



ADLHART ARCHITEKTEN

NUTZWERTGUTACHTEN

ADRESSE LIEGENSCHAFT
IGNAZ-HARRER-STR. 43, ESSHAVERSTR. 4A, 5020 SALZBURG

GRUNDEIGENTÜMER
FIRST LIVING WOHNBAU GMBH

AUFTRAGGEBER
FIRST LIVING WOHNBAU GMBH, BICHLING 167, 6363 WESTENDORF

GRUNDSTÜCK(E)	KATASTRALGEMEINDE	BEZIRKSGERICHT	EZ
3477/21, 3477/16, 3472/10	56537 SALZBURG	SALZBURG	30095



Hallein, am 13.8.2024

GUTACHTEN

Gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002, BGBl. I Nr. 92/2024 über den Bestand an Wohnungen, an sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge der

Liegenschaft : Ignaz-Harrer-Str.43, Eshaverstr.4a
5020 Salzburg
Grundbuch : KG 56537 Salzburg
EZ : 30095
Grundstücksnr: : 3477/21, 3477/16, 3472/10
Bezirksgericht : Salzburg

Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum



Hallein, am 13.8.2024

Zur Einverleibung des Wohnungseigentums wird gemäß § 6 Abs.1 Ziff.2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 - WEG 2002 idF d. BGBl. I Nr. 92/2024 gutachtlich bestätigt, dass hinsichtlich der

Liegenschaft : Ignaz-Harrer-Str.43, Eshaverstr.4a
5020 Salzburg
Grundbuch : KG 56537 Salzburg
EZ : 30095
Grundstücksnr: : 3477/21, 3477/16, 3472/10
Bezirksgericht : Salzburg

auf Grund der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligung des Magistrates Salzburg zur Zahl 05/00/45950/2024/008, vom 8.8.2024 nachfolgender Bestand an Wohnungen, an sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und an Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge gegeben ist.

	bewertet	nicht bewertet	Summe
Selbständige Wohnungen			
Summe der Wohnungen	18	0	18
Sonstige selbständige Räumlichkeiten			
Summe d. sonst. selbst. Räumlichkeiten (Garage, Geschäft, etc.)	1	0	1
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge			
Summe der KFZ-Stellplätze im Freien (überdacht)	3	0	3
Summe der KFZ-Stellplätze im Freien (teilweise überdacht)	0	0	
Summe der KFZ-Stellplätze im Freien (nicht überdacht)	4	0	4
Summe der KFZ-Stellplätze in Tiefgaragen	0	0	
Summe der KFZ-Stellplätze in Garage (keine selbst. Räumlichkeit)	0	0	
Gesamtzahl der Wohnungseigentumsobjekte gem. Nutzwertberechnung	26	0	26

	bewertet	nicht bewertet	Summe
Hauswartwohnung			
Gesamtzahl der Hauswartwohnungen	0	0	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Teile im Sinne des § 2 Abs.3 WEG 2002 bzw. § 2 Abs.4 WEG 2002:

IHS: Ignaz-Harrer-Sraße 43, EHS: Esshaverstraße 4A

Zubehörteile	bewertet	nicht bewertet	Summe
Außen Hof/Zufahrt		1	
Außen Fahrradstellpl. überdach		1	
Außen Gehsteig		1	
Kellergeschoss IHS Gang 1		1	
Kellergeschoss IHS Gang 2		1	
Kellergeschoss IHS Gang 3		1	
Kellergeschoss IHS Gang 4		1	
Kellergeschoss IHS Waschraum		1	
Kellergeschoss IHS AR2	1		
Kellergeschoss IHS AR3	1		
Kellergeschoss IHS AR4	1		
Kellergeschoss IHS AR5	1		
Kellergeschoss IHS AR6	1		
Kellergeschoss IHS AR7	1		
Kellergeschoss IHS AR8	1		
Kellergeschoss IHS AR9	1		
Kellergeschoss IHS AR10	1		
Kellergeschoss IHS AR11	1		
Kellergeschoss IHS AR12	1		
Kellergeschoss IHS AR18	1		
Kellergeschoss IHS AR19	1		
Erdgeschoss IHS Stiegenhaus		1	
Erdgeschoss IHS Lift		1	
Erdgeschoss IHS Gang		1	
Erdgeschoss IHS Technik 1		1	
Erdgeschoss IHS Technik 2		1	
Erdgeschoss EHS Gang		1	
Erdgeschoss EHS Stiegenhaus		1	
Erdgeschoss EHS Technik 3		1	
Erdgeschoss EHS AR14	1		
Erdgeschoss EHS AR15	1		
Erdgeschoss EHS AR16	1		
Erdgeschoss EHS AR17	1		
Erdgeschoss EHS Garten 1	1		
Erdgeschoss EHS Garten 2	1		
1.Obergeschoss IHS Stiegenhaus		1	
1.Obergeschoss IHS Stiegenhaus		1	
1.Obergeschoss EHS Stiegenhaus		1	
1.Obergeschoss EHS Terrasse	1		
2.Obergeschoss IHS Stiegenhaus		1	
2.Obergeschoss IHS Stiegenhaus		1	
2.Obergeschoss EHS Stiegenhaus		1	
2.Obergeschoss IHS AR13	1		
3.Obergeschoss IHS Stiegenhaus		1	
4.Obergeschoss IHS Stiegenhaus		1	
Gesamtzahl der Zubehörteile	21	24	45

GUTACHTEN

Gemäß § 9 Abs.1 WEG 2002, BGBl. I Nr. 92/2024 über die Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der

Liegenschaft : Ignaz-Harrer-Str.43, Eshaverstr.4a
5020 Salzburg
Grundbuch : KG 56537 Salzburg
EZ : 30095
Grundstücksnr: : 3477/21, 3477/16, 3472/10
Bezirksgericht : Salzburg

Zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.



Hallein, am 13.8.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.00	ALLGEMEINE ANGABEN
1.10	AUFTRAGGEBER UND DATUM
1.20	ZWECK UND GEGENSTAND DES GUTACHTENS
1.30	STICHTAG UND ORTSBESICHTIGUNG
1.40	UNTERLAGEN
2.00	BEFUND
2.10	GRUNDBUCHSBESTAND
2.20	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT
2.30	BESCHREIBUNG DES OBJEKTES
2.40	BESCHREIBUNG DER AUSSTATTUNG
2.50	ANZAHL DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE
2.60	NUTZFLÄCHENBERECHNUNG
3.00	GUTACHTEN
3.10	ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE
3.20	NUTZWERTERMITTLUNG
3.30	NUTZWERTBERECHNUNG

1.00 ALLGEMEINE ANGABEN

1.10 AUFTRAGGEBER UND DATUM

First Living Wohnbau GmbH
Bichling 167, 6363 Westendorf
Datum: 10.8.2022

1.20 ZWECK UND GEGENSTAND DES GUTACHTENS

Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbständigen Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der Liegenschaft Ignaz-Harrer-Str.43, Esshaverstr.4a, 5020 Salzburg, mit den Grundstücksnummern 3477/21, 3477/16, 3472/10, KG 56537 Salzburg, EZ 30095, Bezirksgericht Salzburg, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 92/2024.

1.30 STICHTAG UND ORTSBESICHTIGUNG

18.8.2022, 15.2. u. 9.4.2024

1.40 UNTERLAGEN

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002, BGBl. I Nr. 92/2024
- 2) Grundbuchauszug EZ 30095, Grundbuch KG 56537 Salzburg, vom 21.6.2024
- 3) Konvolut Baubewilligungsansuchen u. Einreichplanung (Baubeschreibung; EP01-EP05 Grundrisse Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1., 2.,3. u. 4.Obergeschoss) verfasst von Arch. Dipl. Ing. Christoph Adlhart, vom 24.6.2024
- 4) rechtskräftige baubehördliche Bewilligung des Magistrates Salzburg zur Zahl 05/00/45950/2024/008, vom 8.8.2024
- 5) Parifizierungspläne (P01-P05 Grundrisse Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1., 2.,3. u. 4.Obergeschoss) des gef. Sachverständigen Arch. Dipl. Ing. Christoph Adlhart, vom 13.8.2024
- 6) Gutachten nach § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002 des gef. Sachverständigen Arch. Dipl. Ing. Christoph Adlhart, vom 13.8.2024
- 7) Regelnutzwerte aus dem „Handbuch des Immobilienrechts“ von Popper-Teufelhart, Juridica Verlag Wien
- 8) Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- 9) Handbuch zur gesetzeskonformen Herstellung und Ausarbeitung von Nutzwertgutachten, Prof. h. c. Dipl. HTL. Ing. Karl-Heinz Müller, Salzburg
- 10) Nutzfläche im Wohnrecht, Böhm – Eckharter – Hauswirth – Heindl – Rollwagen, Manz, Wien

2.00 BEFUND

2.10 GRUNDBUCHSBESTAND

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 56537 Salzburg EINLAGEZAHL 30095

BEZIRKSGERICHT Salzburg

Letzte TZ 9971/2018

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

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE

3472/10 G GST-Fläche * 422

Bauf.(10) 199

Gärten(10) 223 Esshaverstraße 4A

3477/16 Bauf.(10) 168

3477/21 Bauf.(10) 263 Ignaz-Harrer-Straße 43

GESAMTFLÄCHE 853

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 1992/1964 Sicherheitszone hins aller Gst KG Salzburg

2 a 9747/2014 BEV 951/2014/56 Änderung hins Gst 3472/10

3 a 1522/2017 Geh- und Fahrtrecht auf Gst 3472/9 zugunsten Gst 3472/10

***** B *****

11 ANTEIL: 1/1

First Living Wohnbau GmbH (FN 477001y)

ADR: Am Messezentrum 6, Salzburg 5020

a 10362/2017 IM RANG 8955/2017 Kaufvertrag 2017-09-13 Eigentumsrecht

***** C *****

17 a 1522/2017

DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 3472/10 gem

Pkt XI Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2016-12-19 samt

Nachtrag 2017-02-07 zugunsten Gst 3472/9

19 a 6781/2017

DIENSTBARKEIT

des Gehens auf Gst 3472/10

gem Pkt II. Dienstbarkeitsvertrag 2017-05-15

für die jeweiligen Eigentümer der

70/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 1,

64/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 2,

92/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 3,

82/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 4,

80/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 5,

216/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 6,

168/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 7,

70/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an W 9,

576/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an

Geschäft 2,

18/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an

Pkw-1/15,

Seite 1 von 2

18/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an

Pkw-2/16,

6/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an

Pkw-Abstellplatz 17,

8/2344 Anteile, verbunden mit Wohnungseigentum an Lager 18

(EZ 30098)

20 b 9971/2018 IM RANG 10537/2017 Pfandurkunde 2017-09-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.575.000,--

für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 21.06.2024 11:39:30

2.20 BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Die Liegenschaft Ignaz-Harrer-Str.43, Eshaverstr.4a, 5020 Salzburg, mit den Grundstücksnummern 3477/21, 3477/16, 3472/10, KG 56537 Salzburg, EZ 30095, Bezirksgericht Salzburg wurde mit 18 Wohnungen und einer Geschäftseinheit gem. Bescheid des Magistrates Salzburg zur Zahl 05/00/45950/2024/008, vom 8.8.2024 baubehördlich bewilligt.

2.30 BESCHREIBUNG DES OBJEKTES

Allgemein

Die Liegenschaft erstreckt sich über drei Grundstücke (GST 3477/21, 3477/16, 3472/10) und umfasst 3 Wohnhäuser mit 18 Wohneinheiten und einer Geschäftseinheit. Das Objekt auf GST 3477/21 besteht aus einem teilunterkellerten unterirdischen und 5 oberirdischen Geschossen.

Die Objekte auf GST 3477/16 und 3472/10 sind nicht unterkellert und weisen je 3 oberirdische Geschosse auf.

Die Erschließung der Liegenschaft erfolgt über die Eshaverstraße. Das Geschäft wird in erster Linie über die Ignaz-Harrer-Straße erschlossen. Die geschossweise Erschließung erfolgt über separate Stiegenhäuser je Objekt, sowie über eine Liftanlage auf GST 3477/21.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss ist in Teilunterkellerung ausgeführt. Im Kellergeschoss ist ein allgemeiner Waschraum und div. Gänge, sowie die Abstellräume für die Wohnungen situiert.

Erdgeschoss

Im Außenbereich sind 4 nicht überdachter PKW-Stellplätze, 3 überdachter PKW-Stellplätze, allgemeine Flächen für Zufahrt und Aufschließung, ein Fahrradstellplatz, sowie diverse Terrassen- und Gartenflächen situiert.

Weiter befinden sich im Erdgeschoss neben allgemeinen Gang- u. Stiegenhausflächen, 3 Technikräume, 4 Abstellräume, sowie die die Geschäftseinheit Top 1 und die Wohnungen Top 2, 10, 14 und 15. Der Top 2 u. 10 sind Loggien- u. Terrassenflächen zugeordnet, der Top 14 u. 15 sind Terrassen- und Gartenflächen zugeordnet.

1.Obergeschoss

Das 1.Obergeschoss umfasst allgemeine Stiegenhausflächen, sowie die Tops 3, 4, 11, 12, 16 und 17. Die Tops 3 u. 12 sind mit Loggien ausgestattet, die Tops 16 u. 17 mit Balkonen. Weiters ist auf GST 3472/10 eine Terrasse situiert, welche der Top 11 zugeordnet ist.

2.Obergeschoss

Das 2.Obergeschoss umfasst allgemeine Stiegenhausflächen, sowie die Tops 5, 6, 13, 18 und 19. Die Tops 5, 18 u. 19 sind mit Balkonen ausgestattet, die Top 13 mit einer Dachterrasse.

3.Obergeschoss

Hier sind neben dem allgemeinen Stiegenhaus die Tops 7 u. 8 angeordnet. Die Top 7 ist mit einem Balkon ausgestattet

4.Obergeschoss

Das 2.Obergeschoss umfasst neben dem allgemeinen Stiegenhaus die Top 9 samt Balkon.

2.40 BESCHREIBUNG DER AUSSTATTUNG

Auf Grund der vorzit. Baubewilligung wird festgestellt, dass das gegenständliche Wohngebäude eine qualitativ einheitliche Bauausstattung aufweist.

2.50 ANZAHL DER WOHNUNGSEIGENTUMSOBJEKTE

Auf Grund des o.a. Gutachtens nach § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002, vom 13.8.2024 sind unter Zugrundelegung der rechtskräftigen baubehördlichen Bewilligungen des Magistrates Salzburg zur Zahl 05/00/45950/2024/008, vom 8.8.2024 auf der gegenständlichen Liegenschaft

Selbständige Wohnungen	18
Sonstige selbst. Räumlichk. (Garage, Geschäft, etc.)	1
PKW-Abstellplätze (keine selbst. Räumlichkeit)	7
<hr/>	
Gesamtzahl der Wohnungseigentumsobjekte	26

vorhanden.

2.60 NUTZFLÄCHENBERECHNUNG

IHS: Ignaz-Harrer-Sraße 43, EHS: Eshaverstraße 4A							
Top	Geschoss	Raumbezeichnung	m ² Nutzfl.	m ² Top Summe	m ² Zuschlag	m ² Zubehör	m ² Allgem.
Allgem. EHS	außen	Hof/Zufahrt					164,88
Allgem. EHS	außen	Fahrradstellpl. überdacht					8,72
Allgem. IHS	außen	Gehsteig					3,53
Allgem. IHS	KG	Gang 1					11,85
Allgem. IHS	KG	Gang 2					2,67
Allgem. IHS	KG	Gang 3					2,55
Allgem. IHS	KG	Gang 4					4,10
Allgem. IHS	KG	Waschraum					4,56
Allgem. IHS	EG	Stiegenhaus					10,99
Allgem. IHS	EG	Lift					2,78
Allgem. IHS	EG	Gang					54,10
Allgem. IHS	EG	Technik 1					2,48
Allgem. IHS	EG	Technik 2					8,03
Allgem. EHS	EG	Gang					1,82
Allgem. EHS	EG	Stiegenhaus					10,46
Allgem. EHS	EG	Technik 3					1,60
Allgem. IHS	1.0G	Stiegenhaus					4,98
Allgem. IHS	1.0G	Stiegenhaus					13,51
Allgem. EHS	1.0G	Stiegenhaus					5,59
Allgem. IHS	2.0G	Stiegenhaus					4,86
Allgem. IHS	2.0G	Stiegenhaus					1,91
Allgem. EHS	2.0G	Stiegenhaus					2,66
Allgem. IHS	3.0G	Stiegenhaus					5,57
Allgem. IHS	4.0G	Stiegenhaus					3,58
Top 1-IHS	EG	Büro	44,60				
Geschäft	EG	Bad	3,83	48,43			
Top 2-IHS	EG	Vorraum	2,78				
Wohnung	EG	AR	2,78				
	EG	Wohnzimmer	19,16				
	EG	Schlafzimmer 1	21,19				
	EG	Schlafzimmer 2	9,96				
	EG	Bad	4,98	60,85			
	EG	Loggia	3,31	64,16			
	EG	Terrasse			14,05		
	KG	AR2				3,20	
Top 3-IHS	1.0G	Vorraum	2,42				
Wohnung	1.0G	AR	2,70				
	1.0G	Wohnzimmer	20,64				
	1.0G	Schlafzimmer 1	34,41				
	1.0G	Schlafzimmer 2	11,03				
	1.0G	Bad	4,63	75,83			
	1.0G	Loggia	3,22	79,05			
	KG	AR3				3,39	

Top 4-IHS	1.OG	Vorraum	4,15			
Wohnung	1.OG	AR	1,67			
	1.OG	Wohnzimmer	20,95			
	1.OG	Schlafzimmer	12,45			
	1.OG	Bad	3,92	43,14		
	KG	AR4				2,57
Top 5-IHS	2.OG	Vorraum	2,42			
Wohnung	2.OG	AR	2,63			
	2.OG	Wohnzimmer	21,37			
	2.OG	Schlafzimmer	11,05			
	2.OG	Bad	4,34	41,81		
	2.OG	Balkon			5,32	
	KG	AR5				1,72
Top 6-IHS	2.OG	Vorraum	4,02			
Wohnung	2.OG	AR	1,74			
	2.OG	Wohnzimmer	21,73			
	2.OG	Schlafzimmer	11,83			
	2.OG	Bad	4,15	43,47		
	KG	AR6				2,89
Top 7-IHS	3.OG	Vorraum	2,87			
Wohnung	3.OG	AR	2,93			
	3.OG	Wohnzimmer	22,15			
	3.OG	Schlafzimmer	11,32			
	3.OG	Bad	4,86	44,13		
	3.OG	Balkon			5,32	
	KG	AR7				1,89
Top 8-IHS	3.OG	Vorraum	4,13			
Wohnung	3.OG	AR	1,66			
	3.OG	Wohnzimmer	21,75			
	3.OG	Schlafzimmer	12,64			
	3.OG	Bad	4,15	44,33		
	KG	AR8				3,06
Top 9-IHS	4.OG	Flur	8,58			
Wohnung	4.OG	AR	2,92			
	4.OG	Wohnzimmer	39,89			
	4.OG	Schlafzimmer 1	16,38			
	4.OG	Schlafzimmer 2	10,23			
	4.OG	Bad	6,00	84,00		
	4.OG	Balkon			7,54	
	KG	AR9				4,54
Top 10-IHS	EG	Vorraum	3,38			
Wohnung	EG	Wohnzimmer	28,72			
	EG	Schlafzimmer 1	10,59			
	EG	Schlafzimmer 2	19,44			
	EG	Bad	4,46	66,59		
	EG	Loggia	2,35	68,94		
	EG	Terrasse			13,54	
	KG	AR10				3,25
Top 11-IHS	1.OG	AR	3,01			
Wohnung	1.OG	Wohnzimmer	21,73			
	1.OG	Schlafzimmer	18,09			
	1.OG	Bad	3,93	46,76		
EHS	1.OG	Terrasse				11,50
	KG	AR11				3,19

Top 12-IHS	1.OG	Garderobe	5,46			
Wohnung	1.OG	AR	3,66			
	1.OG	Wohnzimmer	32,80			
	1.OG	Schlafzimmer 1	19,02			
	1.OG	Schlafzimmer 2	32,11			
	1.OG	Bad	3,91	96,96		
	1.OG	Loggia	3,19	100,15		
	KG	AR12				5,26
Top 13-IHS	2.OG	Wohnzimmer	27,67			
Wohnung	2.OG	Schlafzimmer	12,72			
	2.OG	Kinderzimmer	13,37			
	2.OG	Bad	7,69	61,45		
	2.OG	Dachterrasse			55,73	
	2.OG	AR13				3,23
Top 14-EHS	EG	AR	2,38			
Wohnung	EG	Wohnen/Essen/Schlafen	24,82			
	EG	Bad	4,71	31,91		
	EG	Terrasse 1			6,88	
	EG	Garten 1				30,00
	EG	AR14				2,01
Top 15-EHS	EG	AR	2,70			
Wohnung	EG	Wohnen/Küche/Essen	29,26			
	EG	Bad	5,32	37,28		
	EG	Terrasse 2			3,07	
	EG	Garten 2				6,91
	EG	AR15				2,47
Top 16-EHS	1.OG	AR	2,61			
Wohnung	1.OG	Wohnen/Küche/Essen	23,96			
	1.OG	Bad	4,70	31,27		
	1.OG	Balkon			4,45	
	EG	AR16				1,90
Top 17-EHS	1.OG	AR	5,70			
Wohnung	1.OG	Wohnen/Küche/Essen	32,24			
	1.OG	Bad	5,64	43,58		
	1.OG	Balkon			3,11	
	EG	AR17				2,00
Top 18-EHS	2.OG	WC	2,18			
Wohnung	2.OG	Wohnen/Küche/Essen	28,13			
	2.OG	Bad	3,58	33,89		
	2.OG	Balkon			4,45	
IHS	KG	AR18				1,59
Top 19-EHS	2.OG	WC	5,39			
Wohnung	2.OG	Wohnen/Küche/Essen	25,63			
	2.OG	Flur	8,22			
	2.OG	AR	4,48			
	2.OG	Bad	2,38	46,10		
	2.OG	Balkon			3,11	
IHS	KG	AR19				3,12

Top 20-IHS	außen	PKW-Stellplatz 1	13,96	13,96			
Top 21-IHS	außen	PKW-Stellplatz 2	15,52	15,52			
Top 22-IHS	außen	PKW-Stellplatz 3	15,91	15,91			
Top 23-EHS	außen	PKW-Stellplatz 4	16,42	16,42			
Top 24-EHS	außen	PKW-Stellplatz 5	16,50	16,50			
Top 25-EHS	außen	PKW-Stellplatz 6	15,13	15,13			
Top 26-EHS	außen	PKW-Stellplatz 7	16,30	16,30			
Summe			1 103,59	1 103,59	126,57	99,69	337,78

3.00 GUTACHTEN

3.10 ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE

Ziel dieses Gutachtens ist die Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile der selbständigen Wohnungen, der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft, 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 baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

Diese rechtliche Verbindung setzt aber voraus, dass Zubehörobjekte ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt sind.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Der Nutzwert einer Einheit ist in einer ganzen Zahl auszudrücken. Er errechnet sich gemäß § 8 WEG 2002 aus der Nutzfläche und entsprechenden Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die sich nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und den Erfahrungen des täglichen Lebens, aus der Zweckbestimmung, der Stockwerkslage, der Lage innerhalb eines Stockwerks und der Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen, und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs.3 leg. cit. ergibt.

Sonstige Unterschiede die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von weniger als 2% rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im Obergeschoß befindliche Wohnung Top 2 angesetzt.

Nach Lage und Ausstattung wird der Unterschied zur vorzit. Wohnung Top 2 mit dem Regelnutzwert von 1,00/m² nachvollziehend mit Zu- und Abschlägen wie folgt bewertet, wobei hinsichtlich der Regelnutzwerte sowie der Zu- und Abschläge die einschlägigen Literaturangaben beachtet werden.

3.20 NUTZWERTERMITTLUNG

REGELNUTZWERTE		Bemerkung
Wohnung, voll ausgestatteter Wintergarten	1,00	
Geschäft/Büro	1,10	
Atelier	1,00	
Veranda	0,75	
Loggia	0,50	

ZUSCHLÄGE auf Regelnutzwert		Bemerkung
baulich verbundene Terrasse	+5,0 bis +10 %	
baulich verbundener Balkon	+5,0 bis +10 %	
anschließender, zugeordneter Garten	bis 10 %	
baulich verbundener Dachbodenraum	bis 40 %	ausbaubar, ausstattungsabhängig
baulich verbundener Dachbodenraum	bis 10 %	n. ausbaubar, ausstattungsabhängig
baulich verbundener Kellerraum	bis 10 %	größen- u. ausstattungsabhängig
Dachterrassenlage	bis +25 %	
zusätzliches WC	5 %	
zusätzliche Dusche	2,5 %	
zusätzliches Bad	5 %	
WC im Wohnungsverband	bis +10 %	
bessere Grundrisslösung/ Ausstattung	bis +10 %	
Zuschlag kleine Flächen	bis +30 %	
Geschäft/ Büro im EG	bis +20 %	
Geschäft/ Büro im OG	bis +10 %	
Geschäft mit Vitrine	bis +75 %	
Geschäft mit direkter Verbindung zu Lager	bis +25 %	
WC für Geschäft/Büro, eigene Nutzung	2,5 %	

ABSTRICHE auf Regelnutzwert		Bemerkung
Wohnung im Erdgeschoß	bis -10 %	
Wohnung im Erdgeschoß - Straßenlage	-5 % bis -15 %	abhängig von Straßenlage
Wohnung unter Niveau/Souterrain	-15 % bis -30 %	
Wohnung Hochparterre	bis -5 %	
Wohnung Hochparterre - Straßenlage	bis -10 %	abhängig von Straßenlage
Wohnung in Stockwerkslage - Straßenlage	-5 % bis -20 %	abhängig von Straßenlage
Wohnung ohne Lift ab 2. Geschoß [-2,5% je Geschoß]	-2,50 %	
Dachschrägen/Gewölbeschrägen/geringe Raumhöhen	bis -15 %	
Nordlage	bis -5 %	
Bad/Dusche und WC in einem Raum	-2,5 %	
WC nicht im Wohnungsverband	bis -10 %	
schlechtere Grundrisslösung/ Ausstattung	bis -10 %	
fehlender Abstellraum/ Vorraum	-2,5 %	
Abstrich große Flächen	bis -20 %	
Abstrich für Mittelhaus in einer Reihenhausbauung	bis -10 %	

BERECHNUNG Nutzwertzuschlag (baulich verbunden)		Bemerkung
Loggia	50 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Veranda	75 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Garten	5 % bis 10 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Dachbodenraum ausbaubar, ausstattungsabhängig	50 % bis 90 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Dachbodenraum n. ausbaubar, ausstattungsabhängig	bis 40 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Kellerraum größen- u. ausstattungsabhängig	bis 40 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Terrassenfläche < 50% der Wohnnutzfläche	25 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.

Terrassenfläche 50% bis 100% der Wohnnutzfläche	20 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Terrassenfläche > 100% der Wohnnutzfläche	15 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Balkonfläche < 50% der Wohnnutzfläche	25 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Balkonfläche 50% bis 100% der Wohnnutzfläche	20 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.
Balkonfläche > 100% der Wohnnutzfläche	15 %	vom Nutzwert des zug. Bestandsgeg.

ZUBEHÖR		Bemerkung
Garten	0,05 bis 0,10	
Hofffläche nicht überdacht	ab 0,20	
Hofffläche überdacht	ab 0,25	
Terrasse	0,10 bis 0,25	baulich nicht verbunden
Balkon	0,10 bis 0,25	baulich nicht verbunden
Keller- Dachbodenabteil für Wohnungen, Lattenrost	0,15	baulich nicht verbunden
Keller- Dachbodenabt. f. Whg., gemauert o. Fenster	0,20	baulich nicht verbunden
Keller- Dachbodenabt. f. Whg., gemauert m. Fenster	0,25	baulich nicht verbunden
Dachbodenraum ausbaubar, ausstattungsabhängig	0,50 bis 0,90	baulich nicht verbunden
Dachbodenraum nicht ausbaubar, ausstattungsabh.	0,30 bis 0,40	baulich nicht verbunden

PKW-STELLPLÄTZE		Bemerkung
PKW Stellplatz in einem Gebäude	0,50 bis 1,00	
PKW Stellplatz im Freien, nicht überdacht	bis 50 %	des Stellplatzes in einem Gebäude
PKW Stellplatz im Freien, überdacht	bis 75 %	des Stellplatzes in einem Gebäude

3.30 NUTZWERTBERECHNUNG

Legende: A-Abstrich, Z-Zuschlag, ZUB-Zubehör; IHS: Ignaz-Harrer-Straße 43, EHS: Eshaverstraße 4A

Ge- schoss/ Lage	A ZUB Widmung	Nutz- fläche in m ²	Be- wer- tung	NW je m ²	NW einzeln	Mind. Anteil je Top	Mind. Ant. x2 je Top	Anteil je Top in %
Top 1-Geschäft-IHS			1,100					
Z	Lage im Erdgeschoß		0,050					
Z	WC für eigene Nutzung		0,025					
Z	Geschäft mit Vitrinen		0,025					
EG	Geschäft	48,43	1,200	1,200	58,12	58		
						58	116	5,566
Top 2-Wohnung-IHS			1,000					
Z	baul. verbundene Terrasse		0,050					
A	Lage im Erdgeschoß/Innenhoflage		-0,075					
A	Bad/WC in einem Raum		-0,025					
EG	Wohnung (ohne Loggia)	60,85	0,950	0,950	57,81	58		
EG	Loggia	3,31	0,500	0,475	1,57	2		
EG	Z Terrasse	14,05	0,250	0,238	3,34	3		
KG	ZUB AR2	3,20	0,150	0,150	0,48	1		
						64	128	6,142
Top3-Wohnung-IHS			1,000					
A	Bad/WC in einem Raum		-0,025					
1.OG	Wohnung (ohne Loggia)	75,83	0,975	0,975	73,93	74		
1.OG	Loggia	3,22	0,500	0,488	1,57	2		
KG	ZUB AR3	3,39	0,150	0,150	0,51	1		
						77	154	7,390
Top 4-Wohnung-IHS			1,000					
A	Nordlage/Straßenlage		-0,050					
A	Bad/WC in einem Raum		-0,025					
1.OG	Wohnung	43,14	0,925	0,925	39,90	40		
KG	ZUB AR4	2,57	0,150	0,150	0,39	1		
						41	82	3,935
Top 5-Wohnung-IHS (Regelwohnung)			1,000					
Z	baul. verbundener Balkon		0,050					
A	Bad/WC in einem Raum		-0,025					
2.OG	Wohnung	41,81	1,025	1,025	42,86	43		
2.OG	Z Balkon	5,32	0,250	0,256	1,36	1		
KG	ZUB AR5	1,72	0,150	0,150	0,26	1		
						45	90	4,319
Top 6-Wohnung-IHS			1,000					
A	Nordlage/Straßenlage		-0,050					
A	Bad/WC in einem Raum		-0,025					
2.OG	Wohnung	43,47	0,925	0,925	40,21	40		
KG	ZUB AR6	2,89	0,150	0,150	0,43	1		
						41	82	3,935

Top 7-Wohnung-IHS		1,000				
Z	baul. verbundener Balkon	0,050				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
3.OG	Wohnung	44,13	1,025	1,025	45,23	45
3.OG	Z Balkon	5,32	0,250	0,256	1,36	1
KG	ZUB AR7	1,89	0,150	0,150	0,28	1
						47
						94
						4,511

Top 8-Wohnung-IHS		1,000				
A	Nordlage/Straßenlage	-0,050				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
3.OG	Wohnung	44,33	0,925	0,925	41,01	41
KG	ZUB AR8	3,06	0,150	0,150	0,46	1
						42
						84
						4,031

Top 9-Wohnung-IHS		1,000				
Z	baul. verbundener Balkon	0,050				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
A	Dachschrägen	-0,125				
4.OG	Wohnung	84,00	0,900	0,900	75,60	76
4.OG	Z Balkon	7,54	0,250	0,225	1,70	2
KG	ZUB AR9	4,54	0,150	0,150	0,68	1
						79
						158
						7,582

Top 10-Wohnung-IHS		1,000				
Z	baul. verbundene Terrasse	0,050				
A	fehlender Abstellraum	-0,025				
A	Lage im Erdgeschoß/Innenhoflage	-0,075				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
EG	Wohnung (ohne Loggia)	66,59	0,925	0,925	61,60	62
EG	Loggia	2,35	0,500	0,463	1,09	1
EG	Z Terrasse	13,54	0,250	0,231	3,13	3
KG	ZUB AR10	3,25	0,150	0,150	0,49	1
						67
						134
						6,430

Top 11-Wohnung-IHS		1,000				
A	fehlender Vorraum	-0,025				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
1.OG	Wohnung	46,76	0,950	0,950	44,42	44
1.OG	ZUB Terrasse	11,50	0,250	0,250	2,88	3
KG	ZUB AR11	3,19	0,150	0,150	0,48	1
						48
						96
						4,607

Top 12-Wohnung-IHS		1,000				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
1.OG	Wohnung (ohne Loggia)	96,96	0,975	0,975	94,54	95
1.OG	Loggia	3,19	0,500	0,488	1,56	2
KG	ZUB AR12	5,26	0,150	0,150	0,79	1
						98
						196
						9,405

Top 13-Wohnung-IHS		1,000				
Z	baul. verbundene Terrasse	0,050				
Z	Dachterrassenlage	0,100				
A	Wohnung ohne Lift	-0,025				
A	fehlender Vorraum/Abstellraum	-0,025				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
2.OG	Wohnung	61,45	1,075	1,075	66,06	66
2.OG	Z Dachterrasse	55,73	0,200	0,215	11,98	12
2.OG	ZUB AR13	3,23	0,200	0,200	0,65	1
						79
						158
						7,582

Top 14-Wohnung-EHS		1,000				
Z	baul. verbundene Terrasse	0,050				
A	fehlender Vorraum	-0,025				
A	Lage im Erdgeschoß	-0,050				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
EG	Wohnung	31,91	0,950	0,950	30,31	30
EG Z	Terrasse 1	6,88	0,250	0,238	1,63	2
EG ZUB	Garten 1	30,00	0,100	0,100	3,00	3
EG ZUB	AR14	2,01	0,150	0,150	0,30	1
						36 72 3,455

Top 15-Wohnung-EHS		1,000				
Z	baul. verbundene Terrasse	0,050				
A	fehlender Vorraum	-0,025				
A	Lage im Erdgeschoß	-0,075				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
EG	Wohnung	37,28	0,925	0,925	34,48	34
EG Z	Terrasse 2	3,07	0,250	0,231	0,71	1
EG ZUB	Garten 2	6,91	0,100	0,100	0,69	1
EG ZUB	AR15	2,47	0,150	0,150	0,37	1
						37 74 3,551

Top 16-Wohnung-EHS		1,000				
Z	baul. verbundener Balkon	0,050				
A	fehlender Vorraum	-0,025				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
1.OG	Wohnung	31,27	1,000	1,000	31,27	31
1.OG Z	Balkon	4,45	0,250	0,250	1,11	1
EG ZUB	AR16	1,90	0,150	0,150	0,29	1
						33 66 3,167

Top 17-Wohnung-EHS		1,000				
Z	baul. verbundener Balkon	0,050				
A	fehlender Vorraum	-0,025				
A	Bad/WC in einem Raum	-0,025				
1.OG	Wohnung	43,58	1,000	1,000	43,58	44
1.OG Z	Balkon	3,11	0,250	0,250	0,78	1
EG ZUB	AR17	2,00	0,150	0,150	0,30	1
						46 92 4,415

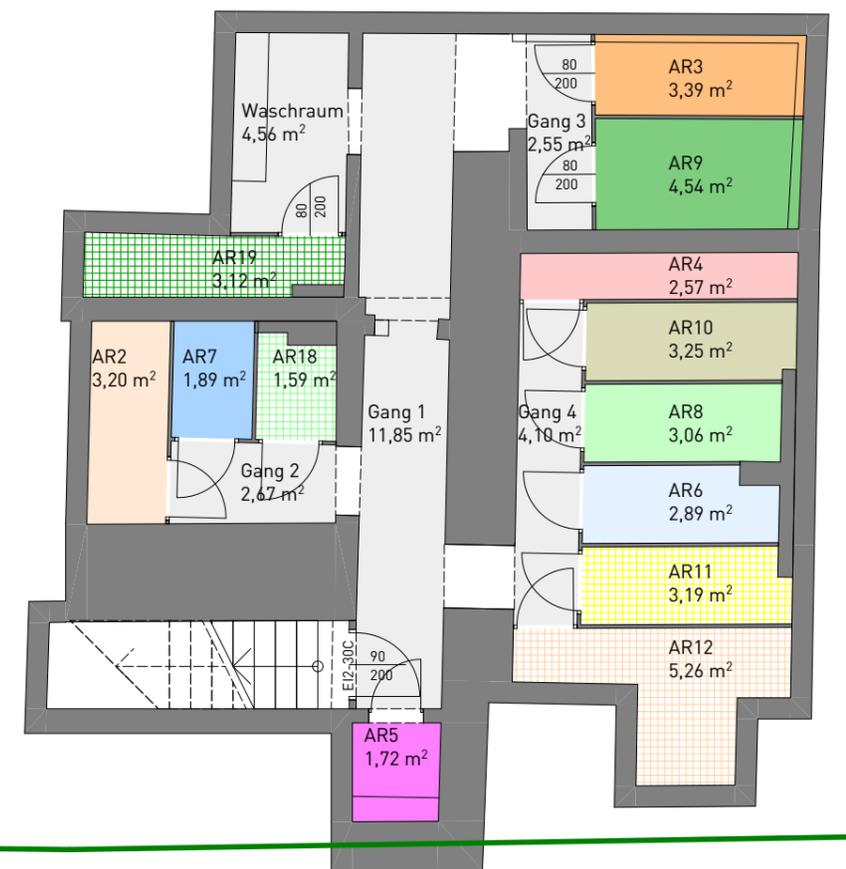
Top 18-Wohnung-EHS		1,000				
Z	baul. verbundener Balkon	0,050				
A	Wohnung ohne Lift	-0,025				
A	Dachschrägen	-0,125				
A	fehlender Vorraum/Abstellraum	-0,025				
2.OG	Wohnung	33,89	0,875	0,875	29,65	30
2.OG Z	Balkon	4,45	0,250	0,219	0,97	1
KG ZUB	AR18	1,59	0,150	0,150	0,24	1
						32 64 3,071

Top 19-Wohnung-EHS		1,000				
Z	baul. verbundener Balkon	0,050				
A	Wohnung ohne Lift	-0,025				
A	Dachschrägen	-0,125				
A	fehlender abgeschl. Vorr.	-0,025				
2.OG	Wohnung	46,10	0,875	0,875	40,34	40
2.OG Z	Balkon	3,11	0,250	0,219	0,68	1
KG ZUB	AR19	3,12	0,150	0,150	0,47	1
						42 84 4,031

Top 20-PKW-Stellplatz 1-IHS								
EG außen	PKW-Stellplatz 1, überdacht	13,96	0,400	0,400	5,58	6	12	0,576
Top 21-PKW-Stellplatz 2-IHS								
EG außen	PKW-Stellplatz 2, überdacht	15,52	0,400	0,400	6,21	6	12	0,576
Top 22-PKW-Stellplatz 3-IHS								
EG außen	PKW-Stellplatz 3, überdacht	15,91	0,400	0,400	6,36	6	12	0,576
Top 23-PKW-Stellplatz 4-EHS								
EG außen	PKW-Stellplatz 4, nicht überdacht	16,42	0,200	0,200	3,28	3	6	0,288
Top 24-PKW-Stellplatz 5-EHS								
EG außen	PKW-Stellplatz 5, nicht überdacht	16,50	0,200	0,200	3,30	3	6	0,288
Top 25-PKW-Stellplatz 6-EHS								
EG außen	PKW-Stellplatz 6, nicht überdacht	15,13	0,200	0,200	3,03	3	6	0,288
Top 26-PKW-Stellplatz 7-EHS								
EG außen	PKW-Stellplatz 7, nicht überdacht	16,30	0,200	0,200	3,26	3	6	0,288
NUTZWERT						1 042	2 084	100,00

3477/16

3477/21



IGNAZ-HARRER-STRASSE 43

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Ein Vervielfältigen ist unzulässig und strafbar.

	ALLGEM.	TOP 05	TOP 10	TOP 15	TOP 20	TOP 25
	TOP 01	TOP 06	TOP 11	TOP 16	TOP 21	TOP 26
	TOP 02	TOP 07	TOP 12	TOP 17	TOP 22	
	TOP 03	TOP 08	TOP 13	TOP 18	TOP 23	
	TOP 04	TOP 09	TOP 14	TOP 19	TOP 24	

ADLHART Architekten | Lacknerweg 1 | 5400 Hallein | T +43 6245 86767 | F +43 6245 86767 9 | architekten@adhart.at www.adhart.at

MASSTAB: 1:100	PARIFIZIERUNGSPLAN
DATUM: 13.8.2024	BAUHERR: FIRST LIVING WOHNBAU GMBH
PLAN NR.: P01	ARBEITEN: DIV.BAUL. ÄNDERUNGEN AN DEN BESTANDSGEBÄUDEN
GZ: 2214	STANDORT: IGNAZ-HARRER-STR. 43, ESSHAVERSTR. 4A, 5020 SBG
GEZEICHNET: CA/TM	PLANINHALT: GRUNDRISS KELLERGESCHOSS





ESSHAVERSTRASSE 4A

IGNAZ-HARRER-STRASSE 43

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Ein Vervielfältigen ist unzulässig und strafbar.

ALLGEM.	TOP 05	TOP 10	TOP 15	TOP 20	TOP 25
TOP 01	TOP 06	TOP 11	TOP 16	TOP 21	TOP 26
TOP 02	TOP 07	TOP 12	TOP 17	TOP 22	
TOP 03	TOP 08	TOP 13	TOP 18	TOP 23	
TOP 04	TOP 09	TOP 14	TOP 19	TOP 24	

ADLHART Architekten | Lacknerweg 1 | 5400 Hallein | T +43 6245 86767 | F +43 6245 86767 9 | architekten@adlhart.at www.adlhart.at

MASSTAB: 1:100	P A R I F I Z I E R U N G S P L A N
DATUM: 13.8.2024	BAUHERR: FIRST LIVING WOHNBAU GMBH
PLAN NR.: P02	ARBEITEN: DIV.BAUL. ÄNDERUNGEN AN DEN BESTANDSGEBÄUDEN
GZ: 2214	STANDORT: IGNAZ-HARRER-STR. 43, ESSHAVERSTR. 4A, 5020 SBG
GEZEICHNET: CA/TM	PLANINHALT: GRUNDRISS ERDGESCHOSS





ESSHAVERSTRASSE 4A

IGNAZ-HARRER-STRASSE 43

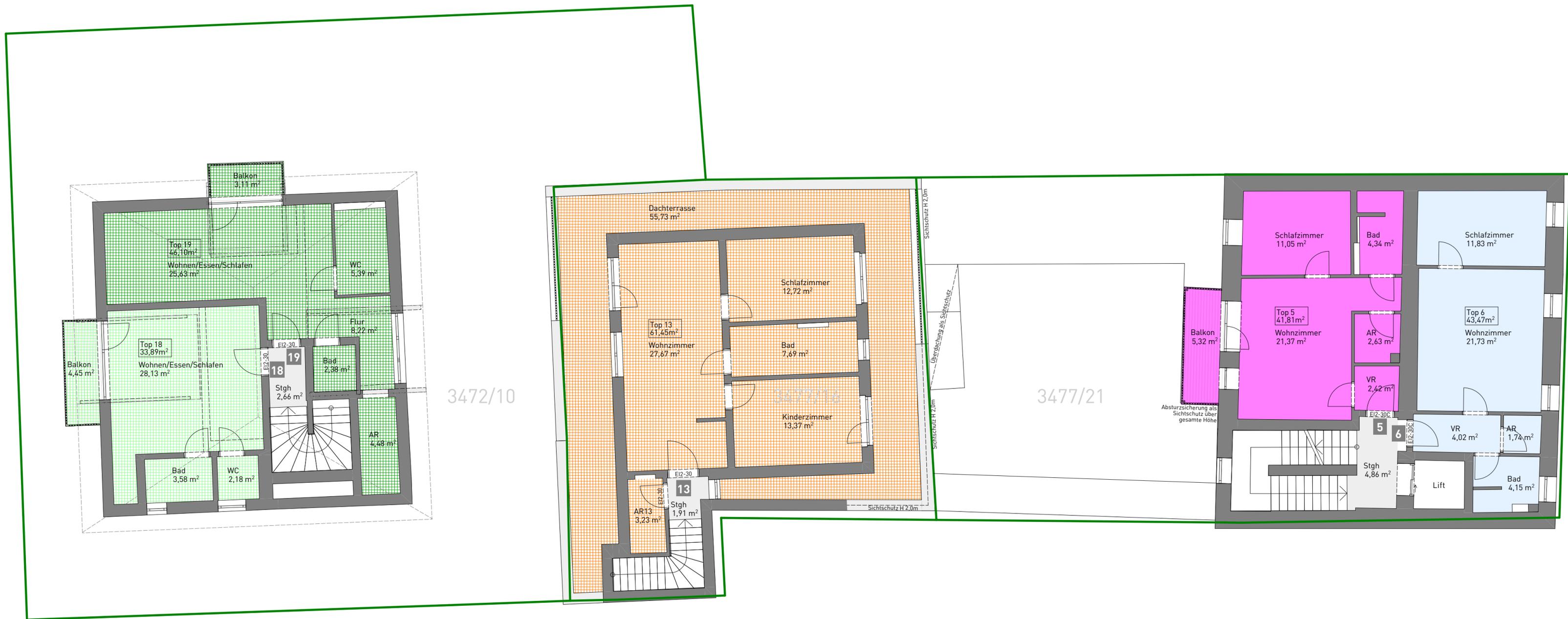
Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Ein Vervielfältigen ist unzulässig und strafbar.

ALLGEM.	TOP 05	TOP 10	TOP 15	TOP 20	TOP 25
TOP 01	TOP 06	TOP 11	TOP 16	TOP 21	TOP 26
TOP 02	TOP 07	TOP 12	TOP 17	TOP 22	
TOP 03	TOP 08	TOP 13	TOP 18	TOP 23	
TOP 04	TOP 09	TOP 14	TOP 19	TOP 24	

ADLHART Architekten | Lacknerweg 1 | 5400 Hallein | T +43 6245 86767 | F +43 6245 86767 9 | architekten@adlhart.at www.adlhart.at

MASSTAB: 1:100	P A R I F I Z I E R U N G S P L A N
DATUM: 13.8.2024	BAUHERR: FIRST LIVING WOHNBAU GMBH
PLAN NR.: P03	ARBEITEN: DIV.BAUL. ÄNDERUNGEN AN DEN BESTANDSGEBÄUDEN
GZ: 2214	STANDORT: IGNAZ-HARRER-STR. 43, ESSHAVERSTR. 4A, 5020 SBG
GEZEICHNET: CA/TM	PLANINHALT: GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS





ESSHAVERSTRASSE 4A

IGNAZ-HARRER-STRASSE 43

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Ein Vervielfältigen ist unzulässig und strafbar.

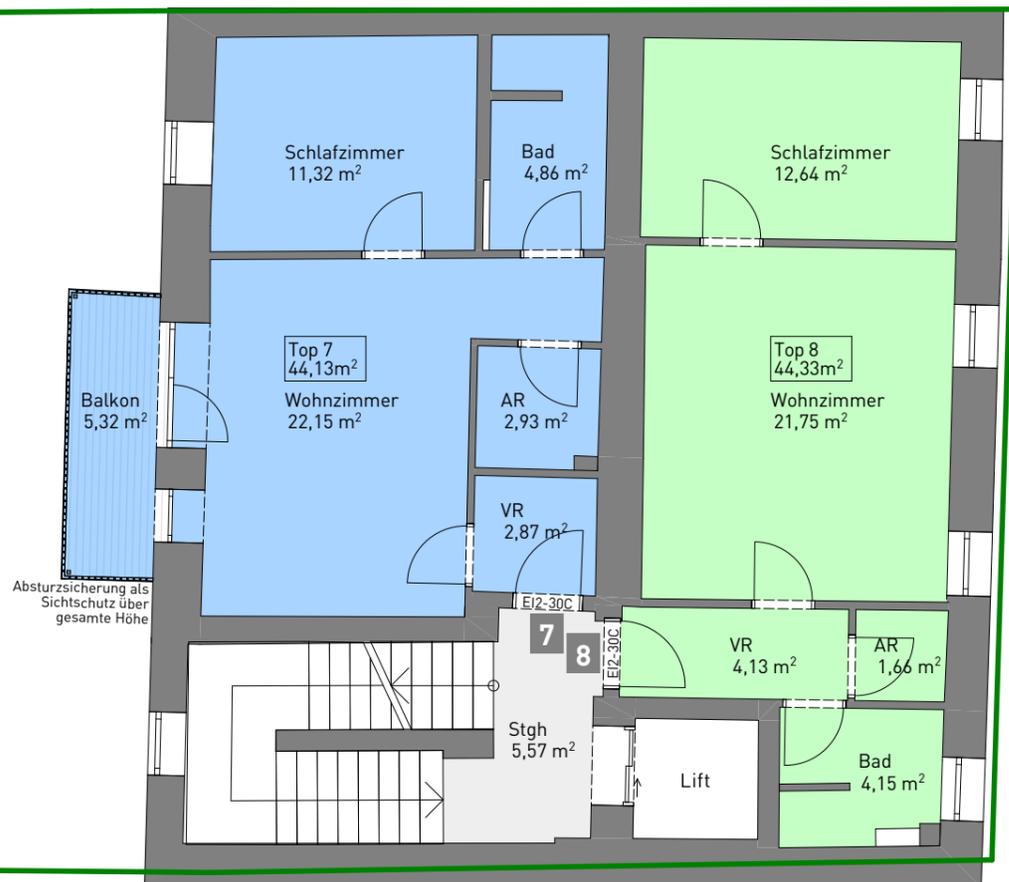
ALLGEM.	TOP 05	TOP 10	TOP 15	TOP 20	TOP 25
TOP 01	TOP 06	TOP 11	TOP 16	TOP 21	TOP 26
TOP 02	TOP 07	TOP 12	TOP 17	TOP 22	
TOP 03	TOP 08	TOP 13	TOP 18	TOP 23	
TOP 04	TOP 09	TOP 14	TOP 19	TOP 24	

ADLHART Architekten | Lacknerweg 1 | 5400 Hallein | T +43 6245 86767 | F +43 6245 86767 9 | architekten@adlhart.at www.adlhart.at

MASSTAB: 1:100	PARIFIZIERUNGSPLAN
DATUM: 13.8.2024	BAUHERR: FIRST LIVING WOHNBAU GMBH
PLAN NR.: P04	ARBEITEN: DIV.BAUL. ÄNDERUNGEN AN DEN BESTANDSGEBÄUDEN
GZ: 2214	STANDORT: IGNAZ-HARRER-STR. 43, ESSHAVERSTR. 4A, 5020 SBG
GEZEICHNET: CA/TM	PLANINHALT: GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS

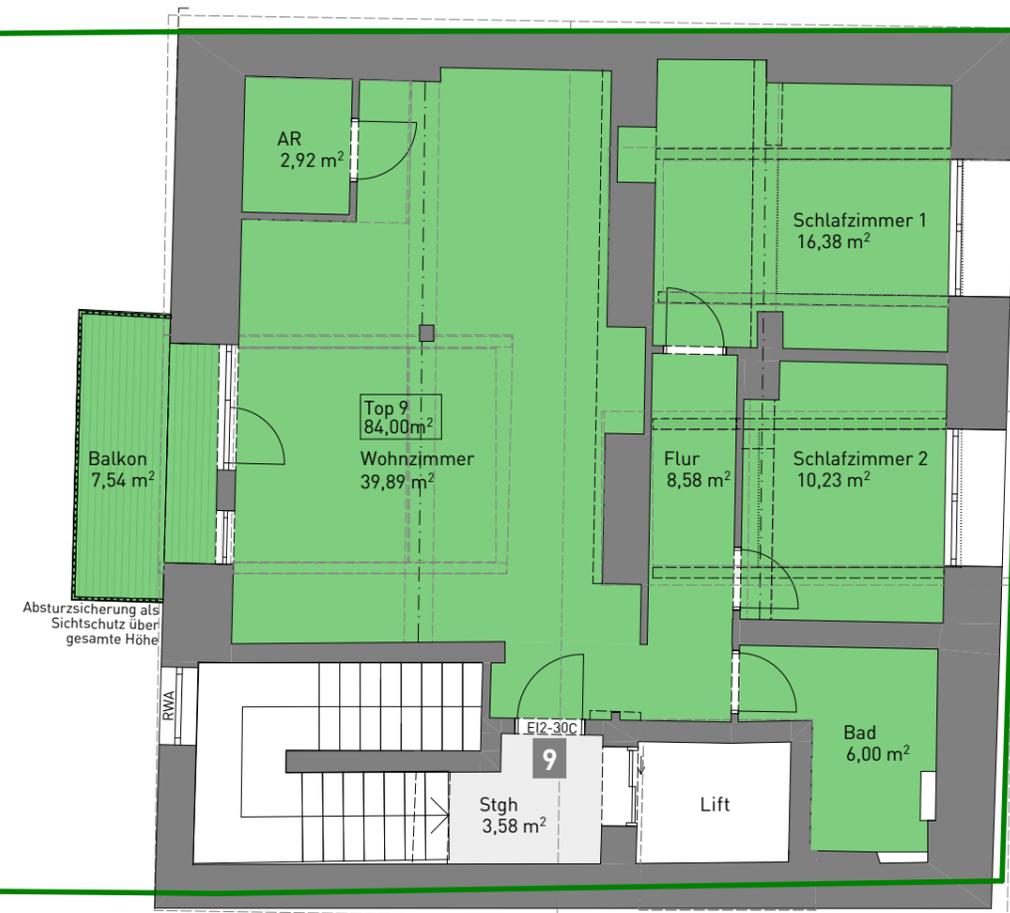


3477/21



IGNAZ-HARRER-STRASSE 43
3. OBERGESCHOSS

3477/21



IGNAZ-HARRER-STRASSE 43
4. OBERGESCHOSS

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Ein Vervielfältigen ist unzulässig und strafbar.

	ALLGEM.	TOP 05	TOP 10	TOP 15	TOP 20	TOP 25
	TOP 01	TOP 06	TOP 11	TOP 16	TOP 21	TOP 26
	TOP 02	TOP 07	TOP 12	TOP 17	TOP 22	
	TOP 03	TOP 08	TOP 13	TOP 18	TOP 23	
	TOP 04	TOP 09	TOP 14	TOP 19	TOP 24	

ADLHART Architekten | Lacknerweg 1 | 5400 Hallein | T +43 6245 86767 | F +43 6245 86767 9 | architekten@adhart.at www.adhart.at

MASSTAB: 1:100	PARIFIZIERUNGSPLAN
DATUM: 13.8.2024	BAUHERR: FIRST LIVING WOHNBAU GMBH
PLAN NR.: P05	ARBEITEN: DIV.BAUL. ÄNDERUNGEN AN DEN BESTANDSGEBÄUDEN
GZ: 2214	STANDORT: IGNAZ-HARRER-STR. 43, ESSHAVERSTR. 4A, 5020 SBG
GEZEICHNET: CA/TM	PLANINHALT: GRUNDRISS 3.+4.OBERGESCHOSS

