

7220-83

Graz, Schönaugasse Nr. 49 und 49 a

=====

Lage der Wohnung bzw. des Geschäftes	Wohnungs- bzw. Gesch. Nummer	Nutzfläche in m2	Geschäfts-, Wohn- und Nebenräume														Nutzwert gem. § 5 WEG 1975	Mindestanteil in %	Mindestanteil gem. § 3 WEG 1975		
Erstes Gesch. 1. Obergeschoß	Geschäft 1	773,83	1 Geschäftslokal, 1 Büroraum, 1 Garderoberraum, 1 WC, 1 Lagerraum 1 Geschäftsraum, 3 Büroräume, 1 Duschraum, 1 Waschraum, 2 WC, 1 Innenstiege in das 1. Obergeschoß 1 Lagerraum, 2 Ausstellungsräume, 1 WC, 1 Teeküche, 1 Flur, 1 Abstellraum Kellergeschoß: 1 Keller-Lagerraum (47,80 m2), 1 Kellerabteil, sowie 2 Autoabstellflächen i.d. Tiefgarage (130,50 m2) Nr. 7/14														9.912	19,20	826/4302		
2. Obergeschoß	G 6	384,10	10 Büroräume, 1 Flur, 2 WC, 2 Vorräume, 2 Garderoberräume, 2 Abstellräume, 3 Loggien, 3 Balkone, 1 Keller-Lagerraum (32,53 m2), sowie 2 Autoabstellflächen i.d. Tiefgarage (76,20 m2) Nr. 2/11														4.716	9,14	393/4302		
H a u s N r. 49																	Autoeinstellpl. i.d. Tiefgarage				
			Zimmer	Zi + Koni	Koni	Küche	VR	Zw. Flur	Bad	WC	Bad +WC	AR	Speis	Loggia	Balkon	KeA	Nr.	Fläche m2			
3. Obergeschoß	W 6	86,35	3			1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	33	12,70	1.044	2,02	87/4302
"	" 7	28,94		1			1				1					1	21	14,00	420	0,81	35/4302
"	" 8	82,97	3			1	1	1	1	1		1		1	1	1	31	12,70	1.008	1,95	84/4302
4. Obergeschoß	" 9	86,35	3			1	1	1	1	1		1	1	1	1	1		960	1,86	80/4302	
"	" 10	28,94		1			1				1					1		324	0,63	27/4302	
"	" 11	50,02	2				1	1	1	1				1		1		564	1,09	47/4302	
"	" 12	28,49	1		1		1		1	1					1	1		336	0,65	28/4302	
5. Obergeschoß	G 13/	206,72	7 Büroräume, 1 Flur, 2 WC, 1 Waschraum, 1 Teeküche, 2 Balkone, 2 Loggien, 1 Kellerraum (rd. 12 m2)														27/28	25,40	2.484	4,81	207/4302
6. Obergeschoß	W 16	86,58	3			1	1	1	1	1		1		1	1	1		984	1,91	82/4302	
"	" 17	28,94		1			1				1					1	34	12,70	444	0,86	37/4302
"	" 18	83,01	3			1	1	1	1	1		1		1	1	1		948	1,84	79/4302	
7. Obergeschoß	" 19	86,39	3			1	1	1	1	1		1	1	1	1	1		984	1,91	82/4302	
"	" 20	28,94		1			1				1					1		336	0,65	28/4302	
"	" 21	83,01	3			1	1	1	1	1		1		1	1	1		948	1,84	79/4302	
8. Obergeschoß	" 22	86,49	3			1	1	1	1	1		1	1	1	1	1		984	1,91	82/4302	
"	" 23	28,94		1			1				1					1		336	0,65	28/4302	
"	" 24	83,12	3			1	1	1	1	1		1		1	1	1	18/29	25,40	1.164	2,25	97/4302
9. Obergeschoß	" 25	86,50	3			1	1		1	1		1	1	1	1	1	25	12,70	1.092	2,12	91/4302
"	" 26	28,82	1			1	1				1					1	26	12,70	444	0,86	37/4302
"	" 27	83,39	3				1	1	1	1		1		1	1	1		948	1,84	79/4302	
10. Obergeschoß	" 28	86,70	3			1	1		1	1		1	1	1	1	1	6	12,70	1.068	2,07	89/4302
"	" 29	28,94		1			1				1					1		324	0,63	27/4302	
"	G 30	83,43	2 Ordinationsräume, 1 Warteraum, 1 Vorräum, 1 Labor, 1 WC, 1 Duschraum, 1 Abstellraum, 1 Balkon, 1 Loggia, 1 Kellerabteil														19/20	25,40	1.140	2,21	95/4302

H a u s N r. 49 a

8. Obergeschoß	" 21	83,01	3			1	1	1	1	1		1		1	1	1		948	1,84	79/4302	
	" 22	86,49	3			1	1	1	1	1		1	1	1	1	1		984	1,91	82/4302	
	" 23	28,94		1			1				1					1		336	0,65	28/4302	
9. Obergeschoß	" 24	83,12	3			1	1	1	1	1		1		1	1	1	18/29	25,40	1.164	2,25	97/4302
	" 25	86,50	3			1	1		1	1		1	1	1	1	1	25	12,70	1.092	2,12	91/4302
	" 26	28,82	1			1	1				1					1	26	12,70	444	0,86	37/4302
10. Obergeschoß	" 27	83,39	3				1	1	1	1		1		1	1	1		948	1,84	79/4302	
	" 28	86,70	3			1	1		1	1		1	1	1	1	1	6	12,70	1.068	2,07	89/4302
	" 29	28,94		1			1				1					1		324	0,63	27/4302	
"	G 30	83,43	2 Ordinationsräume, 1 Warteraum, 1 Vorraum, 1 Labor, 1 WC, 1 Duschraum, 1 Abstellraum, 1 Balkon, 1 Loggia, 1 Kellerabteil														19/20	25,40	1.140	2,21	95/4302

H a u s N r . 4 9 a

			Zim- mer	Zi + Koni	Kü- che	VR	Zw. Flur	Die- le	Bad	WC	Bad +WC	AR	Speis	Log- gia	Bal- kon	KeA					
3. Obergeschoß	W 7	82,97	3		1	1	1		1	1		1		1	1	1	24	12,70	1.008	1,95	84/4302
	" 8	28,94		1		1					1					1			312	0,60	26/4302
	" 9	79,91	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1	1			876	1,70	73/4302
4. Obergeschoß	" 10	61,09	2		1	1	1		1	1		1		1	1	1	Hausbesorgerwohnung				
	" 11	49,56	1	1		1					1			1		1	1	12,70	672	1,30	56/4302
	" 12	79,91	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1	1			900	1,74	75/4302
5. Obergeschoß	" 13	83,01	3		1	1	1		1	1		1		1	1	1			948	1,84	79/4302
	" 14	28,94		1		1					1					1			336	0,65	28/4302
	" 15	79,95	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1	1			924	1,79	77/4302
6. Obergeschoß	" 16	83,01	3		1	1	1		1	1		1		1	1	1	32	12,70	1.056	2,04	88/4302
	" 17	28,94		1		1					1					1			336	0,65	28/4302
	" 18	79,95	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1	1	22/23	28,00	1.140	2,21	95/4302
7. Obergeschoß	" 19	83,01	3		1	1	1		1	1		1		1	1	1	30	12,70	1.056	2,04	88/4302
	" 20	28,94		1		1					1					1			336	0,65	28/4302
	" 21	79,95	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1	1			924	1,79	77/4302
8. Obergeschoß	" 22	83,12	3		1	1	1		1	1		1		1	1	1	13	12,70	1.056	2,04	88/4302
	" 23	28,94		1		1					1					1			336	0,65	28/4302
	" 24	80,05	2		1			1	1	1				1	1	1			924	1,79	77/4302
9. Obergeschoß	" 25	83,12	3		1	1	1		1	1		1		1	1	1			948	1,84	79/4302
	" 26	28,94		1		1					1					1			336	0,65	28/4302
	" 27	80,05	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1	1	10	12,70	1.032	2,00	86/4302
10. Obergeschoß	" 28	83,12	3		1	1	1		1	1		1		1	1	1			924	1,79	77/4302
	" 29	28,94		1		1					1					1			324	0,63	27/4302
	" 30	81,76	1	1		1	1	1	1	1				1	1	1	17	12,70	1.008	1,95	84/4302

Gesamtnutzwert: 51.624 100% 4302/4302
=====

Die Häuser Graz, Schönaugasse Nr. 49 und 49 a bilden gemeinsam mit der Tiefgarage eine wirtschaftliche Einheit.
Die Geschäftsräume des Erdgeschosses sowie des 1. und 2. Obergeschosses erstrecken sich über beide Wohnhäuser.
Die Flächenmaße der Loggien, Balkone und Kellerabteile sind in den ausgewiesenen Nutzflächen nicht enthalten. Die

Abkürzungen:
Zi+Koni = Zimmer mit
Kochnische
Koni = Kochnische

"	" 12	79,91	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1			900	1,74	75/4302	
5. Obergeschoß	" 13	83,01	3		1	1	1		1	1		1		1	1			948	1,84	79/4302	
"	" 14	28,94		1		1					1							336	0,65	28/4302	
"	" 15	79,95	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1			924	1,79	77/4302	
6. Obergeschoß	" 16	83,01	3		1	1	1		1	1		1		1	1		32	12,70	1.056	2,04	88/4302
"	" 17	28,94		1		1					1							336	0,65	28/4302	
"	" 18	79,95	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1		22/23	28,00	1.140	2,21	95/4302
7. Obergeschoß	" 19	83,01	3		1	1	1		1	1		1		1	1		30	12,70	1.056	2,04	88/4302
"	" 20	28,94		1		1					1							336	0,65	28/4302	
"	" 21	79,95	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1			924	1,79	77/4302	
8. Obergeschoß	" 22	83,12	3		1	1	1		1	1		1		1	1		13	12,70	1.056	2,04	88/4302
"	" 23	28,94		1		1					1							336	0,65	28/4302	
"	" 24	80,05	2		1			1	1	1				1	1			924	1,79	77/4302	
9. Obergeschoß	" 25	83,12	3		1	1	1		1	1		1		1	1			948	1,84	79/4302	
"	" 26	28,94		1		1					1							336	0,65	28/4302	
"	" 27	80,05	3		1	1	1		1	1		1	1	1	1		10	12,70	1.032	2,00	86/4302
10. Obergeschoß	" 28	83,12	3		1	1	1		1	1		1		1	1			924	1,79	77/4302	
"	" 29	28,94		1		1					1							324	0,63	27/4302	
"	" 30	81,76	1	1		1	1	1	1	1				1	1		17	12,70	1.008	1,95	84/4302

Gesamtnutzwert: 51.624 100% 4302/4302
 =====

Die Häuser Graz, Schönaugasse Nr. 49 und 49 a bilden gemeinsam mit der Tiefgarage eine wirtschaftliche Einheit.
 Die Geschäftsräume des Erdgeschosses sowie des 1. und 2. Obergeschosses erstrecken sich über beide Wohnhäuser.
 Die Flächenausmaße der Loggien, Balkone und Kellerabteile sind in den ausgewiesenen Nutzflächen nicht enthalten. Die Flächen der gewerblich genutzten Kellerlagerräume sind, wie aus der obigen Topographie hervorgeht, separat ausgeworfen und in diesem Ausmaß in der Nutzwertermittlung berücksichtigt.
 Die Autoabstellplätze in der Tiefgarage sind in den Wohnnutzflächen bzw. Geschäftsflächen ebenfalls nicht enthalten, in die Bewertung wurden sie jedoch einbezogen.
 Alle in der vorstehenden Topographie nicht aufscheinenden Räume (Stiegen, Gänge, Hallenbad etc.) dienen der gemeinsamen Benützung und gehen nicht in Wohnungseigentum über.
 Die ausgewiesenen Nutzwerte gemäß § 5 WEG 1975 wurden, von der Nutzfläche ausgehend, unter Bedachtnahme auf die Lage, Ausstattung, Gestaltung und Zweckbestimmung der einzelnen Wohnungen und Räumlichkeiten, sowie in Anlehnung an die Höhe der Belastung öffentlich geförderter Wohnungen, nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens und unter Berücksichtigung aller werterhöhenden bzw. wertvermindernden Fakten ermittelt.
 Betriebskosten und dergleichen sind darin nicht enthalten.

Abkürzungen:

Zi+Koni = Zimmer mit Kochnische
 Koni = Kochnische
 VR = Vorraum
 Zw.Flur = Zwischenflur
 Bad+WC = Bad mit WC
 AR = Abstellraum
 KeA = Kellerabteil

Graz, am 18. Dezember 1978

Direktor
 OAR.Ferdinand Parhofer
 allgemein beord. ger. Sachverständiger für Wohnungswesen
 A-8020 GRAZ, Hanuschgasse 6
 Tel. Büro 71-4-70, Wohn 91-89-87
Ferdinand Parhofer