



ARCHITEKT LIEGLER ZT-GMBH
1090 Wien, Schubertgasse 4-6 . Telefon: 310 4451
Fax: 310 4451 13 . email: zt-gmbh@liegler.at
FN 135364 S, HG Wien UID-Nr.: ATU39654904 GF: Architekt DI Heinrich Liegler

NUTZWERTGUTACHTEN

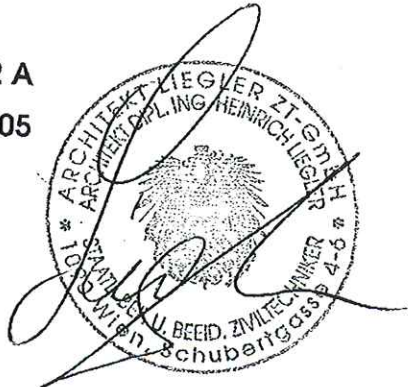
Berechnung der Nutzwerte für die Begründung von Wohnungseigentum gemäß
§ 9, Abs. 2, Ziff. 3 / 4 / 5 des WEG 2002, BGBl. I, Nr. 70/2002
für die Liegenschaft

1090 Wien, Liechtensteinstraße 114 - 116
EZ 425, Kat. Gem. Alsergrund

ZAHL: 204 34 / 02 A

DATUM: 27.02.2005

DER VERFASSER:



1 GRUNDLAGEN:

- 1.1 Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl I, Nr. 70/2002 vom 26. April 2002.
- 1.2 Gutachten des Architekten DI Heinrich Liegler gemäß § 6, Abs. 1, Ziff. 2, WEG 2002, vom 17.11.2004, Zahl: 204 34 / 01.
- 1.3 Planunterlagen:
Kopien der Konsenspläne und Bescheide lt. o.a. Gutachten
- 1.4 Nutzflächenberechnungen des Architekten DI Heinrich Liegler nach Naturmaßen (Wohnungen) und nach Planmaßen laut den Konsensplänen.
- 1.5 Erfahrungswerte der MA 40 zur Ermittlung der Nutzwerte der selbständigen Einheiten, Abstriche und Zuschläge.
- 1.6 Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft:

Das Gebäude besteht aus:

2.Keller, 1.Keller, Erdgeschoss, 1. bis 6. Stock, Dachgeschoss, Flachdach.

Die Geschosse sind mit einem Aufzug verbunden.

Im 1. und 2. Keller sind Stellplätze, Nebenräume und Einlagerungsräume situiert.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Lokal, Stellplätze, Nebenräume, der Eingang.

Vom 1. bis zum 6. Stock befinden sich in jeder Etage 10 Wohnungen.

Im Dachgeschoss sind 5 Wohnungen situiert.

2 SELBSTÄNDIGE UND UNSELBSTÄNDIGE LIEGENSCHAFTSTEILE

- 2.1 Auf der Liegenschaft befinden sich laut dem Gutachten gemäß § 6, Abs. 1, Ziff. 2, WEG 2002:
67 selbständige Räumlichkeiten
- 2.2 Diese gliedern sich wie folgt:
65 Wohnungen
2 sonstige Räumlichkeiten
- 2.3 Die selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

selbständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Wohnungen	65	65	0
Lokal	1	1	0
Garage mit 38 Stellplätzen	1	0	1

- 2.4 Räumlichkeiten und allgemeine Teile der Liegenschaft an denen Wohnungseigentum gemäß § 2, Abs. 4, WEG 2002 nicht bestehen kann:

- 1 Müllraum im EG
- 1 Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im EG
- 1 Waschküche im EG
- 1 Elektroraum im EG
- 1 Wasser Anschlussraum im 1.KE
- 1 Elektro Anschlussraum im 1.KE
- 1 PKW Aufzugsmaschinenraum im 2.KE
- 1 Lüftungsmaschinenraum im 2.KE
- 1 Gemeinschaftsraum mit WC im DG
- 1 Liftmaschinenraum am Flachdach
- 1 Heizraum mit Schleuse am Flachdach

- 2.5 Es befinden sich gemäß § 2, Abs. 2, WEG 2002 auf der Liegenschaft:
38 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in der Garage.

- 2.6 Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Räumlichkeiten zuzuordnende, beziehungsweise im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehöriteile im Sinne des § 2, Abs.3, WEG 2002:

Zubehöriteil	Anzahl	bewertet	nicht bew.
Kellerabteil	11	11	0

3 ERMITTLUNG DER ZU- und ABSCHLÄGE FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG

- 3.1 Vorbemerkung:

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

Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Auf- oder Abrundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt, laut § 8, Abs.1, WEG 2002.

Nutzwerte von Zubehöriteilen deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet, laut § 8, Abs. 2, WEG 2002.

Loggien werden mit 50 % und Veranden oder Wintergärten mit 75 % des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet, sind kein Zubehör sondern Teil der Wohnnutzfläche, die berechneten Nutzwerte werden daher addiert und erst danach gerundet.

Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8, Abs. 1, WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbstständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

- 3.2 Vergleichswohnung:

Kategorie "A": Zi/Kü/VR/Bad/WC/Zentralheizung

3.3 Regelnutzwerte:

1,00 Wohnung
1,00 Geschäftslokal
0,90 Garagenstellplatz im EG
0,30 Kellerabteil

3.4 Abstriche:

A1	-	10,0	%	für volle Straßenlage
A2	-	7,5	%	für überwiegende Straßenlage
A3	-	5,0	%	für Lage über offener Durchfahrt
A4	-	5,0	%	für Kochnische in Einzelraumwohnung
A5	-	2,5	%	für Bad + WC in einem Raum
A6	-	5,0	%	für Dachflächenfenster im Dachgeschoss
A7	-	5,0	%	für volle Lage unter Terrasse oder Flachdach
A8	-	10,0	%	PKW Stellplatz im 1. und 2. KE nur über den Aufzug erreichbar
A9	-	20,0	%	große Größe bei PKW Stellplatz
A10	-	10,0	%	schlechte Erreichbarkeit bei PKW Stellplatz

3.5 Zuschläge:

Z1 + 10,0 % für zugeordnete Terrassen

4 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

Die Nutzflächen der Wohnungen werden aufgrund von Naturaufnahmen berechnet.

Die Grundrisse vom 1. Stock bis 6. Stock sind bis auf die Wohnungsnummern identisch.

Es wird daher nur in einem Geschoss gemessen und die Flächen auf die übrigen Geschosse übertragen.

Im Dachgeschoss wurden ebenfalls die Naturmasse genommen da dieses Geschoss andere Grundrisse aufweist.

Das Lokal im Erdgeschoss wurde ebenfalls vermessen.

Die Flächen der Stellplätze wurden aus den Bestandsplänen berechnet.

Bei drei Stellplätzen wurden Naturmasse genommen da bei diesen Plätzen die nutzbare Fläche größer ist als 2,30 x 4,80 m wie bei allen anderen Stellplätzen.

Die Flächen der im allgemeinen Eigentum verbleibenden Räume werden aus den Bestandsplänen entnommen.

1090 Wien, Liechtensteinstraße 114 - 116									
4) NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG									
27.01.2005									
Stk	Tür	Widmung	Seite	Seite	Seite	Seite	Teil-	Wohn-	
							ausmaß	fläche	
Schema	Rechteck		Wdagr		senkr				
	Trapez		kurze	lange	Höhe	0,50			
	Dreieck rechtwinklig				Breite	Höhe	0,50		
	Dreieck		h	Seite	Seite	Seite			
	Berechnung		0,00						
im allgemeinen Eigentum verbleibende Räumlichkeiten									
EG		Müllraum	h	3,37	4,02	5,08	6,76		
			h	3,46	3,67	5,08	6,35		
			0,22	0,25	1,97	0,50	0,46		
				-0,20	0,24		-0,05		13,52
EG		Kinderwagen und Fahrrad.		3,90	2,29		8,93		
				-0,50	0,40		-0,20		8,73
EG		Waschküche		6,50	3,61				23,47
EG		Elektrorum		0,95	1,25				1,19
1.KE		Wasseranschlussraum		1,20	3,00		3,60		
			0,40	1,20	0,70		0,84		4,44
1.Ke		Elektrorum	Fläche aus dem Bestandsplan entnommen						3,02
2.KE		PKW Aufzug Masch. Raum	Fläche aus dem Bestandsplan entnommen						9,50
2.KE		Lüftung Masch. Raum	Fläche aus dem Bestandsplan entnommen						9,89
DG		Gemeinschaftsraum		2,45	3,10		7,60		
				1,35	0,50		0,68		
				0,95	1,20		1,14		9,42
		WC		1,43	0,90				1,29
Dach		Liftmaschinenraum		2,00	2,30				4,60
Dach		Heizraum Zentralheizung		3,90	3,75				14,63
		Schleuse		1,50	3,75		5,63		
				0,30	1,80		0,54		6,17
Einlagerungsräume									
EG		Kellerabteil zu Top Nr 62		1,10	0,80				0,88
EG		Kellerabteil zu Top Nr 63		1,10	0,80				0,88
EG		Kellerabteil zu Top Nr 64		3,10	0,60				1,86
EG		Kellerabteil zu Top Nr 65		1,10	0,80				0,88
EG		Kellerabteil zu Top Nr 66		1,10	0,80				0,88
1.KE		Kellerabteil zu Top Nr 12							
		getauscht mit 52 (lt Kons.)		1,80	1,60				2,88
1.KE		Kellerabteil zu Top Nr 22		2,10	0,90		1,89		
				-0,80	0,20		-0,16		1,73
1.KE		Kellerabteil zu Top Nr 32		2,10	0,90		1,89		
				0,50	0,50	0,50	0,13		2,02
1.KE		Kellerabteil zu Top Nr 42	1,10	2,10	1,00	0,50			1,60
1.KE		Kellerabteil zu Top Nr 52							
		getauscht mit 12 (lt. Kons.)	1,30	1,50	1,20	0,50			1,68
2.KE		Kellerabteil zu Top Nr 2	Fläche aus dem Bestandsplan entnommen						1,60

Stk	Tür	Widmung	Seite	Seite	Selbe	Selbe	Teil- ausmaß	Wohn- fläche	
EG	1	Geschäftslokal nach Naturmassen		15,17	5,59		84,80		
				-0,16	0,76		-0,12		
				-0,25	0,40		-0,10		
				-0,10	0,20		-0,02		
				-0,72	0,37		-0,27		
				-0,10	0,40		-0,04		
				-2,32	2,32		-5,38		
				1,76	1,76	0,50	1,55		
			0,56	0,30	0,30	0,50	0,13		
			0,56	0,30	0,30	0,50	0,13		
				1,35	0,20		0,27		
				0,20	1,35		0,27		
				-0,40	0,30		-0,12		
				5,87	0,52		3,05		
			7,24	7,19	4,60	0,50	33,19		
				-0,10	0,40		-0,04		
				-0,50	0,49		-0,25		
				3,79	3,72		14,10		
				-0,35	0,76		-0,27		130,88
		Lager		2,36	4,80		11,33		
				-1,55	1,39		-2,15		9,18
		Vorr.		1,34	1,47		1,97		
				1,14	0,51		0,58		
				1,27	1,43		1,82		4,37
		Pers.Gard.		0,38	1,15		0,44		
				3,45	2,08		7,18		
				-0,75	0,42		-0,32		
				-0,19	0,53		-0,10		7,20
		Wc		1,47	0,82				1,21
		Wc		1,95	0,82				1,60
		Wc		1,47	0,82				1,21
		Wc		1,47	0,82				1,21
		Waschr.		1,95	1,73				3,37
		Wc		1,47	0,82				1,21
		Wc		1,47	0,82				1,21
		Waschr.		1,95	1,73				3,37
		Summe Geschäftslokal							166,02
Top Nr. 2, 12, 22, 32									
gemessen wurde Top Nr.42									
		Zimmer 1	h	3,47	3,14	4,67	5,45		
			h	4,67	3,11	3,39	5,27	10,72	
		Bad	h	1,94	1,10	2,24	1,07		
			h	2,24	2,37	2,24	2,25		
			h	2,24	1,98	1,03	1,02	4,34	
		Wc		1,77	0,92			1,63	
		Küche		2,04	2,38		4,86		
				-0,49	0,22		-0,11	4,75	
		Vorr	h	1,36	0,54	1,48	0,37		
			h	1,48	1,12	1,49	0,77		
			4,53	4,89	1,43	0,50	6,74		
				-0,43	0,42		-0,18	7,70	

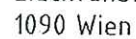
Stk	Tür	Widmung	Seite	Seite	Seite	Seite	Teil- ausmaß	Wohn- fläche	
		Zimmer 2	3,56	3,60	4,50	0,50	16,11		
				3,39	0,08		0,27		
			h	3,60	2,80	4,57	5,04		
			h	4,57	1,50	4,41	3,30		
			h	4,41	2,57	3,87	4,94		
				-0,21	0,36		-0,08		
				-0,21	0,35		-0,07		
				-0,35	0,21		-0,07		
				-0,25	0,21		-0,05	29,39	
		Summe Top Nr. 2, 12, 22, 32						58,53	
Top Nr. 42		Zimmer 1	h	3,47	3,14	4,67	5,45		
			h	4,67	3,11	3,39	5,27	10,72	
		Bad	h	1,94	1,10	2,24	1,07		
			h	2,24	2,38	2,24	2,26		
			h	2,24	1,98	1,03	1,02	4,35	
		Wc		1,77	0,92			1,63	
		Küche		2,04	2,38		4,86		
				-0,49	0,21		-0,10	4,76	
		Vorr	h	1,36	0,54	1,48	0,37		
			h	1,48	1,12	1,49	0,77		
			4,53	4,89	1,43	0,50	6,74		
				-0,43	0,42		-0,18	7,70	
		Zimmer 2	3,56	3,60	4,50	0,50		16,11	
		Zimmer 3	h	3,60	2,80	4,57	5,04		
			h	4,57	1,50	4,41	3,30		
			h	4,41	2,57	3,87	4,94		
				-0,21	0,36		-0,08		
				-0,21	0,35		-0,07		
				-0,35	0,21		-0,07		
				-0,25	0,21		-0,05	13,01	
		Summe Top Nr. 42						58,28	
Top Nr. 52		Zimmer	h	3,47	3,10	4,60	5,38		
			h	4,60	3,11	3,40	5,29	10,67	
		Bad	h	1,94	1,11	2,25	1,08		
			h	2,25	2,38	2,22	2,25		
			h	2,22	1,97	1,03	1,01	4,34	
		Wc		1,79	0,93			1,66	
		Küche		2,04	2,38		4,86		
				-0,49	0,21		-0,10	4,76	
		Vorr	h	1,35	1,13	1,76	0,76		
			h	1,76	1,43	0,71	0,49		
			4,72	4,49	1,43	0,50	6,59		
				-0,43	0,42		-0,18	7,66	
		Zimmer 2	3,56	3,61	8,60	0,50	30,83		
				0,15	3,75		0,56		
				-0,20	0,33		-0,07		
				-0,35	0,33		-0,12		
				-0,33	0,35		-0,12		
				-0,33	0,35		-0,12		
				-1,14	1,17	0,50	-0,67	30,29	
		Summe Top Nr. 52						59,38	

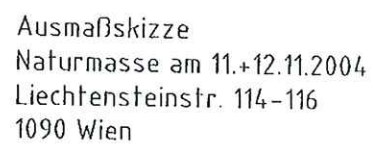
Stk	Tür	Widmung	Seite	Seite	Seite	Seite	Teil- ausmaß	Wohn- fläche	
Top Nr. 7, 17, 27, 37, 47, 57									
gemessen wurde Top Nr.47									
		Vorr.		1,00	4,72			4,72	
		Abst.R.		2,58	3,42			8,82	
		Bad + Wc		0,79	1,10		0,87		
				1,78	1,83		3,26	4,13	
		Kochn.		1,78	1,83		3,26		
				0,97	0,09		0,09	3,35	
		Zimmer		1,79	0,77		1,38		
			3,64	3,66	4,88	0,50	17,81	19,19	
Summe Top Nr. 7, 17, 27, 37, 47, 57								40,21	
Top Nr. 8, 18, 28, 38, 48, 58									
gemessen wurde Top Nr.58									
		Vorr.		1,00	4,73			4,73	
		Abst.R.		2,59	3,44			8,91	
		Bad + Wc		0,79	1,07		0,85		
				1,78	1,84		3,28	4,13	
		Kochn.		1,78	1,84		3,28		
				0,98	0,09		0,09	3,37	
		Zimmer		1,78	0,77		1,37		
				3,66	4,88		17,86	19,23	
Summe Top Nr. 8, 18, 28, 38, 48, 58								40,37	
Top Nr. 9, 19, 29, 39, 49, 59									
gemessen wurde Top Nr.59									
		Vorr.		1,00	4,73			4,73	
		Abst.R.	3,18	3,42	2,60	0,50		8,58	
		Bad + Wc		0,79	1,11		0,88		
				1,79	1,84		3,29	4,17	
		Kochn.		1,79	1,83		3,28		
				0,97	0,09		0,09	3,37	
		Zimmer		1,80	0,79		1,42		
				3,66	4,87		17,82	19,24	
Summe Top Nr. 9, 19, 29, 39, 49, 59								40,09	
Top Nr. 10, 20, 30, 40, 50, 60									
gemessen wurde Top Nr.50									
		Vorr.	4,04	4,15	1,00	0,50		4,10	
		Abst.R.	2,89	3,16	2,55	0,50		7,71	
		Bad + Wc		0,80	1,09		0,87		
				1,76	1,82		3,20	4,07	
		Kochn.		1,78	1,83		3,26		
				0,97	0,09		0,09	3,35	
		Zimmer		1,79	0,78		1,40		
				3,65	4,89		17,85	19,25	
Summe Top Nr. 10, 20, 30, 40, 50, 60								38,48	

Stk	Tür	Widmung	Seite	Seite	Seite	Seite	Teil- ausmaß	Wohn- fläche	
Top Nr. 11, 21, 31, 41, 51, 61 gemessen wurde Top Nr.51									
		Vorr.	3,90	4,01	1,00	0,50		3,96	
		Abst.R.		2,62	3,38		8,86		
				-0,24	0,86		-0,21	8,65	
		Bad + Wc		0,79	1,12		0,88		
				1,79	1,85		3,31	4,19	
		Köchn.		1,79	1,82		3,26		
				0,98	0,09		0,09	3,35	
		Zimmer		1,80	0,79		1,42		
			3,62	3,66	4,89	0,50	17,80	19,22	
Summe Top Nr. 11, 21, 31, 41, 51, 61								39,37	
DG	62	Küche		2,44	2,43		5,93		
				0,12	1,22		0,15	6,08	
		Wc		2,32	0,93			2,16	
		Bad		1,75	1,73		3,03		
				0,79	1,09		0,86	3,89	
		Vorr		1,00	4,55		4,55		
				0,79	1,04		0,82	5,37	
		Zimmer 1		3,65	4,04		14,75		
				1,29	0,80		1,03	15,78	
		Zimmer 2		2,41	3,39		8,17		
				-0,42	0,82		-0,34		
				0,63	0,74		0,47	8,30	
		Zimmer 3	2,42	2,45	4,20	0,50	10,23		
				0,32	0,49		0,16		
				0,63	0,73		0,46		
				0,64	0,75		0,48	11,33	
		Terrasse		3,76	3,82		14,36		
				-1,16	1,22	0,50	-0,71		
				-0,51	0,41		-0,21		
				-0,50	0,41		-0,21		
				-0,42	0,51		-0,21		13,02
Summe Top 62								52,91	13,02
DG	63	Küche		2,43	2,42		5,88		
				0,13	1,21		0,16	6,04	
		Wc		2,30	0,92			2,12	
		Bad		1,76	1,73		3,04		
				0,78	1,08		0,84	3,88	
		Vorr		1,00	4,53		4,53		
				0,79	1,04		0,82	5,35	
		Zimmer 1		3,65	4,03		14,71		
				1,28	0,81		1,04	15,75	
		Zimmer 2		3,66	8,43		30,85		
				-1,89	0,48		-0,91	29,94	
		Terrasse		3,54	2,98		10,55		
				-0,62	0,62		-0,38		10,17
Summe Top 63								63,08	10,17

Stk	Tür	Widmung	Seite	Seite	Seite	Seite	Teil- ausmaß	Wohn- fläche	
DG	64	Küche		2,45	2,42		5,93		
				0,12	1,20		0,14	6,07	
		Wc		2,56	0,94			2,41	
		Bad		1,76	1,72		3,03		
				0,79	1,08		0,85	3,88	
		Vorr		1,00	4,54		4,54		
				0,79	1,03		0,81	5,35	
		Zimmer 1		3,65	4,01		14,64		
				1,30	0,81		1,05	15,69	
		Zimmer 2		3,66	5,36		19,62		
				1,75	0,46		0,81		
				3,66	2,60		9,52	29,95	
		Terrasse		3,55	3,02		10,72		
				-0,67	0,67		-0,45		10,27
		Summe Top 64						63,35	10,27
DG	65	Küche	2,15	2,42	2,46	0,50	5,62		
				0,13	1,22		0,16	5,78	
		Wc		1,67	0,94			1,57	
		Bad		2,57	1,72			4,42	
		Vorr		1,00	4,55		4,55		
				0,75	0,95		0,71		
				1,10	1,03		1,13	6,39	
		Abstellraum		2,37	1,10			2,61	
		Zimmer 1		3,66	4,01		14,68		
				1,29	0,81		1,04	15,72	
		Zimmer 2		3,66	2,58		9,44		
				1,74	0,50		0,87		
				3,66	5,36		19,62		
				-1,19	3,64		-4,33	25,60	
		Terrasse		3,54	3,00		10,62		
				-0,65	0,65		-0,42		10,20
		Summe Top 65						62,09	10,20
DG	66	Küche		2,34	2,42		5,66		
				0,27	1,22		0,33	5,99	
		Wc		2,38	0,92			2,19	
		Bad		1,81	1,73		3,13		
				0,80	1,10		0,88	4,01	
		Vorr		0,99	4,54		4,49		
				0,78	1,04		0,81	5,30	
		Zimmer 1		3,67	4,04		14,83		
				1,29	0,88		1,14	15,97	
		Zimmer 2		h 3,63	4,64	5,92	8,42		
			h	5,92	5,08	3,62	9,14		
				1,71	0,50		0,86		
				3,65	2,59		9,45	27,87	
		Terrasse		3,54	2,99		10,58		
				-0,64	0,64		-0,41		10,17
		Summe Top 66						61,33	10,17

Stk	Tür	Widmung	Seite	Seite	Seite	Seite	Teil- ausmaß	Wohn- fläche	
PKW Einstellplätze									
EG	1	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
	2	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
	3	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
	4	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	5	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	6	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	7	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	8	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	9	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	10	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	11	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	12	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	13	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	14	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	15	Stellplatz		2,50	4,80				12,00
1.KE	16	Stellplatz		2,50	4,80				12,00
1.KE	17	Stellplatz		2,50	4,80				12,00
1.KE	18	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	19	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	20	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
1.KE	21	Stellplatz	h	2,39	3,15	3,94	3,76		
				-0,12	0,30		-0,04		
			h	3,94	1,90	3,12	2,91		
			h	3,12	0,41	3,51	0,21		
			h	3,51	4,55	5,14	7,81		
			h	5,14	3,54	3,73	6,60		21,25
2.KE	22	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	23	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	24	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	25	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	26	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	27	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	28	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	29	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	30	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	31	Stellplatz		5,99	3,59			21,50	
				-2,54	1,19	0,50		-1,51	19,99
2.KE	32	Stellplatz		2,50	4,80				12,00
2.KE	33	Stellplatz		2,50	4,80				12,00
2.KE	34	Stellplatz		2,50	4,80				12,00
2.KE	35	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	36	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	37	Stellplatz		2,30	4,80				11,04
2.KE	38	Stellplatz	h	3,14	2,75	4,18	4,32		
				-0,12	0,30		-0,04		
			h	4,18	3,60	2,79	4,95		
			h	2,79	2,32	4,07	3,12		
			h	4,07	2,87	3,54	4,97		17,32







ARCHITEKT LIEGLER ZT-GMBH

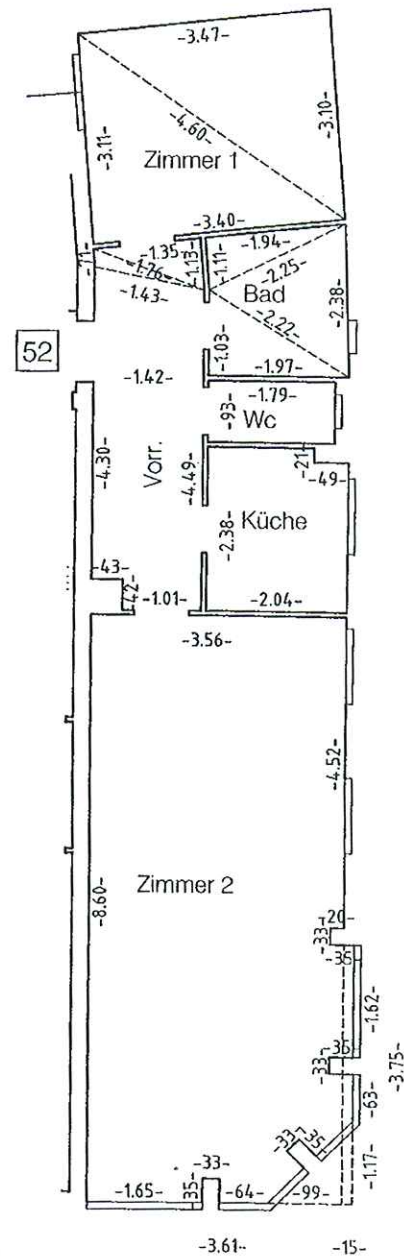
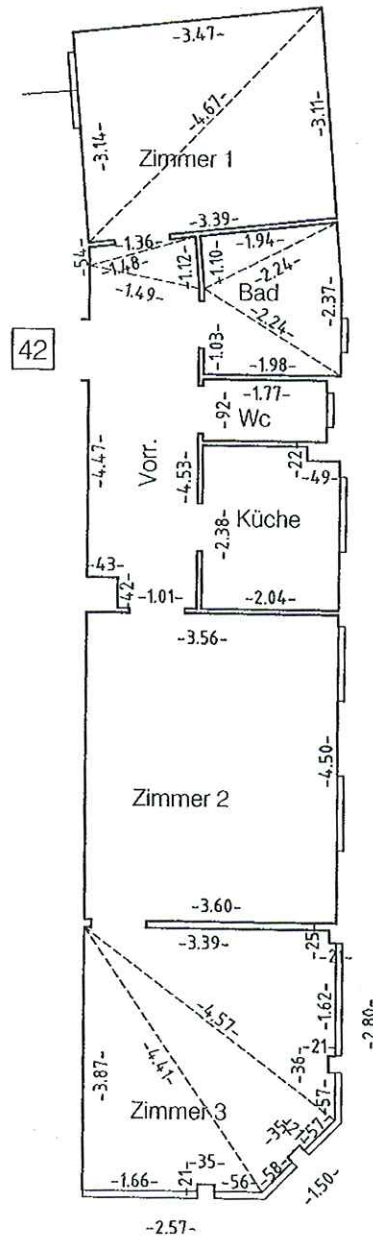
1090 WIEN, SCHUBERTGASSE 4 - 6

TEL.: 310 44 51

FN 135364, HG Wien

UID-Nr.: ATU 39854904

FAX.: 310 44 51/13



Ausmaßskizze
Naturmasse am 11.+12.11.2004
Lichtensteinstr. 114-116
1090 Wien



ARCHITEKT LIEGLER ZT-GMBH

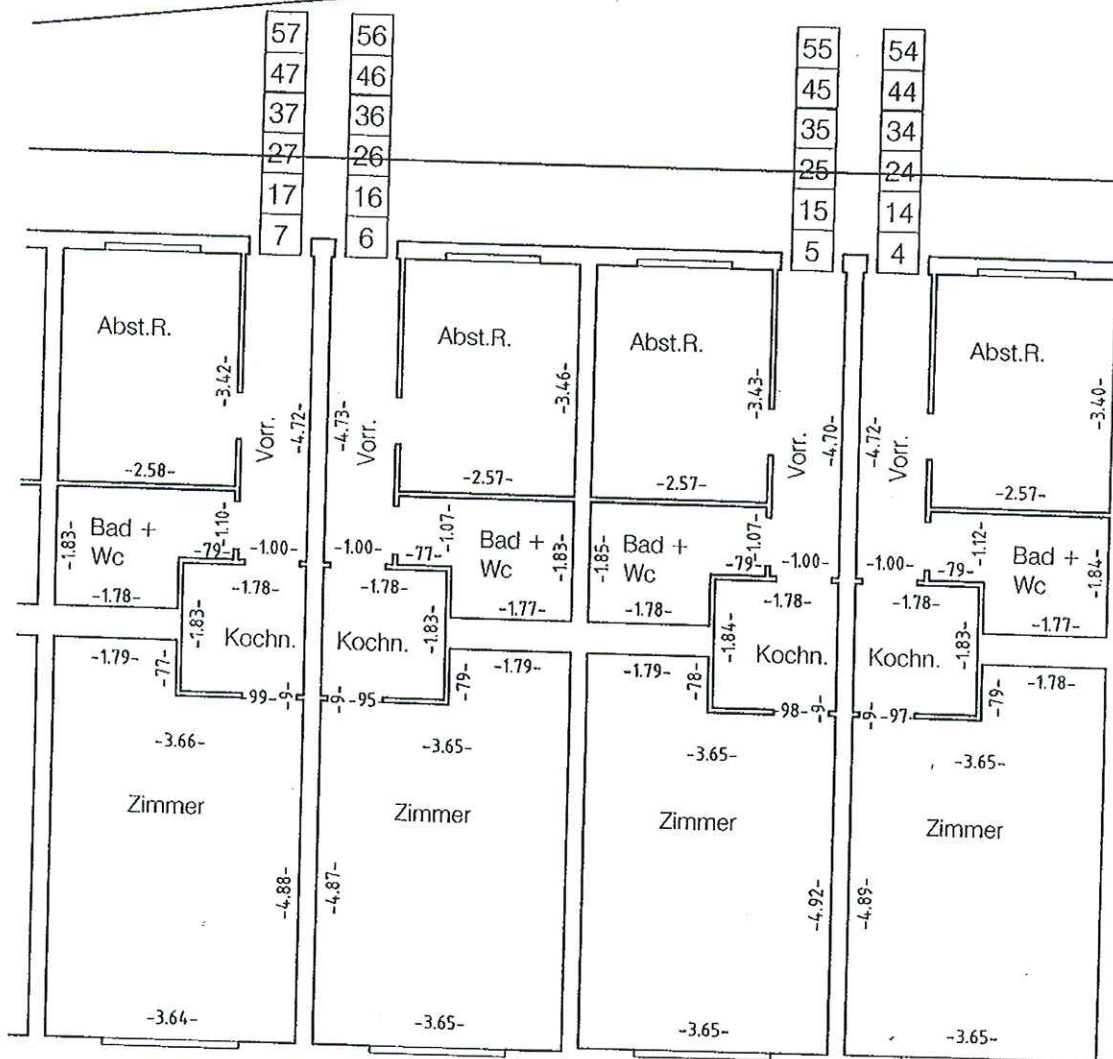
1090 WIEN, SCHUBERTGASSE 4 - 6

TEL.: 310 44 51

FN 135364, HG Wien

UID-Nr.: ATU 39654904

FAX.: 310 44 51/13

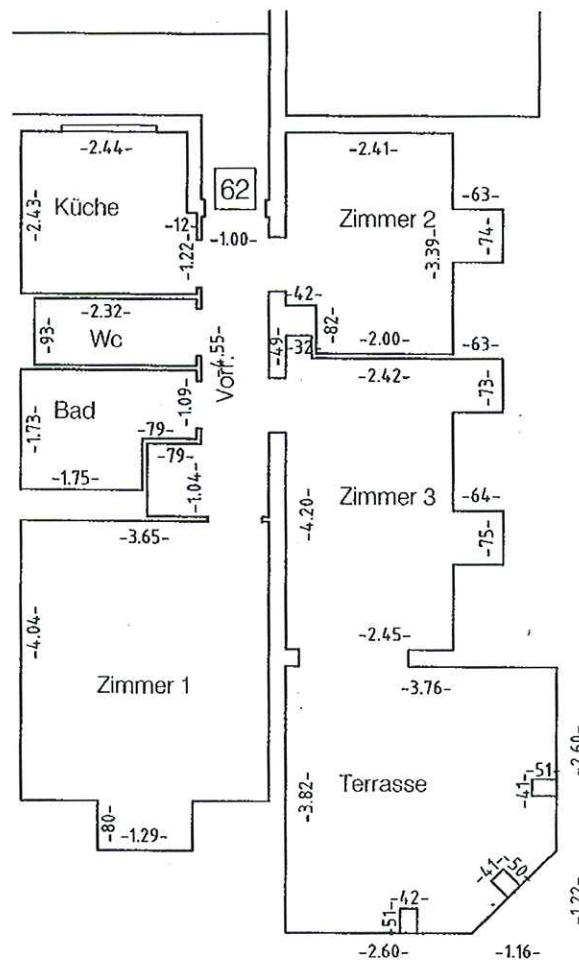


Ausmaßskizze

Naturmasse am 11.+12.11.2004

Liechtensteinstr. 114-116

1090 Wien



Ausmaßskizze

• Naturmasse am 12.11.2004

Liechtensteinstr. 114-116

1090 Wien



ARCHITEKT LIEGLER ZT-GMBH

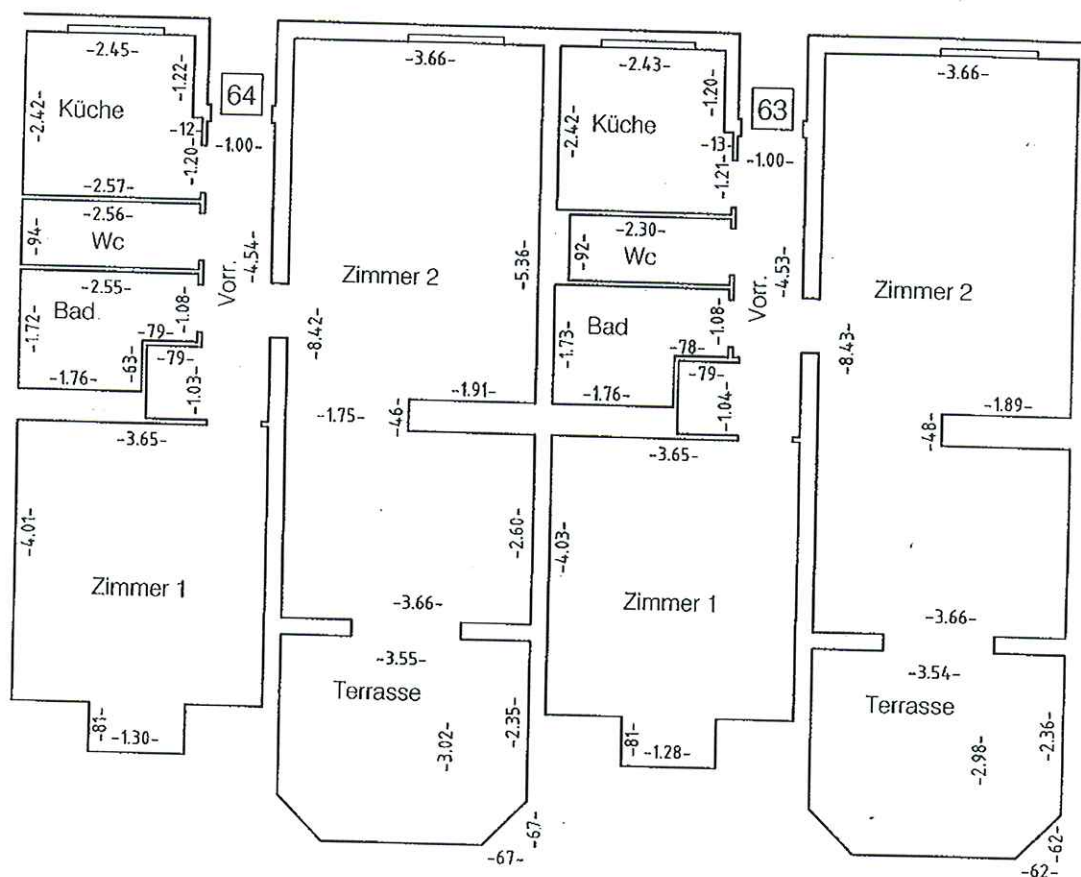
1090 WIEN, SCHUBERTGASSE 4 - 6

TEL.: 310 44 51

FN 135364, HG Wien

UID-Nr.: ATU 39654904

FAX.: 310 44 51/13



Ausmaßskizze

Naturmasse am 10.+11.11.2004

Liechtensteinstr. 114-116

1090 Wien



ARCHITEKT LIEGLER ZT-GMBH

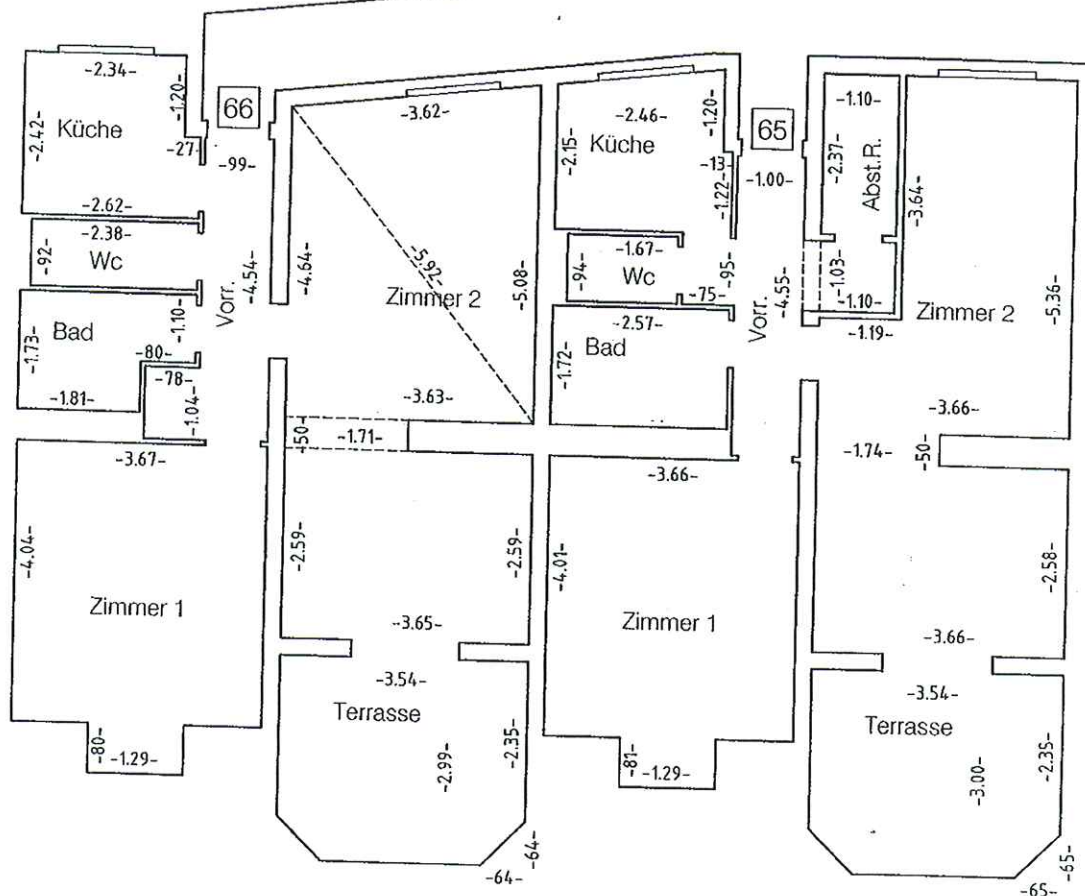
1090 WIEN, SCHUBERTGASSE 4 - 6

FN 135364, HG Wien

UID-Nr.: ATU 39654904

TEL.: 310 44 51

FAX.: 310 44 51/13



Aumaßskizze

Naturmasse am 11.11.2004

Liechtensteinstr. 114-116

1090 Wien



ARCHITEKT LIEGLER ZT-GMBH

1090 WIEN, SCHUBERTGASSE 4 - 6

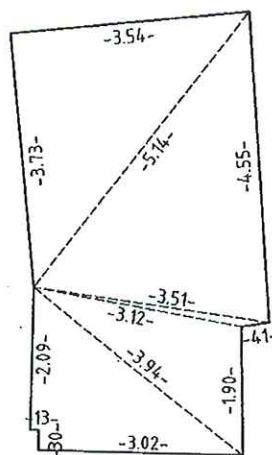
FN 135364, HG Wien

UID-Nr.: ATU 39654904

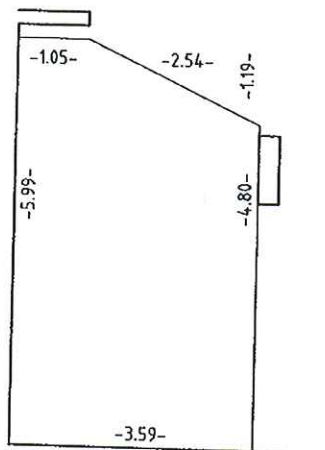
TEL.: 310 44 51

FAX.: 310 44 51/13

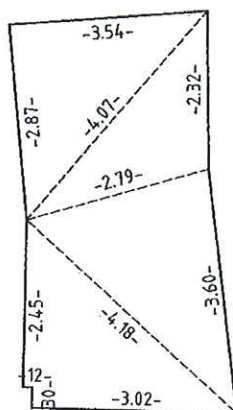
Stellplatz 21



Stellplatz 31



Stellplatz 38



Ausmaßskizze
Naturmasse am 11.+12.11.2004
Liechtensteinstr. 114-116
1090 Wien

1090 Wien, Liechtensteinstraße 114 - 116											
5)	BERECHNUNG DER NUTZWERTE									27.01.2005	
Stk	Tür	Bestands gegenstand	RNW	Abstriche	Zuschl.	%	Nutzw. /m²	Nutz- fläche	Nutzw. berech.	Nutzw. rund.	Gesamt Nutzw.
EG	1	Geschäftslokal	1,000				1,000	166,02	166,02		166
1.	2	Wohnung Kellerabteil	1,000 0,300	A2		-7,5%	0,925 0,300	58,53 1,60	54,14 0,48	54 1	55
1.	3	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,26	33,21		33
1.	4	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,21	33,17		33
1.	5	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,39	33,32		33
1.	6	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,22	33,18		33
1.	7	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,21	33,17		33
1.	8	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,37	33,31		33
1.	9	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,09	33,07		33
1.	10	Wohnung	1,000	A1,A3,A4,A5		-22,5%	0,775	38,48	29,82		30
1.	11	Wohnung	1,000	A1,A3,A4,A5		-22,5%	0,775	39,37	30,51		31
2.	12	Wohnung Kellerabteil	1,000 0,300	A2		-7,5%	0,925 0,300	58,53 2,88	54,14 0,86	54 1	55
2.	13	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,26	33,21		33
2.	14	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,21	33,17		33
2.	15	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,39	33,32		33
2.	16	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,22	33,18		33
2.	17	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,21	33,17		33
2.	18	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,37	33,31		33
2.	19	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	40,09	33,07		33
2.	20	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	38,48	31,75		32
2.	21	Wohnung	1,000	A1,A4,A5		-17,5%	0,825	39,37	32,48		32

Stk	Tür	Bestands gegenstand	RNW	Abstriche	Zuschl.	%	Nutzw. /m²	Nutz- fläche	Nutzw. berech.	Nutzw. rund.	Gesamt Nutzw.
DG	62	Wohnung	1,000	A2,A6,A7	Z1	-7,5%	0,925	52,91	48,94	49	
		Kellerabteil	0,300				0,300	0,88	0,26	1	50
DG	63	Wohnung	1,000	A1,A6,A7	Z1	-10,0%	0,900	63,08	56,77	57	
		Kellerabteil	0,300				0,300	0,88	0,26	1	58
DG	64	Wohnung	1,000	A1,A6,A7	Z1	-10,0%	0,900	63,35	57,02	57	
		Kellerabteil	0,300				0,300	1,86	0,56	1	58
DG	65	Wohnung	1,000	A1,A6,A7	Z1	-10,0%	0,900	62,09	55,88	56	
		Kellerabteil	0,300				0,300	0,88	0,26	1	57
DG	66	Wohnung	1,000	A1,A6,A7	Z1	-10,0%	0,900	61,33	55,20	55	
		Kellerabteil	0,300				0,300	0,88	0,26	1	56
EG		Stellplatz 1	0,900				0,900	11,04	9,94		10
EG		Stellplatz 2	0,900				0,900	11,04	9,94		10
EG		Stellplatz 3	0,900				0,900	11,04	9,94		10
EG		Stellplatz 4	0,900				0,900	11,04	9,94		10
1.KE		Stellplatz 5	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 6	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 7	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 8	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 9	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 10	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 11	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 12	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 13	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 14	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 15	0,900	A8		-10,0%	0,810	12,00	9,72		10
1.KE		Stellplatz 16	0,900	A8		-10,0%	0,810	12,00	9,72		10

Stk	Tür	Bestands gegenstand	RNW	Abstriche	Zuschl.	%	Nutzw. /m²	Nutz- fläche	Nutzw. berech.	Nutzw. rund.	Gesamt Nutzw.
1.KE		Stellplatz 17	0,900	A8		-10,0%	0,810	12,00	9,72		10
1.KE		Stellplatz 18	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 19	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 20	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
1.KE		Stellplatz 21	0,900	A8,A9		-30,0%	0,630	21,25	13,39		13
2.KE		Stellplatz 22	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 23	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 24	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 25	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 26	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 27	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 28	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 29	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 30	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 31	0,900	A8,A9,A10		-40,0%	0,540	19,99	10,79		11
2.KE		Stellplatz 32	0,900	A8		-10,0%	0,810	12,00	9,72		10
2.KE		Stellplatz 33	0,900	A8		-10,0%	0,810	12,00	9,72		10
2.KE		Stellplatz 34	0,900	A8		-10,0%	0,810	12,00	9,72		10
2.KE		Stellplatz 35	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 36	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 37	0,900	A8		-10,0%	0,810	11,04	8,94		9
2.KE		Stellplatz 38	0,900	A8,A9		-30,0%	0,630	17,37	10,94		11
Summe aller Nutzwerte											2903