



PROF. DIPL.-ING. PETER WAGNER

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILINGENIEUR F. BAUWESEN

ALLG. BEEID. GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER

4040 LINZ, RIESENWIESE 12 · TELEFON 0 73 2 / 23 29 474

Frau

Wilma Kapl

Hintere Zeile 86

4190 Bad Leonfelden

Linz, 1983-02-09

G U T A C H T E N - GZ/8302 -

über die

N u t z w e r t e

gem. § 3 WEG 1975

des Wohn- u. Geschäftsgebäudes

4190 Bad Leonfelden

Marktplatz 52,

Parz.Nr.95/1,EZ.101

KG. Leonfelden



1.

G r u n d l a g e n

Die Bewertung erfolgte an Hand der behördlich genehmigten Einreichpläne vom 2. August 1982 und des mit 3. September 1982 geänderten Lageplanes der Fa. Ing. Siegfried Kapl, 4190 Bad Leonfelden, sowie des Baubewilligungsbescheides der Marktgemeinde Bad Leonfelden vom 28. September 1982, Zl. Bau-346-1982.

Die Nutzflächen wurden entsprechend dem WEG 1975 nach den Planmaßen berechnet, wobei gem. § 17 (2) MRG 1981 im Sinne der ÖNORM B 1800 vom 1. September 1976 bei der Ermittlung ein Abzug von 2% vorgenommen wurde; alle Flächen sind in (m²) angegeben.

2.

B e s c h r e i b u n g

2.1

Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich im Ortszentrum von Bad Leonfelden, am südöstlichen Ende des Marktplatzes und in unmittelbarer Nähe der Leonfeldner Bundesstraße. Im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan ist dieses Gebiet als "Kerngebiet" ausgewiesen und als "geschlossen bebautes Gebiet" anzusprechen. Es handelt sich um eine Eckparzelle im Anschluß an öffentliches Gut. Strom-, Telefon-, Wasser- und Kanalanschluß sind vorhanden.

2.2

Baulichkeiten

Das gegenständliche Wohn- und Geschäftsgebäude wird als nicht unterkellertes, zweigeschoßiger Bau errichtet. Die tragenden Mauern werden als Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt, die Decken als Stahlbetonrippendecke ausgeführt. Im Erdgeschoß ist ein Geschäftslokal, das als Postamt genutzt werden soll, im Obergeschoß sind insgesamt



3 Wohnungen vorgesehen. Für jede Wohneinheit und das Lokal sind hofseitig Stellplätze vorhanden.

Jede Wohneinheit hat im EG einen eigenen Abstellraum. Die Heizung erfolgt über eine zentrale Warmwasserheizung mit Ölfeuerung, der Tank- und der Heizraum befinden sich im EG.

Der Dachboden ist nicht nutzbar. Der Dachstuhl wird als einfach stehender Dachstuhl mit Eternitdeckung ausgeführt.

Das gesamte Gebäude wird elektrisch voll installiert, die Bäder und WC werden komplett ausgestattet und verfließt.

Die Fenster sind Kunststofffenster der Fa. Internorm mit 3-fach Verglasung.

Die Innentüren werden als Vollbautüren, furniert, ausgeführt.

2.3 Nutzung

Gemeinsam genutzt werden die Zufahrt, das Heizhaus und der Tankraum, von den Wohnungseigentümern gemeinsam genutzt wird das Stiegenhaus.



PROF. DIPL.-ING. PETER WAGNER

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILINGENIEUR F. BAUWESEN

ALLG. BEEID. GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER

4040 LINZ, RIESENWIESE 12 · TELEFON 0 73 2 / 23 29 474

3. B E W E R T U N G

Geschäftslokal:

Eingang	3,30
Windfang	4,40
Garderobe	12,94
Vorraum	3,44
Waschraum	1,91
WC	1,67
Waschraum	2,04
WC	1,92
Abstellraum	3,53
Archiv	10,44
Aufenthaltsraum	12,97
Schalterhalle	53,54
Paketlager	24,30
Abfertigungshalle	48,61
Büro	16,52

Nutzfläche	201,53		202
Ecklage		+ 10 %	+ 20

Nutzwert "Geschäftslokal" 222

=====



PROF. DIPL.-ING. PETER WAGNER

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILINGENIEUR F. BAUWESEN
ALLG. BEEID. GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER
4040 LINZ, RIESENWIESE 12 · TELEFON 0 73 2 / 23 29 474

Wohnung 1:

Vorraum	5,49
Diele	13,03
Abstellraum	6,66
Speis	3,50
Bad	8,13
WC	2,40
Küche	10,61
Schlafzimmer	16,56
Kinderzimmer	11,86
Wohnzimmer	29,16

Nutzfläche	107,40			107
Eck- u. Straßenlage		- 5 %	-	5
Größe v. Diele u. Garderobe		- 0,5%	-	5
Abstellplatz	14,50	- 50 %	+	7
Abstellraum	7,14	- 50 %	+	4
Flur	18,80	- 90 %	+	2

Nutzwert "Wohnung 1" 110
=====



PROF. DIPL.-ING. PETER WAGNER

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILINGENIEUR F. BAUWESEN

ALLG. BEEID. GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER

4040 LINZ, RIESENWIESE 12 · TELEFON 0 73 2 / 23 29 474

Wohnung 2:

Vorraum	6,96
Bad	9,41
WC	1,88
Waschraum	1,88
Schlafzimmer	16,07
Kinderzimmer	6,86
Küche + Wohnzimmer	33,49

Nutzfläche	76,55		77
fehlende Küche		- 8 %	- 6
Abstellplatz	14,50	- 50 %	+ 7
Abstellraum	11,40	- 50 %	+ 6
Flur	18,80	- 90 %	+ 2

Nutzwert " Wohnung 2" 86
=====



PROF. DIPL.-ING. PETER WAGNER

STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILINGENIEUR F. BAUWESEN

ALLG. BEEID. GERICHTLICHER SACHVERSTÄNDIGER

4040 LINZ, RIESENWIESE 12 · TELEFON 0 73 2 / 23 29 474

Wohnung 3:

V	Vorraum	4,46		
	Bad	4,99		
	WC	1,76		
	Küche	7,89		
	Schlafzimmer	14,99		
	Wohnzimmer	17,49		
	Nutzfläche	51,58		52
	schiefwinkelige Räume		- 3 %	- 2
	Ecklage		- 5 %	- 3
	Abstellplatz	14,50	- 50 %	+ 7
	Abstellraum	5,60	- 50 %	+ 3

Nutzwert "Wohnung 3" 57
=====

Nutzwerte zusammen 475
=====

Linz, 1983-02-09

