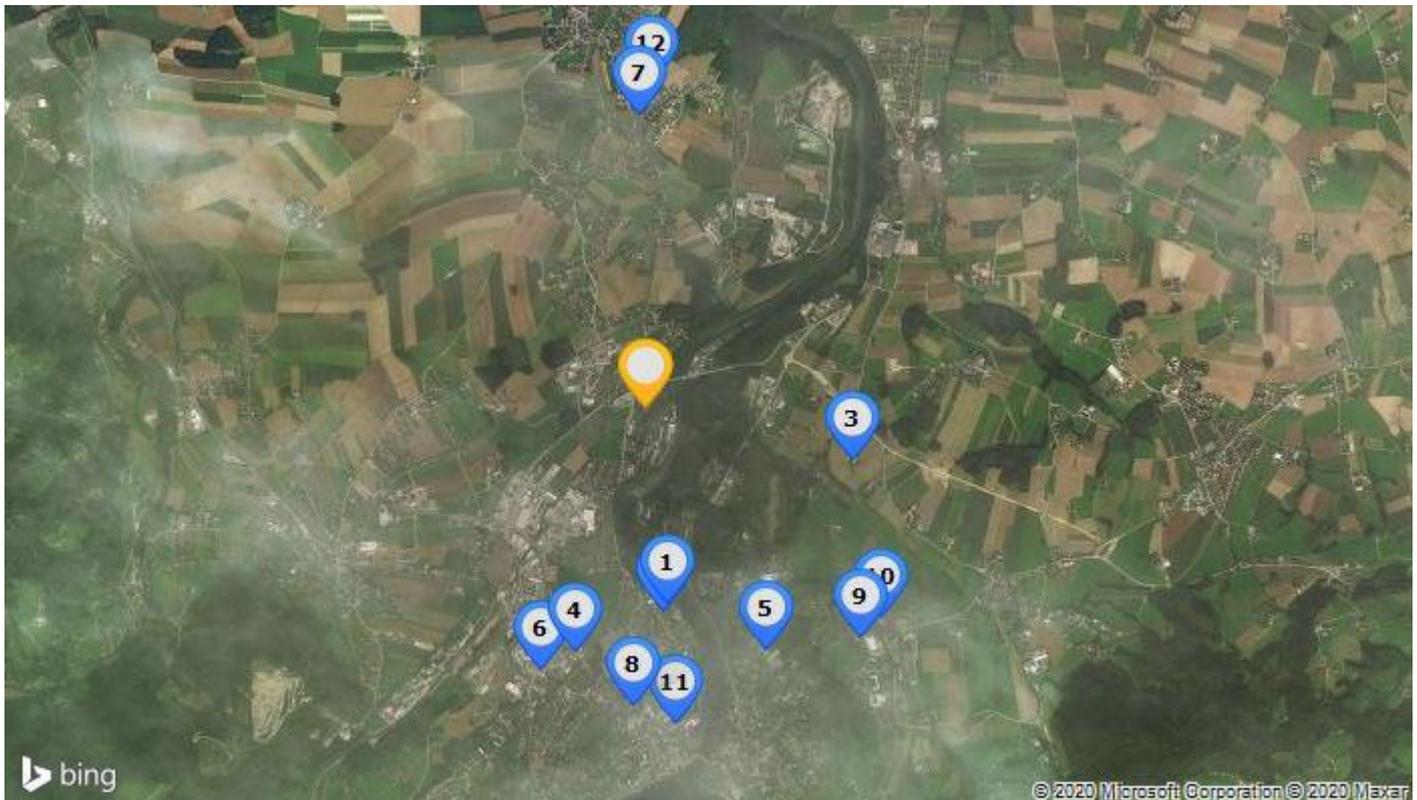
Gesundheit



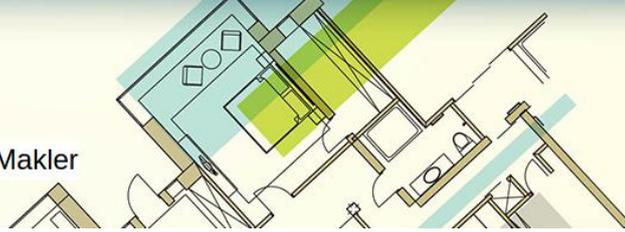
(1) DDr. Preinerstorfer Angela, Zahnspangen, Zahnregulierungen Cumberlandstraße 8, Gmunden	1.710 m
(2) LOITIDENTZAHNTECHNIK - ZTM Martin Loitlesberger Cumberlandstraße 6, Gmunden	1.730 m
(3) Dr. med. univ. Dr. med. dent. Michael Födinger FA für Zahn-, Mund- & Seilergasse 6a, Gmunden	1.930 m
(4) Dr. Gertrude Danner Doktor-Josef-Kliemstein-Straße 19, Gmunden	2.080 m
(5) Ordination Dr. Ruth Kerres Am Graben 7-9, Gmunden	2.220 m
(6) Zahnarztpraxis Am Graben 9, Gmunden	2.220 m
(7) Dr. Josef Stadlmayr Theatergasse 2, Gmunden	2.230 m
(8) Dr. Döderlein Franz Josef-Platz 3, Gmunden	2.300 m
(9) Dr. Alfred Buchmair Vöcklabrucker Straße 24, Pinsdorf	2.300 m
(10) Dr. Waltraud Karner Georgstraße 3, Gmunden	2.320 m
(11) DDr. Elisabeth Schwarz Miller-von-Aichholz-Straße 16, Gmunden	2.320 m
(12) Zahnarzt Dr. Grafinger Schiffslände 1, Gmunden	2.320 m



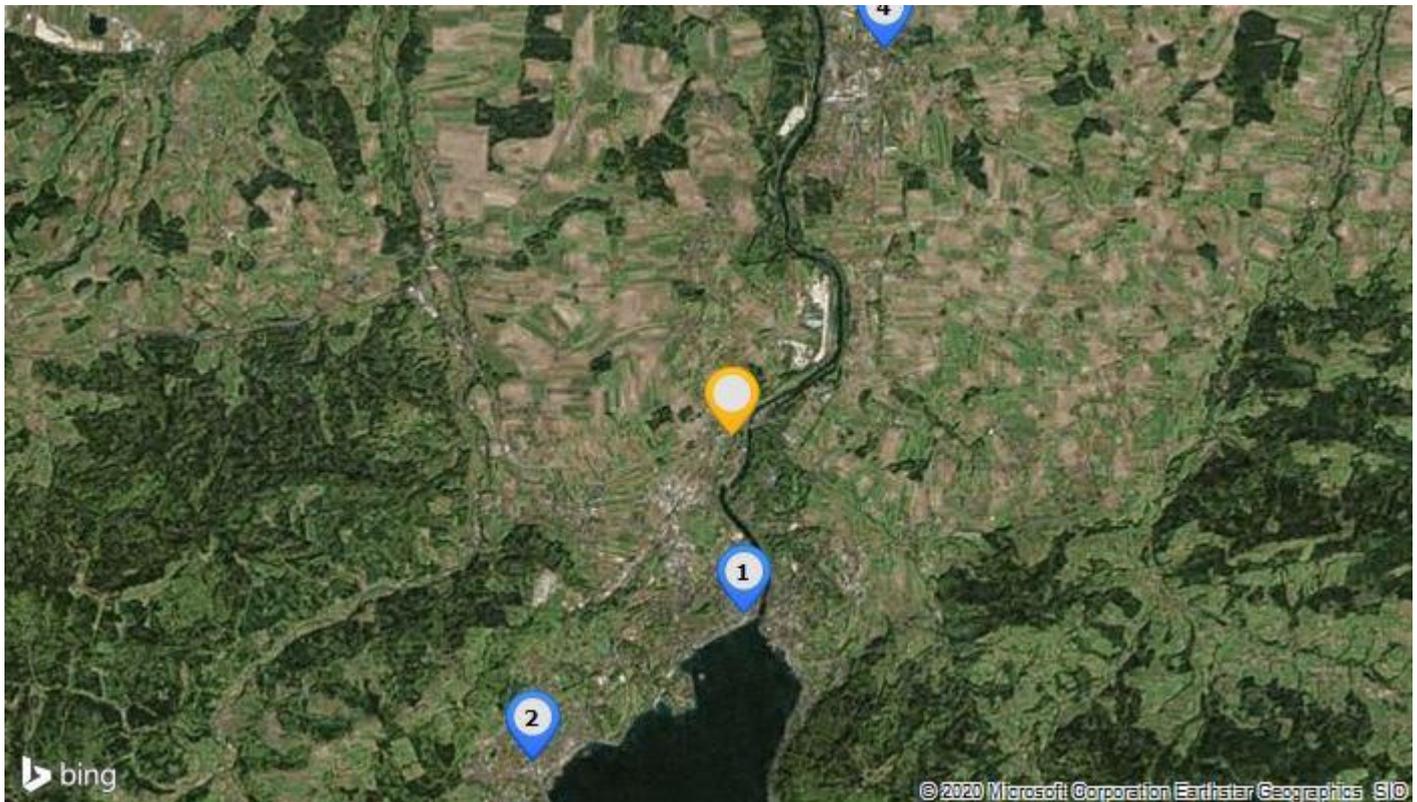
Schule, Bildung



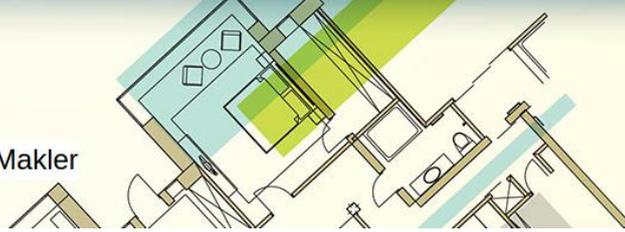
(1) Nikolaus Lenau - Schule Spitalstraße 10, Gmunden	1.260 m
(2) Kindergarten Marienbrücke Spitalstraße 3, Gmunden	1.320 m
(3) Gschwandt Steig 17, Moosham	1.360 m
(4) Bundesgymnasium u Bundesrealgymnasium Keramikstraße 28, Gmunden	1.620 m
(5) Julia Rath Shiatsu, Ernährungsberatung nach den 5 Elementen, Pilates & Yoga Cumberlandstraße 6, Gmunden	1.730 m
(6) HELLO ENGLISH! The English Teaching Academy Bahnhofstraße 65, Gmunden	1.800 m
(7) Walter Zehetner Hochbaustraße 47, Ohlsdorf	1.890 m
(8) Kindergarten Johann-Tagwerker-Straße 19, Gmunden	1.900 m
(9) Städtischer Kindergarten Schörihub Fichtenweg 2, Gmunden	2.010 m
(10) IQ-Well Handelsagentur Krottenseestraße 45, Gmunden	2.020 m
(11) Mittelschule Gmunden-Stadt 7-9, Johann-Evangelist-Habert-Straße, Gmunden	2.030 m
(12) Larsson Alexander Ahornstraße 13, Hochbau	2.080 m



Ämter, Behörden, Banken, Kirchen



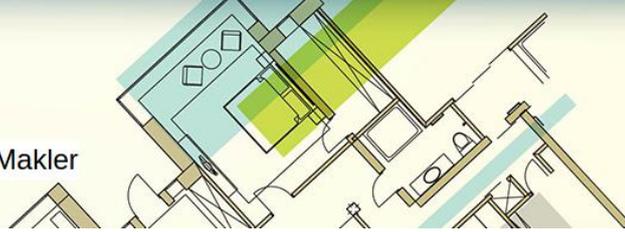
(1) Stadtamt Gmunden Rathausplatz 1, Gmunden	2.270 m
(2) Altmünster Marktstraße 21, Altmünster am Traunsee	4.870 m
(3) Marktgemeinde Altmünster Marktstraße 21, Altmünster am Traunsee	4.880 m
(4) Altes Rathaus Rathausplatz 1, Laakirchen	5.350 m
(5) Neues Rathaus Laakirchen Rathausplatz 1, Laakirchen	5.350 m



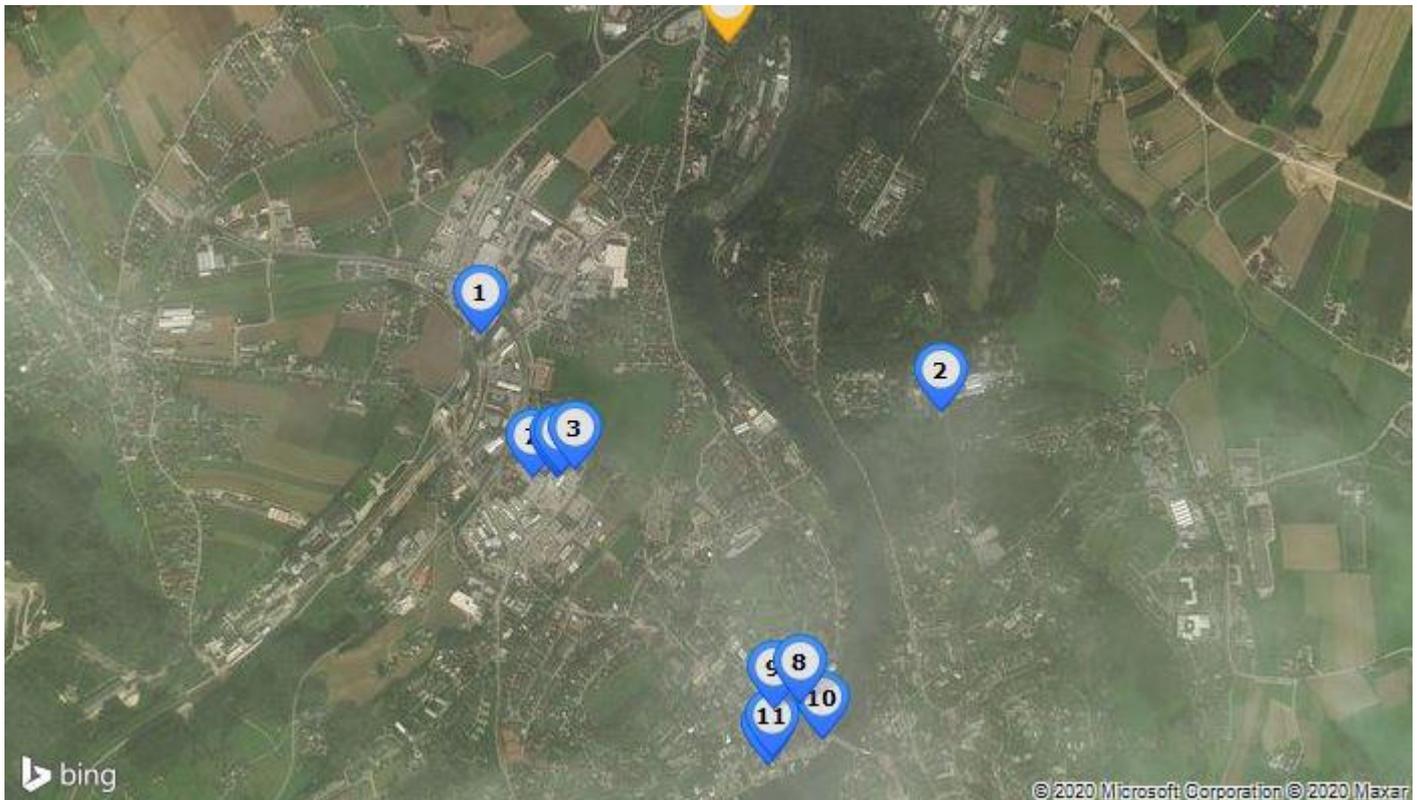
Verkehr, Busse, Taxis



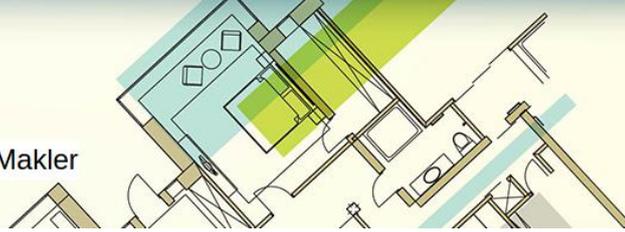
(1) Hospital Helipad	
Miller-von-Aichholz-Straße 49a, Gmunden	2.860 m
(2) LOLU - Flugplatz Gmunden	
Laakirchen	5.320 m



Lokale, Supermarkt, Essen



(1) ADMIRAL Sportsbar Aubauerstraße 10, Gmunden	1.220 m
(2) Cumberland Parkcafe Johanna John Cumberlandpark 11b, Gmunden	1.360 m
(3) Pizzeria Capri Gmunden Druckereistraße 3-30, Gmunden	1.450 m
(4) Lucaffé-bar GmbH & Co KG Druckereistraße 3, Gmunden	1.480 m
(5) Pascucci Druckereistraße 3-30, Gmunden	1.480 m
(6) Cafe & Habert Druckereistraße 3, Gmunden	1.500 m
(7) Sportcafe Kaltenbrunner Druckereistraße 7, Gmunden	1.530 m
(8) Cafe Marktplatz Marktplatz 5, Gmunden	2.130 m
(9) Victoria Balsa - la tortería - Salzfertigergasse 4, Gmunden	2.140 m
(10) k:hof8 Trattoria Italiana Kammerhofgasse 8-10, Gmunden	2.260 m
(11) Cafe Segafredo Espresso Sparkassegasse 1, Gmunden	2.300 m
(12) Garconniere im Ehemaligen Hotel Austria Sparkassegasse 1, Gmunden	2.320 m



Markt-Rating

Wohnen Immobilienmarkt

Das Markt-Rating (in Anlehnung an Tegova) ermöglicht es Ihnen, einen Bezirk oder eine Gemeinde zu analysieren.

Neben den Noten für die Gesamtratings liefert Ihnen ImMaRate auch die Detail-Ratings zu den Kategorien 'Wirtschaftliche Situation und Attraktivität', 'Soziodemografie' und 'Objektspezifischer Immobilienmarkt' in den einzelnen Tabellen.

Gmunden



	Bezirksrating	
Bundesland	Oberösterreich	
Nuts3-Region	Traunviertel (NUTS3)	
Bezirk	Gmunden	
Gesamtnote (Wohnen)	5	▶
Soziodemographische Entwicklung	5	▶
Wirtschaftliche Situation und Attraktivität	6	▶
Immobilienmarkt (Wohnen)	5	▶

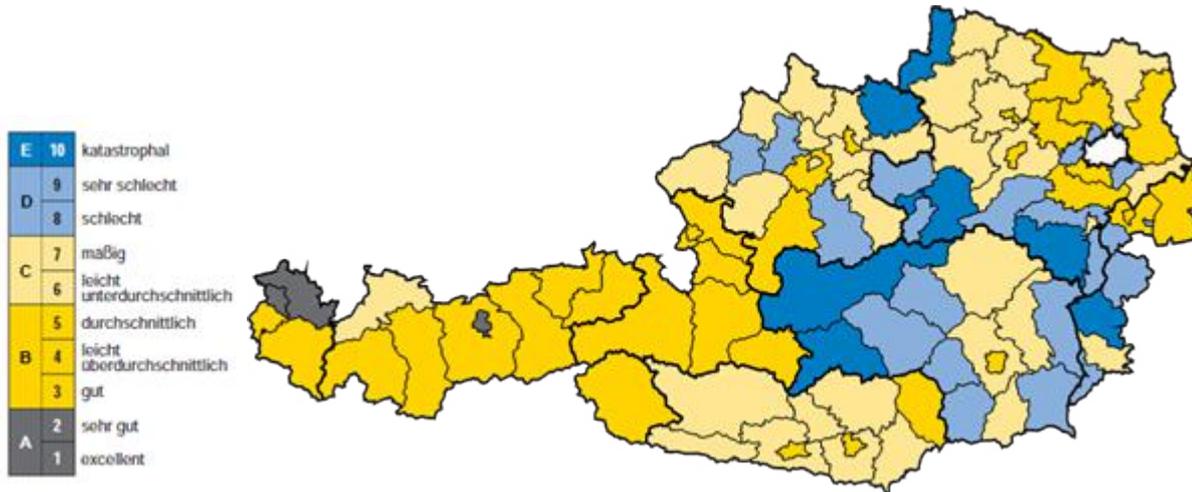
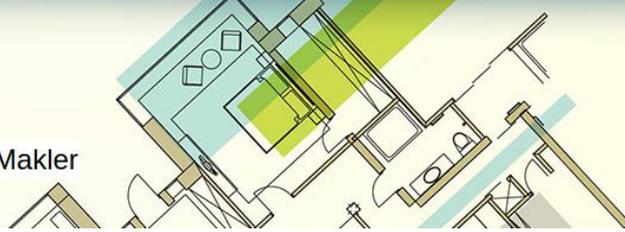
Das Marktrating ist eine Anlehnung an das Markt- und Objektrating der TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations). Das Rating gliedert sich in die drei Abschnitte: Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%), Soziodemografie (30%) und Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%). Die Gesamtnote ermittelt sich aus den drei gewichteten Anteilen.

Die Notengebung erfolgt durch die Zuteilung der Perzentile. D.h. die Kennzahlen werden nach ihrer Größe sortiert und anschließend den Perzentilen, 10%, 20%, 30 bis 100% zugeteilt. Somit sind in jeder Ratingkategorie gleich viele Bezirke enthalten.

Das Gemeinderating besteht aus zwei unterschiedlichen Ratingmodellen. Im Österreichrating werden die über 2000 Gemeinden in Österreich in zehn gleich große Kategorien klassifiziert. D.h. die Rating-Note wird entsprechend der Dezile (10 %, 20 % bis 90 %) zugeteilt. Im Bundeslandrating werden nur die Gemeinden im jeweiligen Bundesland berücksichtigt. Ebenso werden hier nicht zehn Kategorien gebildet sondern lediglich fünf gleich große Kategorien von A bis E klassifiziert. Grundsätzlich gilt für beide Ratingarten, dass in jeder Ratingnote gleich viele Gemeinden enthalten sind. Im Österreichrating sind 10% der Gemeinden von Österreich und im Bundeslandrating sind 20% der Gemeinden des jeweiligen Bundeslandes enthalten.

MarktWert-Makler

Steigern Sie Ihren persönlichen MarktWert als Makler



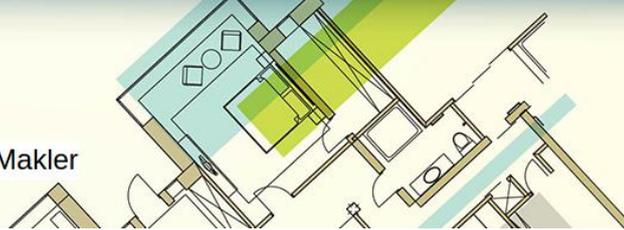
E	10	katastrophal
D	9	sehr schlecht
	8	schlecht
C	7	mäßig
	6	leicht unterdurchschnittlich
B	5	durchschnittlich
	4	leicht überdurchschnittlich
A	3	gut
	2	sehr gut
	1	excellent

Ratingskala

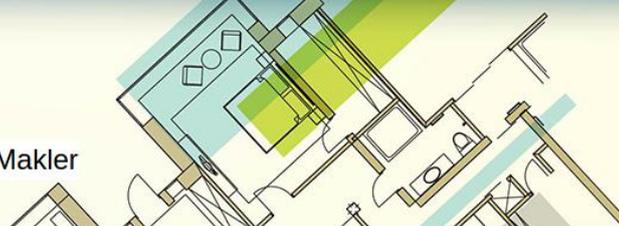
Für das Immobilienrating wird - in Anlehnung an die bekanntesten Ratingagenturen, bzw. an die internen Ratingskalen von Banken - eine 10-teilige Ratingskala herangezogen, bei der der Wert 1 für ein exzellentes, der Wert 10 für ein katastrophales Rating steht.

Wirtschaftliche Situation und Attraktivität (30%)	absolut	6	▶
Arbeitnehmereinkommen pro Kopf	29.561 EUR pro Kopf	5	▲
Bruttoregionalprodukt pro Wohnbevölkerung (NUTS 3)	29.500 EUR pro Einwohner	6	▶
Gewerbeanmeldungen pro 1000 Erwerbstätige	8 Anmeldungen	7	▼
Gewerbeanmeldung pro 100 Nichtwohngebäude	9 Anmeldungen	7	▼
Kaufkraft	103,4 Index	5	▲
Durchschnittliches Wachstum des Bruttoregionalproduktes pro Wohnbevölkerung (letzten 5 Jahre)	1,9 %	5	▲

Soziodemografie (30%)	absolut	5	▶
Arbeitslosenquote in %	5,7 %	3	▲
Altersstruktur: Anteil der unter 18-jährigen an der Gesamtbevölkerung	17 %	6	▼
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum bis 2030	2,5 %	7	▼
Anteil der Erwerbstätigen an der Gesamtbevölkerung	48,5 %	5	▶
Anzahl der Erwerbstätigen pro km ² Dauersiedlungsraum	160 Personen	5	▶
Einwohnerdichte nach Dauersiedlungsraum	329 Einwohner pro km ²	5	▶
Einwohnerdichte nach Gesamtfläche	69 Einwohner pro km ²	7	▼
Anteil der Hochqualifizierten an den Erwerbspersonen	9,8 %	5	▶
Verhältnis Wanderungssaldo zu Gesamtbevölkerung	1,0 %	6	▼
Wanderungssaldo gesamt (Außenwanderung und Binnenwanderung)	959 Personen	4	▲



Objektspezifischer Immobilienmarkt - Wohnen (40%)	absolut	5	▶
Marktpreis Einfamilienhaus (Sehr guter Wohnwert - Q1)	2.551 EUR/m²	5	▶
Marktpreis Einfamilienhaus (Guter Wohnwert - Q2)	2.010 EUR/m²	5	▶
Marktpreis Einfamilienhaus (Mittlerer Wohnwert - Q3)	1.196 EUR/m²	6	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Einfamilienhaus (Sehr guter Wohnwert - Q1)	0,9 %	6	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Einfamilienhaus (Guter Wohnwert - Q2)	0,7 %	7	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Einfamilienhaus (Mittlerer Wohnwert - Q3)	-3,9 %	8	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Eigentumswohnung - Erstbezug (Sehr guter Wohnwert - Q1)	1,6 %	6	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Eigentumswohnung - Erstbezug (Guter Wohnwert - Q2)	3,0 %	4	▲
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Eigentumswohnung - Erstbezug (Mittlerer Wohnwert - Q3)	0,6 %	9	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Eigentumswohnung - Gebrauch (Sehr guter Wohnwert - Q1)	3,7 %	2	▲
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Eigentumswohnung - Gebrauch (Guter Wohnwert - Q2)	2,9 %	5	▶
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Eigentumswohnung - Gebrauch (Mittlerer Wohnwert - Q3)	-1,2 %	7	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Baugrundstück - Einfamilienhaus (Sehr guter Wohnwert - Q1)	1,1 %	8	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Baugrundstück - Einfamilienhaus (Guter Wohnwert - Q2)	5,2 %	4	▲
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Baugrundstück - Einfamilienhaus (Mittlerer Wohnwert - Q3)	3,8 %	6	▼
Ø jährliche Mietpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Mietwohnungen ab 60 m² (Sehr guter Wohnwert - Q1)	-2,0 %	10	▼
Ø jährliche Mietpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Mietwohnungen ab 60 m² (Guter Wohnwert - Q2)	2,5 %	6	▼
Ø jährliche Mietpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Mietwohnungen ab 60 m² (Mittlerer Wohnwert - Q3)	3,0 %	6	▼
Ø jährliche Mietpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Mietwohnungen bis 60 m² (Sehr guter Wohnwert - Q1)	-0,1 %	8	▼
Ø jährliche Mietpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Mietwohnungen bis 60 m² (Guter Wohnwert - Q2)	1,7 %	6	▼
Ø jährliche Mietpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Mietwohnungen bis 60 m² (Mittlerer Wohnwert - Q3)	4,0 %	5	▶
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Reihenhaus (Sehr guter Wohnwert - Q1)	-0,7 %	8	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Reihenhaus (Guter Wohnwert - Q2)	-3,0 %	10	▼
Ø jährliche Marktpreisentwicklung der letzten 5 Jahre: Reihenhaus (Mittlerer Wohnwert - Q3)	-2,7 %	8	▼
Marktpreis Eigentumswohnung - Erstbezug (Sehr guter Wohnwert - Q1)	3.580 EUR/m²	5	▶
Marktpreis Eigentumswohnung - Erstbezug (Guter Wohnwert - Q2)	2.830 EUR/m²	5	▶
Marktpreis Eigentumswohnung - Erstbezug (Mittlerer Wohnwert - Q3)	2.220 EUR/m²	5	▶
Marktpreis Eigentumswohnung - Gebrauch (Sehr guter Wohnwert - Q1)	2.754 EUR/m²	4	▲
Marktpreis Eigentumswohnung - Gebrauch (Guter Wohnwert - Q2)	1.934 EUR/m²	5	▶
Marktpreis Eigentumswohnung - Gebrauch (Mittlerer Wohnwert - Q3)	1.159 EUR/m²	5	▶
Marktpreis Baugrundstück - Einfamilienhaus (Sehr guter Wohnwert - Q1)	246 EUR/m²	5	▶
Marktpreis Baugrundstück - Einfamilienhaus (Guter Wohnwert - Q2)	148 EUR/m²	5	▶
Marktpreis Baugrundstück - Einfamilienhaus (Mittlerer Wohnwert - Q3)	94 EUR/m²	5	▶
Mietwohnungen ab 60 m² (Sehr guter Wohnwert - Q1)	7,3 EUR/m²	6	▼
Mietwohnungen ab 60 m² (Guter Wohnwert - Q2)	7,0 EUR/m²	6	▼
Mietwohnungen ab 60 m² (Mittlerer Wohnwert - Q3)	5,9 EUR/m²	7	▼
Mietwohnungen bis 60 m² (Sehr guter Wohnwert - Q1)	8,2 EUR/m²	6	▼
Mietwohnungen bis 60 m² (Guter Wohnwert - Q2)	7,3 EUR/m²	6	▼
Mietwohnungen bis 60 m² (Mittlerer Wohnwert - Q3)	6,5 EUR/m²	6	▼
Jährlicher Mietpreis ab 60 m² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Erstbezug: (Sehr guter Wohnwert - Q1)	2,4 %	1	▲
Jährlicher Mietpreis ab 60 m² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Erstbezug:	3,0 %	4	▲



(Guter Wohnwert - Q2)			
Jährlicher Mietpreis ab 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Erstbezug: (Mittlerer Wohnwert - Q3)	3,2 %	5	▶
Jährlicher Mietpreis ab 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Gebraucht: (Sehr guter Wohnwert - Q1)	3,2 %	1	▲
Jährlicher Mietpreis ab 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Gebraucht: (Guter Wohnwert - Q2)	4,3 %	4	▲
Jährlicher Mietpreis ab 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Gebraucht: (Mittlerer Wohnwert - Q3)	6,1 %	5	▶
Jährlicher Mietpreis bis 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Erstbezug: (Sehr guter Wohnwert - Q1)	2,7 %	2	▲
Jährlicher Mietpreis bis 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Erstbezug: (Guter Wohnwert - Q2)	3,1 %	4	▲
Jährlicher Mietpreis bis 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Erstbezug: (Mittlerer Wohnwert - Q3)	3,5 %	5	▶
Jährlicher Mietpreis bis 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Gebraucht: (Sehr guter Wohnwert - Q1)	3,6 %	2	▲
Jährlicher Mietpreis bis 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Gebraucht: (Guter Wohnwert - Q2)	4,5 %	4	▲
Jährlicher Mietpreis bis 60 m ² zu Marktpreis Eigentumswohnungen - Gebraucht: (Mittlerer Wohnwert - Q3)	6,7 %	5	▶
Marktpreis Reihenhaus (Sehr guter Wohnwert - Q1)	2.261 EUR/m ²	5	▶
Marktpreis Reihenhaus (Guter Wohnwert - Q2)	1.708 EUR/m ²	5	▶
Marktpreis Reihenhaus (Mittlerer Wohnwert - Q3)	1.250 EUR/m ²	6	▼



mkaw Immobilien GmbH
Miller von Aichholzstrasse 14a
A- 4810 Gmunden

Tel. +43 664/ 36 97 078
Internet: www.mkaw.at