ARCHITEKTIN DIPL.ING. VERA KORAB
zt-gmbH
Staatl. befugte und beeidete Ziviltechnikerin

GUTACHTEN

gem. § 37 Abs. 4 WEG 2002

über den Bauzustand der allgemeinen Teile, insbesondere über in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten des Hauses

Sechshauser Straße 34

1150 Wien

Stand: 28.2.2024

Stadlauer Straße 13/10, 1220 Wien • Tel.: 01/280 02 70 • E-Mail: office@archkorab.at • www.archkorab.at • FN-Nr. 228338t •
Bankverbindung: Bank Austria IBAN AT53 1200 0515 5801 2101 • Erstebank IBAN AT18 2011 1000 0514 7727
• UID-Nr. ATU56671667

Zweck:

Der Zweck des Gutachtens ist die Feststellung des Bauzustandes der allgemeinen Teile des Hauses, insbesondere in Hinblick auf in absehbarer Zeit notwendig werdende Erhaltungsarbeiten.

Grundlagen:

Grundlage des Gutachtens ist die örtliche Besichtigung am 28.2.2024.

Befund:

Das Objekt ist ein typischer Wr. Gründerzeitgebäude in geschlossener Bauweise in bestehend aus 3 oberirdischen Geschoßen, einem Keller und einem Dachboden. Das Objekt besteht aus einen Straßen- und einem Hoftrakt mit einem mittig dazwischen liegenden Stiegenhaus.

<u>Fassaden</u>
Straßenfassade:
Putzfassade mit reichhaltigen Zierelementen. Nach Augenschein sind keine wesentlichen Putzschäden vorhanden.

Fassaden linker Lichthof von der Straße gesehen:
glatte Putzfassaden, in Höhe des 2.Stockes Risse und Putzschäden

Fassaden rechter Lichthof von der Straße gesehen:
glatte Putzfassade, keine sichtbaren gröberen Mängel

Hoffassade Rückseite Hoftrakt.
glatte Putzfassade, Nässeschäden im Sockelbereich, Nässeschaden im Bereich zum Nachbargebäude Sechshauser Straße 36.

Fenster:
großteils Kunststofffenster, an der Straßenfassaden Holzfenster, nach Augenschein keine gröberen Mängel.

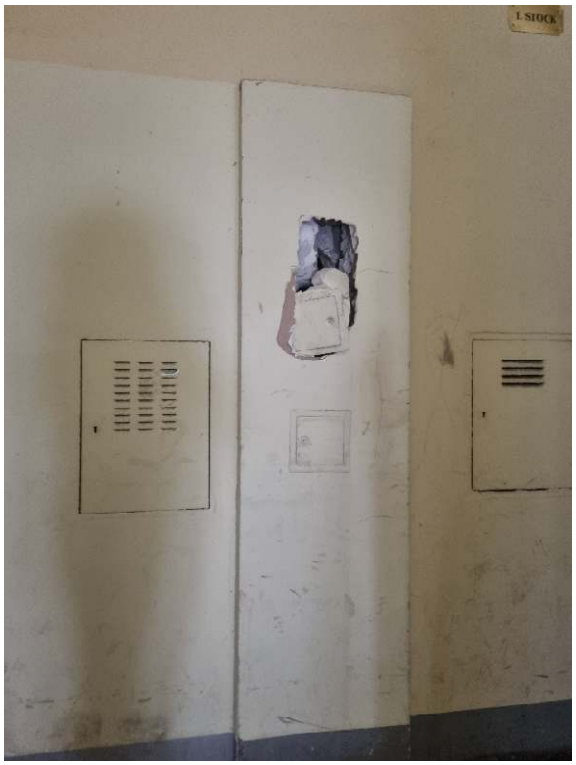
Die Kellerfenster an der rückwärtigen Hoffassade sind alle sehr schadhaft, gebrochene Verglasungen bzw. fehlende Gitter

Stiegenhäuser, Gänge und Allgemeinbereiche:

Hauseingang: Malerei in schlechtem Zustand. Zahlreiche Nässeschäden vor allem im Sockelbereich

Stiegenhaus.

im gesamten Stiegenhaus ältere Malerei und diverse kleine Putzschäden und im gesamten Bereich starke Verschmutzungen:



Durchgang im Hoftrakt zum rückwärtigen Hof:
Nässeschäden an der Feuermauer zum Nachbargebäude Sechshauser Straße 32.

Aufzug
da der Aufzug nur mit Schlüssel begehbar ist konnte er nicht besichtigt werden

Hauseingangstore, Wohnungseingangstüren und allgemeine Türen
Haustor aus Metall, abgenützt
Wohnungseingangstüren und allgemeine Türen:
teilweise älterer Anstrich

Keller:
Verputz abgeschlagen, hohe aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden

Dach
Neu ausgebautes Dachgeschoss, neue Dachdeckung und Verblechung

Haustechnische Anlagen:
Gas- und Elektroleitungen wurden dem Augenschein nach in Teilen erneuert.

Außenanlagen:
linker Lichthof von der Straße gesehen:
Bodenbelag sehr feucht, starke Vermoosung

Rechter Lichthof (zu Sechshauser Straße 32) :
guter Zustand, Standplatz für Müllgefässe

Gutachterliche Stellungnahme

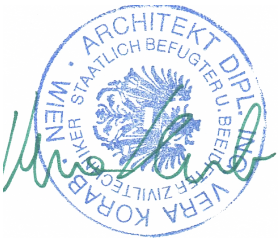
Aufgrund der Befundaufnahme werden folgende Erhaltungsmaßnahmen zu erwarten sein:

innerhalb der nächsten 5 - 10 Jahre

- Sanieren und Trockenlegung des Putzes im Hauseingang und im Durchgang im Hoftrakt
- Erneuern der Malerei im Hauseingang, im Stiegenhaus und im Durchgang im Hoftrakt, Beheben der Nässeschäden
- Entfernen des Grünbelages im linken Lichthof, Maßnahmen gegen die starke aufsteigende Feuchtigkeit
- Sanieren des Putzschadens an der rückwärtigen Hoffassade, Maßnahmen gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Sockel
- Erneuern oder Sanieren der Kellerfenster an der rückwärtigen Hoffassade

Unvorhersehbare Gebrechen an Abfallsträngen bzw. Steigleitungen sowie Gebäudeschäden, welche durch äußere Einwirkungen entstanden sind, sind davon ausgenommen.

Wien, 29.2.2024



Bildliche Darstellung der digitalen Signatur

SignatorIn:	Dipl.-Ing Vera Korab
Befugnis:	Architektin
Kanzleisitz:	Wien
Datum / Zeit-UTC:	29.02.2024 / 14:54:03
Aussteller-Zertifikat:	a-sign-Premium-Sig-05
Serien-Nr.:	1849896923
Prüfinformation unter:	https://www.signaturpruefung.gv.at

Hinweis: Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument ist gemäß EU Verordnung 910/2014 (eIDAS) einem handschriftlich unterzeichneten Dokument grundsätzlich rechtlich gleichgestellt.

Staatlich befugte/r und beeidete/r ZiviltechnikerIn | Zur Verfügung gestellt von zt: Archiv