



GUTACHTEN

zur Ermittlung des Bestandes an Wohnungseigentumsobjekten
gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idgF
für die Baurechtseinlage

EZ 371, KG 01505 Kahlenbergerdorf, BG Döbling,
bestehend ob der Stammliegenschaft
EZ 370, KG 01505 Kahlenbergerdorf,
mit der Adresse
1190 Wien, Wigandgasse 37

Gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 idgF befinden sich auf der Liegenschaft

12	Wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

11	Wohnung(en)
1	Sonstige selbständige Räumlichkeit(en) *)
0	Abstellplätze für KFZ

*) Keller 1 im UG

Grundlage für das gegenständliche Gutachten bilden die folgende Bescheide:

Baubewilligung (Dachgeschoßausbau, bauliche Änderungen, Errichtung von Zubauten an einem bestehenden Wohnhaus) mit der Aktenzahl: MA37/1039893-2016-1 vom 23. November 2017.

Bescheid zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) mit der Aktenzahl: MA37/1039893-2016-40 vom 13.08.2020.

Fertigstellungsanzeige mit Eingangsvermerk bei der Baubehörde vom 26.08.2024.

Grundlage für das gegenständliche Gutachten bilden die folgende Pläne:

- Bestandsplan über den Zu- und Umbau eines Mehrfamilienhauses: Grundrisse und Lageplan mit der Plannummer 8104_FREI_FSA 1 vom 27.05.2024.
- Bestandsplan über den Zu- und Umbau eines Mehrfamilienhauses: Ansichten und Schnitte mit der Plannummer 8104_FREI_FSA 1 vom 27.05.2024.

Die Bestandspläne wurden erstellt von Schimek Architektur, DI Heimo Schimek, M. Arch. (UCLA) Lendkai 33, 8020 Graz.

Neunkirchen, am 05.11.2024

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Dieses Gutachten ergeht an die Baubehörde 1-fach zur Kenntnis

GZ: 1609-21N

NUTZWERTGUTACHTEN

**im Sinne des § 9
des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 idgF**

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen
und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten
und über die vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

für die Baurechtseinlage
EZ 371, KG 01505 Kahlenbergerdorf, BG Döbling,
bestehend ob der Stammliegenschaft
EZ 370, KG 01505 Kahlenbergerdorf,
mit der Adresse
1190 Wien, Wigandgasse 37

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

Neunkirchen, am 05.11.2024

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber, Auftraggeberin

Herr
Alexander Finster
Jungherrnsteig 2/1
1190 Wien

1.2. Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und der vorhandenen Abstellplätze für KFZ auf der gegenständlichen Liegenschaft im Sinne des **Wohnungseigentumsgesetzes WEG zur Begründung von Wohnungseigentum**.

Der Auftraggeber/die Auftraggeberin erklärt sich ausdrücklich mit den im folgenden Gutachten getroffenen Bewertungsgrundsätzen und den ermittelten Nutzwerten einverstanden. Vor Erstellung des Gutachtens wurden die Grundzüge der Gutachtenserstellung durch den gefertigten Sachverständigen ausführlich erläutert.

Die gegenständliche EZ 371 als Baurechtseinlage zur Stammliegenschaft EZ 370 weist als Eigentümerin (Baurechtsnehmerin) mit einem Anteil von 1/1 Herrn Alexander Finster, mit der Adresse Wigandgasse 29, 1190 Wien auf.

1.3. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der 05.11.2024 vereinbart.

1.4. Grundlagen / Unterlagen

1. Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 idgF. Bei Hinweisen auf das WEG 2002 bezieht sich dies auf die jeweils gültige Fassung des WEG.
2. Das Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 des Architekten DI Heinrich Trimmel muss lt. WEG bei der Baubehörde in einfacher Ausfertigung hinterlegt werden.
3. Bescheide:
Baubewilligung (Dachgeschoßausbau, bauliche Änderungen, Errichtung von Zubauten an einem bestehenden Wohnhaus) mit der Aktenzahl: MA37/1039893-2016-1 vom 23. November 2017.
Bescheid zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) mit der Aktenzahl: MA37/1039893-2016-40 vom 13.08.2020.
Fertigstellungsanzeige mit Eingangsvermerk bei der Baubehörde vom 26.08.2024.

4. Pläne:

Grundlage für das gegenständlichen Gutachtens bilden die folgende Pläne:

Bestandsplan über den Zu- und Umbau eines Mehrfamilienhauses: Grundrisse und Lageplan mit der Plannummer 8104_FREI_FSA 1 vom 27.05.2024.

Bestandsplan über den Zu- und Umbau eines Mehrfamilienhauses: Ansichten und Schnitte mit der Plannummer 8104_FREI_FSA 1 vom 27.05.2024.

Die Bestandspläne wurden erstellt von Schimek Architektur, DI Heimo Schimek, M. Arch. (UCLA) Lendkai 33, 8020 Graz.

Zusätzlich zu den Bestandsplänen bilden folgende Unterlagen die Grundlage des gegenständlichen Gutachtens:

- Flächennachweisplan über die Außenflächen mit der GZ 42593 vom 08.03.2022, erstellt durch Schmid ZT-GmbH, Inkustraße 1-7, Stiege 3, EG, 3400 Klosterneuburg. Dieser Flächennachweisplan bildet die Grundlage für sämtliche Außenflächen.
- Ergänzungsplan für das Nutzwertgutachten über den Keller und das Erdgeschoß vom 01.11.2024. Im Ergänzungsplan wurde die Fläche des Keller 1 richtiggestellt und die Zwischenwände zur Abtrennung des Kellerraumes eingezeichnet. Im Ergänzungsplan des Erdgeschoßes wurde die Nutzfläche der Top 05 richtiggestellt. Der Ergänzungsplan wurde auf Basis des Bestandsplanes erstellt. Planverfasser des Ergänzungsplanes: Schimek Architektur, DI Heimo Schimek, M. Arch. (UCLA) Lendkai 33, 8020 Graz.

Auf Basis dieser Unterlagen soll ein Nutzwert-Gutachten erstellt werden.

5. Nutzflächen/ Topographie:

Eine Topographie war nicht vorhanden. Daher wurden die einzelnen Raumflächen aus den Plänen durch den gefertigten SV übernommen und die entsprechende Topographie je WE-Objekt selbst ermittelt. Teilweise stimmt die in den Raumstempeln ausgewiesene Summe der Nutzfläche nicht mit der auf Basis von addierten Einzelraumflächen ermittelten Nutzfläche überein.

Für die **Freiflächen** wurde durch Vermessung Schmid ZT-GmbH, Inkustraße 1-7, Stiege 3, EG, in 3400 Klosterneuburg ein sog. Flächennachweisplan mit Datum 08.03.2022, GZ 42593, erstellt. Die einzelnen Flächen darin wurden in Abstimmung zwischen dem Auftraggeber und dem gefertigten SV vorab definiert. Da es sich in der Regel um Zubehörflächen handelt, wurden die einzelnen Teilflächen mit einer eindeutigen Kennung, die die Zugehörigkeit zum jeweiligen Top aufweist, dargestellt. Die Haftung der Richtigkeit dieser Flächen obliegt der Erstellerin des Flächennachweisplanes.

6. Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in SV 2007/4, 194. Überarbeitet und adaptiert durch den Arbeitskreis „Nutzwert“.
7. Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG igF.
8. Empfehlungen der MA 25 – für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002 basierend auf der WRN 2006.
9. Empfehlungen aus dem „Handbuch des Immobilienrechts“ von Popper-Teufelhart, Juridica Verlag Wien

10. Seminarunterlagen des Vortrages "Der Sachverständige im Nutzwertfestsetzungsverfahren nach dem WEG 2002" in der Architektenkammer Wien von Dipl. Ing. Werner Böhm und SenR Dr. Peter Heindl.
11. "Das Wohnungseigentumsgesetz 2002"; Derbolov, Langer, Popper, Heindl, Hofmann, Harlfinger, Wieninger; nw neuer wirtschaftsverlag, Graz 2002.
12. „WEG idF der WRN 2006“; Dr. Wolfgang Dirnbacher; ÖVI Immobilien Akademie, Wien 2006.
13. „Immobilienbewertung Österreich“; Bienert, Funk, ÖVI Immobilien Akademie, 2007.
14. „Der Wert von Immobilien“; Seiser, Kainz, seiser+seiser Immobilien Consulting GmbH, August 2011.
15. "Nutzfläche im Wohnrecht"; Böhm-Eckharter-Hauswirth-Heindl-Rollwagen; 2.Auflage Manz, Wien 2004.
16. „Der Nutzwert“; Immolex 09, Manz, Wien September 2016.
17. „Wohnungseigentum: Spezial- und Problemfälle bei Nutzwertgutachten“, Sachverständige Heft 04/2017.

1.5 Abkürzungen (falls vorhanden)

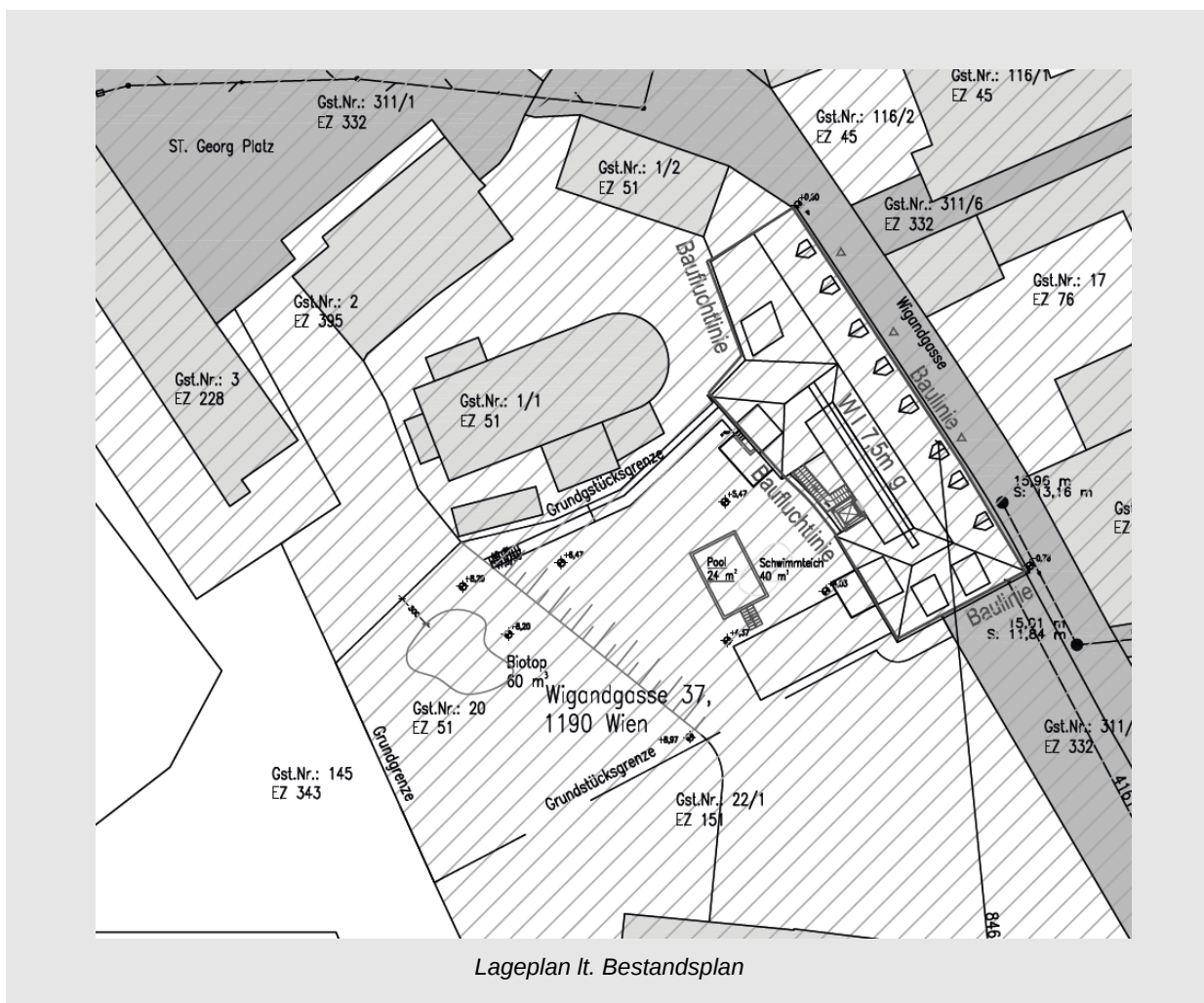
RNW	.....	Regelnutzwert	OG	.....	Obergeschoß
NW	.....	Nutzwert	1.OG	.....	1. Obergeschoß
ENW	.....	Einzelnutzwert	DG	.....	Dachgeschoß
GNW	.....	Gesamtnutzwert	ER	.....	Einlagerungsraum
A	.....	Abstriche	gSV	.....	gefertigter Sachverständiger
Z	.....	Zuschläge	SV	.....	Sachverständiger
UG	.....	Untergeschoß	KA	.....	Kellerabteil
KG	.....	Kellergeschoß	AR	.....	Abstellraum
EG	.....	Erdgeschoß	Garten	.....	Abkürzung f. Gartengeschoß

2. BEFUND

2.1. Kurzbeschreibung:

Lage, Zufahrt und Zugang:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in 1190 Wien, in der Wigandgasse 37.
Die Liegenschaft liegt südöstlich der Kirche und fällt nach Nordosten hin in Richtung Donau ab.
Der Zugang erfolgt von der nordöstlich vorbeiführenden Wigandgasse.
Eine Zufahrt ist nicht vorhanden, es sind keine Stellplätze auf der Liegenschaft vorhanden.
Der Zugang erfolgt im Erdgeschoß direkt von der Wigandgasse aus.



Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en):

Auf der Liegenschaft befindet sich ein bestehendes Gebäude, welches auf der Nordostseite direkt an der vorbeiführenden Straße angrenzt. Das Gebäude wurde komplett umgebaut, gartenseitig wurde ein Zubau in unmittelbarer Nähe zur linken Grundgrenze errichtet.

Das Gebäude ist teilweise unterkellert und besteht aus Erdgeschoß, Obergeschoß und einen neu ausgebauten Dachgeschoß. Insgesamt sind 11 Wohnungen vorhanden. Im EG befinden sich sechs, im OG drei und im DG zwei dieser Wohnungen.

Aufgrund der Hanglage liegen die Wohnungen im OG gartenseitig praktisch ebenerdig und straßenseitig im 1.Stock. Daher sind die Wohnungen im Erdgeschoß teilweise unter Terrain situiert.

Alle Wohnungen sind über ein Stiegenhaus mit Lift miteinander verbunden. Das Stiegenhaus ist als Laubengang ausgeführt und befindet sich auf der Gartenseite.

Die Wohnung Top 07 im OG ist mit einem Anbau in Richtung Garten ausgestattet und erhält einen Garten sowie einen direkt an die Terrasse angrenzenden Pool.

Top 09 im EG erhält einen direkt von der Wohnung aus zugänglichen Garten.

Top 10 im DG erhält einen großzügigen Freibereich mit Weg, Garten/Wiesenflächen, Böschungen, Pool usw.

Top 10 und Top 11 sind mit einem Balkon in Richtung Garten ausgestattet.

Die restlichen Wohnungen weisen keine Balkone oder Terrassen auf.

Interne Erschließung, allgemeine Flächen:

An der gartenseitigen Rückseite des Wohnhauses ist ein Hof angelegt, welcher das allgemeine Stiegenhaus (Laubengang) und den Lift aufnimmt. Hier befindet sich im Erdgeschoß der Müllraum. Von hier aus kann über eine Treppe auch der Keller erreicht werden.

KFZ-Abstellplätze bzw. Abstellplätze für KFZ:

Sind nicht vorhanden.

2.2. Wohnungseigentumstaugliche Objekte gemäß §6 Abs.1 Z 2 WEG 2002:

Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6 Abs.1 Z 2 WEG 2002:

12	Wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

11	Wohnung(en)
1	Sonstige selbständige Räumlichkeit(en) *)
0	Abstellplätze für KFZ

*) Keller 1 im Untergeschoß

2.3. Zivilrechtliche Widmungen und sonstige Vereinbarungen:

Folgende zivilrechtlichen Widmungen bzw. Bestimmungen wurden durch den Auftraggeber / die Auftraggeberin getroffen. Diese unter gegenständlichem Punkt 2.3. ausgewiesenen Grundsätze wurden mit dem Auftraggeber / der Auftraggeberin einvernehmlich (schriftlich) vereinbart bzw. abgeklärt und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens. Der Auftraggeber / die Auftraggeberin erklärt sich ausdrücklich mit diesen Bewertungsgrundsätzen einverstanden.

Begriffsbestimmungen lt. WEG:

Wohnungseigentumsobjekte sind: Wohnungen, Sonstige Selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge gem. § 2 Abs.1 WEG 2002.
Zubehör-Wohnungseigentum oder kurz Zubehör gem. § 2 Abs. 3 WEG 2002.
Allgemeine Teile der Liegenschaft gem. § 2 Abs.4 WEG 2002.

Allgemeines und zivilrechtliche Widmungen:

Wohnungseigentumsobjekte gem. WEG 2002 § 2(2):

Die **11 Wohnungen** werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. § 2 (2) WEG 2002 bewertet.

Es ist **1 sonstige selbständige Räumlichkeit vorhanden** (Keller 1 im Untergeschoß).

Zubehör gem. WEG 2002 § 2(3):

Top 07 im OG: Hier sind gemäß dem vorliegenden Flächennachweisplan folgende Zubehöriteile vorhanden: Wiese und Steinwurf.

Top 09 im EG: Hier ist ein kleiner Garten mit Steinwurf vorhanden.

Top 10 im DG: Vorhanden sind Wiesen, Böschungsflächen, Steinwurfflächen, ein Weg, Stiegen und ein Pool. Stiegen in Freibereichen zählen im Gegensatz zu Stiegen in WE-Objekten zur Nutzfläche und werden daher ebenfalls als Zubehör aufgenommen.

Zuschlag gem. WEG 2002 § 8(2):

Balkone und Terrassen, die mit dem WE-Objekt baulich direkt verbunden sind, werden gem. WEG als Zuschlag bewertet. (Terrasse Top 07 und Balkon Top 10 sowie Top 11). Die Top 07 verfügt über einen Pool, welcher direkt an die Terrasse angrenzt und somit als Zuschlag bewertet wird. Die Bewertung erfolgt als „Terrasse inkl. Pool“.

Wichtige Hinweise zu den Nutzflächen:

Die Ermittlung der Nutzflächen gemäß WEG-Wohnungseigentumsgesetz kann zu der Nutzfläche lt. Bauordnung differieren. Im WEG bzw. MRG werden die Nutzflächen in Höhe des Bodens gemessen.

Es wird auftragsgemäß davon ausgegangen, dass die Nutzflächen für das gegenständliche Gutachten – wie üblich – entsprechend den Erfordernissen und Vorschriften des MRG bzw. WEG erstellt wurden. Die Nutzflächen wurden auftragsgemäß aus der übermittelten Topographie übernommen.

Bezeichnungen:

Sämtliche Bezeichnungen wurden auftragsgemäß aus den vorhandenen Planunterlagen übernommen.

Anmerkung des gSV:

Das Gutachten wurde auf Basis der angeführten Grundlagen erstellt. Die Haftung der Richtigkeit der übergebenen Unterlagen obliegt dem Ersteller dieser übergebenen Unterlagen. Ändern sich diese Grundlagen, ist zu überprüfen, ob dadurch auch das Gutachten zu ändern ist.

2.4. Übersicht über die tatsächlichen Zuordnungen (bewertete und nicht bewertete Einheiten) als Grundlage des NUTZWERTGUTACHTENS:

Gemäß den vorliegenden Plänen, den sich daraus ergebenden baurechtlichen Zuordnungen sowie den im Vorfeld durch die/den Auftraggeber dargestellten zivilrechtlichen Widmungen ergibt sich für die Erstellung des Nutzwertgutachtens folgende Aufstellung der bewerteten bzw. nicht bewerteten Einheiten:

	§ 6-Gutachten	§ 9-Gutachten	
Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet*)
Wohnung(en)	11	11	0
Sonstige selbständige Räumlichkeiten:			
Keller 1 im UG.	1	1	0

	§ 6-Gutachten	§ 9-Gutachten	
Wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet*)
Gem. § 2 (2) WEG 2002: Abstellplätze für KFZ			
Abstellplätze für KFZ in Tiefgaragen	0	0	0
Abstellplätze für KFZ im Freien	0	0	0
Abstellplätze für KFZ in freistehenden Einzelgaragen	0	0	0
Abstellplätze für KFZ überdacht	0	0	0
Abstellplätze für KFZ im Stapelparker	0	0	0
Abstellplätze für KFZ in Garagen	0	0	0
Abstellplätze für Motorräder	0	0	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft auf Grund zivilrechtlicher Widmung bzw. auf Grund baurechtlicher Gegebenheiten noch folgende, den **selbständigen Einheiten zuzuordnende Zubehörteile** im Sinne des **§ 2 Abs. 3 WEG 2002** bzw. **Zubehörteile**, welche im Sinne des **§ 2 Abs 4 WEG 2002** als **Allgemeine Teile der Liegenschaft** im **gemeinsamen Eigentum** bleiben:

Zuzuordnende oder im gem. Eigentum verbleibende Zubehörteile	Anzahl	bewertet **)	nicht bewertet**)
Wiese Top 07 inkl. Steinwurf	1	1	0
Garten Top 09 inkl. Steinwurf	1	1	0
Wiese Top 10 inkl. Weg, Böschungen, Steinwürfe, Stiege und Pool	1	1	0

Anmerkung:

*) „bewertet“ bedeutet: werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. §2 (2) WEG 2002 genutzt (Wohnungseigentum wird begründet; somit sind diese Einheiten nicht im gemeinsamen Eigentum).

*) „nicht bewertet“ bedeutet: wohnungseigentumstaugliche Objekte verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

**) „bewertet“ bedeutet: Zubehör-Wohnungseigentum gemäß §2(3) WEG 2002 wird auch als Zubehör bewertet.

**) „nicht bewertet“ bedeutet: Rechtlich mögliches Zubehör-Wohnungseigentum gemäß §2(3) WEG 2002 wird auf Grund zivilrechtlicher Widmung entsprechend WEG 2002 §2(4) Allgemeiner Teil der Liegenschaft und verbleibt im gemeinsamen Eigentum.

Allgemeine Teile der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 werden zur besseren Übersicht nicht angeführt.

3. GUTACHTEN

3.1. Allgemeines:

Der gefertigte Sachverständige wurde durch den Auftraggeber/die Auftraggeberin beauftragt, ein Nutzwertgutachten über die gesamte Liegenschaft zum Zwecke der grundbücherlichen Eintragung zu erstellen.

Ziel dieses gegenständlichen Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungseigentumsobjekte der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist gemäß § 2 (1) WEG 2002 das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß § 2 (2) WEG 2002 Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

Gemäß § 2 (3) WEG 2002 ist Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind gemäß § 2 (4) WEG 2002 solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Gem. § 2 (7) WEG 2002 sind Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte gem. § 2 (3) bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für (Ergänzung durch den gSV: räumlich verbundene) Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Diese baulich verbundenen Flächen/ Räume werden entsprechend der Verkehrsauffassung als Zuschlag gem. § 8 (2) bewertet.

3.2. Ermittlung der Regelnutzwerte:

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Nutzwerte werden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Basis dient.

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteils wird unter kaufmännischer Rundung (Abrundung unter 0,50, Aufrundung ab 0,50) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Als Vergleichswohnung (Regelwohnung) für die bestehenden Wohnungen wird standardmäßig eine allgemeine bzw. fiktive Wohnung im 1. Obergeschoß herangezogen, für die der Regelnutzwert 1,00 gilt. Die jeweiligen Abstriche und Zuschläge der tatsächlich vorhandenen Wohnung bzw. des Wohnhauses werden abhängig von den Ausstattungsmerkmalen, der Geschoßlage und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen sowie im Bezug auf sämtliche absolut vorhandenen Merkmale vergeben.

Diese Ausstattungsmerkmale verstehen sich als Regelnutzwert und ohne die unten angeführten Merkmale, welche Abstriche oder Zuschläge bewirken.

Regelnutzwerte von sonstigen selbständigen Räumlichkeiten wurden entsprechend der Wertigkeit im Verhältnis zum RNW der Wohnung gewählt bzw. wurden die RNW der einzelnen sonstigen selbständigen Räumlichkeiten zueinander einzeln gewichtet.

Als fiktive Regelwohnung mit dem RNW = 1,000 wird folgende Ausstattung bzw. Lage definiert:

- Lage im OG
- Mehrseitiger Belichtung/ Belüftung
- keine Dachschrägen
- Bad und WC in einem Raum
- Bad ohne Fenster
- Größe über 40m²
- Lift, Erschließung über ein allgemeines Stiegenhaus.
- Kein Garten.

Die ausgewiesenen Abstriche und Zuschläge beziehen sich auf Unterschiede zu dieser „fiktiven“ Wohnung.

Regelnutzwerte (RNW):

RNW	
1,000	Wohnungen
0,350	Keller
fixer NW/m ²	
0,100	Garten/ Wiese
0,350	AR (über Veranda erreichbar)
0,100	Wiese inkl. Steinwurf Top 07
0,100	Garten inkl. Steinwurf Top 09
0,125	Wiese inkl. Weg, Böschungen, Steinwürfe, Stiege und Pool *)
in % vom zugehörigen NW	
Zuschlag gem. § 8 Abs. 2 WEG (in % vom zugehörigen NW/m ²)	
25% v. RNW	Terrassen/ Balkone bis 50% der WNFL
20% v. RNW	Terrassen/ Balkone über 50-100% der WNFL
30% v. RNW	Terrasse (inkl. Pool) Top 07

*) Die Top 10 besteht aus mehreren Zubehörflächen, welche zu einer Zubehörfläche „Wiese inkl. Weg, Böschungen, Steinwürfe, Stiege und Pool“ zusammengefasst wird. Da die Flächen unterschiedliche Wertigkeiten aufweisen, erfolgt im nächsten Schritt eine Äquivalenzrechnung, um den fixen Nutzwert/m² für die Zubehörfläche der Top 10 zu ermitteln:

Berechnung des Nutzwertes für das Zubehör der Top 10:

Zubehörflächen Top 10:	Flächen in m ² :	fixer Nutzwert/m ²	Einzelnutzwert (Einzel-NW)	Einzel-NW/ Gesamtfläche
Weg	43,60	0,250	11	0,015
Wiesen	409,70	0,100	41	0,056
Böschungen	150,50	0,050	8	0,011
Steinwürfe	56,30	0,100	6	0,008
Stiege	9,60	0,100	1	0,001
Pool	60,10	0,400	24	0,033
Gesamtfläche:	729,80		91	0,125

Der Nutzwert für die Zubehörfläche der Top 10 beträgt 0,125.

Falls vorhanden:

Zuschläge für allfällig vorhandene Terrassen bzw. Balkone gemäß § 8/2 WEG 2002.

Loggia: Ist lt. WEG Teil der Nutzfläche und wird wegen der geringeren Benutzbarkeit mit einem Prozentsatz des RNW der zugehörigen Eigentumseinheit der jeweiligen Geschoßlage bewertet.

Wintergärten sind ebenfalls Teil der Nutzfläche.

Parteienkeller, Einlagerungsräume, Kellerabteile udgl., welche Kraft ihrer Widmung Zubehör sind, erhalten einen fixen RNW.

3.3. Ermittlung der Abstriche bzw. Zuschläge:

Wie üblich wurden für die bestehenden Einheiten sämtliche Abstriche und Zuschläge entsprechend der Verkehrsauffassung ermittelt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass etwaige Änderungen seitens der Behörde oder des Auftraggebers eine Neubewertung nach sich ziehen können.

Abstriche:

A1	-5,00%	f. WHG mit Lage im EG (ausschließliche Straßenlage)
A2	-2,50%	f. WHG mit Lage im EG
A3	-2,50%	f. WHG mit Lage tlw. unter Terrain
A4	-5,00%	f. WHG mit einseitiger Belichtung/ Belüftung
A5	-15,00%	f. WHG mit Dachschrägen

Zuschläge:

Z1	10,00%	f. WHG mit oberster Lage (Lage im DG)
Z2	5,00%	f. WHG mit zusätzlichem Bad
Z3	2,50%	f. WHG mit zusätzlichem WC
Z4	2,50%	f. WHG mit Fenster im Bad
Z5	10,00%	f. WHG mit geringer Größe (kleiner oder gleich 40m ²)
Z6	10,00%	f. WHG mit direktem Zugang zu Garten/ Wiese
Z7	5,00%	f. WHG mit Garten/ Wiese (ohne direkten Zugang)
Z8	2,50%	f. WHG mit Bad und WC separat
Z9	7,50%	f. WHG mit zusätzlichem Bad (mit WC)

Gemäß §8 des WEG 2002 werden Terrassen, Flachdächer und Balkonflächen als Einzelnutzwert berechnet (§ 8 Abs. 2) und als ganze Zahl dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugefügt.

Zuschläge und Abstriche, die bei der Berechnung der Nutzwerte/m² insgesamt nur einen Unterschied von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, werden gemäß § 8 Abs. 2 (letzter Satz) WEG 2002 vernachlässigt. In diesen Fällen wird im Zuge der Nutzwertberechnung bei den einzelnen Objekten separat darauf hingewiesen.

3.4. Berechnungen

Für die komplette Erstellung des Gutachtens sind folgende Berechnungen erforderlich:

- **NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**
- **NUTZFLÄCHENBERECHNUNG**
- **NUTZWERTBERECHNUNG (NUTZWERTE je m² und der MINDESTANTEILE)**
- **ZUSAMMENFASSUNG DER NUTZWERTE** (in tabellarischer Form)

Nutzflächenaufstellung

Keller 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
NFL	Keller	100,31	100,31
Nutzfläche			100,31

Top 01 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	EG	34,70	34,70
Nutzfläche			34,70

Top 02 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	EG	32,69	32,69
Nutzfläche			32,69

Top 03 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	EG	46,85	46,85
Nutzfläche			46,85

Top 04 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	EG	34,73	34,73
Nutzfläche			34,73

Top 05 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	EG	30,86	30,86
Nutzfläche			30,86

Top 06 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	EG	48,32	48,32
Nutzfläche			48,32

Top 07 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	OG	118,63	118,63
Zuschläge			
Terrasse inkl. Pool	OG	65,50	65,50
Zubehör			
Wiese Top 07 inkl. Steinwurf		144,30	144,30
Nutzfläche			118,63

Top 08 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	OG	97,21	97,21
Nutzfläche			97,21

Top 09 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	OG	115,42	115,42
Zubehör			
Garten Top 09 inkl. Steinwurf		18,30	18,30
Nutzfläche			115,42

Top 10 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	DG	133,81	133,81
Zuschläge			
Balkon	DG	9,01	9,01
Zubehör			
Wiese Top 10		729,80	729,80
Nutzfläche			133,81

Top 11 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	DG	186,02	186,02
Zuschläge			
Balkon	DG	11,90	11,90
Nutzfläche			186,02

Nutzflächenberechnung

Keller 1

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
NFL	Keller			100,31 m ²
Nutzfläche: 100,31 m ²				

Top 01 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	EG	+VR (Pauschal)	6,97 m ²	
		+Bad+WC (Pauschal)	5,71 m ²	
		+Küche (Pauschal)	11,14 m ²	
		+Zimmer (Pauschal)	10,88 m ²	34,70 m ²
Nutzfläche: 34,70 m ²				

Top 02 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	EG	+VR (Pauschal)	4,07 m ²	
		+AR (Pauschal)	3,44 m ²	
		+Bad/WC (Pauschal)	4,76 m ²	
		+Wohnraum (Pauschal)	20,42 m ²	32,69 m ²
Nutzfläche: 32,69 m ²				

Top 03 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	EG	+VR (Pauschal)	6,96 m ²	
		+Bad+WC (Pauschal)	6,04 m ²	
		+Wohnraum (Pauschal)	22,06 m ²	
		+Küche (Pauschal)	9,10 m ²	
		+AR (Pauschal)	2,69 m ²	46,85 m ²
Nutzfläche: 46,85 m ²				

Top 04 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	EG	+VR (Pauschal)	11,22 m ²	
		+Bad (mit WC) (Pauschal)	5,53 m ²	
		+Wohn-/Essküche (Pauschal)	17,98 m ²	34,73 m ²
Nutzfläche: 34,73 m ²				

Top 05 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	EG	+VR (Pauschal)	5,82 m ²	
		+Bad (mit WC) (Pauschal)	7,69 m ²	
		+Wohnraum (Pauschal)	17,35 m ²	30,86 m²
Nutzfläche: 30,86 m²				

Top 06 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	EG	+Wohnraum (Pauschal)	27,07 m ²	
		+Bad+WC (Pauschal)	5,64 m ²	
		+Schlafzimmer (Pauschal)	11,50 m ²	
		+Schrankraum (Pauschal)	4,11 m ²	48,32 m²
Nutzfläche: 48,32 m²				

Top 07 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	OG	+VR (Pauschal)	14,02 m ²	
		+Bad/ WC (Pauschal)	8,85 m ²	
		+Zimmer (Pauschal)	10,62 m ²	
		+Veranda (Pauschal)	40,84 m ²	
		+AR (im Plan Zi) (Pauschal)	6,46 m ²	
		+Zimmer (Pauschal)	37,84 m ²	118,63 m²
Zuschläge				
Terrasse inkl. Pool	OG	+Terrasse (T7-2) (Pauschal)	35,20 m ²	
		+Pool (T7-1) (Pauschal)	30,30 m ²	65,50 m²
Zubehör				
Wiese Top 07 inkl. Steinwurf *)		+Wiese Top 07 (T7-4) (Pauschal)	140,10 m ²	
		+Steinwurf Top 07 (T7-3) (Pauschal)	4,20 m ²	144,30 m²
Nutzfläche: 118,63 m²				

*) Die Wiese Top 07 inkl. Steinwurf besteht aus folgenden Teilflächen:

- Wiese Top 07 (T7-4)
- Steinwurf Top 07 (T7-3)

Top 08 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	OG	+VR (Pauschal)	5,90 m²	
		+Bad (Pauschal)	7,76 m²	
		+WC (Pauschal)	2,26 m²	
		+Wohnraum (Pauschal)	32,26 m²	
		+Zimmer (Pauschal)	19,06 m²	
		+SR (Pauschal)	8,18 m²	
		+Bad (Pauschal)	5,09 m²	
		+Zimmer (Pauschal)	11,02 m²	
		+SR (Pauschal)	5,68 m²	
				97,21 m²

Nutzfläche: 97,21 m²

Top 09 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	OG	+VR/ Küche (Pauschal)	25,76 m²	
		+Bad/ WC (Pauschal)	9,42 m²	
		+AR (Pauschal)	5,22 m²	
		+Gang (Pauschal)	14,08 m²	
		+Zimmer (Pauschal)	21,27 m²	
		+SR (Pauschal)	9,18 m²	
		+Bad/WC (Pauschal)	12,07 m²	
		+WC (in Bad/WC) (Pauschal)	1,18 m²	
		+Zimmer (Pauschal)	17,24 m²	115,42 m²

Zubehör

Garten Top 09 inkl. Steinwurf **)		+Garten Top 09 (T9-1) (Pauschal)	15,80 m ²	
		+Steinwurf Top 09 (T9-2) (Pauschal)	2,50 m ²	
				18,30 m²

Nutzfläche: 115,42 m²

**) Der GartenTop 09 inkl. Steinwurf besteht aus folgenden Teilflächen:

- Garten Top 09 (T9-1)
- Steinwurf Top 09 (T9-2)

Top 10 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	DG	+Gang (Pauschal)	8,93 m ²	
		+WC (Pauschal)	1,77 m ²	
		+Wohn/Essen/Küche (Pauschal)	47,79 m ²	
		+Gästezimmer (Pauschal)	23,48 m ²	
		+AR (Pauschal)	4,88 m ²	
		+Bad (Pauschal)	21,65 m ²	

		+WC (v. Bad erreichbar) (Pauschal)	3,57 m ²	
		+Zi (Pauschal)	21,74 m ²	133,81 m ²
Zuschläge				
Balkon	DG			9,01 m ²
Zubehör				
Wiese Top 10 ***)		+Wiese (T10-13) (Pauschal)	209,80 m ²	
		+Wiese (T10-11) (Pauschal)	199,90 m ²	
		+Weg (T10-1) (Pauschal)	43,60 m ²	
		+Böschung (T10-4) (Pauschal)	55,00 m ²	
		+Böschung (T10-8) (Pauschal)	35,70 m ²	
		+Böschung (T10-9) (Pauschal)	41,10 m ²	
		+Böschung (T10-10) (Pauschal)	11,30 m ²	
		+Böschung (T10-12) (Pauschal)	7,40 m ²	
		+Steinwurf (T10-2) (Pauschal)	13,20 m ²	
		+Steinwurf (T10-5) (Pauschal)	2,90 m ²	
		+Steinwurf (T10-7) (Pauschal)	40,20 m ²	
		+Stiege (T10-3) (Pauschal)	9,60 m ²	
		+Pool (T10-6) (Pauschal)	60,10 m ²	729,80 m ²
Nutzfläche:				133,81 m²

***) Die Wiese Top 10 besteht aus folgenden Teilflächen:

- Wiese (T10-13)
- Wiese (T10-11)
- Weg (T10-1)
- Böschung (T10-4)
- Böschung (T10-8)
- Böschung (T10-9)
- Böschung (T10-10)
- Böschung (T10-12)
- Steinwurf (T10-2)
- Steinwurf (T10-5)
- Steinwurf (T10-7)
- Stiege (T10-3)
- Pool (T10-6)

Top 11 - WHG

Bezeichnung	Lage	Teilfläche	Einzelfläche	Raumfläche
Räume				
WNFL	DG	+VR/ GD (Pauschal)	5,05 m²	
		+WC (Pauschal)	1,98 m²	
		+Wohnzimmer (Pauschal)	67,37 m²	
		+AR (Pauschal)	3,58 m²	
		+Küche (Pauschal)	22,39 m²	
		+Gästezimmer (Pauschal)	20,14 m²	
		+Bad (Pauschal)	7,38 m²	
		+Zi (Pauschal)	25,61 m²	
		+Bad (Pauschal)	18,01 m²	
		+WC (Pauschal)	3,68 m²	
		+SR (Pauschal)	10,83 m²	186,02 m²
Zuschläge				
Balkon	DG			11,90 m²
Nutzfläche: 186,02 m²				

Nutzwertberechnung

Keller 1

Regelnutzwert Keller: 0,3500
Nutzwert pro m²: 0,3500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Bewertung	NW/m²	Einzel NW	NW
Räume						
NFL	Keller	100,31		0,3500	35,11	35
Summe NFL		100,31				

Mindestanteil: 35 von 1101 (70 von 2202)

Top 01 - WHG

Regelnutzwert EG: 1,0000
A2: f. WHG mit Lage im EG -2,50%
A3: f. WHG mit Lage tlw. unter Terrain -2,50%
A4: f. WHG mit einseitiger Belichtung/
Belüftung -5,00%
Z4: f. WHG mit Fenster im Bad 2,50%
Z5: f. WHG mit geringer Größe (kleiner
oder gleich 40m²) 10,00%
Nutzwert pro m²: 1,0250

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Bewertung	NW/m²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	EG	34,70		1,0250	35,57	36
Summe NFL		34,70				

Mindestanteil: 36 von 1101 (72 von 2202)

Top 02 - WHG

Regelnutzwert EG: 1,0000
A1: f. WHG mit Lage im EG -5,00%
(ausschließliche Straßenlage)
A4: f. WHG mit einseitiger Belichtung/
Belüftung -5,00%
Z5: f. WHG mit geringer Größe (kleiner
oder gleich 40m²) 10,00%
Nutzwert pro m²: 1,0000

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt!

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	EG	32,69		1,0000	32,69	33
Summe NFL		32,69				

Mindestanteil: 33 von 1101 (66 von 2202)

Top 03 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,0000
A1: f. WHG mit Lage im EG (ausschließliche Straßenlage)	-5,00%
A3: f. WHG mit Lage tlw. unter Terrain	-2,50%
A4: f. WHG mit einseitiger Belichtung/ Belüftung	-5,00%
Nutzwert pro m²:	0,8750

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	EG	46,85		0,8750	40,99	41
Summe NFL		46,85				

Mindestanteil: 41 von 1101 (82 von 2202)

Top 04 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,0000
A1: f. WHG mit Lage im EG (ausschließliche Straßenlage)	-5,00%
A3: f. WHG mit Lage tlw. unter Terrain	-2,50%
Z5: f. WHG mit geringer Größe (kleiner oder gleich 40m ²)	10,00%
Nutzwert pro m²:	1,0250

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	EG	34,73		1,0250	35,60	36
Summe NFL		34,73				

Mindestanteil: 36 von 1101 (72 von 2202)

Top 05 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,0000
A1: f. WHG mit Lage im EG (ausschließliche Straßenlage)	-5,00%
A4: f. WHG mit einseitiger Belichtung/ Belüftung	-5,00%
Z5: f. WHG mit geringer Größe (kleiner oder gleich 40m²)	10,00%
Nutzwert pro m²:	1,0000

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt!

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Bewertung	NW/m²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	EG	30,86		1,0000	30,86	31
Summe NFL		30,86				
Mindestanteil: 31 von 1101 (62 von 2202)						

Top 06 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,0000
A2: f. WHG mit Lage im EG	-2,50%
Nutzwert pro m²:	0,9750

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Bewertung	NW/m²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	EG	48,32		0,9750	47,11	47
Summe NFL		48,32				
Mindestanteil: 47 von 1101 (94 von 2202)						

Top 07 - WHG

Regelnutzwert OG:	1,0000
Z4: f. WHG mit Fenster im Bad	2,50%
Z6: f. WHG mit direktem Zugang zu Garten/ Wiese	10,00%
Nutzwert pro m²:	1,1250

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Bewertung	NW/m²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	OG	118,63		1,1250	133,46	133
Summe NFL		118,63				

Zuschläge

Terrasse inkl. Pool	OG	65,50	30,00 % vom NW/m²	0,3375	22,00	22
---------------------	----	-------	-------------------	--------	-------	----

Zubehör

Wiese Top 07 inkl. Steinwurf *)		144,30	0,1000 NW/m²	0,1000	14,00	14
---------------------------------	--	--------	--------------	--------	-------	----

Mindestanteil: 169 von 1101 (338 von 2202)

*) Die Wiese Top 07 inkl. Steinwurf besteht aus folgenden Teilflächen:

- Wiese Top 07 (T7-4)
- Steinwurf Top 07 (T7-3)

Top 08 - WHG

Regelnutzwert OG:	1,0000
A4: f. WHG mit einseitiger Belichtung/ Belüftung	-5,00%
Z2: f. WHG mit zusätzlichem Bad	5,00%
Z8: f. WHG mit Bad und WC separat	2,50%
Nutzwert pro m²:	1,0250

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Bewertung	NW/m²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	OG	97,21		1,0250	99,64	100
Summe NFL		97,21				

Mindestanteil: 100 von 1101 (200 von 2202)

Top 09 - WHG

Regelnutzwert OG:	1,0000
Z4: f. WHG mit Fenster im Bad	2,50%
Z6: f. WHG mit direktem Zugang zu Garten/ Wiese	10,00%
Z9: f. WHG mit zusätzlichem Bad (mit WC)	7,50%
Nutzwert pro m²:	1,2000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Bewertung	NW/m²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	OG	115,42		1,2000	138,50	139
Summe NFL		115,42				
Zubehör						
Garten Top 09 inkl. Steinwurf **)		18,30	0,1000 NW/m²	0,1000	2,00	2

Mindestanteil: 141 von 1101 (282 von 2202)

**) Der GartenTop 09 inkl. Steinwurf besteht aus folgenden Teilflächen:

- Garten Top 09 (T9-1)
- Steinwurf Top 09 (T9-2)

Top 10 - WHG

Regelnutzwert DG:	1,0000
A5: f. WHG mit Dachschrägen	-15,00%
Z1: f. WHG mit oberster Lage (Lage im DG)	10,00%
Z3: f. WHG mit zusätzlichem WC	2,50%
Z4: f. WHG mit Fenster im Bad	2,50%
Z7: f. WHG mit Garten/ Wiese (ohne direkten Zugang)	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,0500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Bewertung	NW/m²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	DG	133,81		1,0500	140,50	141
Summe NFL		133,81				
Zuschläge						
Balkon	DG	9,01	25,00 % vom NW/m²	0,2625	2,00	2
Zubehör						
Wiese Top 10 ***)		729,80	0,1250 NW/m²	0,1250	91,00	91

Mindestanteil: 234 von 1101 (468 von 2202)

***) Die Wiese Top 10 besteht aus folgenden Teilflächen:

- Wiese (T10-13)
- Wiese (T10-11)
- Weg (T10-1)
- Böschung (T10-4)
- Böschung (T10-8)
- Böschung (T10-9)
- Böschung (T10-10)
- Böschung (T10-12)
- Steinwurf (T10-2)
- Steinwurf (T10-5)
- Steinwurf (T10-7)
- Stiege (T10-3)
- Pool (T10-6)

Top 11 - WHG

Regelnutzwert DG:	1,0000
A5: f. WHG mit Dachschrägen	-15,00%
Z1: f. WHG mit oberster Lage (Lage im DG)	10,00%
Z2: f. WHG mit zusätzlichem Bad	5,00%
Z3: f. WHG mit zusätzlichem WC	2,50%
Z4: f. WHG mit Fenster im Bad	2,50%
Nutzwert pro m²:	1,0500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Bewertung	NW/m²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	DG	186,02		1,0500	195,32	195
Summe NFL		186,02				
Zuschläge						
Balkon	DG	11,90	25,00 % vom NW/m²	0,2625	3,00	3
Mindestanteil: 198 von 1101 (396 von 2202)						

Zusammenfassung

Bezeichnung	Lage	Zuschlag § 8 (2)	Zubehör § 2 (3)	Nutzfläche [m²]	Nutzwerte	Nutzwerte gesamt
Keller 1	Keller			100,31	35	1101
Top 01 - WHG	EG			34,70	36	1101
Top 02 - WHG	EG			32,69	33	1101
Top 03 - WHG	EG			46,85	41	1101
Top 04 - WHG	EG			34,73	36	1101
Top 05 - WHG	EG			30,86	31	1101
Top 06 - WHG	EG			48,32	47	1101
Top 07 - WHG	OG	Terrasse inkl. Pool	Wiese Top 07 inkl. Steinwurf	118,63	169	1101
Top 08 - WHG	OG			97,21	100	1101
Top 09 - WHG	OG		Garten Top 09 inkl. Steinwurf	115,42	141	1101
Top 10 - WHG	DG	Balkon	Wiese Top 10	133,81	234	1101
Top 11 - WHG	DG	Balkon		186,02	198	1101
				979,55	1101	1101
Bezeichnung	Lage	Zuschlag § 8 (2)	Zubehör § 2 (3)	Nutzfläche [m²]	Nutzwerte	Nutzwerte gesamt

Die Summe der Nutzwerte der Liegenschaft beträgt 1101

Neunkirchen, am 05.11.2024

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

19. Bezirk, Wigandgasse ONr. 37
Gst. Nr. 20 in
EZ 51 der Kat. Gem. Kahlenbergerdorf



EINGEGANGEN

29. Nov. 2017

StadtiWien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe West
Kleinvolumige Bauvorhaben_2
Spelterbrücke 4, 2. Stock
A – 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37890
Telefax: (+43 1) 4000-99-37890
E-Mail: ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1039893-2016-1	DI Palla	01/4000-37892	Wien, 23. Nov 2017

**Dachgeschoßausbau
Bauliche Änderungen
Errichtung von Zubauten an einem bestehenden Wohnhaus**

- I.) Baubewilligung**
II.) Stundung der Verpflichtung zur Gehsteigerherstellung

B E S C H E I D

I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54 und § 94 sowie Art V BO, und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008) und auf Grund der mit Bescheid vom 4 September 2017, GZ: BV 19-454815/17 erteilten Bewilligung für Abweichungen nach § 69 BO die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Das bestehende Wohngebäude wird im Zuge einer Sanierung insofern abgeändert, dass in Verbindung mit dem Ausbau des Dachgeschoßes und durch Änderungen der Raumeinteilungen und Raumwidmungen Wohnungstrennungen durchgeführt werden, sodass nach der Bauführung nunmehr 8 Wohnungen auf dem Bauplatz vorhanden sind. Im Zuge dessen wird an der Hoffront ein gaubenartiger Zubau hergestellt. An allen Fronten werden Gauben und hofseitig Balkone hergestellt. Insgesamt werden 306,7m² neue Wohnnutzfläche geschaffen. Zur vertikalen Erschließung werden Treppen sowie ein Aufzugsschacht hergestellt. In der gartenseitigen Außenmauer wird ein Fenster zum benachbarten Kirchgarten hin hergestellt. Gartenseitig wird der bestehende hölzerne Anbau (Veranda) unter Beibehaltung der Bestandskonstruktion saniert und bauphysikalisch ertüchtigt.

Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von 3 Stellplätzen wird zur Gänze entsprochen.

- Sämtliche 3 Stellplätze werden gemäß § 51 des WGarG 2008 auf der Liegenschaft EZ 151 der Kat. Gem. Kahlenbergerdorf vertraglich sichergestellt.

Die Bauführung wird in öffentlich-rechtlicher Beziehung für zulässig erklärt.

EINREICHPLAN

PROJEKT

für den Um- und Zubau
eines Mehrfamilienhauses,
EZ: 51 Gstnr.: 20
1190 Wien, Wigandgasse 37
KG: 01505 Kahlenbergerdorf

PLANINHALT

Grundrisse: Kellergeschoss, Erdgeschoss,
1. Obergeschoss, Dachgeschoss, Dachdraufsicht
Lageplan 1:500

BAUWERBER

Alexander Finster
Jungherrnsteig 2/1
1190 Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe West, Kleinwollner Bauvorhaben 2
ZI.: MA37/103983-2016-1
Hierauf bezieht sich der Bescheid



Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Gsandtner
Oberstadtbaurätin

GRUNDEIGENTÜMER

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftsplatz 1
3400 Klosterneuburg



STIFT KLOSTERNEUBURG
IMMOBILIENVERWALTUNG
Stiftsplatz 1, A-3400 Klosterneuburg
T: +43 (0) 2243/411-171 F: DW-270
iv@stift-klosterneuburg.at

Wien, 23.11.2017

22. DEZ. 2016

BAUFÜHRER

MASSTAB	BAUTEIL	DATUM	GEZ.	GEPR.	LF. NR	PL. NR	PRJ. NR
1:100 / 500		20.12.2016	MG	LA		216-011-100	216-011



DI PROJECTION
ARCHITEKT

DI PROJECTION
ARCHITEKT DI MARTIN LACKNER
FRIEDLGASSE 21/HOF, 1190 WIEN
OFFICE@PROJECTION.AT | +43 699 19423388

EINREICHPLAN

PROJEKT

für den Um- und Zubau
eines Mehrfamilienhauses,
EZ: 51 Gstr.: 20
1190 Wien, Wigandgasse 37
KG: 01505 Kahlenbergerdorf

PLANINHALT

Ansichten: Süd-, Ost-, Nord-, Westfassaden
Schnitte: S01, S02, Holzveranda

BAUWERBER

Alexander Finster
Jungherrnsteig 2/1
1190 Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37 - Baupolizei
Gebietsgruppe West, Kleinvolumige Bauvorhaben 2
ZI.: MA37/103983-2016-1

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Wien, 23.11.2017



Für den Abteilungsleiter:
Dipl.-Ing. Gsandtner
Oberstadtbaurätin

GRUNDEIGENTÜMER

22. DEZ. 2016

Chorherrenstift Klosterneuburg
Stiftsplatz 1
3400 Klosterneuburg
IMMOBILIENVERWALTUNG
Stiftsplatz 1, A-3400 Klosterneuburg
T: +43 (0) 2243/411-171 F: DW-270
iv@stift-klosterneuburg.at

BAUFÜHRER

MASSTAB

BAUTEIL

DATUM

GEZ.

GEPR.

LF. NR

PL. NR

PRJ. NR

1:100/500

20.12.2016

MG

LA

216-011-101

216-011

DI PROJECTION

ARCHITEKT DI MARTIN LACKNER
FRIEDLGASSE 21/HOF 1190 WIEN
PROJEKTION AT 1 +43 699 19 43388



DI PROJECTION
ARCHITEKT DI MARTIN LACKNER

Friedlgasse 21 / Hof A-1190 Wien, T: +43 -1 - 642 33 68, office@di-projection.at



19. Bezirk, Wigandgasse ONr. 37
Gst. Nr. 20 in
EZ 51 der Kat. Gem. Kahlenbergerdorf

Gebietsgruppe West
(Kleinvolumige Bauvorhaben_2)
Spetterbrücke 4, 2. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37890
Telefax: (+43 1) 4000-99-37890
ggw.kleinvolumig2@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/1039893-2016-40	DI Palla	01/4000-37892	Wien, 13. Aug 2020

- I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel)
II.) Zubau

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 und § 73 der Bauordnung für Wien (BO), und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 01.02.2018, Zl.: MA 37/1039893 – 2016-1 bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

In allen Geschoßen werden durch Änderungen der Raumeinteilungen und Raumwidmungen, Wohnungszusammenlegungen durchgeführt, sodass nach der Bauführung statt 8 Wohnungen nunmehr 11 Wohnungen auf dem Bauplatz vorhanden sind. Weiters werden an der gartenseitigen Front Fenster und Türöffnungen geändert. Im Zuge dessen wird auch die vorhandene Freitreppe im Innern, sich innerhalb der bebaubaren Fläche befindet, geändert. Der Aufzugsschacht im Inneren des Bestandsgebäudes kommt nicht zur Ausführung.

II.) Zubau

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Im gartenseitigen Innenhof des Bestandsgebäudes soll ein Aufzugsschacht errichtet werden.

Für die geänderte Bauführung gelten die Auflagen des oben angeführten Bescheides sinngemäß.

Ergänzend wird vorgeschrieben:

AUSWECHSLUNGSPLAN

ÜBER DEN ZU- UND UMBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES IN
1190 WIEN, WIGANDGASSE 37
ANSICHTEN UND SCHNITTE

KG.: 01505 KAHLENBERGDORF

GST.NR.: 20

EZ.: 51

Grundstückseigentümer:



Chorherrenstift Klosterneuburg
STIFT KLOSTERNEUBURG
IMMOBILIENVERWALTUNG
Stiftsplatz 1, A-3400 Klosterneuburg
T: +43 (0) 2235 11-171 F: DW -270
iv@stift-klosterneuburg.at

18. FEB. 2020

Bauwerber:

Alexander Finster

Jungherrnsteig 2/1
1190 Wien

Bauführer:



Stadt
Wien

Baupolizei
Gebietsgruppe West
kleinvolumige Bauvorhaben 2

Zl.: MA37/1039893-2016-40

Bmst. Mlakic Marko
Kremsier Strasse 11
2070 Retz

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Gsandtner
Oberstadtbaurätin



Wien, 13.08.2020

GENERALPLANER:

Planverfasser:



KIRCHENPLATZ 3 I 2020 HOLLABRUNN
TEL +43 2952 3965
KOLONIENSTRASSE 2A I 1030 WIEN
TEL +43 2952 3965
STOCKHAUERSTRASSE 31A I 1030 KORNEUBURG
TEL +43 2262 42148
WWW.MAURER-PARTNER.AT
ARCHITECTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

Übersicht:

Proj.Bez.:

WHFREIHO
1858

Plangröße: 0.87 m²

Datum: 13. 11. 2019

Plan-Nr.:

Gez.: MK

Gepr.: --

1858_AU_--_SC_--_01_

AUSWECHSLUNGSPLAN

ÜBER DEN ZU- UND UMBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES IN
1190 WIEN, WIGANDGASSE 37
GRUNDRISS UG, EG, 01, DG, LAGEPLAN

KG.: 01505 KAHLENBERGDORF

GST.NR.: 20

EZ.: 370

Grundstückseigentümer:

Chorherrenstift Klosterneuburg



STIFT KLOSTERNEUBURG
IMMOBILIENVERWALTUNG
Stiftsplatz 1, A-1190 Klosterneuburg
T: +43 (0) 2243/411-171 F: DW -270
iv@stift-klosterneuburg.at

18. FEB. 2020

Bauwerber:

Alexander Finster

Jungherrnsteig 2/1
1190 Wien

Bauführer:

Bmst. Mlakic Marko
Kremser Strasse 12
2070 Retz



Stadt
Wien

ZI.: MA37/1039893-2016-40

Hierauf bezieht sich der Bescheid

Wien, 13.09.2020

Baupolizei
Gebietsgruppe West
kleinvolumige Bauvorhaben 2



Für den Abteilungsleiter
Dipl.-Ing. Gsandner
Oberstadtbaurätin

GENERALPLANER:

Planverfasser:

MJM
ARCHITEKTEN
MAURER & PARTNER
WWW.MAURER-PARTNER.AT
ARCHITEKTEN MAURER & PARTNER ZT GMBH

Übersicht:

Proj.Bez.:

WHFREIHO
1858

Plangröße: 1.12 m²

Datum: 13. 11. 2019

Plan-Nr.:

Gez.: MK

Gepr.: --

1858_AU_--_GR_--_01_

A Alexander Finster
 Bauwerber/in, Eigentümer/in der Baulichkeit / Grundeigentümer/in
 Junghernsteig 2/1, 1190 WIEN
 Anschrift: +43 864 5621036 af@wienerkomfortwohnungen.at
 Telefonnummer E-Mail

B falls vorhanden, dessen/deren bevollmächtigte Vertreter/in Vollmacht vom
 Anschrift
 Telefonnummer E-Mail

Bitte wählen Sie einen Rechnungsadressaten aus:
☐ A ☐ B
 Weitere Angaben zum Rechnungsadressaten:
Natürliche Person
 Geburtsdatum:
 oder:
Unternehmen bzw. Verein
 Firmenbuch-Nummer (FN) bzw. Zentralvereinsregister-Zahl (ZVR)

abgabe: 26.08.2024
 13:51

Magistratsabteilung 37 - Baupolizei

Fertigstellungsanzeige

Hiermit wird die Fertigstellung

☒ der mit Bescheid vom 13. August 2020, Zl. MA 37/ 1039893-2016-40 bewilligten Bauführung

☐ der gemäß §§ 70a bzw. 70b BO zur Zl. MA 37/ eingereichten und als bewilligt geltenden Bauführung

☐ der mit Bauanzeige vom eingereichten Baumaßnahmen in Wien, angezeigt.

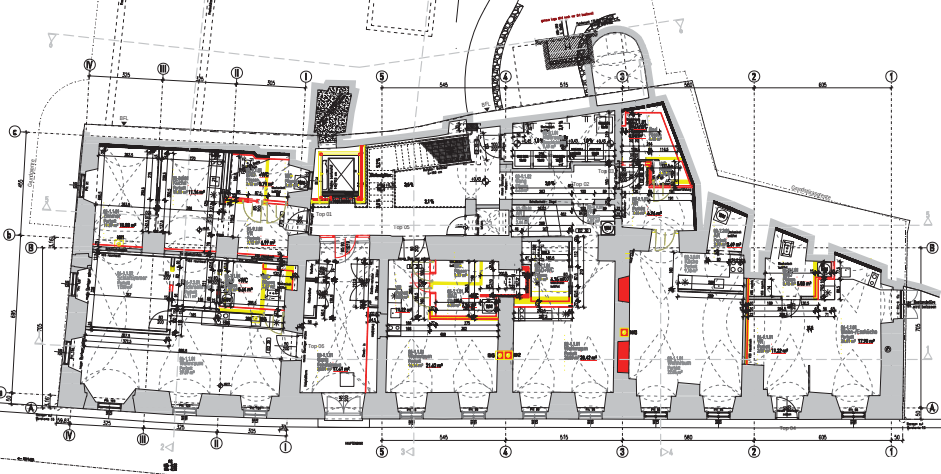
Adresse (Bezirk, Straße/Gasse/Weg/Platz, Stiege, Stock, TürNr.)

Entsprechend den Bestimmungen des § 128 BO bzw. den Bescheidaufgaben werden **folgende Unterlagen** angeschlossen:

- ☒ **Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in** über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung einschließlich der Herstellung der Pflichtstellplätze sowie darüber, dass die übrigen vorgelegten Unterlagen vollständig sind und die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden oder
- ☐ falls in der Baubewilligung auf die Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in verzichtet wurde, bzw. bei baulichen Änderungen, eine **Erklärung des/r Bauführers/in**, dass der Bau entsprechend der Baubewilligung und den Bauvorschriften ausgeführt wurde
- ☒ ein der Ausführung entsprechender **Plan** (falls Änderungen während der Bauführung erfolgt sind), und zwar:
- ☐ ein (grau angelegter) Plan, da bereits bewilligte / angezeigte Änderungen während der Bauführung vorgenommen wurden
- ☒ ein Plan mit farblicher Darstellung der bisher nicht bewilligten oder angezeigten Änderungen, weiters wird eine **Bestätigung eines/r Ziviltechnikers/in bzw. des/r Bauführers/in** (siehe oben) vorgelegt, dass die Änderungen den Umfang des § 73 Abs. 3 BO nicht überschreiten und entsprechend den Bauvorschriften ausgeführt worden sind
- ☐ ein Nachweis über das Erreichen der erforderlichen Zuverlässigkeit der Tragwerke.
- ☒ Überprüfungsberichte des/r Prüfengeurs/in (siehe Beilage 1.)
- ☒ positive Gutachten über die Rauch- und Abgasfänge
- ☐ positives Gutachten über die Trinkwasserinstallation (Verbrauchsanlage)
- ☒ positives Gutachten über den geschaffenen bzw. geänderten Kanal (Senkgrube)
- ☐ positive Gutachten über die Funktionsfähigkeit besonderer sicherheitstechnischer Einrichtungen
- ☐ wenn der Wärme- und Schallschutz anders, jedoch mindestens gleichwertig ausgeführt wurde, ein Nachweis über die Erfüllung desselben
- ☐ wenn bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Emissionen eines Betriebes ausgeführt wurden, eine Bestätigung des/r Ziviltechnikers/in, dass diese durchgeführt wurden
- ☐ Vollmacht (falls nicht bereits im Zuge des Bauverfahrens vorgelegt)
- ☒ Bestätigung über das Anlegen eines Bauwerksbuchs gemäß § 128a BO
- ☐ Bestätigung über die Registrierung der Gebäudebeschreibung gemäß § 128b BO
- ☐ Förderungszusicherung gemäß § 29 WWFSG 1989

22.8.24
 Datum, Unterschrift des/r Bauwerbers/in oder Grundeigentümers/in

Magistratsabteilung 37
 Eingangsmerk der Behörde
 Gebietsgruppe West
 26. Aug. 2024
 MA 37/
 Zahl
 Mai 2019



Grundriss EG

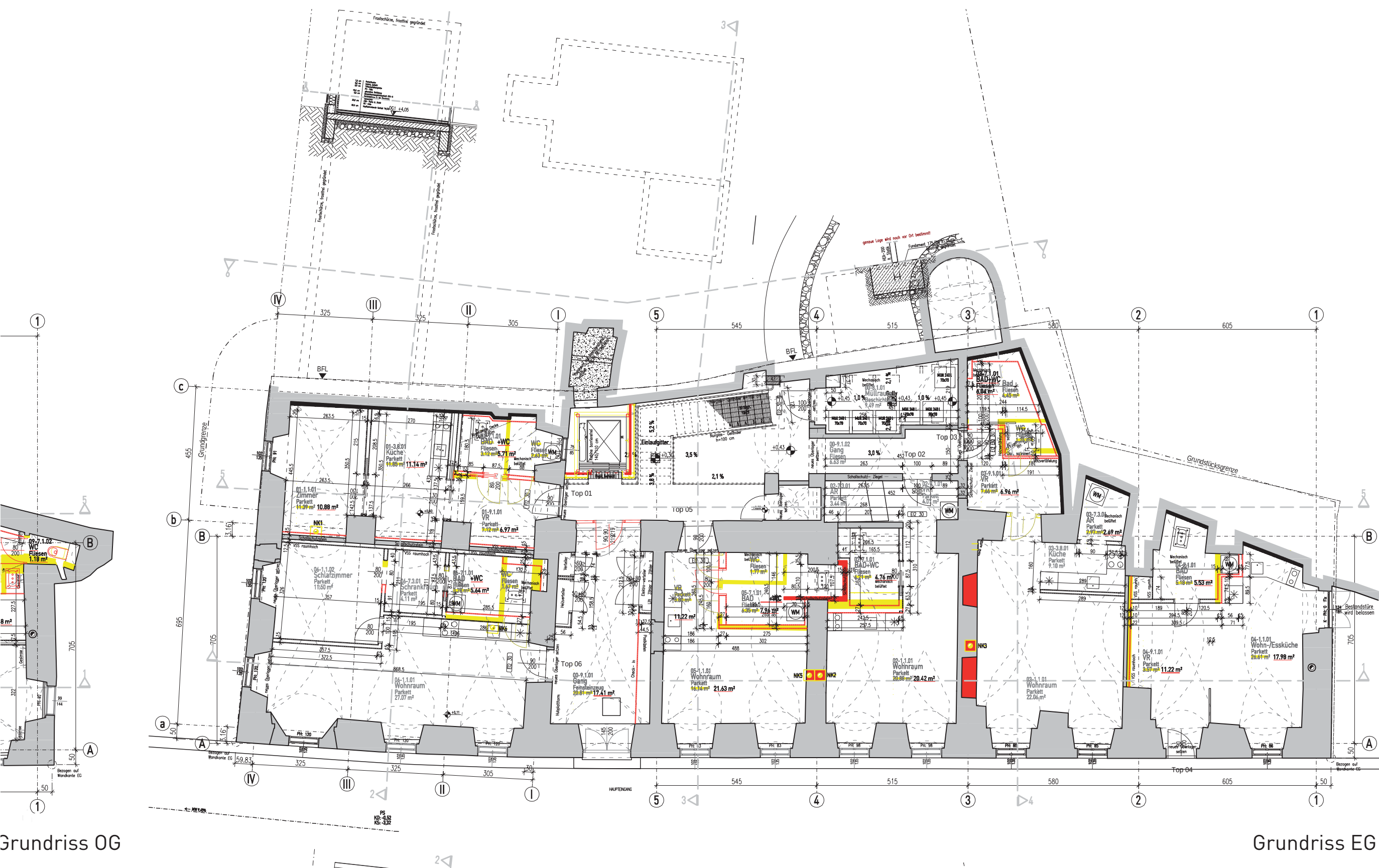


Erläuterungen zum Ergänzungsplan vom 01.11.2024:



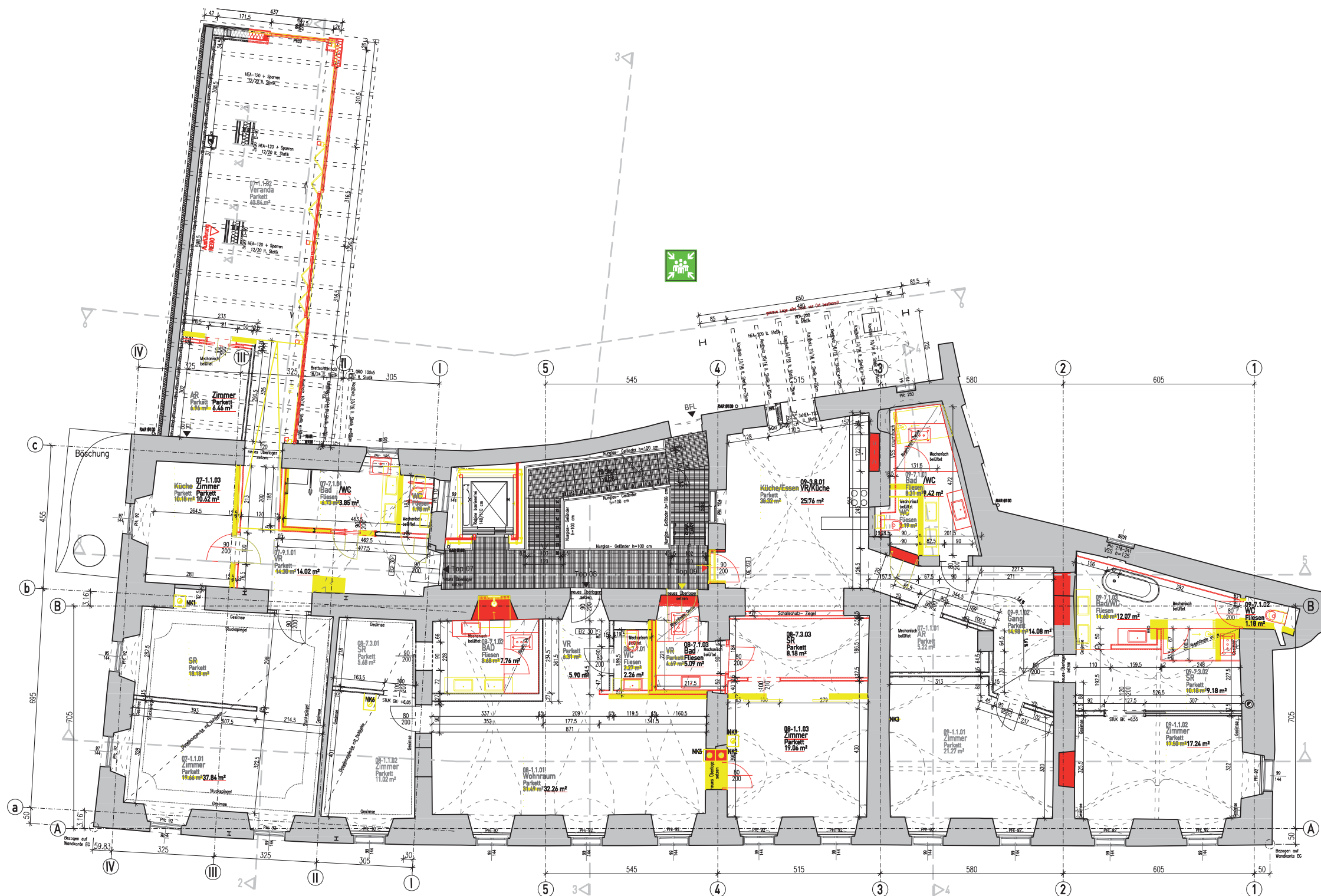
Im Bestandsplan, welcher bei der Baubehörde aufliegt, war der Layer für die Zwischenwände zur Abtrennung des Kellerraumes ausgeschaltet. Die räumliche Lage dieser Zwischenwände wurde daher im Ergänzungsplan eingetragen.

Die im Ergänzungsplan ersichtliche grüne Linie im Untergeschoß mit der Angabe 37,60m stellt keinen Fluchtweg dar.

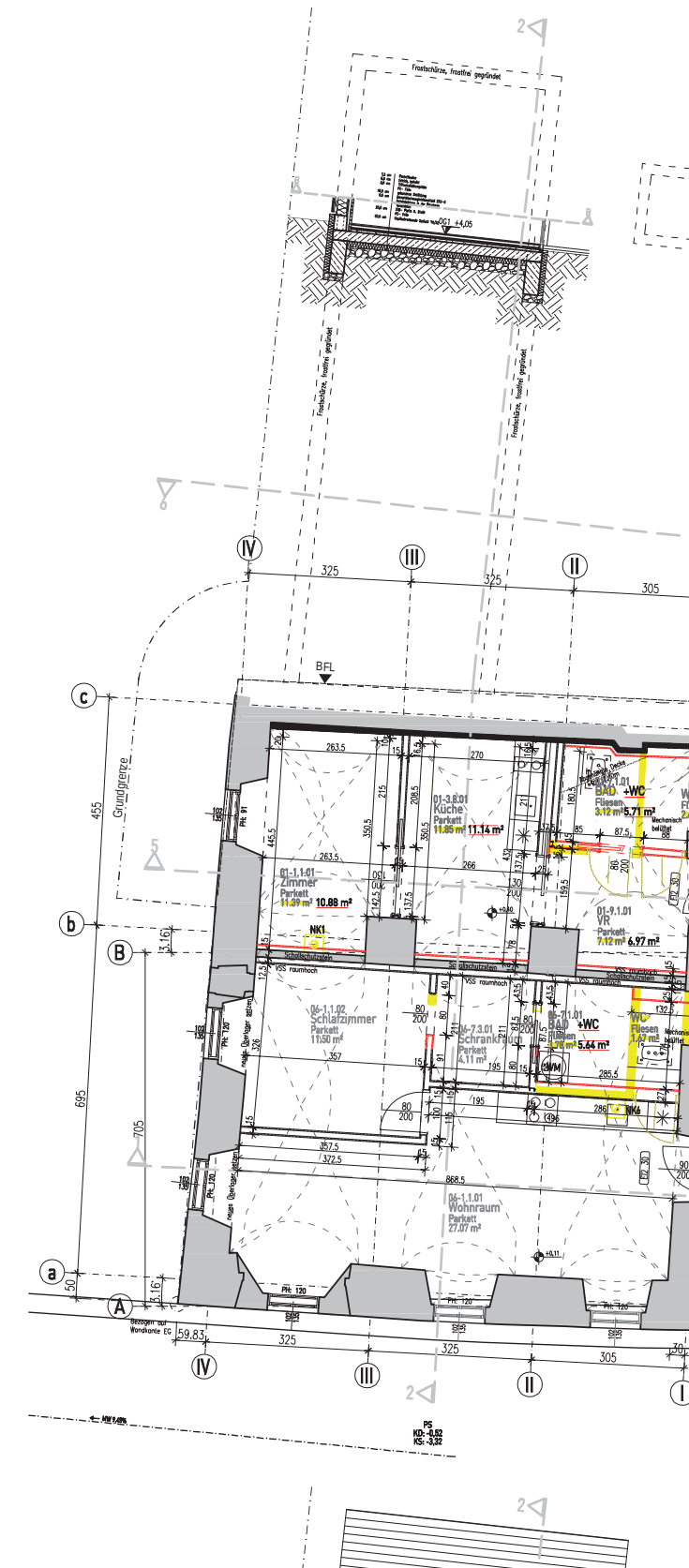


Grundriss OG

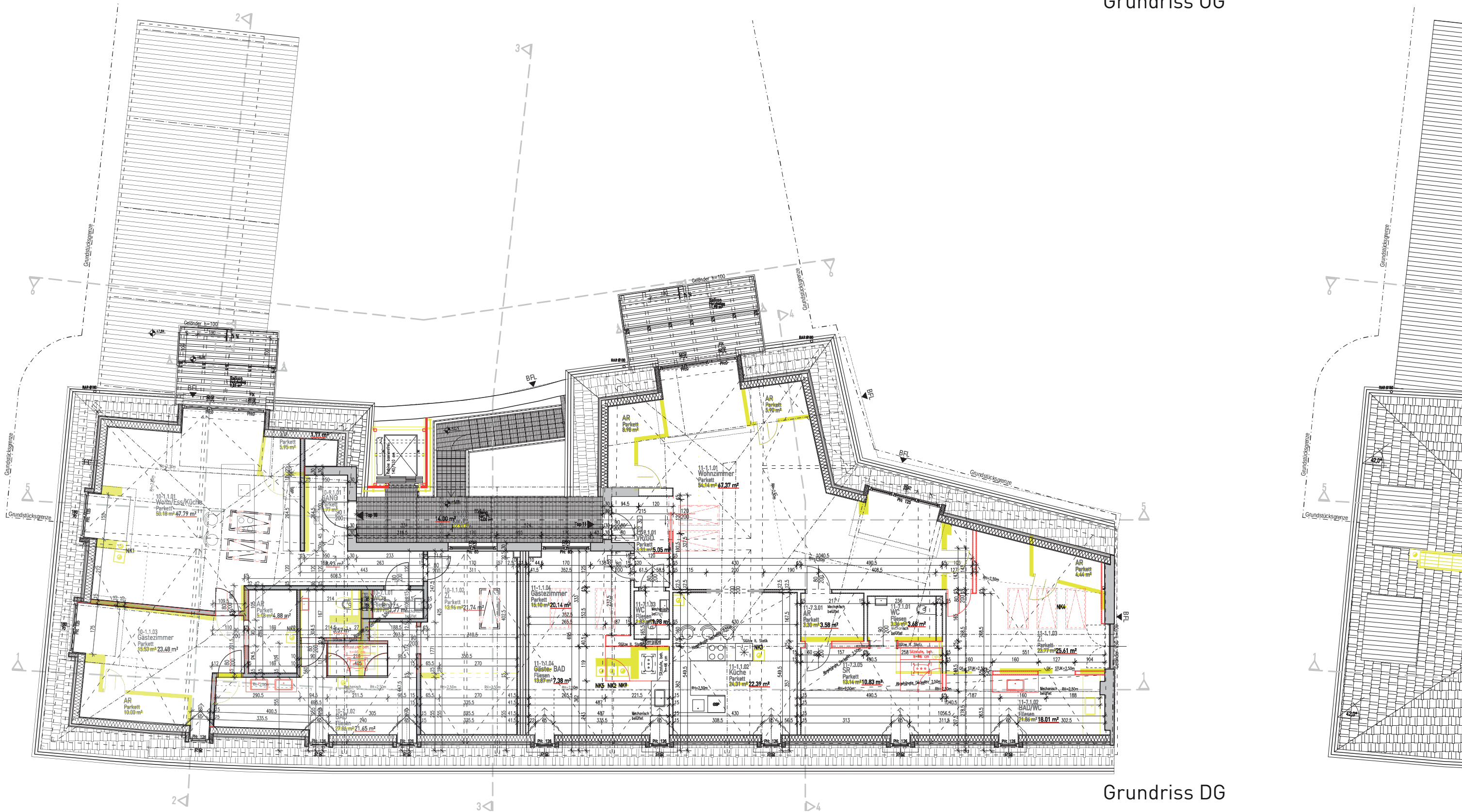
Grundriss EG



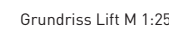
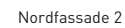
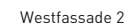
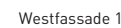
Grundriss OG



Grundriss OG



Grundriss DG

[illegible]

Characteristics	Advantages
1. Low cost	1. Low cost
2. Low maintenance	2. Low maintenance, faster
3. Low risk	3. Low risk
4. Low complexity	4. Low complexity
5. Low risk	5. Low risk
6. Low risk	6. Low risk
7. Low risk	7. Low risk
8. Low risk	8. Low risk
9. Low risk	9. Low risk
10. Low risk	10. Low risk
11. Low risk	11. Low risk
12. Low risk	12. Low risk
13. Low risk	13. Low risk
14. Low risk	14. Low risk
15. Low risk	15. Low risk
16. Low risk	16. Low risk
17. Low risk	17. Low risk
18. Low risk	18. Low risk
19. Low risk	19. Low risk
20. Low risk	20. Low risk
21. Low risk	21. Low risk
22. Low risk	22. Low risk
23. Low risk	23. Low risk
24. Low risk	24. Low risk
25. Low risk	25. Low risk
26. Low risk	26. Low risk
27. Low risk	27. Low risk
28. Low risk	28. Low risk
29. Low risk	29. Low risk
30. Low risk	30. Low risk
31. Low risk	31. Low risk
32. Low risk	32. Low risk
33. Low risk	33. Low risk
34. Low risk	34. Low risk
35. Low risk	35. Low risk
36. Low risk	36. Low risk
37. Low risk	37. Low risk
38. Low risk	38. Low risk
39. Low risk	39. Low risk
40. Low risk	40. Low risk
41. Low risk	41. Low risk
42. Low risk	42. Low risk
43. Low risk	43. Low risk
44. Low risk	44. Low risk
45. Low risk	45. Low risk
46. Low risk	46. Low risk
47. Low risk	47. Low risk
48. Low risk	48. Low risk
49. Low risk	49. Low risk
50. Low risk	50. Low risk
51. Low risk	51. Low risk
52. Low risk	52. Low risk
53. Low risk	53. Low risk
54. Low risk	54. Low risk
55. Low risk	55. Low risk
56. Low risk	56. Low risk
57. Low risk	57. Low risk
58. Low risk	58. Low risk
59. Low risk	59. Low risk
60. Low risk	60. Low risk
61. Low risk	61. Low risk
62. Low risk	62. Low risk
63. Low risk	63. Low risk
64. Low risk	64. Low risk
65. Low risk	65. Low risk
66. Low risk	66. Low risk
67. Low risk	67. Low risk
68. Low risk	68. Low risk
69. Low risk	69. Low risk
70. Low risk	70. Low risk
71. Low risk	71. Low risk
72. Low risk	72. Low risk
73. Low risk	73. Low risk
74. Low risk	74. Low risk
75. Low risk	75. Low risk
76. Low risk	76. Low risk
77. Low risk	77. Low risk
78. Low risk	78. Low risk
79. Low risk	79. Low risk
80. Low risk	80. Low risk
81. Low risk	81. Low risk
82. Low risk	82. Low risk
83. Low risk	83. Low risk
84. Low risk	84. Low risk
85. Low risk	85. Low risk
86. Low risk	86. Low risk
87. Low risk	87. Low risk
88. Low risk	88. Low risk
89. Low risk	89. Low risk
90. Low risk	90. Low risk
91. Low risk	91. Low risk
92. Low risk	92. Low risk
93. Low risk	93. Low risk
94. Low risk	94. Low risk
95. Low risk	95. Low risk
96. Low risk	96. Low risk
97. Low risk	97. Low risk
98. Low risk	98. Low risk
99. Low risk	99. Low risk
100. Low risk	100. Low risk

PARIE: (A)(B)(C)(E)

M 1: 100

BESTANDSPLAN

ÜBER DEN ZU- UND UMBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES IN
1190 WIEN; WIGANDGASSE 37
ANSICHTEN UND SCHNITTE

HG.: 0105 KAHLERNDORF

GST. NR.: 20

EZ. 51

Grundstückseigenen:

Charlottenstr. Kleinereuburg
Sitzplatz 1
3420 Kleinereuburg

Bauverwer:

Alexander Finster
Jurgarmsting 21
1190 Wien

Bauführer:

H. HUBER

Huber Bau GmbH
Muthgasse 34, 100
1190 Wien

Beauftragter:

BAU

Rechtler

INHALT:

ANSICHTEN UND SCHNITTE

Planverlasser:

Schmek-Architektur
Landstrasse
8020 Graz
Austria

Überwacht:

Schmek
Architekt

Proj. Bez.:

Plangröße:

1,67m²

Datum:

27.05.2024

Plan Nr.:

8104 FREI FSA 1

Flächennachweisplan

M=1:200

1190 Wien, Wigandgasse 37

Naturstand: 27.01.2022
Grundbuchstand: 21.11.2019
Landeskoordinatensystem: Gauß-Krüger (M34°)

Ger. Bez.: Döbling
Kat. Gem.: Kahlenbergerdorf - 01505

EZ 370: Gst. 20
Chorherrenstift Klosterneuburg, 1/1



Klosterneuburg, am 08.03.2022

GZ 42593

Zeichnungsdatum: 08.03.2022	Bearbeiter: GustavRossmann
Dateiname: P:\GZ_42500-42593_1190_Wigandg_37\12_Auswertung\42593_Z20222LH_200.geod3	

Zuordnung wie folgt:

Top 7 gesamt		209,8 m ²
T7-1	Pool	30,3 m ²
T7-2	Terrasse	35,2 m ²
T7-3	Steinwurf	4,2 m ²
T7-4	Wiese	140,1 m ²

Top 9 gesamt		18,3 m ²
T9-1	Garten	15,8 m ²
T9-2	Steinwurf	2,5 m ²

Top 10 gesamt		729,8 m ²
T10-1	Weg	43,6 m ²
T10-2	Steinwurf	13,2 m ²
T10-3	Stiege	9,6 m ²
T10-4	Böschung	55,0 m ²
T10-5	Steinwurf	2,9 m ²
T10-6	Pool	60,1 m ²
T10-7	Steinwurf	40,2 m ²
T10-8	Böschung	35,7 m ²
T10-9	Böschung	41,1 m ²
T10-10	Böschung	11,3 m ²
T10-11	Wiese	199,9 m ²
T10-12	Böschung	7,4 m ²
T10-13	Wiese	209,8 m ²

