



GUTACHTEN

gem. § 37 Abs. 4 WEG 2002

über den Bauzustand der allgemeinen Teile, insbesondere über in absehbarer Zeit
notwendig werdende Erhaltungsarbeiten des Hauses

1170 Wien, Mariengasse 38

Stand: 02.03.2026



Zweck:

Der Zweck des Gutachtens ist die Feststellung des Bauzustandes der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere in Hinblick auf in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten.

Grundlagen:

Grundlage des Gutachtens ist die örtliche Besichtigung durch Frau Arch. Dipl.Ing. Vera Korab am 25.02.2026

Befund:

Die Baubewilligung des Gebäudes wurde vor mehr als 20 Jahren erteilt.

Straßenfassade:

reich gegliederte Putzfassade, guter Zustand im oberen Bereich, in der Erdgeschosszone stärkere aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar, Kellerfenster verrostet, Fassadenbeschichtung löst sich

**Hoffassade:**

glatte Putzfassade, keine Schäden
neuer Balkonturm



Fenster, allgemeine Türen und Tore, Wohnungseingangstüren:

Neuere Kunststofffenster, guter Zustand

Neue Wohnungseingangstüren und allgemeine Türen

Stiegenhäuser, Entree, Gänge, Hauseingang

guter sanierter Zustand,

Brandrauchentlüftung und Fluchtwegbeleuchtung vorhanden

Hof:

Befestigter Boden, keine Schäden

Aufzug:

vorhanden

Keller:

Kellerstufen abgetreten



Kellerboden betoniert, Keller gesamt in gutem Zustand

Dach

neuer Dachgeschossausbau, daher Dachaufbau neuwertig

Müll- und Fahrradraum

guter Zustand

Steigleitungen:

Die Steigleitungen wurden nicht technisch untersucht. Es ist ein dem Baualter entsprechender Stand anzunehmen.

Gutachterliche Stellungnahme

Aufgrund der Befundaufnahme werden folgende größere Erhaltungsmaßnahmen zu erwarten sein:

innerhalb der nächsten 5 - 10 Jahre :

- Erneuerung der verrosteten Kellerfenster
- Sanieren des Fassadenverputzes an der Straße im Sockelbereich

Unvorhersehbare Gebrechen an Abfallsträngen bzw. Steigleitungen sowie Gebäudeschäden, welche durch äußere Einwirkungen entstanden sind, sind davon ausgenommen.

Wien, 02.03.2026

