

Nutzwertgutachten

gemäß § 6 Abs. 1 WEG 2002

Wohnhausanlage 1230 Wien

Brunner Straße 53

Parz. Nr. 296/26 EZ 702 KG 01801 Atzgersdorf

Gesamtumfang 16 Seiten inkl. 5 Faltblätter

GZ 14/2022

Der Sachverständige:

Wien, 3. 6. 2022

ZUSAMMENSTELLUNG

Top Nr.	Nutzfläche (m²)	Gesamt- nutzwert	Nutzwertanteil	
Top 1	56,55	62	62 / 517	
Top 2	59,74	66	66 / 517	
Top 3	58,94	60	60 / 517	
Top 4	71,53	73	73 / 517	
Top 5	59,04	60	60 / 517	
Top 6	71,35	72	72 / 517	
Top 7	56,70	58	58 / 517	
Top 8	65,01	66	66 / 517	
Summe Fläche/Nutzwert Top 1 - Top 8		498,86	517	517 / 517

Allgemeinflächen

Gangflächen

Flur	EG	13,94	m ²
Fahrradabstellraum FR1	EG	1,77	m ²
Kinderwagenabstellraum KIWA	EG	4,34	m ²
Flur	OG	9,95	m ²
Fahrradabstellraum FR2	OG	1,75	m ²
Flur	OG2	9,94	m ²
Fahrradabstellraum FR3	OG2	1,74	m ²
Flur	DG	5,48	m ²
Fahrradabstellraum FR4	DG	1,73	m ²
Technik Raum	DG	6,17	m ²

Dachfläche

Gründach	Dach	85,20	m ²
----------	------	-------	----------------

Vergleichswohnung

Als Vergleichswohnung fungiert Haus 1 (RNW ohne Zu- und Abschläge 1,00)

TOP 1

Art: Wohnung m. Terrasse, Eigengarten

	Raumwidmung	Lage			Regelnutzwert, Zuschläge (+), Abstriche (-)	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Räume	Vorraum	EG	9,70	m²			
	Schrankraum	EG	10,31	m²			
	Bad/WC	EG	4,24	m²			
	WC	EG	1,18	m²			
	Wohnküche	EG	20,44	m²			
	Zimmer	EG	10,68	m²			
Nutzfläche/Regelnutzwert			56,55	m²	1,00	56,55	57
Zuschläge/Abstriche wohnungsbezogen					-		
Terrasse 1		EG	9,50	m²	0,15	1,43	1
Zubehörwohnungseigentum:							
Garten 1			81,80	m²	0,05	4,09	4
Gesamtnutzwert gerundet							62

TOP 2

Art: Wohnung m. Terrasse, Eigengarten

	Raumwidmung	Lage			Regelnutzwert, Zuschläge (+), Abstriche (-)	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Räume	Vorraum	EG	8,90	m²			
	Schrankraum	EG	10,93	m²			
	Bad/WC	EG	3,17	m²			
	WC	EG	1,73	m²			
	Wohnküche	EG	23,80	m²			
	Zimmer	EG	11,21	m²			
Nutzfläche/Regelnutzwert			59,74	m²	1,00	59,74	60
Zuschläge/Abstriche wohnungsbezogen					-		
Terrasse 2		EG	9,50	m²	0,15	1,43	1
Zubehörwohnungseigentum:							
Garten 2			100,45	m²	0,05	5,02	5
Gesamtnutzwert gerundet							66

TOP 3

Art: Wohnung m. Balkon

	Raumwidmung	Lage			Regelnutzwert, Zuschläge (+), Abstriche (-)	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Räume	Vorraum	OG	8,19	m ²			
	Schrankraum	OG	10,21	m ²			
	Bad/WC	OG	4,18	m ²			
	WC	OG	1,23	m ²			
	Wohnküche	OG	22,17	m ²			
	Zimmer	OG	11,52	m ²			
	AR	OG	1,44	m ²			

Nutzfläche/Regelnutzwert	58,94	m ²	1,00	58,94	59
--------------------------	-------	----------------	------	-------	----

Zuschläge/Abstriche wohnungsbezogen	-
-------------------------------------	---

Balkon 3	OG	4,05	m ²	0,15	0,61	1
----------	----	------	----------------	------	------	---

Zubehörwohnungseigentum:

keines

Gesamtnutzwert gerundet	60
--------------------------------	-----------

TOP 4

Art: Wohnung m. Balkon

	Raumwidmung	Lage			Regelnutzwert, Zuschläge (+), Abstriche (-)	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Räume	Vorraum	OG	9,51	m ²			
	Schrankraum	OG	10,91	m ²			
	Bad/WC	OG	2,73	m ²			
	WC	OG	1,30	m ²			
	Bad/WC	OG	5,06	m ²			
	Wohnküche	OG	28,27	m ²			
	Zimmer	OG	13,75	m ²			

Nutzfläche/Regelnutzwert	71,53	m ²	1,00	71,53	72
--------------------------	-------	----------------	------	-------	----

Zuschläge/Abstriche wohnungsbezogen	-
-------------------------------------	---

Balkon 4	OG	8,17	m ²	0,15	1,23	1
----------	----	------	----------------	------	------	---

Zubehörwohnungseigentum:

keines

Gesamtnutzwert gerundet

73

TOP 5

Art: Wohnung m. Balkon

	Raumwidmung	Lage			Regelnutzwert, Zuschläge (+), Abstriche (-)	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Räume	Vorraum	OG2	8,48	m ²			
	Schrankraum	OG2	10,29	m ²			
	Bad/WC	OG2	4,20	m ²			
	WC	OG2	1,20	m ²			
	Wohnküche	OG2	22,12	m ²			
	Zimmer	OG2	11,28	m ²			
	AR	OG2	1,47	m ²			

Nutzfläche/Regelnutzwert	59,04	m ²	1,00	59,04	59
--------------------------	-------	----------------	------	-------	----

Zuschläge/Abstriche wohnungsbezogen	-
-------------------------------------	---

Balkon 5	OG2	4,05	m ²	0,15	0,61	1
----------	-----	------	----------------	------	------	---

Zubehörwohnungseigentum:

keines

Gesamtnutzwert gerundet

60

TOP 6

Art: Wohnung m. Balkon

	Raumwidmung	Lage			Regelnutzwert, Zuschläge (+), Abstriche (-)	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Räume	Vorraum	OG2	9,81	m ²			
	Schrankraum	OG2	10,97	m ²			
	Bad/WC	OG2	4,84	m ²			
	WC	OG2	1,53	m ²			
	Bad/WC	OG2	2,59	m ²			
	Wohnküche	OG2	28,02	m ²			
	Zimmer	OG2	13,59	m ²			

Nutzfläche/Regelnutzwert	71,35	m ²	1,00	71,35	71
--------------------------	-------	----------------	------	-------	----

Zuschläge/Abstriche wohnungsbezogen	-
-------------------------------------	---

Balkon 6	OG2	8,17	m ²	0,15	1,23	1
----------	-----	------	----------------	------	------	---

Zubehörwohnungseigentum:

keines

Gesamtnutzwert gerundet

72

TOP 7

Art: Wohnung m. Balkon

	Raumwidmung	Lage			Regelnutzwert, Zuschläge (+), Abstriche (-)	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Räume	Vorraum	DG	7,31	m ²			
	Schrankraum	DG	11,53	m ²			
	Bad/WC	DG	5,25	m ²			
	WC	DG	1,88	m ²			
	Wohnküche	DG	30,73	m ²			

Nutzfläche/Regelnutzwert	56,70	m ²	1,00	56,70	57
--------------------------	-------	----------------	------	-------	----

Zuschläge/Abstriche wohnungsbezogen	-
-------------------------------------	---

Balkon 7	DG	4,44	m ²	0,15	0,67	1
----------	----	------	----------------	------	------	---

Zubehörwohnungseigentum:

keines

Gesamtnutzwert gerundet	58
--------------------------------	-----------

TOP 8

Art: Wohnung m. Balkon

	Raumwidmung	Lage			Regelnutzwert, Zuschläge (+), Abstriche (-)	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Räume	Vorraum	DG	8,05	m ²			
	Schrankraum	DG	15,35	m ²			
	Bad/WC	DG	4,49	m ²			
	WC	DG	2,64	m ²			
	Wohnküche	DG	23,16	m ²			
	Zimmer	DG	11,32	m ²			

Nutzfläche/Regelnutzwert	65,01	m ²	1,00	65,01	65
--------------------------	-------	----------------	------	-------	----

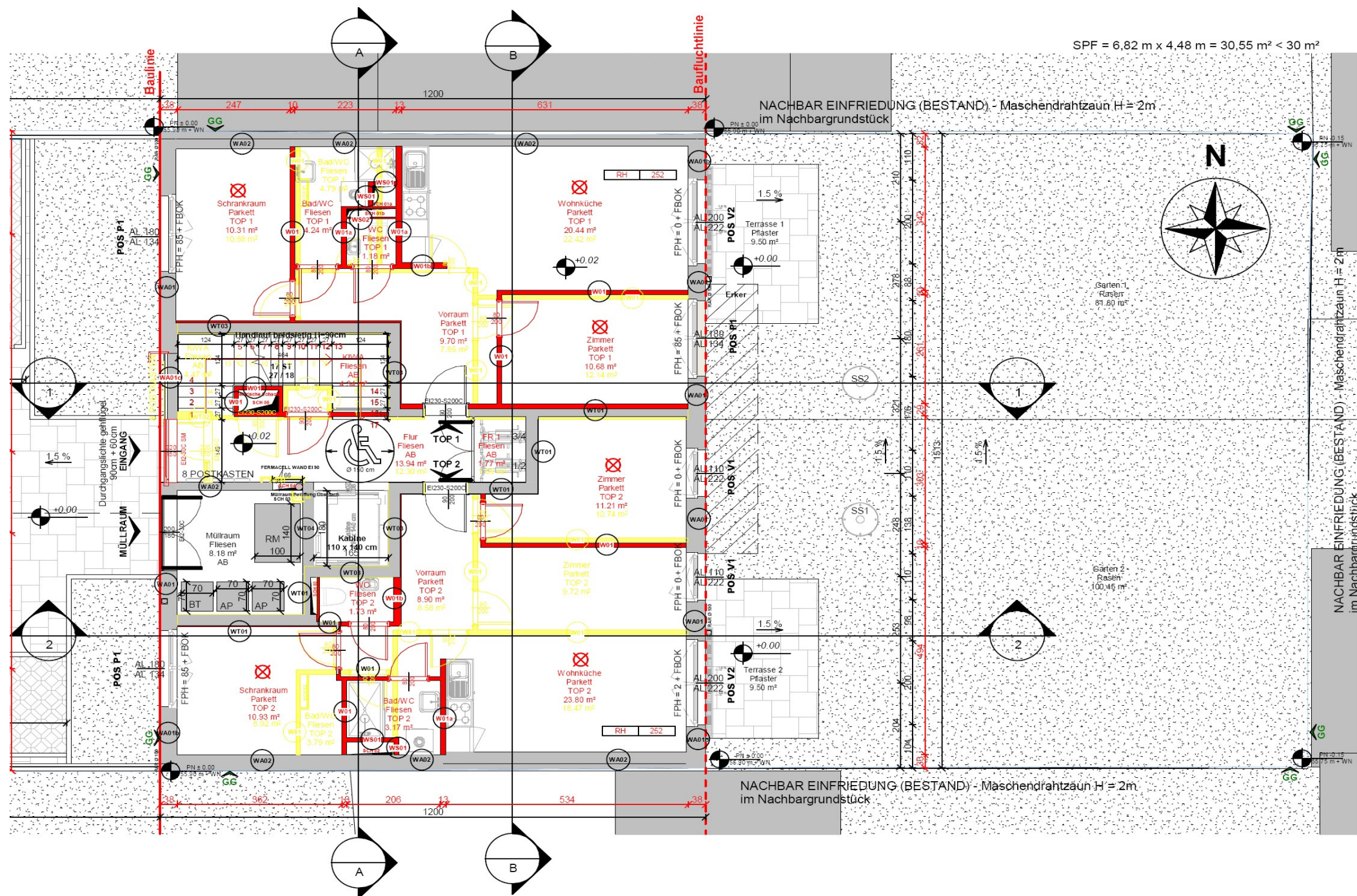
Zuschläge/Abstriche wohnungsbezogen	-
-------------------------------------	---

Balkon 8	DG	6,67	m ²	0,15	1,00	1
----------	----	------	----------------	------	------	---

Zubehörwohnungseigentum:

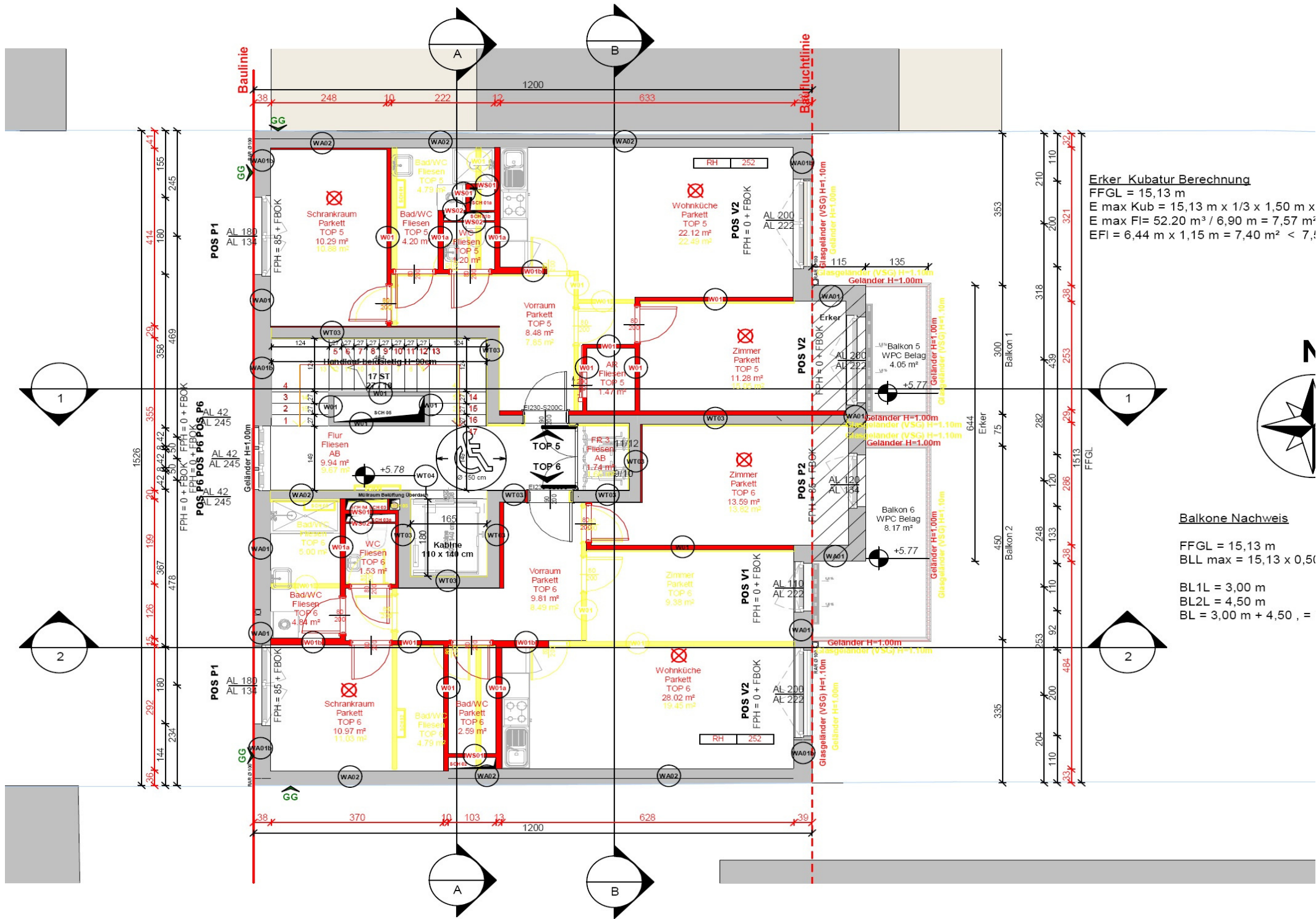
keines

Gesamtnutzwert gerundet	66
--------------------------------	-----------



GRUNDRISS ERDGESCHOSS - 1:100 + AUSSENANLAGE

ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS 2 - 1:100

DACHGESCHOSS

Erker Kubatur Berechnung
 FFGL = 15,13 m
 $E_{max\ Kub} = 15,13\ m \times 1/3 \times 1,50\ m \times$
 $E_{max\ FI} = 52,20\ m^3 / 6,90\ m = 7,57\ m^2$
 $EFI = 6,44\ m \times 1,15\ m = 7,40\ m^2 < 7,57\ m^2$

Balkone Nachweis
 FFGL = 15,13 m
 BLL max = 15,13 x 0,50
 BL1L = 3,00 m
 BL2L = 4,50 m
 BL = 3,00 m + 4,50 m = 7,50 m

Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (BGBl. I 2002/70) i. d. F. der WRN 2006 (BGBl. I 2006/124)
über den Bestand an wohnungseigentumsfähigen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

(Beilage zum Nutzwertgutachten vom 3. 6. 2022)

Wohnhausanlage 1230 Wien, Brunner Straße 53

Parz. Nr. 296/26, EZ 702 KG 01801 Atzgersdorf

Gemäß § 6 WEG 2002 (BGBl. I 2002/70) i. d. F. der WRN 2006 (BGBl. I 2006/124) wird hiermit aufgrund
des vorliegenden bewilligten Einreichplans vom April 2022 auf der Liegenschaft 1230 Wien, Brunner
Straße 53, Grst.-Nr. 296/26, EZ 702 KG 01801 Atzgersdorf der Bestand
von

8 Wohnungseigentumsobjekten festgestellt.

Diese gliedern sich wie folgt in

8 Wohnungen

0 KFZ - Abstellplätze

Der Sachverständige:

Wien, 3. 6. 2022