STABENTHEINER & Partner SACHVERSTÄNDIGEN KG

An
WET
Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
Bahnhofplatz 1
2340 Mödling

Bad Vöslau, am 18.03.2019

GUTACHTEN

der Liegenschaft EZ 206
Grundbuch 24285 Traunstein
Bezirksgericht Zwettl
Grundstücksnummer 62

in

Unterer Markt 2, 3632 Traunstein

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

Mag. Gunnar Prokop
2540 Bad Vöslau, Alleegasse 10
gunnar@prokop.immo

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES 3
1.) Auftrag: 3
2.) Zweck und Gegenstand des Gutachtens: 3
3.) Lokalaugenschein: 3
4.) Unterlagen/ Grundlagen: 3

B. BEFUND 4
1.) Grundbuchstand: 4
2.) Beschreibung der Liegenschaft und des Gebäudes bzw. Objekt 4
3.) Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen 4
4.) Allgemeinflächen: 5
5.) Nutzflächenermittlung: 5

C. GUTACHTEN 6
1.) Allgemeines: 6
2.) Nutzflächenaufstellung 8
3.) Ermittlung der Nutzwerte pro m² 12
4.) Nutzwertberechnung 17
5.) Zusammenfassung 22

D.) ANHANG 23
1.) Luftbild 23
2.) Grundbuch 24
3.) Parkplatzsituation 26
4.) Fotos Parkplätze 27
5.) Topografie 28
6.) Bescheid baubehördliche Bewilligung 40
7.) Niederschrift zur Bauverhandlung 43
8.) Benützungsbewilligung 46
9.) Bestandsplan 53

A. ALLGEMEINES

1.) Auftrag:

Frau Daniela Burgert beauftragt per Mail am 20.02.2019 im Auftrag von Prok. BM Manfred Schaufler im Namen der WET gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. ein Nutzwertgutachten für obige Liegenschaft.

2.) Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF.

Als Basis dienen die Bestandspläne vom Mai 1997, die am 11.07.1997 zur Kollaudierung vorgelegt wurden von Herrn Architekt DI Rudolf Wiesbauer.

3.) Lokalaugenschein:

Der Lokalaugenschein und die Recherche am Bauamt fanden am 06.03.2019 bzw. 07.03.2019 statt.

Bei dem Termin waren anwesend:

.) Frau Monika Mach als Auskunftsperson am Bauuamt

.) Herr Mag. Gunnar Prokop als Sachverständiger

Der Lokalaugenschein und die Besprechung mit dem Bauaumt 60 Minuten, wobei in dieser Dauer die Fahrtzeiten für Hin- und Rückfahrt noch nicht eingerechnet sind.

4.) Unterlagen/ Grundlagen:

- Das WEG idF der WRN 2006 in der letztgültigen Fassung
- Grundbuchauszug
- Bestands-Pläne von Architekt DI Rudolf Wiesbauer
- Baubewilligung vom 18.10.1995
- Benützungsbewilligung vom 01.08.1997
- Topografie vom 26.05.1997
- Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Nutzfläche und Wohnrecht – Böhm, Echharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen
- WEG idF der WRN 2006 – Dr. Wolfgang Dirnbacher
- Luftbild vom NÖ Atlas

B. BEFUND

1.) Grundbuchstand:

Adresse:	Unterer Markt 2, 3632 Traunstein
Grundbuch:	24285 Traunstein
Einlagezahl:	206
Grundstücksnummer:	62
Bezirksgericht:	Zwettl

2.) Beschreibung der Liegenschaft und des Gebäudes bzw. Objektes:

Das Grundstück befindet sich direkt westlich von der Hauptstraße, Ecke Unterer Markt, der nördlich vorbeiführt. Die Zufahrt zu den Stellplätzen, die ca. 20m vom südlichen Eingang entfernt situiert sind, befindet sich im Bildstockweg. Im Norden befinden sich auf öffentlichem Gut weitere 4 Parkplätze, die von den Bewohnern der Liegenschaft genutzt werden. Der südliche Teil der Liegenschaft ist bis auf die 8 Stellplätze nicht verbaut.

Das Gebäude hat 3 Voll-Geschosse, der südliche Teil ist teilunterkellert und somit 4-geschossig. Im Keller befinden sich 12 Parteienkeller, sowie Kinderwagen- bzw. Fahrrad-, Anschluss- und Trockenraum.

Im Erdgeschoss befinden sich die Top 1, 2, 3 und 4, laut Topografie als Seniorenwohnungen bezeichnet, sowie die Top 5 und 6.

Im 1. Obergeschoss sind die Top 7, 8, 9 und 10 untergebracht.

Im Dachgeschoss sind die Top 11 und Top 12, sowie 3 Dachböden situiert.

Allgemeinbereich werden das Stiegenhaus, die Gänge, der Trocken-, Anschluss-, Kinderwagen- und Fahrradraum im Keller, die Dachböden im Dachgeschoss, sowie die Gehwege und Grünflächen im Freien sein.

3.) Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Insgesamt:	bewertet	nicht bewertet
20 wohnungseigentumstaugliche Objekte	20	0
12 Wohnungen	12	0
0 sonstige selbständige Räumlichkeit	0	0
8 Abstellplatz für Kraftfahrzeuge	8	0

Im Sinne des §6 Abs 1 Ziff 2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft folgende Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

APL für KFZ	Bezeichnung	Anzahl	davon bewertet
APL für KFZ im Freien nicht überdacht	APL	8	8

4.) Allgemeinflächen:

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt wird.

5.) Nutzflächenermittlung:

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gefertigten Sachverständigen nach der übergebenen Topografie vom 26.05.1997.

Die Pläne und die Topografie sind im Anhang des Gutachtens und somit integrierende Bestandteil des Gutachtens. Die Pläne wurden von den Auftraggebern übergeben.

C. GUTACHTEN

1.) Allgemeines:

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den Wohnungen, den sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und den Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist, und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß §8 (1) WEG idF WRN 2006 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des §2 Abs 3 WEG.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten, sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei die Rundungsregel des Abs 1, Satz 1 zur Anwendung gelangt. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins einzusetzen. (§ 8 Abs 2).

Allfällig vorhandene Veranden werden mit 75%, Loggien mit 50% des zugehörigen Wohnungsnutzwertes pro m² bewertet und sind Teil der Wohnnutzfläche.

Offen Balkone und Terrassen sind nicht mehr als Zubehörobjekte, sondern als Ausstattung von Wohnungseigentumsobjekten anzusehen und werden über ganzzahlige Zuschläge in der Nutzwertberechnung berücksichtigt.

Gemäß § 8 (3) WEG darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche rechnerisch nicht übersteigen. Dies gilt allerdings dann nicht, wenn die Berücksichtigung von Zubehörobjekten zu einem die Zahl eins übersteigenden Nutzwert führt. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, im zweiten Fall ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb von Wohnungseigentum erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zu Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt für eine Wohnung im 1. Obergeschoss bestehend aus Vorraum, Bad, eigenes WC, eigene Küche, 2 Zimmer und Abstellraum, sowie einem Balkon bzw. Loggia, sowie einem Kellerabteil angesetzt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Folgende Allgemeinflächen sind auf der Liegenschaft vorhanden:

das Stiegenhaus, die Gänge, der Trocken-, Anschluss-, Kinderwagen- und Fahrradraum im Keller, die Dachböden im Dachgeschoss, sowie die Gehwege und Grünflächen im Freien.

Regelnutzwerte

RNW Wohnung		1,0	
RNW Loggia		0,5	vom RNW/m² der Wohnung
RNW KFZ Freien	KFZ-Stellplatz im Freien nicht überdacht	0,2	Weniger Stellplätze als Wohnungen, aber Parkmöglichkeiten in der Nähe
RNW Balkone/ Terrasse bis 50%	Balkone/ Terrasse Fläche bis 50% vom WE-Objekt	0,25	vom RNW/m² der Wohnung
Keller ohne Fenster	Kellerraum ohne Fenster	0,30	
Keller mit Fenster	Kellerraum mit Fenster	0,40	

Zuschläge / Abschläge:

Erdgeschoss an Straße	Erdgeschoss unmittelbar an der Straße	-10%	
Geschosse über 1. Stock ohne Lift	Weitere Geschosse über 1. Stock ohne Lift	-2,5%	
Straßenlage	Lage innerhalb des Stockwerkes: Straßenlage	-5%	
Nord-Ostlage	Ausrichtung Nord-Ostlage	-2,5%	
Wohnküche	Küche im Wohnraum integriert	-2,5%	
Dachgaupen	Abstrich für Schrägen, Dachflächenfenster, Dachgaupen,…	-2,5%	

2.) Nutzflächenaufstellung

Top 1	**EG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	EG	37,20	**37,20**
Loggia	EG	1,52	**1,52**
Zuschläge			
Balkon	EG	3,10	**3,10**
Zubehör			
Keller	KG	5,31	**5,31**

Top 2	**EG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	EG	37,20	**37,20**
Loggia	EG	1,52	**1,52**
Zuschläge			
Balkon	EG	3,10	**3,10**
Zubehör			
Keller	UG	5,29	**5,29**

Top 3	**EG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	EG	37,20	**37,20**
Loggia	EG	1,52	**1,52**
Zuschläge			
Balkon	EG	3,10	**3,10**
Zubehör			
Keller	UG	5,20	**5,20**

Top 4	**EG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	EG	37,20	**37,20**
Loggia	EG	1,70	**1,70**
Zuschläge			
Balkon	EG	3,10	**3,10**
Zubehör			
Keller	UG	5,29	**5,29**

Top 5	**EG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	EG	74,74	**74,74**
Loggia	EG	3,04	**3,04**
Zuschläge			
Balkon	EG	7,18	**7,18**
Zubehör			
Keller	UG	5,29	**5,29**

Top 6	**EG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	EG	56,33	**56,33**
Loggia	EG	1,63	**1,63**
Zuschläge			
Balkon	EG	3,85	**3,85**
Zubehör			
Keller	UG	5,32	**5,32**

Top 7	**1.OG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	1.OG	73,07	**73,07**
Loggia	1.OG	3,04	**3,04**
Zuschläge			
Balkon	1.OG	6,20	**6,20**
Zubehör			
Keller	UG	5,31	**5,31**

Top 8	**1.OG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	1.OG	73,33	**73,33**
Loggia	1.OG	3,22	**3,22**
Zuschläge			
Balkon	1.OG	6,30	**6,30**
Zubehör			
Keller	UG	5,29	**5,29**

Top 9	**1.OG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	1.OG	72,97	**72,97**
Loggia	1.OG	3,04	**3,04**
Zuschläge			
Balkon	1.OG	7,18	**7,18**
Zubehör			
Keller	UG	5,20	**5,20**

Top 10	**1.OG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	1.OG	54,59	**54,59**
Loggia	1.OG	1,52	**1,52**
Zuschläge			
Balkon	1.OG	3,85	**3,85**
Zubehör			
Keller	UG	5,29	**5,29**

Top 11	**DG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	DG	70,46	**70,46**
Loggia	DG	3,04	**3,04**
Zuschläge			
Balkon	DG	6,20	**6,20**
Zubehör			
Keller	UG	5,29	**5,29**

Top 12	**DG**		
Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Wohnung	DG	71,53	**71,53**
Loggia	DG	1,52	**1,52**
Zuschläge			
Balkon	DG	3,59	**3,59**
Zubehör			
Keller	UG	5,32	**5,32**

Abstellplätze für KFZ im EG							
Bezeichnung						**Fläche**	**m²**
KFZ	Lage	Länge		Breite			
KFZ 1	EG	5,00	x	2,40	=	12,00	**12,00**
KFZ 2	EG	5,00	x	2,40	=	12,00	**12,00**
KFZ 3	EG	5,00	x	2,40	=	12,00	**12,00**
KFZ 4	EG	5,00	x	2,40	=	12,00	**12,00**
KFZ 5	EG	5,00	x	2,40	=	12,00	**12,00**
KFZ 6	EG	5,00	x	2,40	=	12,00	**12,00**
KFZ 7	EG	5,00	x	2,40	=	12,00	**12,00**
KFZ 8	EG	5,00	x	2,40	=	12,00	**12,00**

3.) Ermittlung der Nutzwerte pro m²

Top 1				
RNW Wohnung		1,000		
Wohnküche		-0,025		
Nord-Ostlage		-0,025		
Nutzwert pro m²		**0,950**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	EG			0,9500
Loggia	EG	0,50	vom NW/m²	0,4750
Zuschläge				
Balkon	EG	0,25	vom NW/m²	0,2375
Zubehör				
Keller	KG	0,30	pro m²	0,3000

Top 2				
RNW Wohnung		1,000		
Wohnküche		-0,025		
Nutzwert pro m²		**0,975**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	EG			0,9750
Loggia	EG	0,50	vom NW/m²	0,4875
Zuschläge				
Balkon	EG	0,25	vom NW/m²	0,2438
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Top 3				
RNW Wohnung		1,000		
Wohnküche		-0,025		
Nutzwert pro m²		**0,975**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	EG			0,9750
Loggia	EG	0,50	vom NW/m²	0,4875
Zuschläge				
Balkon	EG	0,25	vom NW/m²	0,2438
Zubehör				
Keller mit Fenster	UG	0,40	pro m²	0,4000

Top 4				
RNW Wohnung		1,000		
Wohnküche		-0,025		
Nutzwert pro m²		**0,975**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	EG			0,9750
Loggia	EG	0,50	vom NW/m²	0,4875
Zuschläge				
Balkon	EG	0,25	vom NW/m²	0,2438
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Top 5				
RNW Wohnung		1,000		
Erdgeschoss an Straße		-0,100		
Nutzwert pro m²		**0,900**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	EG			0,9000
Loggia	EG	0,50	vom NW/m²	0,4500
Zuschläge				
Balkon	EG	0,25	vom NW/m²	0,2250
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Top 6				
RNW Wohnung		1,000		
Erdgeschoss an Straße		-0,100		
Nutzwert pro m²		**0,900**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	EG			0,9000
Loggia	EG	0,50	vom NW/m²	0,4500
Zuschläge				
Balkon	EG	0,25	vom NW/m²	0,2250
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Top 7				
RNW Wohnung		1,000		
Nord-Ostlage		-0,025		
Dachgaupen		-0,025		
Nutzwert pro m²		**0,950**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	1.OG			0,9500
Loggia	1.OG	0,50	vom NW/m²	0,4750
Zuschläge				
Balkon	1.OG	0,25	vom NW/m²	0,2375
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Top 8				
RNW Wohnung		1,000		
Dachgaupen		-0,025		
Nutzwert pro m²		**0,975**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	1.OG			0,9750
Loggia	1.OG	0,50	vom NW/m²	0,4875
Zuschläge				
Balkon	1.OG	0,25	vom NW/m²	0,2438
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Top 9				
RNW Wohnung		1,000		
Straßenlage		-0,050		
Dachgaupen		-0,025		
Nutzwert pro m²		**0,925**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	1.OG			0,9250
Loggia	1.OG	0,50	vom NW/m²	0,4625
Zuschläge				
Balkon	1.OG	0,25	vom NW/m²	0,2313
Zubehör				
Keller mit Fenster	UG	0,40	pro m²	0,4000

Top 10				
RNW Wohnung		1,000		
Straßenlage		-0,050		
Nutzwert pro m²		**0,950**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	1.OG			0,9500
Loggia	1.OG	0,50	vom NW/m²	0,4750
Zuschläge				
Balkon	1.OG	0,25	vom NW/m²	0,2375
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Top 11				
RNW Wohnung		1,000		
Nord-Ostlage		-0,025		
Geschosse über 1. Stock ohne Lift		-0,025		
Dachgaupen		-0,025		
Nutzwert pro m²		**0,925**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	DG			0,9250
Loggia	DG	0,50	vom NW/m²	0,4625
Zuschläge				
Balkon	DG	0,25	vom NW/m²	0,2313
Zubehör				
Keller mit Fenster	UG	0,40	pro m²	0,4000

Top 12				
RNW Wohnung		1,000		
Straßenlage		-0,050		
Geschosse über 1. Stock ohne Lift		-0,025		
Dachgaupen		-0,025		
Nutzwert pro m²		**0,900**		
Bezeichnung	Lage	Bewertung		Nutzwert/m²
Wohnung	DG			0,9000
Loggia	DG	0,50	vom NW/m²	0,4500
Zuschläge				
Balkon	DG	0,25	vom NW/m²	0,2250
Zubehör				
Keller	UG	0,30	pro m²	0,3000

Abstellplätze für KFZ im EG

	Bezeichnung	Lage	Nutzwert/m²
KFZ 1	KFZ	EG	**0,20**
KFZ 2	KFZ	EG	**0,20**
KFZ 3	KFZ	EG	**0,20**
KFZ 4	KFZ	EG	**0,20**
KFZ 5	KFZ	EG	**0,20**
KFZ 6	KFZ	EG	**0,20**
KFZ 7	KFZ	EG	**0,20**
KFZ 8	KFZ	EG	**0,20**

4.) Nutzwertberechnung

Top 1

Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	37,2	0,9500	35,34	
Loggia	1,52	0,4750	0,72	
			36,06	36
Zuschläge				
Balkon	3,10	0,2375	0,74	1
Zubehör				
Keller	5,31	0,3000	1,59	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**39**

Top 2

Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	37,2	0,9750	36,27	
Loggia	1,52	0,4875	0,74	
			37,01	37
Zuschläge				
Balkon	3,10	0,2438	0,76	1
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**40**

Top 3

Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	37,2	0,9750	36,27	
Loggia	1,52	0,4875	0,74	
			37,01	37
Zuschläge				
Balkon	3,10	0,2438	0,76	1
Zubehör				
Keller mit Fenster	5,20	0,4000	2,08	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**40**

Top 4

Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	37,2	0,9750	36,27	
Loggia	1,7	0,4875	0,83	
			37,10	37
Zuschläge				
Balkon	3,10	0,2438	0,76	1
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**40**

Top 5

Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	74,74	0,9000	67,27	
Loggia	3,04	0,4500	1,37	
			68,63	69
Zuschläge				
Balkon	7,18	0,2250	1,62	2
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**73**

Top 6

Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	56,33	0,9000	50,70	
Loggia	1,63	0,4500	0,73	
			51,43	51
Zuschläge				
Balkon	3,85	0,2250	0,87	1
Zubehör				
Keller	5,32	0,3000	1,60	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**54**

Top 7				
Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	73,07	0,9500	69,42	
Loggia	3,04	0,4750	1,44	
			70,86	71
Zuschläge				
Balkon	6,20	0,2375	1,47	1
Zubehör				
Keller	5,31	0,3000	1,59	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**74**

Top 8				
Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	73,33	0,9750	71,50	
Loggia	3,22	0,4875	1,57	
			73,07	73
Zuschläge				
Balkon	6,30	0,2438	1,54	2
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**77**

Top 9				
Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	72,97	0,9250	67,50	
Loggia	3,04	0,4625	1,41	
			68,90	69
Zuschläge				
Balkon	7,18	0,2313	1,66	2
Zubehör				
Keller mit Fenster	5,20	0,4000	2,08	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**73**

Top 10				
Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	54,59	0,9500	51,86	
Loggia	1,52	0,4750	0,72	
			52,58	53
Zuschläge				
Balkon	3,85	0,2375	0,91	1
Zubehör				
Keller	5,29	0,3000	1,59	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**56**

Top 11				
Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	70,46	0,9250	65,18	
Loggia	3,04	0,4625	1,41	
			66,58	67
Zuschläge				
Balkon	6,20	0,2313	1,43	1
Zubehör				
Keller mit Fenster	5,29	0,4000	2,12	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**70**

Top 12				
Bezeichnung	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Bezeichnung				
Wohnung	71,53	0,9000	64,38	
Loggia	1,52	0,4500	0,68	
			65,06	65
Zuschläge				
Balkon	3,59	0,2250	0,81	1
Zubehör				
Keller	5,32	0,3000	1,60	2
Nutzwert:	**Bezeichnung**			**68**

Abstellplätze für KFZ		**im EG**			
Bezeichnung		**Fläche**	**Nutzwert**	**Nutzwert**	**Nutzwert**
KFZ	Lage	in m²	pro m²		gerundet
KFZ 1	EG	12,00	0,20	2,40	**2,00**
KFZ 2	EG	12,00	0,20	2,40	**2,00**
KFZ 3	EG	12,00	0,20	2,40	**2,00**
KFZ 4	EG	12,00	0,20	2,40	**2,00**
KFZ 5	EG	12,00	0,20	2,40	**2,00**
KFZ 6	EG	12,00	0,20	2,40	**2,00**
KFZ 7	EG	12,00	0,20	2,40	**2,00**
KFZ 8	EG	12,00	0,20	2,40	**2,00**

5.) Zusammenfassung

Bezeichung	Art	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
Top 1	Wohnung	EG	37,20	39 / 720	**78 / 1.440**	5,42%
Top 2	Wohnung	EG	37,20	40 / 720	**80 / 1.440**	5,56%
Top 3	Wohnung	EG	37,20	40 / 720	**80 / 1.440**	5,56%
Top 4	Wohnung	EG	37,20	40 / 720	**80 / 1.440**	5,56%
Top 5	Wohnung	EG	74,74	73 / 720	**146 / 1.440**	10,14%
Top 6	Wohnung	EG	56,33	54 / 720	**108 / 1.440**	7,50%
Top 7	Wohnung	1.OG	73,07	74 / 720	**148 / 1.440**	10,28%
Top 8	Wohnung	1.OG	73,33	77 / 720	**154 / 1.440**	10,69%
Top 9	Wohnung	1.OG	72,97	73 / 720	**146 / 1.440**	10,14%
Top 10	Wohnung	1.OG	54,59	56 / 720	**112 / 1.440**	7,78%
Top 11	Wohnung	DG	70,46	70 / 720	**140 / 1.440**	9,72%
Top 12	Wohnung	DG	71,53	68 / 720	**136 / 1.440**	9,44%
	12					
KFZ 1	KFZ	EG	12,00	2 / 720	**4 / 1.440**	0,28%
KFZ 2	KFZ	EG	12,00	2 / 720	**4 / 1.440**	0,28%
KFZ 3	KFZ	EG	12,00	2 / 720	**4 / 1.440**	0,28%
KFZ 4	KFZ	EG	12,00	2 / 720	**4 / 1.440**	0,28%
KFZ 5	KFZ	EG	12,00	2 / 720	**4 / 1.440**	0,28%
KFZ 6	KFZ	EG	12,00	2 / 720	**4 / 1.440**	0,28%
KFZ 7	KFZ	EG	12,00	2 / 720	**4 / 1.440**	0,28%
KFZ 8	KFZ	EG	12,00	2 / 720	**4 / 1.440**	0,28%
	8					
			791,82	720 / 720	1.440 / 1.440	100%

D.) ANHANG

1.) Luftbild

2.) Grundbuch Baurechtseinlage

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH **GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 24285 Traunstein EINLAGEZAHL 216
BEZIRKSGERICHT Zwettl

****
Letzte TZ 5000/1997
BAURECHT BIS 2025-12-31 an EZ 206
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********
********** A2 **********
1 a 4753/1995 Eröffnung der Einlage für Baurecht
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
"Wohnungseigentümer" Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H.
ADR: Josefstädterstr 51, Wien 1080
a 4753/1995 Baurechtsvertrag 1995-02-15 Baurecht
b 5364/1995 Veräußerungsverbot
c 5000/1997 Veräußerungsverbot
********** C **********
1 a 5364/1995 Schuldschein 1995-10-10
PFANDRECHT 6,424.000,--
9 % VZ, NGS 642.400,-- für Land Niederösterreich
b 2427/1996 VORRANG von LNR 3 vor 1 2
c 5000/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Niederösterreich
2 a 5364/1995
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem NÖWFG für Land Niederösterreich
b 2427/1996 VORRANG von LNR 3 vor 1 2
3 a 2427/1996 Schuldschein 1996-01-30
PFANDRECHT 2,600.000,--
15 % Z, 6 % VuZZ, NGS 260.000,-- für Raiffeisenbank Zwettl registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 2427/1996 VORRANG von LNR 3 vor 1 2
c 2427/1996 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Niederösterreich
d 5000/1997 Löschungsverpflichtung zugunsten Land Niederösterreich
4 a 5000/1997 Schuldschein 1997-09-29
PFANDRECHT 117.000,--
9 % VZ, NGS 11.700,-- für Land Niederösterreich
5 a 5000/1997
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem NÖWFG für Land Niederösterreich

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 19.02.2019 13:33:10

Seite 1 von 1

Stammeinlage

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 24285 Traunstein EINLAGEZAHL 206
BEZIRKSGERICHT Zwettl

****
Letzte TZ 2267/2011
STAMMEINLAGE DER BAURECHTSEINLAGE EZ 216
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
62	G	GST-Fläche	*	1858	
		Bauf.(10)		415	
		Bauf.(20)		95	
		Gärten(10)		1154	
		Sonst(40)		194	Unterer Markt 2

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
********** A2 **********
1 a 7106/1994 Eröffnung der Einlage für Gst 62 .33 aus EZ 163
3 a 4445/1998 Flächenänderung bezüglich Gst 62
(AB-A 344/98, § 15 LiegTeilG)
4 a 3097/2005 Aufschließungsbeitrag ATS 63.685,-- für Gst 62
********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Marktgemeinde Traunstein
ADR: Wiegensteinstraße 2, Bad Traunstein 3632
a 1004/1969 Kaufvertrag 1965-09-20 Eigentumsrecht
b 7106/1994 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 163
c 2267/2011 Adressenänderung
********** C **********
1 a 4298/1995 Gesuch um Eintragung eines Baurechts
2 a 4753/1995 IM RANG 4298/1995
BAURECHT vom 1995-01-01 bis 2025-12-31, Baurechtseinlage
EZ 216

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 06.06.2018 10:48:58

Seite 1 von 1

3.) Parkplatzsituation

4.) Fotos Parkplätze

Beschriftung Parkplatz im Süden

Blick von Süden nach Norden – Richtung Wohnhaus

Nummerierung der ersten 4 Plätze, ab der Nummer 5 ist überhaupt nichts mehr zu erkennen

Beschriftung Parkplatz Nord – es gibt keine Bodenmarkierungen

5.) Topografie

5382

1997-05-26

WOHNHAUS TRAUNSTEIN

TOPOGRAPHIE (lt. BESTANDSPLÄNE 9402/51-54)

3632 TRAUNSTEIN 12WE

ARCH. WIESBAUER

WOHNHAUSANLAGE TRAUNSTEIN

TOPOGRAPHIE
(lt. Bestandspläne 9402/51-54)

ERDGESCHOSS

TOP 1

Vorraum	(1,95 x 1,90)	3,71 m²
Bad	(2,65 x 1,45)	3,84 m²
WC	(1,45 x 0,90)	1,31 m²
Abstellraum	(1,80 x 0,90)	1,62 m²
Wohnraum	(3,85 x 4,53) + (2,65 x 3,55) - (0,36 x 0,36)	26,72 m²
WNFL		**37,20 m²**
Balkon	(2,67 x 1,20) - (0,25 x 0,40)	3,10 m²
Loggia	(2,24 x 0,68)	1,52 m²
Gesamt		**4,62 m²**

Top 2

Vorraum	(1,95 x 1,90)	3,71 m²
Bad	(2,65 x 1,45)	3,84 m²
WC	(1,45 x 0,90)	1,31 m²
Abstellraum	(1,80 x 0,90) - (0,36 x 0,36)	1,49 m²
Wohnküche	(3,85 x 4,53) + (2,65 x 3,55)	26,85 m²
WNFL		**37,20 m²**

Balkon	(2,67 x 1,20) - (0,25 x 0,40)	3,10 m²
Loggia	(2,24 x 0,68)	1,52 m²
Gesamt		**4,62 m²**

Top 3

Vorraum	(1,95 x 1,90)	3,71 m²
Bad	(2,65 x 1,45)	3,84 m²
WC	(1,45 x 0,90)	1,31 m²
Abstellraum	(1,80 x 0,90) - (0,36 x 0,36)	1,49 m²
Wohnküche	(3,85 x 4,53) + (2,65 x 3,55)	26,85 m²
WNFL		**37,20 m²**

Balkon	(2,67 x 1,20) - (0,25 x 0,40)	3,10 m²
Loggia	(2,24 x 0,68)	1,52 m²
Gesamt		**4,62 m²**

Top 4

Vorraum	(1,95 x 1,90)	3,71 m²
Bad	(2,65 x 1,45)	3,84 m²
WC	(1,45 x 0,90)	1,31 m²
Abstellraum	(1,80 x 0,90) - (0,36 x 0,36)	1,49 m²
Wohnküche	(3,85 x 4,53) + (2,65 x 3,55)	26,85 m²
WNFL		**37,20 m²**

Balkon	(2,67 x 1,20) - (0,25 x 0,40)	3,10 m²

Loggia	(2,50 x 0,68)	1,70 m²
Gesamt		**4,62 m²**

Top 5

Vorraum	(2,65 x 2,10) + (3,30 x 1,05)	9,03 m²
Bad	(2,75 x 1,80)	4,95 m²
WC	(1,50 x 0,90)	1,35 m²
Küche	(2,80 x 2,75) - (0,60 x 0,25)	7,55 m²
Abstellraum	(1,32 x 1,00)	1,32 m²
Zimmer	(2,33 x 1,10) + (3,75 x 2,33)+(0,10x1,00)	11,40 m²
Zimmer	(0,70 x 1,05)+(2,75 x 5,15)	14,90 m²
Wohnzimmer	(3,85x6,33)-(0,36 x 0,36)	24,24 m²
WNFL		**74,74 m²**

Balkon	(2,67 x 1,40) - (0,25 x 0,60)	3,59 m²
Loggia	(2,24 x 0,68)	1,52 m²
		5,11 m²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	**10,22 m²**

Top 6

Vorraum	(2,20 x 2,00)	4,40 m²
Bad	(2,75 x 1,80)	4,95 m²
WC	(1,45 x 0,90)	1,31 m²
Küche	(2,80 x 2,53)	7,08 m²
Abstellraum	(1,80 x 1,00)	1,80 m²
Zimmer	(2,90 x 4,53)	13,14 m²
Wohnzimmer	(1,30 x 4,43) + (1,20 x 1,38) + (4,25 x 3,85) - (0,36 x 0,36)	23,65 m²
WNFL		**56,33 m²**

Balkon	(2,82 x 1,40) - (0,25 x 0,40)	3,85 m²
Loggia	(2,39 x 0,68)	1,63 m²
Gesamt		**5,48 m²**
Gang	(7,38 x 3,40) + (0,50 x 2,70) - (10 x 0,275 x 1,20)	
	+ (4,60 x 1,40) + (1,75 x 0,70) + (6,85 x 1,40)	
	+ (1,75 x 2,10) + (4,85 x 1,60) - (0,37 x 0,70 x 3)	**51,06 m²**

1. STOCK

Top 7

Vorraum	(1,70 x 2,35) + (4,46 x 1,05) - (0,37 x 0,67)	8,43 m²
Bad	(0,90 x 1,60) + (1,80 x 1,85)	4,77 m²
WC	(1,85 x 0,90)	1,67 m²
Küche	(2,65 x 2,70)	7,16 m²
Abstellraum	(0,85 x 1,20) + (0,61 x 0,54) + (0,15 x 0,30)	1,39 m²
Zimmer	(0,10 x 1,00) + (3,75 x 3,38)	12,78 m²
Zimmer	(0,49 x 1,30) + (2,75 x 3,40) + (2,34 x 1,75)	14,08 m²
Wohnzimmer	(3,85 x 6,53) - (0,36 x 6,53)	22,79 m²
WNFL		**73,07 m²**
Balkon	(2,67 x 1,20) - (0,25 x 0,40)	3,10 m²
Loggia	(2,24 x 0,68)	1,52 m²
		4,62 m²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	**9,24 m²**

Top 8

Vorraum	(1,70 x 2,35) + (4,46 x 1,05)	8,68 m²

Bad	(0,90 x 1,60) + (1,80 x 1,85)	4,77 m²
WC	(1,85 x 0,90)	1,67 m²
Küche	(2,65 x 2,70)	7,16 m²
Abstellraum	(0,85 x 1,20) + (0,61 x 0,54) + (0,15 x 0,30)	1,39 m²
Zimmer	(0,10 x 1,00) + (3,75 x 3,38) - (0,43 x 3,85)	11,12 m²
Zimmer	(0,49 x 1,30) + (2,75 x 3,40) + (2,34 x 1,75)	14,08 m²
Wohnzimmer	(3,85 x 6,53) - (0,36 x 1,90)	24,46 m²
WNFL		**73,33 m²**
Balkon	3,10 + (2,75 x 1,20) - (0,25 x 0,40)	6,30 m²
Loggia	1,52 + (2,50 x 0,68)	3,22 m²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	**9,52 m²**

Top 9

Vorraum	(2,65 x 2,10) + (3,30 x 1,05)	9,03 m²
Bad	(2,75 x 1,80)	4,95 m²
WC	(1,50 x 0,90)	1,35 m²
Küche	(2,80 x 2,75) - (0,60 x 0,25)	7,55 m²
Abstellraum	(1,32 x 1,00)	1,32 m²
Zimmer	(0,10 x 1,00) + (2,33 x 1,10) + (3,75 x 2,33)	11,40 m²
Zimmer	(2,75 x 5,15) + (0,70 x 1,05)	14,90 m²
Wohnzimmer	(3,85 x 6,33) - (0,67 x 0,36) - (0,43 x 3,85)	22,47 m²
WNFL		**72,97 m²**
Balkon	3,59 x 2	7,18 m²
Loggia	1,52 x 2	3,04 m²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	**10,22 m²**

Top 10

Vorraum	(2,20 x 2,00)	4,40 m²
Bad	(2,75 x 1,80)	4,95 m²
WC	(1,45 x 0,90)	1,31 m²
Küche	(2,80 x 2,53)	7,08 m²
Abstellraum	(1,80 x 1,00)	1,80 m²
Zimmer	(2,90 x 4,53) - (0,36 x 4,53)	11,51 m²
Wohnzimmer	(1,30 x 4,43) + (1,20 x 1,38) + (4,25 x 3,85) - (0,67 x 0,36)	23,54 m²
WNFL		**54,59 m²**

Balkon	(2,82 x 1,40) - (0,25 x 0,40)	3,85 m²
Loggia	(2,39 x 0,68)	1,63 m²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	**5,48 m²**

Gang	(7,38 x 3,40) + (0,50 x 2,70) - (10 x 0,275 x 1,20) + (4,60 x 1,40) + (1,75 x 0,70) + (6,85 x 1,40) + (1,75 x 2,10) + (4,85 x 1,60) - (0,37 x 0,70 x 3	**51,06 m²**

DACHGESCHOSS

Top 11

Vorraum	(1,75 x 2,35) + (4,46 x 1,05)	8,80 m²
Bad	(1,80 x 1,85) + (1,00 x 1,60)	4,93 m²
WC	(1,85 x 0,90)	1,67 m²
Küche	(2,90 x 2,70)	7,83 m²
Abstellraum	(1,05 x 1,20)	1,26 m²
Zimmer	(3,38 x 3,75) - (1,38 x 1,70)	10,33 m²

Zimmer	(2,34 x 1,75) + (0,59 x 1,30) + (2,75 x 3,40)	14,21 m²
Wohnzimmer	(3,75 x 6,53) - (0,37 x 1,90) - (1,38 x 1,70)	21,43 m²
WNFL		**70,46 m²**
Balkon	(2,67 x 1,20) - (0,25 x 0,40) x 2	6,20 m²
Loggia	(2,24 x 0,68) x 2	3,04 m²
Gesamt	2x Loggia + Balkon	**9,24 m²**

Top 12

Vorraum	(1,90 x 2,35) + (4,50 x 1,05)	9,19 m²
Bad	(2,75x 1,85)	5,09 m²
WC	(1,85 x 0,90)	1,67 m²
Küche	(2,90 x 2,70)	7,83 m²
Abstellraum	(1,25 x 1,20) - (0,35 x 0,10)	1,47 m²
Zimmer	(3,40 x 3,38) - (3,40 x 0,43)	10,03 m²
Zimmer	(2,10 x 5,23) + (0,80 x 4,53) - (1,90 x 0,43)	13,79 m²
Wohnzimmer	(0,10 x 1,00) + (3,75 x 6,53) - (1,30 x 0,36) - (3,85 x 0,43)	22,46 m²
WNFL		**71,53 m²**
Balkon	(2,67 x 1,40) - (0,25 x 0,60)	3,59 m²
Loggia	(2,24 x 0,68)	1,52 m²
Gesamt		**5,11 m²**

Dachboden

I	(3,04 x 5,83) - (0,67 x 0,36)	17,48 m²
II	(1,24 x 5,23)	6,49 m²
III	(6,60 x 2,28) + (6,60 x 2,08) + (4,98 x 1,60) + (1,62 x 2,30)	
	-(1,32 x 0,55) - (0,70 x 1,07)	39,00 m²
Dachböden I-III		**62,97 m²**

Gang	(3,04 x 3,40) - (1,20 x 1,20) - (1,20 x 0,275 x 9) - (0,35 x 0,70)	
	+(6,85 x 1,40) - (0,35 x 0,70) + (1,75 x 0,70) + (5,11 x 1,40)	**23,41 m²**

KELLER

Gang	(0,70 x 1,15) x2 + (6,60 x 1,60) + (1,40 x 0,70)	
	+ (3,48 x 1,40)	18,02 m²
Trockenraum	(3,85 x 6,33)	24,37 m²
Anschlußraum	(2,65 x 4,95) + (1,05 + 2,45) x 0,13	13,57 m²
Kiwa, Fahrradraum	(2,75 x 5,15) + (3,85 x 6,53)	39,30 m²
Hauskeller	(1,50 x 1,40) + (1,75 x 0,70) + (2,70 x 1,40)	
	+ (0,70 x 1,05)	7,84 m²
Parteikeller		
Gang zu PK 1-6	(1,10 x 5,15)	5,67 m²
Gang zu PK 7-12	(1,10 x 5,15)	5,67 m²
Parteikeller 1	(2,25 x 2,73) - (0,82 x 1,02)	5,31 m²
Parteikeller 2	(2,25 x 2,35)	5,29 m²
Parteikeller 3	(3,85 x 1,35)	5,20 m²
Parteikeller 4	(3,15 x 1,68)	5,29 m²

Parteikeller 5	(3,15 x 1,68)	5,29 m²
Parteikeller 6	(3,15 x 1,69)	5,32 m²
Parteikeller 7	(2,25 x 2,73) - (0,82 x 1,02)	5,31 m²
Parteikeller 8	(2,25 x 2,35)	5,29 m²
Parteikeller 9	(3,85 x 1,35)	5,20 m²
Parteikeller 10	(3,15 x 1,68)	5,29 m²
Parteikeller 11	(3,15 x 1,68)	5,29 m²
Parteikeller 12	(3,15 x 1,69)	5,32 m²
Gesamt PK 1 - 12		**63,40 m²**

3632 TRAUNSTEIN WOHNHAUSANLAGE

1997.26.05

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

lt. Bestandspläne 942/51-54

	TOP NR.	WNFL.	BALKON	LOGGIA
ERDGESCHOSS				
SENIORENWOHNUNG	1	37,2 m^2	3,10 m^2	1,52 m^2
SENIORENWOHNUNG	2	37,2 m^2	3,10 m^2	1,52 m^2
SENIORENWOHNUNG	3	37,2 m^2	3,10 m^2	1,52 m^2
SENIORENWOHNUNG	4	37,2 m^2	3,10 m^2	1,7 m^2
WOHNUNG	5	74,74 m^2	7,18 m^2	3,04 m^2
WOHNUNG	6	56,33 m^2	3,85 m^2	1,63 m^2
1. STOCK				
WOHNUNG	7	73,07 m^2	6,20 m^2	3,04 m^2
WOHNUNG	8	73,33 m^2	6,30 m^2	3,22 m^2
WOHNUNG	9	72,97 m^2	7,18 m^2	3,04 m^2
WOHNUNG	10	54,59 m^2	3,85 m^2	1,52 m^2
DACHGESCHOSS				
WOHNUNG	11	70,46 m^2	6,20 m^2	3,04 m^2
WOHNUNG	12	71,53 m^2	3,59 m^2	1,52 m^2
GESAMT TRAUNSTEIN		695,82 m^2	56,75 m^2	26,31 m^2

3632 TRAUNSTEIN WOHNHAUSANLAGE 1997.26.05

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

lt. Bestandspläne 942/51-54

FLÄCHENAUFSTELLUNG AUSSENANLAGEN

A. Grünfläche	3,14 x 3,00 x 3,00 + 1,40 x 5,00 + 1,50 x 5,00 + 6,00 x 3,00 + 3,50 x 26,00 + 20,50 x 13,00 + 10,00 x 17,00 + 15,50 x 26,00 + 3,50 x 5,00	≈ 1008,00 m^2
B. Parkplätze	16 x 2,40 x 5,00	≈ 192,00 m^2
C. Gehwege	41,00 x 2,00 x 1,40 + 3,00 x 6,00 + (3,30 + 7,00) x 2 + 6,00 x 1,20 + 3,00 x 5,00 + 5,00 x 2,00	≈ 180,00 m^2

6.) Bescheid baubehördliche Bewilligung

MARKTGEMEINDE TRAUNSTEIN
3632 Traunstein, Bezirk Zwettl, NÖ
Tel. 0 28 78 / 217, DVR: 0664430

AZ.: 21/94 18.10.1995
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

Firma
WET Wohnungseigentümer
Gemeinnützige Wohnbauges.m.b.H

Josefstädterstraße 51
1080 Wien

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Traunstein als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 18.08.1994 und des Ergebnisses der am 05.10.1995 durchgeführten Verhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 in Verbindung mit § 100 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

b a u b e h ö r d l i c h e B e w i l l i g u n g

für die Wohnhaus Traunstein mit Seniorenwohnungen auf dem Grundstück in der KG Traunstein, Grundstück Nr. .62, EZ 163.

Gleichzeitig wird das Grundstück Nr. .62 , EZ 163, KG Traunstein gemäß § 100 Abs. 3 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung zum Bauplatz erklärt, soweit dieses Grundstück im Bauland liegt.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 96 der NÖ Bauordnung 1976 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976 sind genauestens einzuhalten.

Folgende privatrechtliche Einwendungen werden gemäß § 99 Abs. 4 NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung auf den Rechtsweg verwiesen:

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 6 Tarifpost 28 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in Höhe von

S 3.846,00

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I.

Aufgrund Ihres Ansuchens vom 18.08.1994 wurde am 05.10.1995 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 99 NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 98 der Nö Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung ein Lokalaugenschein durchgeführt.

Aufgrund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und des Lokalaugenscheines konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1950, BGBl. 172 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit S 130,-- festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende(r) Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 28: Baubehördlichen Bewilligung für Neu-, Zu- und Umbauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche S 3,--, jedoch mind. S 450,--.

TP 29: Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer Bauwerke und Anlagen (einschließlich von Werbeanlagen), für die Instandsetzung von Baulichkeiten, die Abänderung oder den Abbruch von Baulichkeiten sowie für Niveauänderung im Bauland S 300,--.

TP 30: Baubehördliche Bewilligung für Einfriedungen, für Umwidmungen sowie für die Aufstellung von schweren Gegenständen S 240,--

TP 31: Befristete baubehördliche Bewilligungen für Bauten vorübergehenden Bestandes S 180,--

TP 35: Nachträgliche Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für konsenslose Vorhaben oder Abweichungen die doppelten Ansätze der TP 28.

Berechnung der Verfahrenskosten

Bei der Berechnung der Bausachverständigengebühr wurde(n) zu der Verhandlungsdauer laut Niederschrift noch 0 halbe Stunde(n) für die Dauer des Vorprüfungsverfahrens (§ 98 der NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung) zugezählt.

Verwaltungsabgabe:		
Gemäß TP 28 für eine Fläche von 421,88 m²	S	1.266,00
Gemäß TP		
Gemäß TP		
Kommissionsgebühren:		
Bei einer Teilnahme von 2 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 3 halben Stunde(n)	S	780,00
Barauslagen:		
Bausachverständigengebühr für eine Dauer von 3 halben Stunde(n) zu je S 600,--	S	1.800,00
Sanitätssachverständigengebühr		
S u m m e V e r f a h r e n s k o s t e n	**S**	**3.846,00**

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Traunstein einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten.
Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 120,--.

Marktgemeinde 3832 Traunstein Bezirk Zwettl

Der Bürgermeister

(Anton Trondl)

7.) Niederschrift zur Bauverhandlung

~~Stadt~~-Markt- Gemeinde: TRAUNSTEIN 5. Oktober 19 95

Verw. Bezirk: ZWETTL

Land Niederösterreich

Z. 21/94

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 21.09.1995 anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 18.08.1995 um die baubehördliche Bewilligung

– zum Neubau[1]) – ~~Zubau~~ / ~~Umbau~~ / ~~Aufstockung~~)

– zur Errichtung[1]) – Instandsetzung[1]) – Abänderung[1]) WOHNHAUS TRAUNSTEIN MIT SENIORENWOHNUNGEN

– zur Herstellung von Einfriedungen[1])

– zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung)[1])

– zur Aufstellung folgender Maschinen[1]) – Gegenstände[1])

– zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen[1])

– zur Aufstellung[1]) – Anbringung[1]) von Werbeanlagen

– zur Veränderung der Höhenlage[1])

– zur Anlage[1]) – Erweiterung[1]) – Verwendung[1])

auf dem Bauplatz in TRAUNSTEIN

Grundstück Nr. 62, EZ. 163, KG. TRAUNSTEIN

1. Verhandlungsleiter Bürgermeister Anton TRONDL
2. Bausachverständiger Baumeister Ing. Ernst PRINZ
3. Sachverständiger für ---
4. Bauwerber WET Wohnungseigentümer Gemeinnützige Wohnbauges.m.b.H.
5. Planverfasser Hochbauatelier Arch. Dipl. Ing. R. Wiesbauer, WIEN; Ing.Reic
6. Bauleiter Firma Ing. Georg FEBL GesmbH & CO KG, Zwettl
7. Gemeinderat BLAUENSTEINER Franz
8. Gemeinderat
9. Anrainer ECKL Erich
10. Anrainer Straßenmeisterei Ottenschlag, Blabensteiner Franz
11. Anrainer
12. Anrainer
13. Sonstige Beteiligte
14.
15.
16. Schriftführer Neuwirth Michaela

[1]) Nichtzutreffendes streichen!

Bestell-Nr. N 153/14 I Bauprotokoll
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Die Verhandlungsausschreibung wurde außerdem an der Amtstafel kundgemacht.[1])

Der/Die[1]) Bauwerber hat/haben[1]) – der Eigentümer des Bauplatzes[1]) – die Zustimmung des Grundeigentümers[1]) – nachgewiesen.

Anhaltspunkte für richtige Verhandlungsführung:[2])

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung

Abschnitt 2: Erklärungen
- a) der Sachverständigen
- b) der Anrainer
- c) der sonstigen Verhandlungsteilnehmer
- d) allfällige Vergleichsversuche

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen
- a) Auflagen und Bedingungen
- b) Stellungnahme zu Einwendungen

Abschnitt 4: Abschluß
- a) Äußerung des Bauwerbers zum Verhandlungsergebnis
- b) Dauer der Verhandlung
- c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

1) Sachverhalt

Entsprechend den vorliegenden Einreichunterlagen des Büro Architekt Wiesbauer soll eine Wohnhausanlage errichtet werden. Die Ausführung erfolgt zweigeschoßig mit Teilunterkellerung, das Dachgeschoß wird teilweise ausgebaut. Im Erdgeschoß sind Seniorenwohneinheiten vorgesehen im Obergeschoß und Dachgeschoß sind insgesamt 6 Wohneinheiten geplant.

Die konstruktive Ausführung erfolgt im wesentlichen in brandbeständiger Bauweise, im Dachgeschoß gelangt eine Sargdeckelkonstruktion zur Ausführung.
Die Dachkonstruktion ist als Satteldach mit teilweise Abwalmung geplant, sämtliche Dachgeschoßwohnungen erhalten Dachgaupen und Loggieneinschnitte.
Als Dacheindeckung sind Tondachsteine vorgesehen.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das Öffentliche Wassernetz, die Abwasserbeseitigung durch Anschluß an das Öffentliche Kanalnetz gewährleistet.
Die Regenwässer sollen auf den Freiflächen des Grundstückes zur Versickerung gebracht werden.
Der Anschluß an das Fernwärmenetz zur Beheizung des Hauses ist vorgesehen.
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EVN.

Ergänzend wird festgestellt, daß die östliche Grundstücksgrenze verändert wurde und wird durch das Büro Dipl. Ing. Schwarz, Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen der Teilungsplan ausgearbeitet.
Durch diese Grundstücksverbreiterung ergibt sich gegenüber den ursprünglich verhandelten Projekt ein größerer Seitenabstand gegen die Landeshauptstraße LH 78. Das Erdgeschoßniveau auf das Straßenniveau bezogen ist plangemäß auszuführen.

Südlich des geplanten Neubaues ist zum Weg Parz.Nr. 935 für jede Wohneinheit ein PKW-Abstellplatz geplant.

[1]) Nichtzutreffendes streichen!

[2]) hiezu Einlageblatt (Best. Nr. 153/14 E) mit Textvarianten zu Abschnitt 1 und 3 vom Verlag lieferbar

2) Erklärungen

Der Vertreter der Straßenmeisterei Ottenschlag erklärt gegen das geplante Bauvorhaben keinen Einwand zu erheben, wenn der vordere Mindestabstand der Straßenfluchtlinie gegen die LH 78 von mindestens 5,25 Meter von der Straßenachse gewahrt bleibt. Eine Vergrößerung dieses Abstandes, soferne die Grundstücksform zuläßt, wird empfohlen.

Der Anrainer Eckl Erich erklärt gegen das Vorhaben keinen Einwand zu erheben.

Von den Anrainern Martha und Herbert Bauer liegt ein Schreiben vom 2.10.1995 adressiert an die Marktgemeinde Traunstein vor.
In Diesen erklären Sie gegen das geplante Bauvorhaben keinen Einwand zu erheben, wenn an der Grundstücksgrenze durch die Bauwerber eine Einfriedung errichtet wird. Diese Einfriedung ist entlang der gesamten Grundstücksgrenze im Bereich der Parz. 34/1 und 58 herzustellen.

Die übrigen ordnungsgemäß geladenen Anrainer sind zur Verhandlung nicht erschienen.

3) Gutachten:

Festgestellt wird, daß die zu bebauenden Grundstücksgrenze nach den derzeit gültigen vereinfachten Flächenwidmungsplan im Bauland liegt.

Die geplante Gebäudehöhe entspricht der Bauklasse I/II.

An der ostseitigen Grundstücksgrenze gegen die Parz. 34/1 und 58 ist auf Grund der Grundstücksverbreiterung und der Traufenhöhe des Objektes ein Seitenabstand von 4 Meter einzuhalten. Durch diese vorgegebene hintere Baufluchtlinie ergibt sich jene gegen die LH 78 mit zirka 7,50 bis 8 Meter bis zur Straßenmitte.

Hinsichtlich der Straßengrundabtretung sind Vermessungsurkunden zur Genehmigung vorzulegen. Jene Grundstücksteile und Flächen die künftig der Verkehrsfläche zugezählt werden, sind kostenlos und lastenfrei sowie frei von Bauwerken ins öffentliche Gut zu übereignen und in diesen Bereichen in das von der Baubehörde vorgegebene Niveau zu bringen.

Bezüglich der Anbringung von Feuerlöschern ist das Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr herzustellen.
Weiters sind die Auflagen der Beilage A; Punkt 1 - 26

Punkt 27
Im Bereich der Differenzstufen des Eingangens (Vorlegstufen) ist eine Kinderwagenrampe mit rutschfesten Belag vorzusehen.

Der Vertreter des Architekturbüros nimmt das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.
Da weiter nichts vorgebracht wird, schließt der Verhandlungsleiter die Verhandlung.
Dauer: 3/2

g.g.g.

8.) Benützungsbewilligung

HV, Obj. 5388

MARKTGEMEINDE TRAUNSTEIN

3632 TRAUNSTEIN 90; Bezirk Zwettl, NÖ
Tel.: (02878) 217 Fax: (02878) 21 74

5388

Aktenzeichen: BAU-0/21-1994-1997

„WET" Ges.m.b.H.
Prot. Zl.: 10014 18.8.97
Eing. am: 11. [illegible] 1997
HCF
BA HV VA

Betrifft: Benützungsbewilligung gemäß § 111 Abs 1 NÖ Bauordnung 1976 LGBl. 8200

BESCHEID

Wohnungseigentümer Gemeinn. Wohnbau Ges.m.b.H.

Josefstädterstraße 51
A-1080 Wien

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der MARKTGEMEINDE TRAUNSTEIN als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 9.5.97 , der Endbeschau und der beiliegenden, einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides bildenden Verhandlungsniederschrift vom 11.7.97 gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die

Benützungsbewilligung

für die Baulichkeit **Errichtung: Wohnhaus Traunstein mit Seniorenwohnungen**

in 3632, Traunstein Traunstein 23, auf dem Grundstück Nr. 62 (EZ 163, KG Traunstein)

II.
Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 172 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 6 Tarifpost 28 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

S 6.344,00

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Gemäß § 111 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung hat die Baubehörde die Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn bei der Endbeschau festgestellt wurde, daß die Ausführung des Vorhabens der erteilten Bewilligung entspricht. Sie kann bei geringfügigen Abweichungen unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn die Abweichungen nicht den gesundheits-, feuer- oder baupolizeilichen Zustand betreffen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende(r) Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 36 Für Baubehördliche Benützungsbewilligungen die halben Ansätze der Tarifposten 28 bis 31

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes durchgeführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit S 130,– festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 172 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe:		
Gemäß TP 36	S	1.044,00
Kommissionsgebühren:		
Bei einer Teilnahme von 2 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 4 halben Stunden	S	1.040,00
Barauslagen:		
Bundesstempelmarke	S	1.140,00
Bundesstempelmarke	S	240,00
Bausachverständiger	S	2.880,00
Summe Verfahrenskosten	S	6.344,00

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich, telegrafisch oder per Fax beim Gemeindeamt der MARKTGEMEINDE TRAUNSTEIN einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 120,–.

Marktgemeinde 3632 Traunstein Bezirk Zwettl

Der Bürgermeister

Bürgermeister Anton Trondl

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber	Wohnungseigentümer Gemeinn. Wohnbau Ges.m.b.H.	Josefstädterstraße 51, 1080 Wien
Eigentümer	Marktgemeinde Traunstein	Traunstein 90, 3632 Traunstein
Bauleiter	Ing. Feßl Georg GesmbH & CO KG	Florianigasse 21, 3910 Zwettl
Planverfasser	Hochbauatelier Arch. Dipl. Ing. Wiesbauer	Kaiserstraße 47 - 49, 1070 Wien

9.) Bestandsplan Deckblatt

10031

5388

BESTANDSPLAN

EINREICHPLAN

STG.1

12 WE

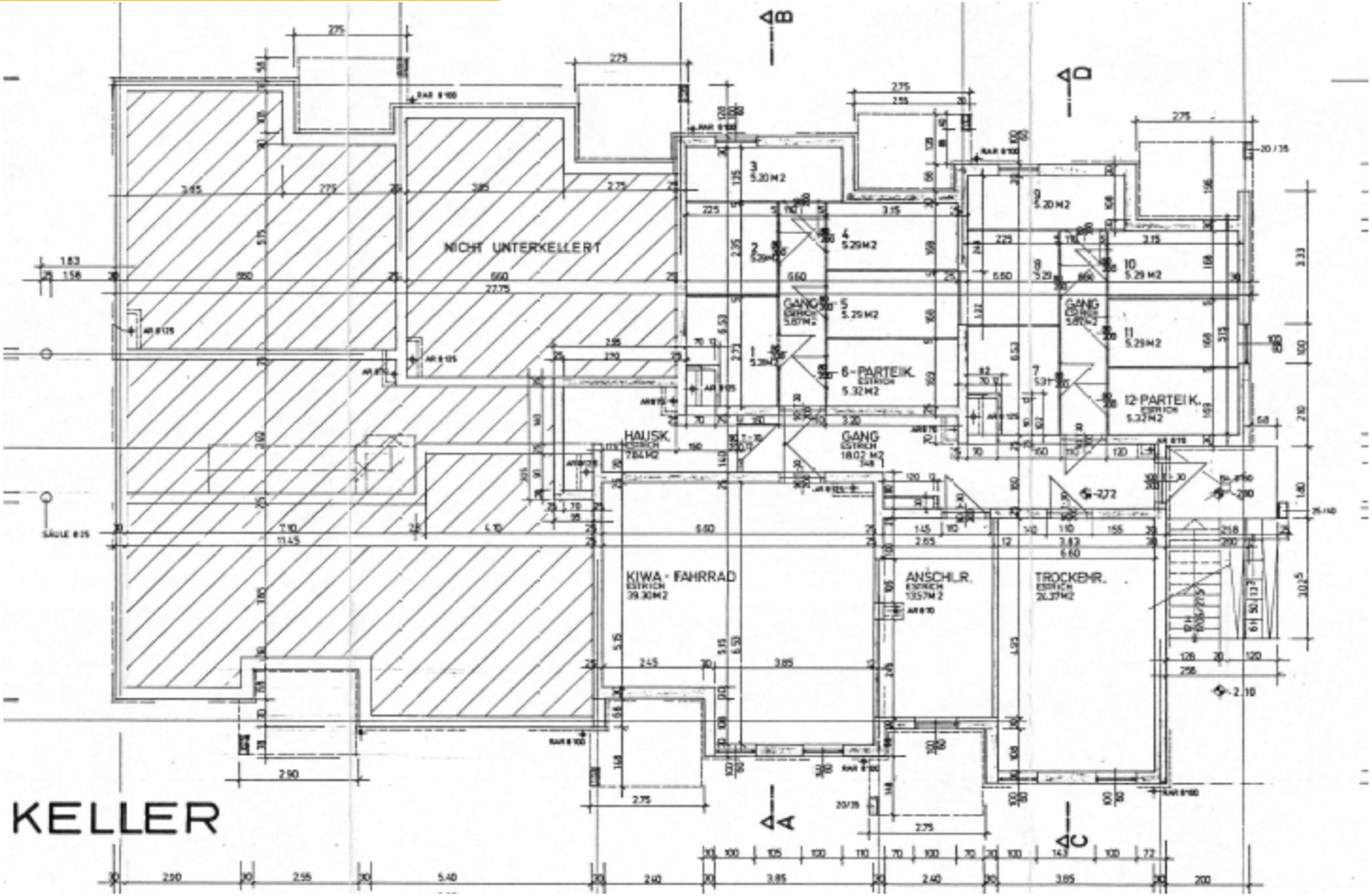
WOHNHAUS TRAUNSTEIN MIT SENIORENWOHNUNGEN

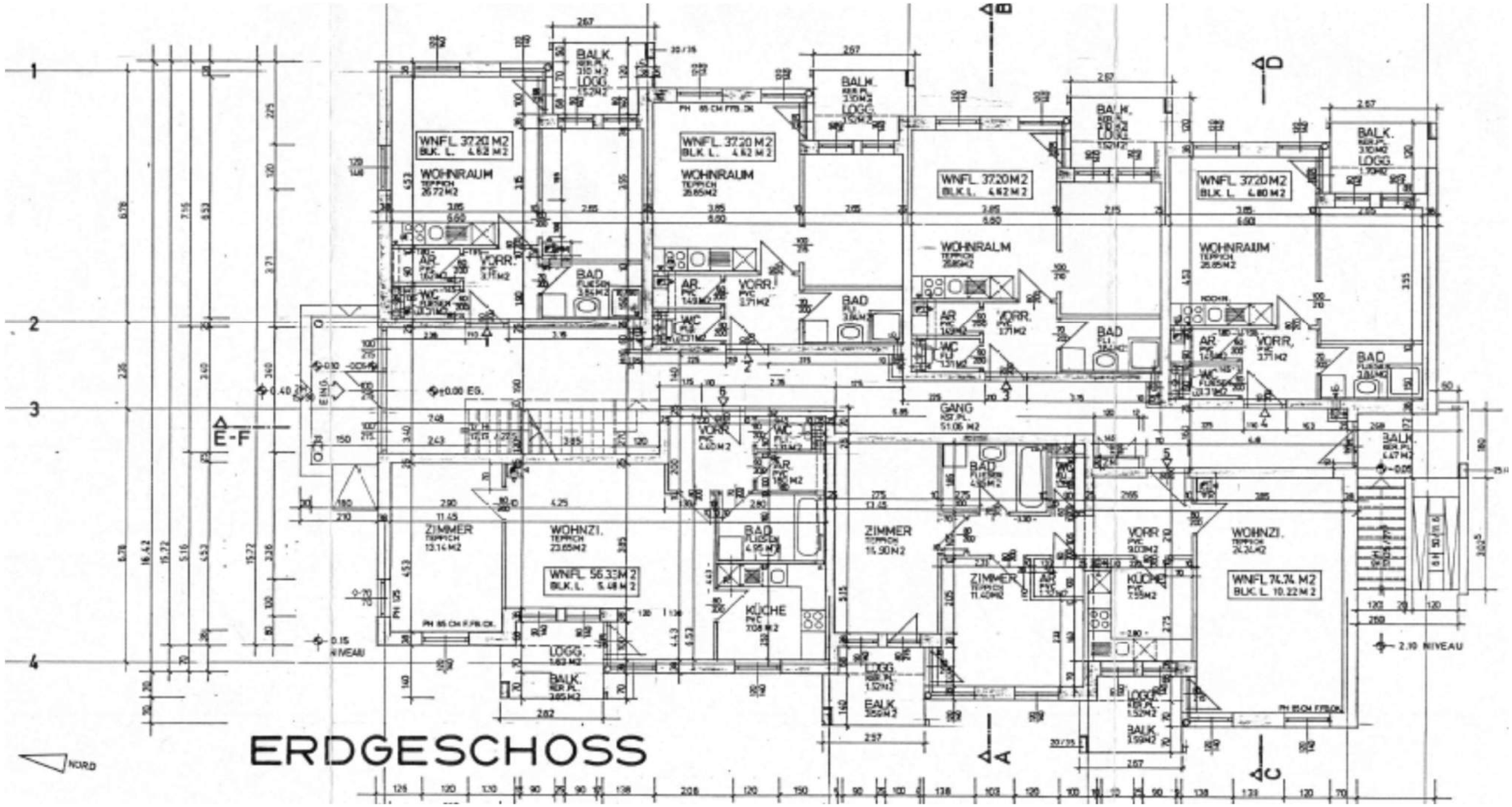
KG. TRAUNSTEIN GST.NR. 62, EZ 163
3632 TRAUNSTEIN

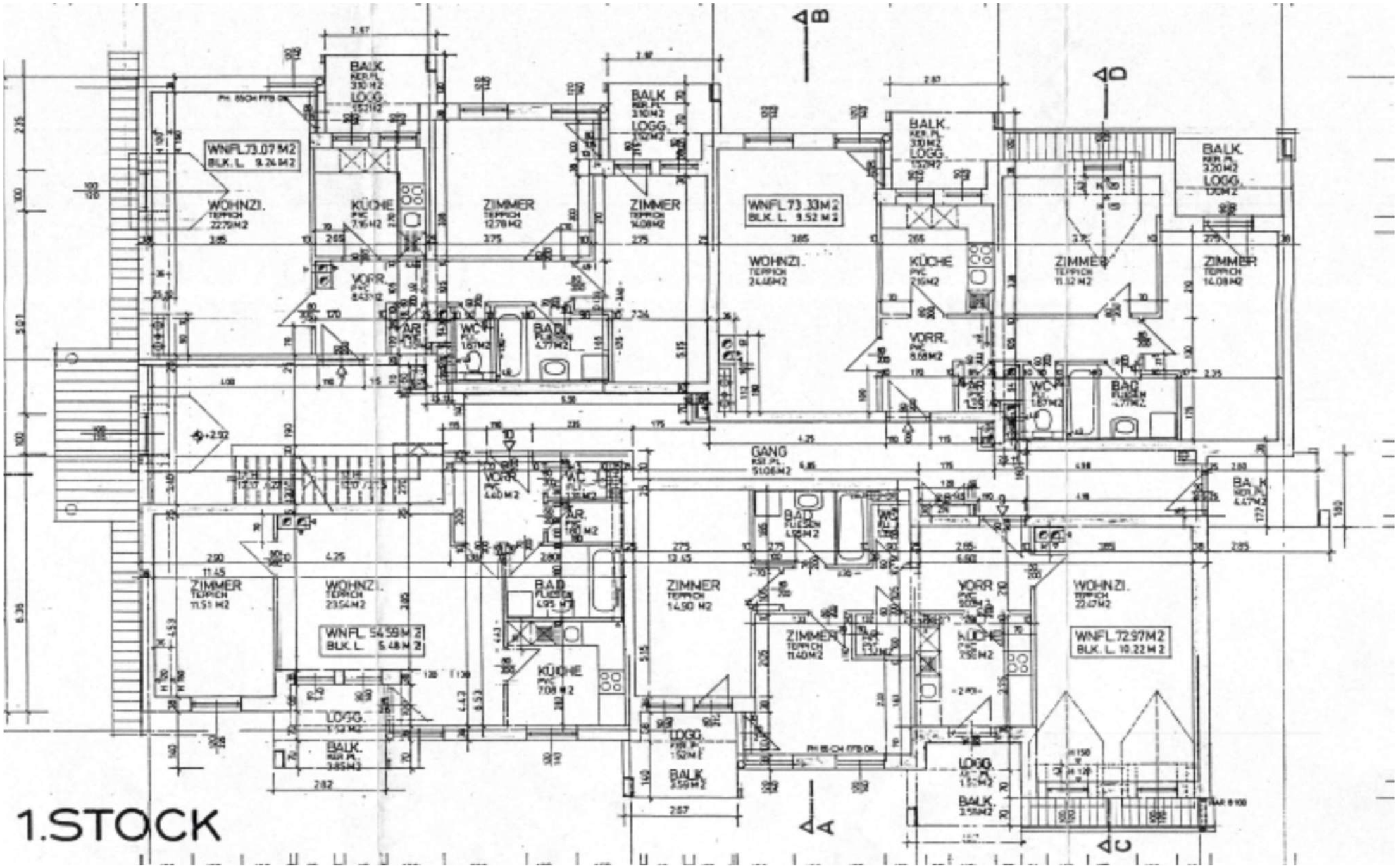
KELLER, ERDG., 1. STOCK, DACHG.

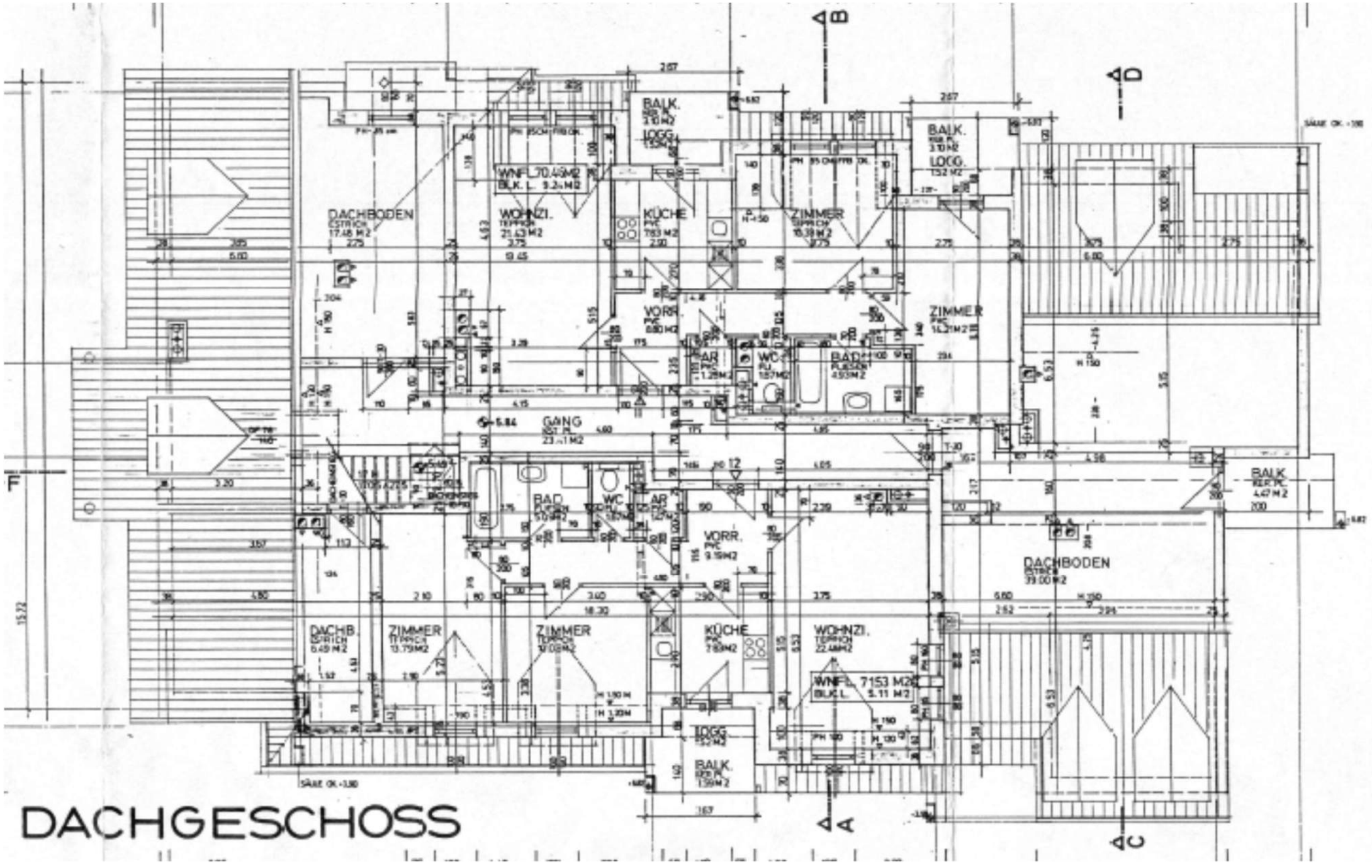
BAUWERBER: WOHNUNGSEIGENTÜMER GEMEINN. WOHNBAU. GES.M.B.H. JOSEFSTÄDTERSTRASSE 51 1080 WIEN	GRUNDEIGENTÜMER: GEMEINDE TRAUNSTEIN	GEMEINDE: Der Kollaudierung zugelegt am: 11. Juli 1997
BAULEITER: GEORG FESZL GmbH HOCH- TIEFBAU ZIMMEREI BAUSTOFFHANDEL 3910 ZWETTL, Rudmanns 80 Tel. 02822/52441	PLANVERFASSER: ARCHITEKT DIPL. ING. R. WIESBAUER 1070 WIEN, KAISERSTRASSE 47-49, TEL. 5230374	
PLANNR.: 9402 / 52	MASSTAB: 1:100	PARIE: C
DATUM: MAI 1997	GEZ.: R.	

D.) ANHANG


NICHT UNTERKELLERT
3
5.20 M2
2
4
5.29 M2
9
5.20 M2
8
10
5.29 M2
GANG
5
5.29 M2
GANG
11
5.29 M2
1
6-PARTEIK.
ESTRICH
5.32 M2
7
12-PARTEIK.
5.32 M2
HAUSIK.
ESTRICH
7.84 M2
GANG
ESTRICH
18.02 M2
KIWA - FAHRRAD
ESTRICH
39.30 M2
ANSCHL.R.
ESTRICH
13.57 M2
TROCKEHR.
ESTRICH
26.37 M2
SÄULE Ø 25
KELLER


ERDGESCHOSS
WNFL. 37.20 M2
BLK. L. 4.62 M2
WOHNRAUM
BALK.
LOGG.
BAD
VORR.
WC
AR.
GANG
ZIMMER
WOHNZI.
WNFL. 56.33 M2
BLK. L. 5.48 M2
KÜCHE
WNFL. 74.74 M2
BLK. L. 10.22 M2
NORD
E-F
2.10 NIVEAU


WNFL.73.07M2
BLK.L. 9.24M2
WOHNZI.
TEPPICH
22.79M2
KÜCHE
7.16M2
ZIMMER
12.78M2
ZIMMER
14.08M2
WNFL.73.33M2
BLK.L. 9.52M2
WOHNZI.
24.48M2
KÜCHE
7.15M2
ZIMMER
11.32M2
ZIMMER
14.08M2
GANG
5.10M2
ZIMMER
11.45
WOHNZI.
23.54M2
WNFL. 54.59M2
BLK.L. 5.48M2
KÜCHE
7.08M2
ZIMMER
14.90 M2
ZIMMER
11.40M2
KÜCHE
7.58M2
WOHNZI.
22.07M2
WNFL.72.97M2
BLK.L. 10.22M2
1.STOCK



Mag. Gunnar Prokop
2540 Bad Vöslau, Alleegasse 10
gunnar@prokop.immo