



PROFESSOR
DIPL.ING. DR. TECHN.
GERHARD KRAML
ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1020 WIEN, CASTELLEZGASSE 15
FAX: 219 73 01

GZ: 204/1 N3 04/2020

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG und NUTZWERT-GUTACHTEN

für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

Fuchsröhrenstraße 19, 1110 Wien

Gst-Nr.: .1057, 1720/2 EZ: 1356 KG: 01107 Simmering

Auftraggeber / Grundeigentümer:

Fuchsröhrenstraße 19 Errichtungs GmbH
Zeillergasse 21/1
1170 Wien

Wien, am 11.08.2021

Gesamtseitenanzahl: 37



SB: DI Mehmet TOPAL-GÖKCELI
Tel.: 0699 1249 1878

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines und Grundlagen
2. Begriffe und Auszüge
aus WEG (in gültiger Fassung) und WNR 2015
3. Nutzflächenaufstellung
4. Gutachten
Wohnungseigentumstaugliche Objekte
5. Bewertung
6. Ermittlung der Nutzwerte
7. Zusammenfassung der Nutzwerte und -Anteile
8. Beilagen
 - 8.1. Bescheid MA37/988971-2017-2 vom 26.04.2018
 - 8.2. Plankopie (Plankopf) des Einreichplans
Londeva GmbH vom 23.08.2017
 - 8.3. Bescheid MA37/988971-2017-43 vom 02.03.2020
 - 8.4. Plankopien (auszugsweise) des Auswechslungsplans
(1.Planwechsel) von MATAEV Geotechnik & Bau GmbH
vom 07.10.2019
 - 8.5. Grundbuchauszug

1. ALLGEMEINES UND GRUNDLAGEN

Auf der Liegenschaft Fuchsröhrenstraße 19 im 11. Wiener Gemeindebezirk, EZ: 1356, Gst-Nr: .1057, 1720/2, KG: 01107 Simmering wurden die Errichtung eines Wohnhauses und bauliche Herstellungen mit dem Bescheid MA37/988971-2017-2 vom 26.04.2018 bewilligt.

Grundlage ist der Einreichplan Londeva GmbH vom 23.08.2017.

Wegen Änderungen während der Bauführung wurde ein Auswechslungsplan (1.Planwechsel) von MATAEV Geotechnik & Bau GmbH am 07.10.2019 erstellt und mit dem Bescheid MA37/988971-2017-43 vom 02.03.2020 bewilligt.

Das vorliegende Gutachten wird auf Grundlage der oben genannten Pläne erstellt.

Die Ermittlung der Nutzwerte für die wohnungseigentumstauglichen Objekte auf der o.g. Liegenschaft erfolgt entsprechend WEG 2002 (in gültiger Fassung) und Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I 100/2014). Die hier angegebenen Abstriche und Zuschläge betreffen nur diese Liegenschaft, die nicht zutreffenden werden nicht angeführt.

Grundlagen für dieses Gutachten sind:

- 1) Baubescheid MA37/988971-2017-2 vom 26.04.2018
- 2) Einreichplan von Londeva GmbH vom 23.08.2017
- 3) Baubescheid MA37/988971-2017-43 vom 02.03.2020
- 4) Auswechslungsplan (1.Planwechsel) von MATAEV Geotechnik & Bau GmbH vom 07.10.2019
- 5) Grundbuchauszug vom 28.01.2020
- 6) Literatur
- 7) Erfahrungswerte bei Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002 und WRN 2015

2. BEGRIFFE UND AUSZÜGE

Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbstständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Eine sonstige selbstständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage.

Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist.

Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Einlagerungs- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen.

Der Nutzwert ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

Der Nutzwert ist in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Er ist aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände zu berechnen, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjekts 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

3. NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m ²]	ER Nr.	ER [m ²]	Gärten [m ²]	Balkon [m ²]	Terrasse/n [m ²]
1	EG	1	Wohnung	69,06			21,94		
2	1. OG	2	Wohnung	44,47	2	1,28			
3	1. OG	3	Wohnung	52,00	3	1,21			
4	1. OG	4	Wohnung	74,12	4	1,21		8,55	
5	2. OG	5	Wohnung	44,47	5	1,11		8,73	
6	2. OG	6	Wohnung	51,65	6	1,11		10,19	
7	2. OG	7	Wohnung	74,04	7	1,11		8,55	
8	3. OG	8	Wohnung	44,47	1	1,31		8,73	
9	3. OG	9	Wohnung	51,82	9	1,11		10,19	
10	3. OG	10	Wohnung	74,12	10	1,11		8,55	
11	4. OG	11	Wohnung	44,47	11	1,28		8,73	
12	4. OG	12	Wohnung	51,82	8	1,11		10,19	
13	4. OG	13	Wohnung	74,04				8,55	
14	1. DG	14	Wohnung	58,43				9,84	7,50
15	1. / 2. DG	14A	Wohnung	73,37					33,90
16	1. / 2. DG	15	Wohnung	105,08				8,89	20,01
			Summen:	987,43		12,95	21,94	109,69	61,41

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m ²]	Brutto-Fl. pro Stellpl.
17	EG	PKW-Stpl.1	Garagenstellplatz	12,50	12,617
18	EG	PKW-Stpl.2	Garagenstellplatz	12,50	12,617
19	EG	PKW-Stpl.3	Garagenstellplatz	12,50	12,617
			Summe		37,85

IOP 1 Wohnung		
EG	Vorraum	3,00 m ²
	Bad/WC	5,40 m ²
	Wohnküche	32,56 m ²
	Zimmer	10,70 m ²
	Zimmer	17,40 m ²
	Gesamt:	69,06 m²
EG	Garten G2	18,46 m ²
	Garten G1	3,48 m ²

IOP 2 Wohnung		
1.OG	Vorraum	7,18 m ²
	Bad/WC	4,81 m ²
	Abstellraum	1,68 m ²
	Zimmer	9,65 m ²
	Wohnküche	21,15 m ²
	Gesamt:	44,47 m²
EG	ER 2	1,28 m ²

IOP 3 Wohnung		
1.OG	Vorraum	3,00 m ²
	Bad	4,00 m ²
	WC	1,38 m ²
	Wohnküche	21,27 m ²
	Zimmer	11,25 m ²
	Zimmer	11,10 m ²
	Gesamt:	52,00 m²
EG	ER 3	1,21 m ²

IOP 4 Wohnung		
1.OG	Vorraum	6,60 m ²
	Bad	6,23 m ²
	WC	1,84 m ²
	Abstellraum	2,37 m ²
	Zimmer	10,80 m ²
	Zimmer	14,58 m ²
	Wohnküche	31,70 m ²
	Gesamt:	74,12 m²
1.OG	Balkon	8,55 m ²
EG	ER 4	1,21 m ²

IOP 5 Wohnung		
2.OG	Vorraum	7,18 m ²
	Bad/WC	4,81 m ²
	Abstellraum	1,68 m ²
	Zimmer	9,65 m ²
	Wohnküche	21,15 m ²
	Gesamt:	44,47 m²
2.OG	Balkon	8,73 m ²
EG	ER 5	1,11 m ²

IOP 6 Wohnung		
2.OG	Vorraum	2,70 m ²
	Bad	3,60 m ²
	WC	1,40 m ²
	Wohnküche	21,86 m ²
	Zimmer	11,25 m ²
	Zimmer	10,84 m ²
	Gesamt:	51,65 m²
2.OG	Balkon	10,19 m ²
EG	ER 6	1,11 m ²

IOP 7 Wohnung		
2.OG	Vorraum	8,11 m ²
	Bad	6,23 m ²
	WC	1,84 m ²
	Abstellraum	2,08 m ²
	Zimmer	10,80 m ²
	Zimmer	14,58 m ²
	Wohnküche	30,40 m ²
	Gesamt:	74,04 m²
2.OG	Balkon	8,55 m ²
EG	ER 7	1,11 m ²

IOP 8 Wohnung		
3.OG	Vorraum	7,18 m ²
	Bad/WC	4,81 m ²
	Abstellraum	1,68 m ²
	Zimmer	9,65 m ²
	Wohnküche	21,15 m ²
	Gesamt:	44,47 m²
3.OG	Balkon	8,73 m ²
EG	ER 1	1,31 m ²

TOP 9 Wohnung		
3.OG	Vorraum	2,70 m²
	Bad	3,60 m²
	WC	1,40 m²
	Wohnküche	17,29 m²
	Zimmer	11,75 m²
	Kabinett	4,30 m²
	Zimmer	10,78 m²
	Gesamt:	51,82 m²
3.OG	Balkon	10,19 m²
EG	ER 9	1,11 m²

TOP 10 Wohnung		
3.OG	Vorraum	6,60 m²
	Bad	6,23 m²
	WC	1,84 m²
	Abstellraum	3,37 m²
	Zimmer	10,80 m²
	Zimmer	14,58 m²
	Wohnküche	30,70 m²
	Gesamt:	74,12 m²
3.OG	Balkon	8,55 m²
EG	ER 10	1,11 m²

TOP 11 Wohnung		
4.OG	Vorraum	7,18 m²
	Bad/WC	4,81 m²
	Abstellraum	1,68 m²
	Zimmer	9,65 m²
	Wohnküche	21,15 m²
	Gesamt:	44,47 m²
4.OG	Balkon	8,73 m²
EG	ER 11	1,28 m²

TOP 12 Wohnung		
4.OG	Vorraum	2,70 m²
	Bad	3,60 m²
	WC	1,40 m²
	Wohnküche	17,29 m²
	Zimmer	11,75 m²
	Kabinett	4,30 m²
	Zimmer	10,78 m²
	Gesamt:	51,82 m²
4.OG	Balkon	10,19 m²
EG	ER 8	1,11 m²

TOP 13 Wohnung		
4.OG	Vorraum	8,11 m²
	Bad	6,23 m²
	WC	1,84 m²
	Abstellraum	2,08 m²
	Zimmer	10,80 m²
	Zimmer	14,58 m²
	Wohnküche	30,40 m²
	Gesamt:	74,04 m²
4.OG	Balkon	8,55 m²

TOP 14 Wohnung		
1.DG	Vorraum	6,12 m²
	Bad/WC	7,22 m²
	Zimmer	9,81 m²
	Wohnküche	35,28 m²
	Gesamt:	58,43 m²
1.DG	Balkon	9,84 m²
	Terrasse	7,50 m²

TOP 14 A Wohnung		
1.DG	Vorraum	2,50 m²
	Abstellraum	3,47 m²
	Bad/WC	4,20 m²
	Zimmer	12,30 m²
2.DG	Galerie	50,90 m²
	Gesamt:	73,37 m²
1.DG	Terrasse	22,80 m²
2.DG	Terrasse	11,10 m²

TOP 15 Wohnung		
1.DG	Vorraum	5,19 m²
	Bad	6,32 m²
	WC	1,84 m²
	Abstellraum	2,56 m²
	Wohnküche	29,13 m²
	Abstellraum	11,19 m²
	Abstellraum	10,35 m²
2.DG	Galerie	38,50 m²
	Gesamt:	105,08 m²
1.DG	Balkon	8,89 m²
	Terrasse	8,64 m²
2.DG	Terrasse	11,37 m²



4. GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
gemäß § 6 Abs. 1 z 2 WEG 2002 (in gültiger Fassung) und
Wohnrechtsnovelle 2015 (BGBl. I Nr. 100/2014)
für die Liegenschaft in

Fuchsröhrenstraße 19, 1110 Wien
Gst-Nr.: .1057, 1720/2 EZ: 1356 KG: 01107 Simmering

Gemäß § 6 Abs. 1 z. 2 WEG 2002
befinden sich auf der vorgenannten Liegenschaft

19 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Diese sind:

<u>Wohnungseigentumstaugliches Objekt</u>	<u>Anzahl</u>
Wohnung	16
Garagenstellplatz für PKW	3

Alle diese Einheiten wurden bewertet.

Demnach befinden sich iSd. § 2 Abs. 2 letzter Satz WEG 2002
auf der Liegenschaft 3 Garagenstellplätze für PKW als
wohnungseigentumstaugliche Objekte.

Grundlage dieses Gutachtens bildet gemäß § 6 Abs.2 WEG 2002
der bewilligte Einreichplan von Londeva GmbH vom 23.08.2017 und
der Auswechslungsplan von MATAEV Geotechnik & Bau GmbH
vom 07.10.2019

Wien, am 11.08.2021



5. BEWERTUNG §8 WEG 2002 (inkl. Wohnrechtsnovelle 2015)

Für die Bewertung im Nutzwertgutachten ist als Vergleichswohnung Top 10 im 3.OG mit einem Regelnutzwert von 1,0 festgelegt.

SELBSTÄNDIGE EINHEITEN

5.1. WOHNUNGEN

5.1.1. WOHNUNGSBEZOGENE ZUSCHLÄGE / ABSTRICHE

- Stockwerk
 - A1 Abstrich Erdgeschoß - 10 %
 - Zuschlag Wohnung in Terrassengeschoß ähnlicher Lage
 - Z1 (Top 14) + 10 %
 - Z2 (Top 14 A, 15) + 15 %
- Lage innerhalb des Stockwerks
 - A2 Abstrich Straßenlage (EG) - 5 %
 - A3 Abstrich Straßenlage (1. OG) - 4 %
 - A4 Abstrich teilweise Straßenlage (1. OG) - 2 %
 - A5 Abstrich Straßenlage (2. OG) - 2 %
 - A6 Abstrich teilweise Straßenlage (2. OG) - 1 %
 - A7 Abstrich Lage über Garage - 3 %
- Ausstattung
 - Z3 Zuschlag anschließend zugeordneter Garten + 3 %
- Ausstattungsunterschiede (zur Vergleichswohnung)
 - A8 Abstrich Bad und WC in einem Raum - 2,5 %
 - Abstrich DG-Wohnung Schrägen/Gauben anteilig
 - A 9 (Top 14) - 3 %
 - A10 (Top 14 A) - 5 %
 - A11 (Top 15) - 7 %

5.1.2. NW für BALKONE UND TERRASSEN (§8 Abs.2)

Balkone und Terrassen bis ½ der WNF 25% WNW

5.1.3. NW für anschließende Gartenfläche

Gartenfläche 0,05 RNW

5.2. ZUBEHÖR

Einlagerungsraum im EG 0,15 RNW

5.3. GARAGENSTELLPLÄTZE

Bestimmung des RNW:

Angemessener Mietzins /m² für Bezugsobjekt: 13,00 € /m²

Angemessener Mietzins /m² für Stellplatz: 6,96 €/m²

(pro Monat Ø € 87,- / 12,50 m² Nettofläche = 6,96 €/m²)

RNW = 6,96 / 13,0 = 0,53, gerundet 0,5

Berechnung des Nutzwertes:

Sammelgarage mit mehr als 2 Stellplätzen

Nettofläche PKW-Stellplatz: 12,50 m²

Garagengesamtnutzfläche: 37,85 m²

Geteilt durch 3 Stellplätze = 12,62 m² Bruttostellplatzfläche

Rechnerische Bruttofläche eines Stellplatzes: 12,50 x 2 = 25 m²

Für 3 Stellplätze: 75 m²

Somit keine Mehrfläche gegenüber der rechnerischen Bruttofläche der Stellplätze vorhanden. (75 > 37,85 m²)

Somit Nutzwert pro Garagenstellplatz: 6,25 (12,5 m² x 0,5 RNW),
gerundet 6

und Garagen-RNW: 0,48

(Gesamtnutzwert geteilt durch die Gesamtfläche: 18 / 37,85 = 0,48)

6. ERMITTLUNG DER NUTZWERTE

BEWERTETE FLÄCHEN

16	WOHNUNGEN	987,43 m ²
11	EINLAGERUNGSRÄUME	12,95 m ²
2	GÄRTEN	21,94 m ²
12	BALKONE	109,69 m ²
5	TERRASSEN	61,41 m ²
3	GARAGENSTELLPLÄTZE PKW	37,85 m ²

		1.231,27 m ²

NICHT BEWERTETE FLÄCHEN / ALLGEMEINTEILE

EG	Überfahrt	21,10 m ²
	Garten	1,70 m ²
	Garten	7,99 m ²
	Vorplatz	11,26 m ²
	Technik	7,42 m ²
	Müllraum	4,47 m ²
	STGH	15,16 m ²
	STGH	4,05 m ²
	KWA	1,85 m ²
	Gang	5,70 m ²
	KWA	6,60 m ²
	Gang	9,32 m ²
	32 Fahrradabstellplätze	
1. OG	STGH	7,08 m ²
	STGH	4,05 m ²
2. OG	STGH	7,08 m ²
	STGH	4,05 m ²
3. OG	STGH	7,08 m ²
	STGH	4,05 m ²
4. OG	STGH	7,08 m ²
	STGH	4,05 m ²
1. DG	STGH	5,60 m ²
2. DG	BRE+BFK	1,05 m ²

		147,79 m²

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m ²]	Regel- nutzwert	Zuschläge Abstriche	Nutzwert pro m ²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Gesamt- nutzwert
1	EG	1	Wohnung	69,06	1,0	A1, A2, A8, Z3	0,855	59,0463	59	
			Garten G2	18,46	0,05		0,05	0,923	1	
			Garten G1	3,48	0,05		0,05	0,174	1	61
2	1. OG	2	Wohnung	44,47	1,0	A4, A8	0,955	42,46885	42	
			Zubehör: Einlagerungsraum 2	1,28	0,15		0,15	0,192	1	43
3	1. OG	3	Wohnung	52,00	1,0	A3	0,96	49,92	50	
			Zubehör: Einlagerungsraum 3	1,21	0,15		0,15	0,1815	1	51
4	1. OG	4	Wohnung	74,12	1,0	A4, A7	0,95	70,414	70	
			Balkon	8,55		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,2375	2,030625	2	
			Zubehör: Einlagerungsraum 4	1,21	0,15		0,15	0,1815	1	73
5	2. OG	5	Wohnung	44,47	1,0	A6, A8	0,965	42,91355	43	
			Balkon	8,73		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,2413	2,1061125	2	
			Zubehör: Einlagerungsraum 5	1,11	0,15		0,15	0,1665	1	46
6	2. OG	6	Wohnung	51,65	1,0	A5	0,98	50,617	51	
			Balkon	10,19		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,245	2,49655	2	
			Zubehör: Einlagerungsraum 6	1,11	0,15		0,15	0,1665	1	54
7	2. OG	7	Wohnung	74,04	1,0	A6	0,99	73,2996	73	
			Balkon	8,55		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,2475	2,116125	2	
			Zubehör: Einlagerungsraum 7	1,11	0,15		0,15	0,1665	1	76
8	3. OG	8	Wohnung	44,47	1,0	A8	0,975	43,35825	43	
			Balkon	8,73		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,24375	2,1279375	2	
			Zubehör: Einlagerungsraum 1	1,31	0,15		0,15	0,1965	1	46
9	3. OG	9	Wohnung	51,82	1,0		1,0	51,82	52	
			Balkon	10,19		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,25	2,5475	3	
			Zubehör: Einlagerungsraum 9	1,11	0,15		0,15	0,1665	1	56
10	3. OG	10	Wohnung	74,12	1,0		1,0	74,12	74	
			Balkon	8,55		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,25	2,1375	2	
			Zubehör: Einlagerungsraum 10	1,11	0,15		0,15	0,1665	1	77

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m ²]	Regel- nutzwert	Zuschläge Abstriche	Nutzwert pro m ²	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet	Gesamt- nutzwert
11	4. OG	11	Wohnung	44,47	1,0	A8	0,975	43,35825	43	46
			Balkon	8,73		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,2438	2,1279375	2	
			Zubehör: Einlagerungsraum 11	1,28	0,15		0,15	0,192	1	
12	4. OG	12	Wohnung	51,82	1,0		1,00	51,82	52	
			Balkon	10,19		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,25	2,5475	3	56
			Zubehör: Einlagerungsraum 8	1,11	0,15		0,15	0,1665	1	
13	4. OG	13	Wohnung	74,04	1,0		1,00	74,04	74	76
			Balkon	8,55		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,25	2,1375	2	
14	1. DG	14	Wohnung	58,43	1,0	Z1, A8, A9	1,045	61,05935	61	66
			Balkon	9,84		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,26125	2,5707	3	
			Terrasse	7,50		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,26125	1,959375	2	
15	1. / 2. DG	14 A	Wohnung	73,37	1,0	Z2, A8, A10	1,075	78,87275	79	
			Terrasse	22,80		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,26875	6,1275	6	88
			Terrasse	11,10		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,26875	2,983125	3	
16	1. / 2. DG	15	Wohnung	105,08	1,0	Z2, A11	1,08	113,4864	113	120
			Balkon	8,89		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,2700	2,4003	2	
			Terrasse	8,64		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,2700	2,3328	2	
			Terrasse	11,37		Zuschl.gem.§8/2 25%	0,2700	3,0699	3	

Lfd.Nr.	Geschoß	TopNr.	Widmung	NF [m ²]	Brutto-Fl. pro Stellpl.	Regel- nutzwert	Nutzwert einzeln	Nutzwert gerundet
17	EG	PKW-Stellplatz 1	Garagenstellplatz	12,50	12,617	0,48	6,0562	6
18	EG	PKW-Stellplatz 2	Garagenstellplatz	12,50	12,617	0,48	6,0562	6
19	EG	PKW-Stellplatz 3	Garagenstellplatz	12,50	12,617	0,48	6,0562	6

7. ZUSAMMENFASSUNG der Nutzwerte und Nutzwertanteile

Lfd. Nr.	TOP Nr.	Geschoß	Objekt	Nutzwert	Nutzwert-Anteile
1	1	EG	Wohnung mit Garten G1 und G2	61	61 / 1053
2	2	1. OG	Wohnung, Zubehör ER 2	43	43 / 1053
3	3	1. OG	Wohnung, Zubehör ER 3	51	51 / 1053
4	4	1. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör ER 4	73	73 / 1053
5	5	2. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör ER 5	46	46 / 1053
6	6	2. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör ER 6	54	54 / 1053
7	7	2. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör ER 7	76	76 / 1053
8	8	3. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör ER 1	46	46 / 1053
9	9	3. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör ER 9	56	56 / 1053
10	10	3. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör ER 10	77	77 / 1053
11	11	4. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör ER 11	46	46 / 1053
12	12	4. OG	Wohnung mit Balkon Zubehör ER 8	56	56 / 1053
13	13	4. OG	Wohnung mit Balkon	76	76 / 1053
14	14	1. DG	Wohnung mit Balkon und Terrasse	66	66 / 1053
15	14	1./ 2. DG	Wohnung mit Terrassen	88	88 / 1053
16	15	1./ 2. DG	Wohnung mit Balkon und Terrassen	120	120 / 1053
17	PKW-Stpl.1	EG	Garagenstellplatz PKW	6	6 / 1053
18	PKW-Stpl.2	EG	Garagenstellplatz PKW	6	6 / 1053
19	PKW-Stpl.3	EG	Garagenstellplatz PKW	6	6 / 1053
SUMME				1053	1053 / 1053

ER = Einlagerungsraum



Das Gutachten für die Wohnungseigentumsobjekte
auf der Liegenschaft

Fuchsröhrenstraße 19, 1110 Wien

Gst-Nr.: .1057, 1720/2 EZ: 1356 KG: 01107 Simmering
wurde unter der Voraussetzung der Richtigkeit der in den
Grundlagen erwähnten Unterlagen erstellt.

Stichtag ist der Tag der Ausfertigung.

Wien, am 11.08.2021



8. BEILAGEN

8.1. Bescheid MA37/988971-2017-2 vom 26.04.2018

8.2. Plankopie (Plankopf) des Einreichplans
Londeva GmbH vom 23.08.2017

8.3. Bescheid MA37/988971-2017-43 vom 2.03.2020

8.4. Plankopien (auszugsweise) des Auswechslungsplans
(1.Planwechsel) von MATAEV Geotechnik & Bau GmbH
vom 07.10.2019

8.5. Grundbuchauszug

8.1. Bescheid MA37/988971-2017-2 vom 26.04.2018

11. Bezirk, Fuchsröhrenstraße ONr. 19

Gst.Nr. .1057, 1720/2 in

EZ 1356 der Kat. Gem. Simmering



Stadt#Wien

Magistrat der Stadt Wien
Magistratsabteilung 37
Baupolizei – Gebietsgruppe Süd
Städterneuerung I
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A – 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
E-Mail: pps.staedterneuerung1@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/988971-2017-2	Dipl. Ing. Konstantineas	01/4000-37616	Wien, 26.4.2018

**I.) Errichtung eines Wohnhauses
Bauliche Herstellungen**

I.I.) Baubewilligung

I.II.) Gehsteigbekanntgabe

I.III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und überfahrt

II.) Gebrauchserlaubnis, Bewilligung nach der Straßenverkehrsordnung

B E S C H E I D

I.I.) Baubewilligung

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO), in Verbindung mit § 54 und § 83 Abs. 2 sowie 3 BO und in Anwendung des Wiener Garagengesetzes 2008 (WGarG 2008), die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft die nachstehend beschriebene Bauführung vorzunehmen:

Auf der Liegenschaft wird ein Wohnhaus mit insgesamt fünfzehn (15) neuen Wohneinheiten errichtet.

Die Erschließung erfolgt über einem Treppenhaus mit einem dazugehörenden behindertengerechten Personenaufzug.

An der Front Fuchsröhrenstraße werden ein Erker sowie straßenseitige und hofseitige Gauben, Dachterrassen und Balkone hergestellt.

Im Erdgeschoß wird eine Kleingarage für 5 PKW eingebaut.

In Kellergeschoss werden die notwendige Einlagerungsräume, sowie Fahrradabstellräume errichtet.

An der Front Lorenz-Reiter-Gasse wird über der öffentlichen Grünfläche in dem Luftraum der Liegenschaft 1110 Wien, Simmering, Lorenz-Reiter-Gasse EZ 2983 der Kat. Gem. Simmering, im

**8.2. Plankopie (Plankopf) des Einreichplans
Londeva GmbH vom 23.08.2017**

EINREICHPLAN

PARIE: **A** B C D E F G H I J K L M N
1 2 3 4 5 6 1 2 3 4 5 6 1 2 3 4 5 6 1 2 3 4 5 6 1 2 3 4 5 6 1 2 3 4 5 6 1 2 3 4 5 6 1 2 3 4 5 6 1 2 3 4 5 6

PROJEKT:

1110 Wien, Fuchsröhrenstrasse 19, Neubau Wohnhaus

ADRESSE:

1110 Wien, Fuchsröhrenstrasse 19

EINLAGEZAHL:

1356

GRUNDSTÜKSNUMMER:

.1057, 1720/2

KATASTRALGEMEINDE:

01107 Simmering

BAUWERBER:

Fuchsröhrenstrasse 19 Errichtungs GmbH
Zellergasse 21/1
1170 Wien

GRUNDEIGENTÜMER:

Fuchsröhrenstrasse 19 Errichtungs GmbH
Zellergasse 21/1
1170 Wien

BAUFÜHRER:

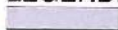
PLANVERFASSER:

Londeva GmbH

Jordangasse 7/12
A-1010 Wien
e-mail: londeva.gmbh@gmail.com

S.B: Paul Messner 0664 31 33 506

LEGENDE:

-  Bestand
-  Abbruch
-  Neu
-  Stahlbeton
-  Wärmedämmung

BEHÖRDLICHE VERMERKE:



PLANINHALT:

**GRUNDRISSSE
AUFBAUTEN**

MASSSTAB:

M 1 : 100

PLANNUMMER: 20170823/ EP / 001

PLANGRÖSSE: 0,594 x 1,26 = 0,75 m2

DATEINAMEN: 20170823 FRG19 EP

DATUM: Wien am 23. August 2017

8.3. Bescheid MA37/988971-2017-43 vom 2.3.2020



11. Bezirk, Fuchsröhrenstraße ONr. 19
Gst.Nr. .1057, 1720/2 in
EZ 1356 der Kat. Gem. Simmering

Gebietsgruppe Süd
(Stadterneuerung 1)
Favoritenstraße 211, 3. Stock
A - 1100 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37610
Telefax: (+43 1) 4000-99-37610
ggs.stadterneuerung1@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/988971-2017-43	Dipl. Ing. Konstantineas	01/4000-37616	Wien, 2. März 2020

I.) Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1.Planwechsel)

II.) Zubau

B E S C H E I D

I.) Abweichungen vom bewilligten Bauvorhaben

Nach Maßgabe der mit dem amtlichen Sichtvermerk versehenen Pläne, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bilden, wird gemäß § 70 der Bauordnung für Wien (BO) die Bewilligung erteilt, auf der im Betreff genannten Liegenschaft abweichend von dem mit Bescheid vom 26.04.2018, Zl.: MA37/988971-2017-2

bewilligten Bauvorhaben nachstehende Änderungen vorzunehmen:

Das Kellergeschoß wird nicht ausgeführt.

Im Erdgeschoß werden die Fensteröffnungen abgeändert.

Die Balkongeländer werden als Glasgeländer ausgeführt.

Im 2. Dachgeschoß werden die Lage der Fenster sowie die Fenstergröße abgeändert.

In sämtlichen Geschoßen wird bei den Fenstertüren je eine VSG-Absturzsicherung angebracht..

In sämtlichen Geschoßen werden die Mauerdurchbrüche, die Raumwidmungen, die Scheidewände und die Raumflächen abgeändert.

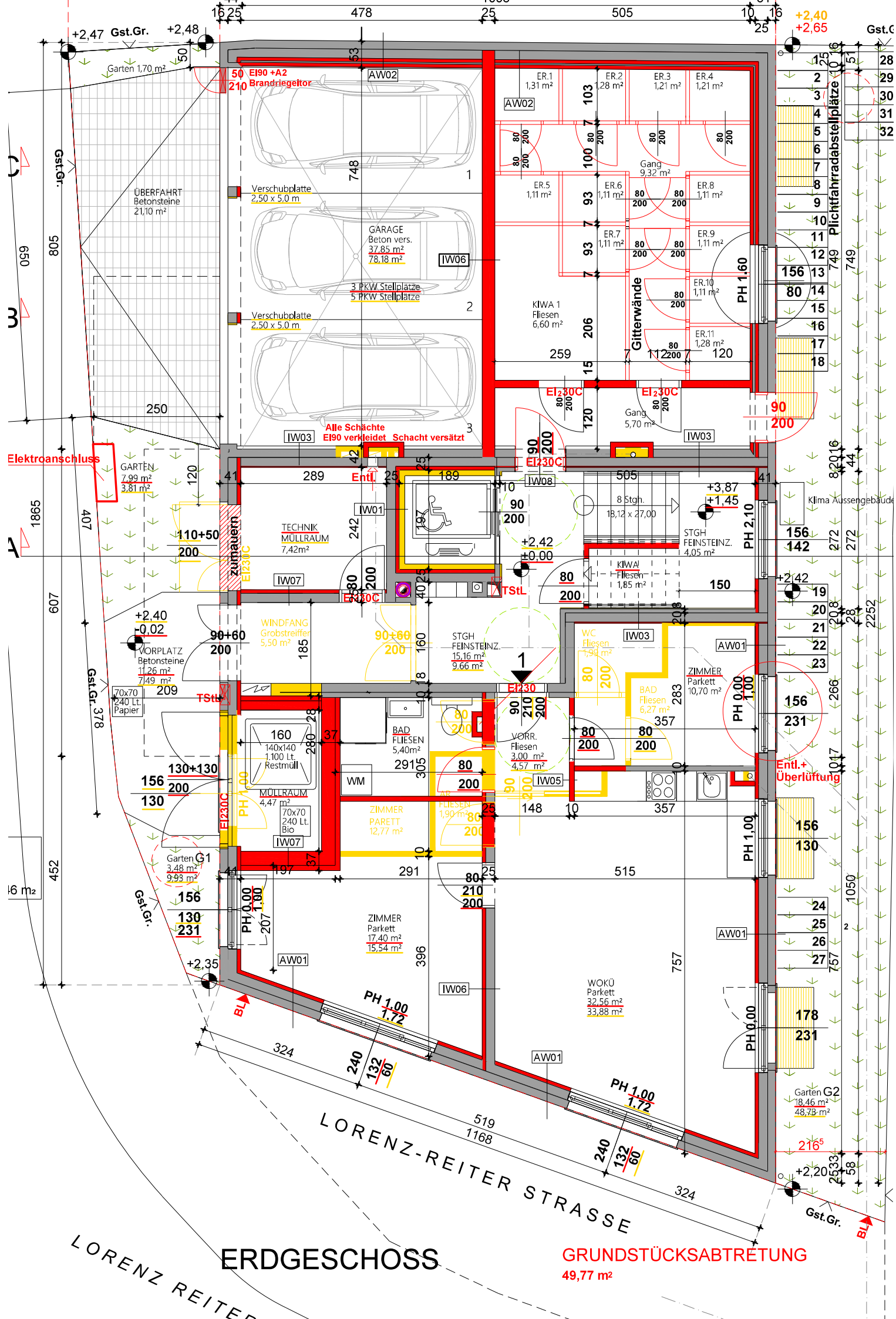
Der zwingenden Vorschrift des § 48 Abs. 1, in Verbindung mit § 50 des Wr. Garagengesetzes (WGarG 2008) zur Schaffung von neun **(9)** Stellplätzen wird nicht zur Gänze entsprochen.

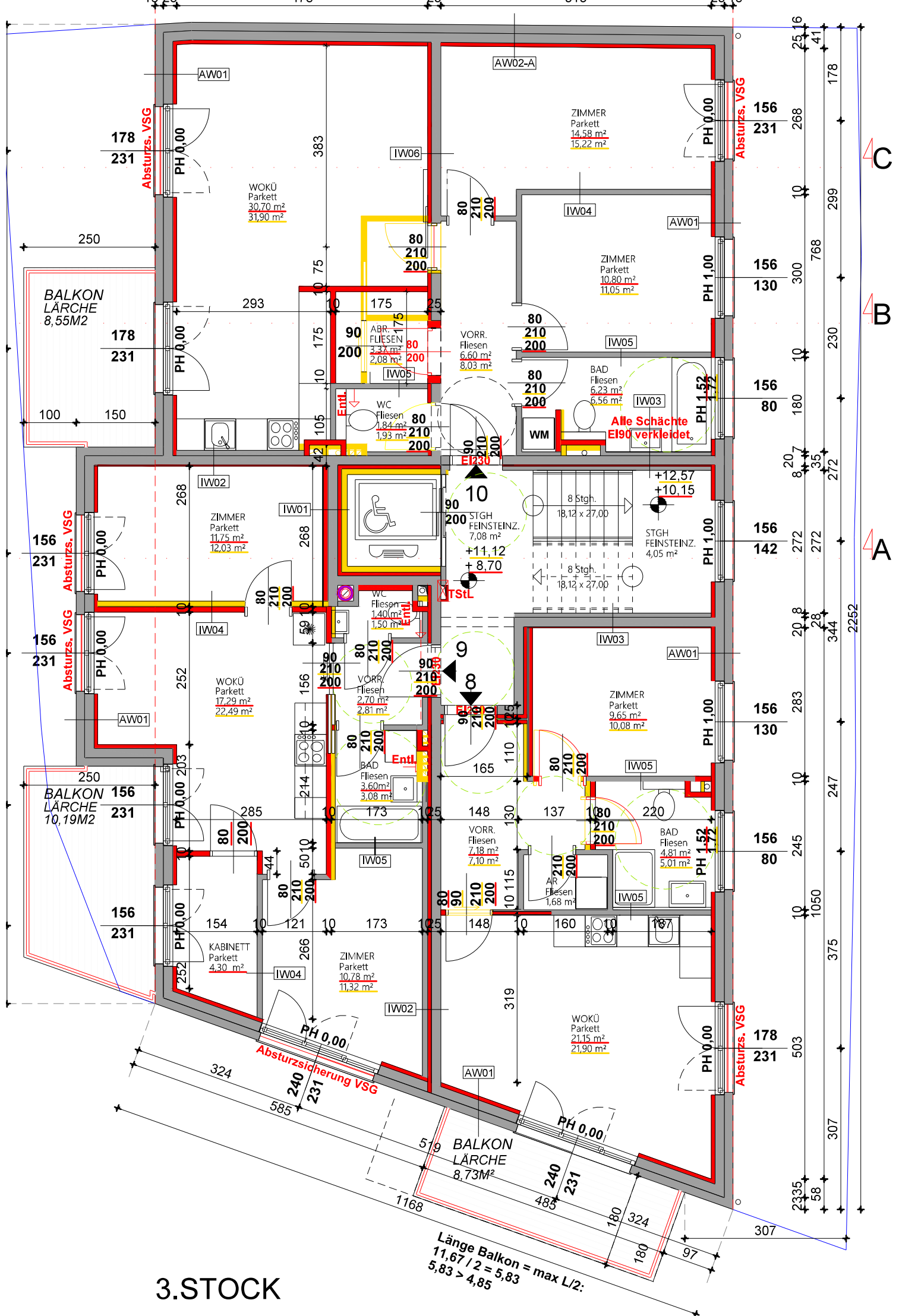
- Drei (3) Stellplätze werden auf dem gegenständlichen Bauplatz geschaffen.
- Die Anzahl der Pflichtstellplätze, welche gemäß § 52 in Verbindung mit § 48 Abs.1 und § 50 des WGarG 2008 durch die Bauführung geschaffen werden müssen, bleibt um sechs **(6)** Stellplätze hinter der gesetzlichen Stellplatzpflicht zurück.

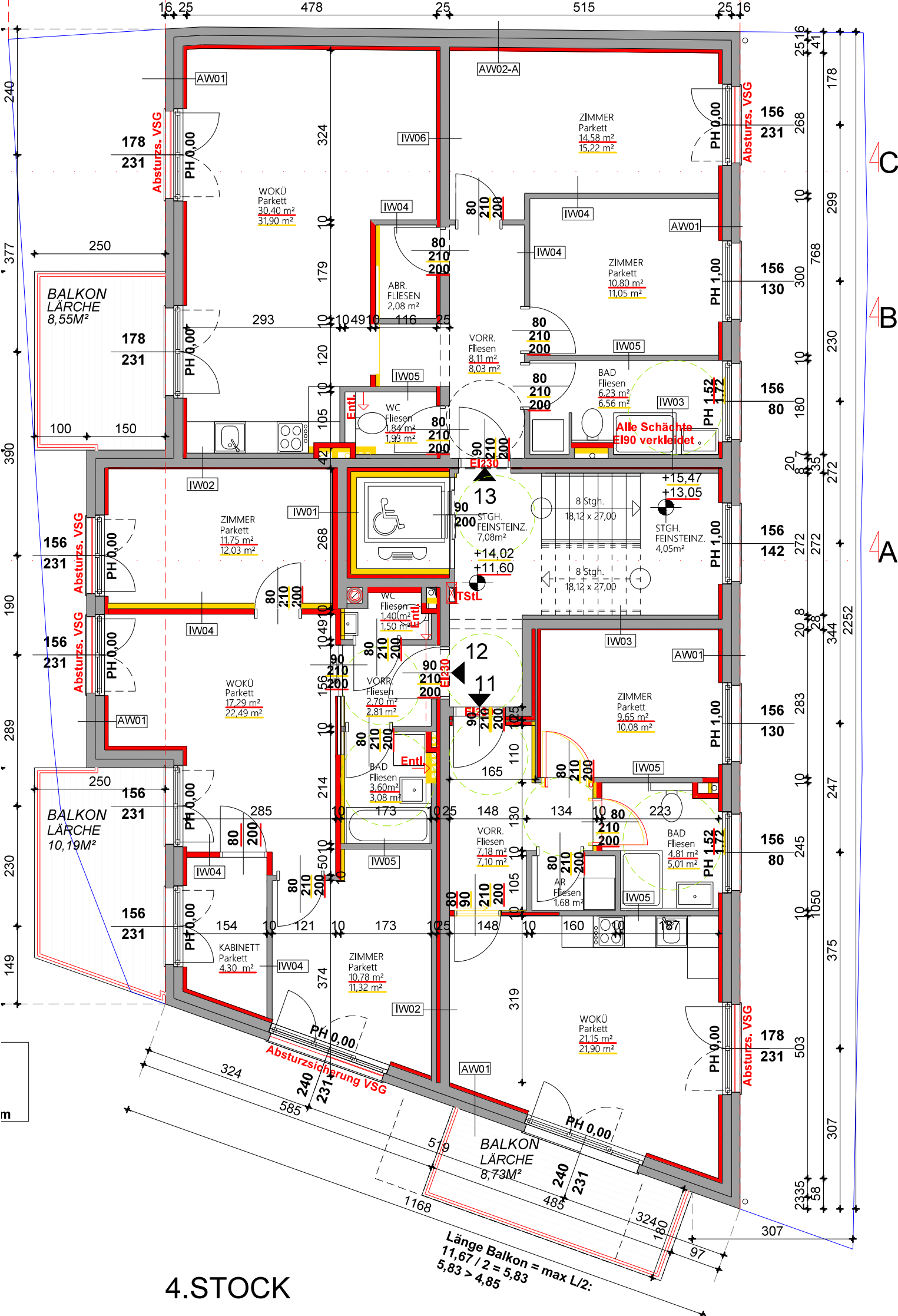
8.4. Plankopien (auszugsweise) des Auswechslungsplans
(1.Planwechsel) von MATAEV Geotechnik & Bau GmbH
vom 07.10.2019

1. Auswechslungsplan

PARIE :																																			
A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N									
1		2		3		4		5		6		1		2		3		4		5		6		1		2		3		4		5		6	
PROJEKT :																																			
1110 Wien, Fuchsröhrenstrasse 19, Neubau Wohnhaus																																			
ADRESSE :																																			
1110 Wien, Fuchsröhrenstrasse 19																																			
EINLAGEZAHL :										GRUNDSTÜKSNUMMER :										KATASTRALGEMEINDE :															
1356										.1057, 1720/2										01107 Simmering															
BAUWERBER :															BEHÖRDLICHE VERMERKE :																				
Fuchsröhrenstrasse 19 Errichtungs GmbH Annagasse 5/209 1010 Wien <i>Fuchsröhrenstraße 19 Errichtung GmbH</i> <i>Annagasse 5/209, 1010 Wien</i> <i>mail: fuchsröhrenstrasse19@gmail.com</i>															 Stadt Wien Baupolizei Gebietsgruppe Süd, Stadterneuerung 1 ZI.: MA37/988971-2017-43 Hierauf bezieht sich der Bescheid Für den Abteilungsleiter: Dipl.-Ing. Köberl Oberstadtbaurat Wien, 02.03.2020																				
GRUNDEIGENTÜMER :																																			
Fuchsröhrenstrasse 19 Errichtungs GmbH Annagasse 5/209 1010 Wien <i>Fuchsröhrenstraße 19 Errichtung GmbH</i> <i>Annagasse 5/209, 1010 Wien</i> <i>mail: fuchsröhrenstrasse19@gmail.com</i>																																			
BAUFÜHRER:																																			
MATAEV Geotechnik & Bau GmbH Preysinggasse 20A/Top27, A-1150 Wien E-mail: klein.geotechnik@outlook.com Tel.: +43 660 79 14 158 FN939998h																																			
PLANVERFASSER:															PLANINHALT :										MASSSTAB :										
MATAEV Geotechnik & Bau GmbH Preysinggasse 20A/Top27, A-1150 Wien E-mail: klein.geotechnik@outlook.com Tel.: +43 660 79 14 158 FN939998h															SCHNITTE ANSICHTEN LAGEPLAN STELLPLATZBERECHNUNG										M 1 : 100 M 1 : 100										
LEGENDE :															PLANNUMMER :																				
 Bestand															20190716/ AP /																				
 Abbruch															PLANGRÖSSE :																				
 Neu															0,594 x 1,26 = 0,75 m2																				
 Stahlbeton															DATEINAMEN :																				
 Wärmedämmung															20192901 FRG19 1.AW																				
															DATUM :																				
															Wien am 07.10.2019																				

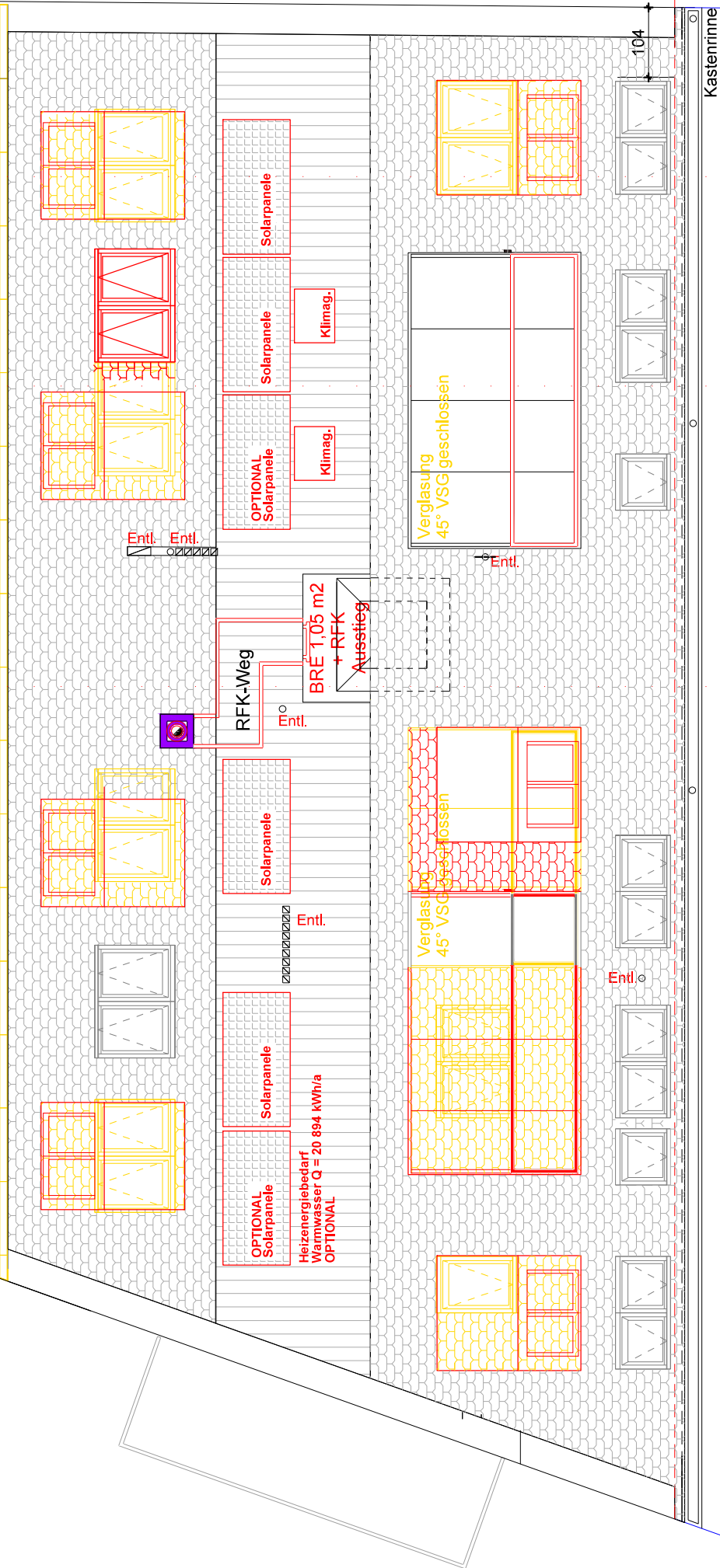






DACHDRAUFSICHT

SONNENSCHUTZLAMELLEN A110



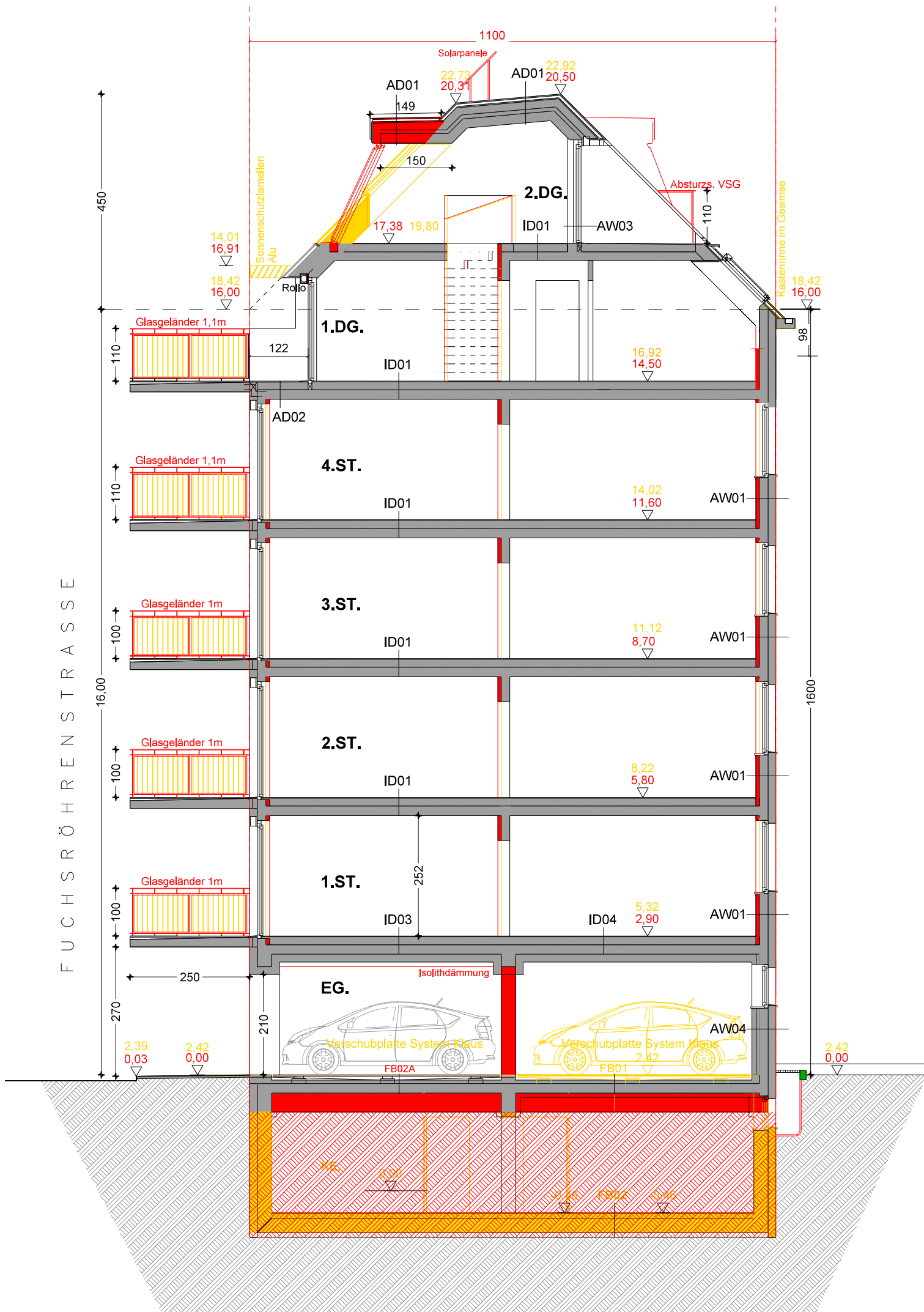
4C

4B

4A



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

8.5. Grundbuchauszug

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01107 Simmering
BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

EINLAGEZAHL 1356

Letzte TZ 12494/2019

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.1057	Gärten(10)	177	Fuchsröhrenstraße 19
1720/2	Gärten(10)	195	
GESAMTFLÄCHE		372	

Legende:

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Fuchsröhrenstrasse 19 Errichtungs GmbH (FN 474776a)

ADR: Zeillergasse 21/1, Wien 1170

a 7675/2017 IM RANG 5893/2017 Kaufvertrag 2017-06-21, Kaufvertrag
2017-07-18, Nachtrag zum Kaufvertrag 2017-08-03 Eigentumsrecht
c 9726/2019 Rangordnung für die Veräußerung bis 2020-10-21

***** C *****

4 a 7675/2017 Pfandurkunde 2017-07-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.750.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

5 a 6809/2018 Pfandurkunde 2018-05-28

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.050.000,--
für Raiffeisenbank Wienerwald eGen (FN 99135m)

9 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
