

Zustandsprotokoll

Auftraggeber:	Brickwise Real Estate GmbH UID ATU75755238 Jakoministrasse 17, 8010 Graz
Verkäufer:	Vita Sana Real Estate GmbH
Art:	Gebrauchtwohnung
Objektstandort:	46.7139819, 13.6397823
Objektadresse:	Bahnhofstraße 210, 9711 Paternion, Top 22
Datum:	Freitag, 01.07.2022
Beginn Besichtigung:	20:16 Uhr
Sachverständiger:	Dipl.-Ing. Thomas Meixner Steyrergasse 161/1, 8010 Graz
Auftragsnummer:	1807
Teilnehmer:	Hausverwaltung (1 Person)

Information zum Protokoll:

- Es wurde eine Befundaufnahme durchgeführt und Informationen zur Wohnung und dessen Haustechnik aufgenommen. Die einzelnen Bauteile der Wohnung wurden anhand von Zustandsnoten (1 bis 5 Sterne) bewertet. Vom Sachverständigen wurde eine Sichtprüfung durchgeführt, Bauteilöffnungen und Messungen (zB. Feuchte, U-Wert, Raumgrößen, etc.) sind nicht Teil des Auftrags und deshalb nicht Teil dieses Protokolls.
- Die Aufnahme der Bauteile erfolgte im Uhrzeigersinn, die einzelnen Räume wurden ebenfalls nach diesem Verfahren protokolliert.
- Die Dokumentation erfolgte auf Basis der zum Zeitpunkt der Besichtigung zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie des vorgefundenen Gebäudezustandes und der Umwelteinflüsse (Witterung, Lichteinfall, Temperatur etc.). Bei Bekanntwerden weiterer Fakten behält sich der Sachverständige Änderungen ausdrücklich vor. Eine Vervielfältigung oder Weitergabe des Schriftstückes bedarf schriftlichen Genehmigung, ausgenommen die Weiterleitung an den Verkäufer.

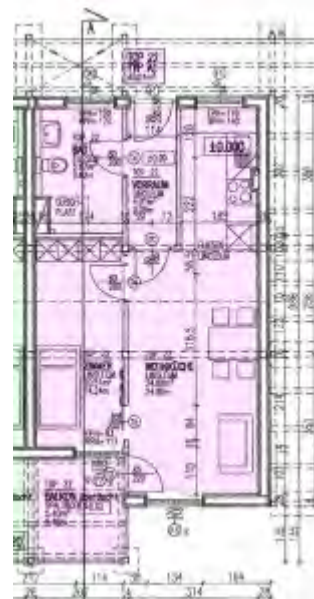
Allgemeines

Allgemeine Informationen:

Baujahr	2000
Lift vorhanden	✗
Balkon vorhanden	✗
Terrasse vorhanden	✓
Garten vorhanden	✓
Kellerabteil / Kellerersatzraum vorhanden	✗
Energieausweis	B
Benutzungsbewilligung vorhanden	Ja
Benutzungsbewilligung stimmt mit Bebauung überein	Ja
Feuchtigkeit wurde gemessen	Nein

Allgemeine Anmerkungen:

Hier Text eingeben



Zustandsbewertung

Zusammenfassung der Bewertung:

Elektroinstallation	★★★★☆	Gut (3,8)
Heizung	★★★★☆	Befriedigend (3,0)
Sanitär	★★★★☆	Befriedigend (2,8)
Sanitärausstattung	★★★★☆	Befriedigend (3,3)
Böden	★★★★☆	Gut (3,8)
Wandbeläge	★★★★☆	Gut (3,7)
Türen	★★★★☆	Gut (4,0)
Fenster/Balkontüren	★★★★☆	Gut (4,0)

Gesamtzustandsbewertung



Gut (3,5 / 5,0)

Der Gesamtzustand der Wohnung setzt sich aus den Bewertungen der einzelnen Bauteile zusammen. Diese werden je nach Kostenaufwand gewichtet und zum Gesamtzustand summiert.

Wichtig: Um den Sanierungsaufwand besser abschätzen zu können, sind auf den folgenden Seiten die Einzelbewertungen der jeweiligen Gebäudeteile angeführt.

Bewertungsskala des Zustands des Objekts/Bauteils:

- 5 Sterne: sehr guter Zustand / neuwertig
- 4 Sterne: guter Zustand
- 3 Sterne: gebrauchter Zustand
- 2 Sterne: renovierungsbedürftig / Austausch empfohlen
- 1 Stern: am Ende der Nutzungsdauer / Austausch notwendig

Elektroinstallation

Allgemeine Einschätzung Elektroleitungen



Anzahl der vorhandenen Elektroanschlüsse

Viel

Elektrokasten Material

Metall

FI vorhanden

Ja

Schaltautomaten vorhanden

Ja

Photovoltaik Anlage vorhanden

Nein

Alarmanlage vorhanden

Nein

E-Fahrzeug Tankstelle vorhanden

Nein

Smart Home

Nein

Kommentar & Fotos

Zustand sehr gut



Heizung

Heizung in jedem Wohnraum

Ja

Kachelofen vorhanden

Nein

Wärmeabgabe

Heizkörper

Material Heizleitungen

Stahl

Heizsystem Primär

Pellets

Alter des Heizsystems

20 Jahre

Heizsystem Sekundär

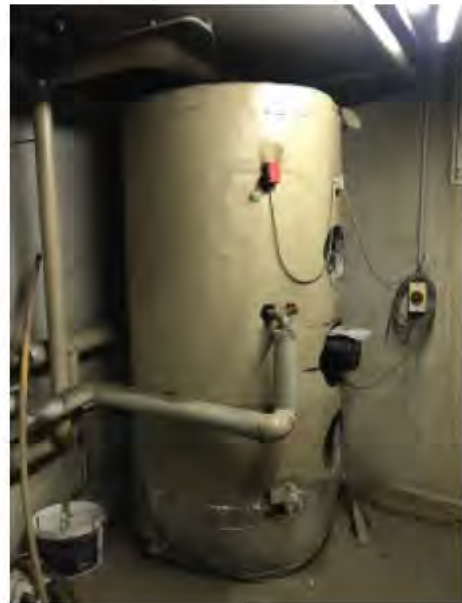
Kein sekundäres
Heizsystem

Zustand Heizsystem Primär

★★★★☆

Kommentar & Fotos

Die Wohnungen werden über eine zentrale Pelletsheizung beheizt. Die Anlage ist optisch in einem guten Zustand.





Sanitär

Warmwasserbereitstellung

Boiler

Alter Warmwasserbereitstellung

Alter

Zustand Warmwasseraufbereitung

★★★★☆

Funktionstest Warm-/Kaltwasser

In Ordnung

Allgemeiner Zustand der Sanitärausstattung

WC

★★★★☆

Badezimmereinrichtung

★★★★☆

Armaturen

★★★★☆

Dusche / Badewanne

★★★★☆

Anzahl Badezimmer/WCs

1

Kommentar & Fotos

Sanitäre Anlagen teilweise mit Mängeln. armaturen in der Dusche teilweise mangelhaft. Fliesenfugen teilweise offen.



Raum 1 - Bad/Wc

Sanitärausstattung

WC-Muschel



Böden

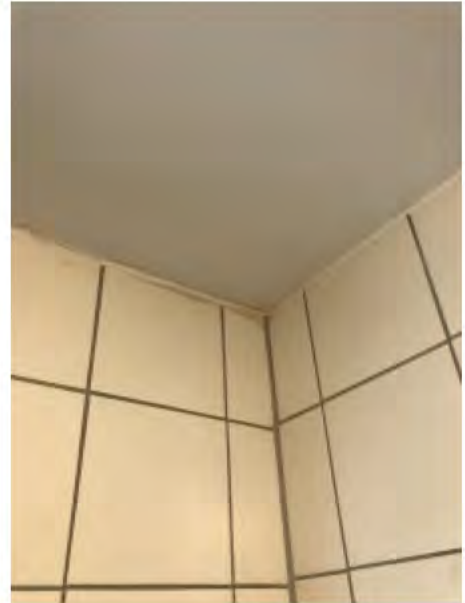
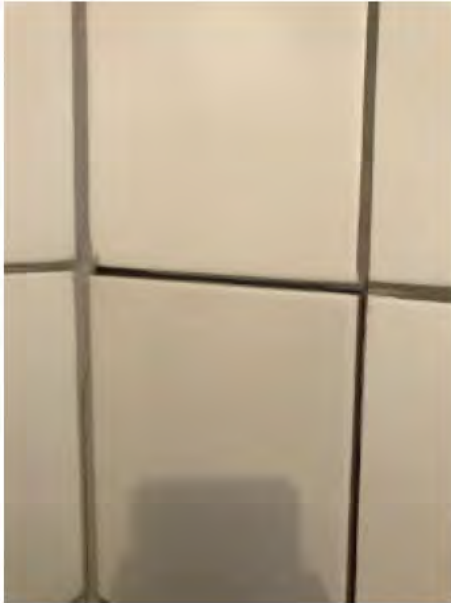
Fliesen/Feinsteinzeug
Zustand gut



Wandbeläge

Fliesen/Feinsteinzeug
Teilweise weißn die Fliesenfugen Mängel auf





Türen

Innentür Holz
Zustand dem Alter entsprechend



Sanitärausstattung

Dusche
Armaturen weißen Mängel auf.



Sanitärausstattung

Waschbecken
Dem Alter entsprechend





Raum 2 - Küche

Böden

Linoleum/PVC
Boden in gutem Zustand



Wandbeläge

Innendispersion
soweit keine Mängel ersichtlich



Fenster/Balkontüren

Fenster
Fenster in gutem Zustand. Voll Funktionsfähig





Raum 3 - Wo/Kü/Essen

Böden

Linoleum/PVC
Boden in gutem Zustand



Wandbeläge

Innendispersion
Keine Mängel erkennbar



Fenster/Balkontüren

Balkontür/Terrassentür
In gutem Zustand, leichte Mängel der
Balkontürbeschichtung außen



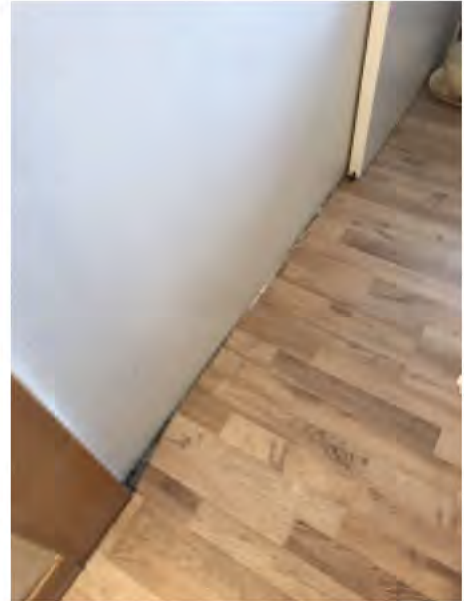


Raum 4 - Zimmer

Böden

Linoleum/PVC

Boden in gutem Zustand. Sockelleiste fehlt teilweise.



Wandbeläge

Latexanstrich

Wände im gutem Zustand

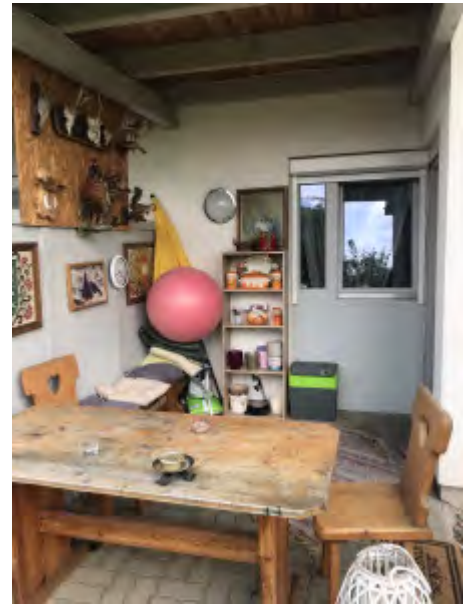


Fenster/Balkontüren

Fenster

Genster in gutem Zustand. Zugseil Jalousie beschädigt





Raum 5 - Terasse

Böden

Fliesen/Feinsteinzeug
Boden in gutem Zustand



Wandbeläge

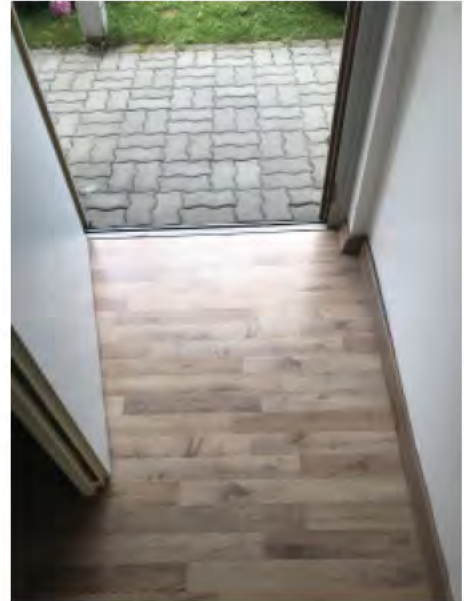
Fassade WDVS
Wände dem Alter entsprechen gut



Raum 6 - Vorraum

Böden

Linoleum/PVC
Boden in gutem Zustand



Wandbeläge

Innendispersion



Türen

Wohnungseingangstür
In gutem Zustand

