



GZ: 1910-23N

NUTZWERTGUTACHTEN

VORGUTACHTEN

**im Sinne des § 9
des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 idgF**

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

für die Liegenschaft

**1140 Wien, Ameisgasse 28, Identadresse: Karlingergasse 9
EZ 311, GST-NR 462/1, KG 01210 Penzing, BG Fünfhaus**

zum
**Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum
gemäß § 3 WEG 2002**

Neunkirchen, am 09.05.2023

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber, Auftraggeberin

Simpliimmo Zwei Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG
Lampigasse 9/11
1020 Wien

1.2. Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Feststellung der Nutzwerte und Mindestanteile der Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten und der vorhandenen Abstellplätze für KFZ auf der gegenständlichen Liegenschaft im Sinne des **Wohnungseigentumsgesetzes WEG 2002**.

Dieses Gutachten wird als Vorgutachten VGA erstellt. Dieses Vorgutachten dient daher nicht zur Errichtung von Wohnungseigentum (es kann nicht beim Grundbuch eingereicht werden), sondern kann als Grundlage für den Verkauf und/ oder als Grundlage für die Vertragserrichtung und die Durchführung einer Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum im Grundbuch gemäß § 40 (2) WEG 2002 dienen.

Nach Fertigstellung wird das definitive Bestandsgutachten BGA erstellt und dient zur Eintragung von Wohnungseigentum im Grundbuch. Die Bewertungsgrundsätze des VGA werden dabei übernommen.

Der Auftraggeber/die Auftraggeberin erklärt sich ausdrücklich mit den im folgenden Gutachten getroffenen Bewertungsgrundsätzen und den ermittelten Nutzwerten einverstanden. Vor Erstellung des Gutachtens wurden die Grundzüge der Gutachtenserstellung durch den gefertigten Sachverständigen ausführlich erläutert.

1.3. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wurde der 09.05.2023 vereinbart.

1.4. Grundlagen / Unterlagen

1. Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 – idgF. Verweise auf das WEG 2002 betreffen die zu diesem Zeitpunkt gültige Fassung. Angaben von Paragraphen beziehen sich ebenfalls auf das WEG 2002.
2. Das Gutachten gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 lt. WEG muss bei der Baubehörde in einfacher Ausfertigung im Zuge der Errichtung von Wohnungseigentum bzw. nach Baufertigstellung hinterlegt werden. Verfasser: Arch. DI Heinrich Trimmel, Seebensteinerstraße 24, 2620 Neunkirchen.
3. Baubewilligung:
Bescheid Aktenzahl: MA37/543945-2020 vom 10.05.2021.

4. Einreichpläne:

Planverfasserin: Artplan GmbH, Siebensterngasse 1, 1070 Wien. Folgende durch die Baubehörde gestempelten Einreichpläne mit Datum 26.06.2020 wurden übermittelt:

- 2001-40-01 Lageplan, Flächennachweise, Aufbautenliste, Topografie, Abwicklung Hofgebäude.
- 2001-40-02 Grundrisse Kellergeschoß, Erdgeschoß, 1. Stock, 2. Stock.
- 2001-40-03 Grundrisse 1. Dachgeschoß, 2. Dachgeschoß, 3. Dachgeschoß, Dachdraufsicht, Dachterrasse.
- 2001-40-04 Schnitte.
- 2001-40-05 Ansichten.

5. Grundlagen für das gegenständliche Vorgutachten gemäß den Angaben der Auftraggeberin:

Auftragsgemäß bilden die von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Polierpläne mit Datum 25.04.2023 die Grundlage für das Vorgutachten. Planverfasserin: WGA ZT GmbH, Bloch-Bauer-Promenade 21, 1100 Wien.

- | | |
|------------------|--------------------|
| - Untergeschoß | 1059-AR-PP-01990-0 |
| - Erdgeschoß | 1059-AR-PP-01000-0 |
| - 1. Stock | 1059-AR-PP-01010-0 |
| - 2. Stock | 1059-AR-PP-01020-0 |
| - 1. Dachgeschoß | 1059-AR-PP-01030-0 |
| - 2. Dachgeschoß | 1059-AR-PP-01040-0 |
| - 3. Dachgeschoß | 1059-AR-PP-01050-0 |
| - Dachdraufsicht | 1059-AR-PP-01060-0 |

Im Untergeschoß sind die ER-Einlagerungsräume für die Wohnungen untergebracht. Die Zuordnung der ER zu den Wohnungen wurde im Polierplan noch nicht vorgenommen. Die Zuordnung ist in der übermittelten Topographie ersichtlich. Für das Bestandgutachten werden diese noch in die Pläne eingearbeitet.

Die m²-Angaben in der übermittelten Topographie (230427_1059BH_Topographie_Excel.xlsx) ergeben sich wie folgt:

Die Excel-Tabelle der Topografie wurde durch den gefertigten SV in Bezug auf die Ausweisung der Loggiaflächen noch bearbeitet. Loggiaflächen zählen laut WEG zur Wohnnutzfläche. Daher wurde folgende Darstellung in der Topografie durchgeführt:

- m² Nutzflächen der Tops ohne Loggia (Gesamtfläche Wohnungen und Büros exkl. Loggia)
- m² der einzelnen Loggiaflächen
- m² Nutzflächen der Tops inkl. Loggiaflächen (Gesamtfläche inkl. Loggia)
- Es wurde eine Spalte mit Gesamtfläche Atelierwohnungen exkl. Loggia eingefügt.
- Die Lage der Wohnungen im Dachgeschoß wurde in der Topografie als „Stock“ bezeichnet und wurde in der Topografie durch den gSV gem. Polierplan in „DG“ für Dachgeschoß geändert.

Die Topografie liegt als Anlage bei.

6. Nutzflächen:
Die Haftung der Richtigkeit der einzelnen Nutzflächen der Räume und Flächen in den Plänen liegt bei der Erstellerin der jeweiligen Unterlagen.
7. Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in SV 2007/4, 194. Überarbeitet und adaptiert durch den Arbeitskreis „Nutzwert“.
8. Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der Nutzfläche nach dem MRG / WEG igF.
9. Empfehlungen der MA 25 – für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG 2002 basierend auf der WRN 2006.
10. Empfehlungen aus dem „Handbuch des Immobilienrechts“ von Popper-Teufelhart, Juridica Verlag Wien
11. Seminarunterlagen des Vortrages „Der Sachverständige im Nutzwertfestsetzungsverfahren nach dem WEG 2002“ in der Architektenkammer Wien von Dipl. Ing. Werner Böhm und SenR Dr. Peter Heindl.
12. „Das Wohnungseigentumsgesetz 2002“; Derbolov, Langer, Popper, Heindl, Hofmann, Harlfinger, Wieninger; nw neuer wirtschaftsverlag, Graz 2002.
13. „WEG idF der WRN 2006“; Dr. Wolfgang Dirnbacher; ÖVI Immobilien Akademie, Wien 2006.
14. „Immobilienbewertung Österreich“; Bienert, Funk, ÖVI Immobilien Akademie, 2007.
15. „Der Wert von Immobilien“; Seiser, Kainz, seiser+seiser Immobilien Consulting GmbH, August 2011.
16. „Nutzfläche im Wohnrecht“; Böhm-Eckharter-Hauswirth-Heindl-Rollwagen; 2. Aufl. Manz, Wien 2004.
17. „Der Nutzwert“; Immolex 09, Manz, Wien September 2016.
18. „Wohnungseigentum: Spezial- und Problemfälle bei Nutzwertgutachten“, Sachverständige Heft 04/2017.

1.5. Abkürzungen, falls vorhanden

VGA	Vorgutachten
BGA	Bestandsgutachten
SV	Sachverständiger
gSV	gefertigter SV
AG	Auftraggeberin
KG	Kellerschoß
UG	Untergeschoß
TG	Tiefgeschoß
EG	Erdgeschoß
PAR	Parterre
MEZ	Mezzanin

1.OG	1.Obergeschoß
2.OG	2.Obergeschoß
1.ST	1.Stock
2.ST	2.Stock
1.DG	1.Dachgeschoß
2.DG	2.Dachgeschoß
DD	Dachdraufsicht
SCH	Schnitt
AN	Ansicht

PP	Polierplan
EP	Einreichplan

WEG 2002 Wohnungseigentumsgesetz 2002 in der jeweils gültigen Fassung

2. BEFUND

2.1. Kurzbeschreibung:

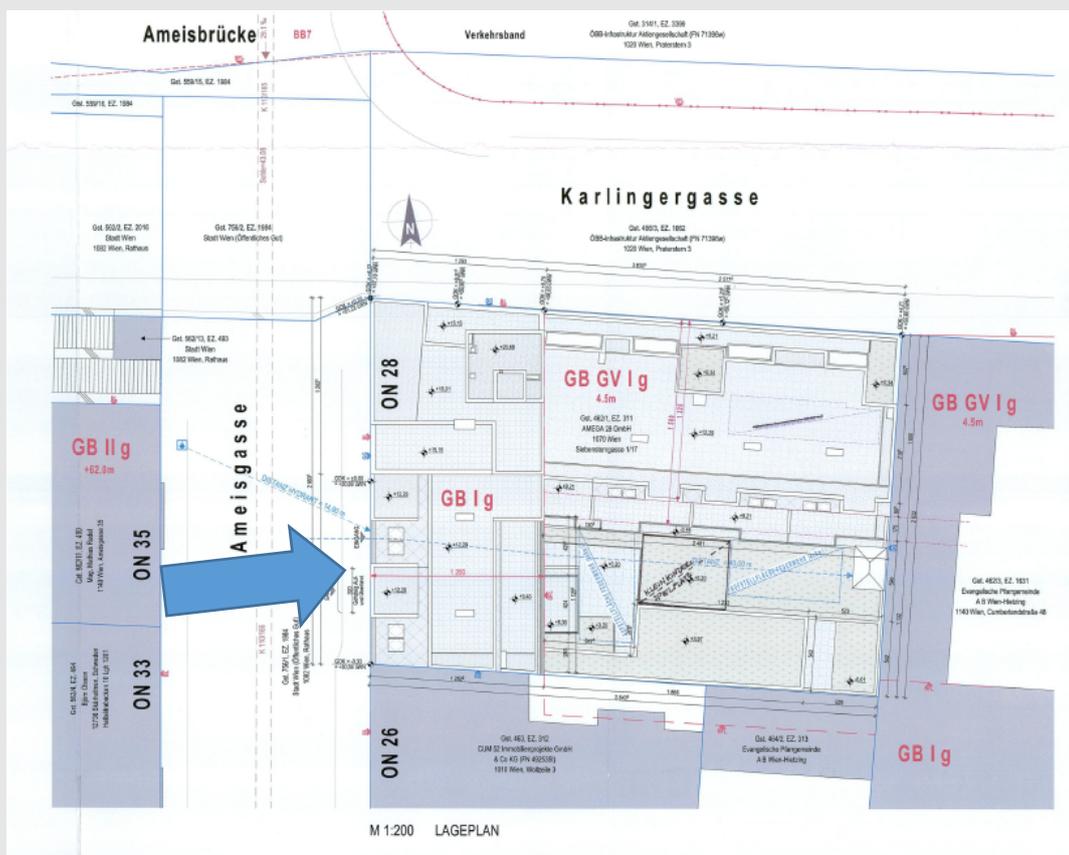
Lage, Zugang/ Zufahrt:

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in 1140 Wien, in der Ameisgasse 28 mit der Identadresse Karlingergasse 9. Der Hauszugang sowie die Zufahrt erfolgen von der westlich liegenden Ameisgasse aus. Die im Norden orthogonal angrenzende Karlingergasse hingegen liegt ca. zwei Stockwerke höher und ist mit der Ameisgasse über einen Stiegenaufgang auf öffentlichem Gut verbunden.

Der Zugang zu den TOPs erfolgt generell vom allgemeinen Stiegenhaus aus. Ausgenommen davon sind die Wohnung TOP 1 und das Büro TOP 2. Diese werden über den Innenhof erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Ameisgasse.

Lageplan (entommen aus dem Einreichplan)



Gebäude- bzw. Objektbeschreibung:

Auf der Liegenschaft werden ein Neubau mit insgesamt 24 WHG und 5 Büros sowie 16 KFZ-Stellplätzen neu errichtet.

Das mehrgeschoßige Gebäude grenzt im Westen an die Ameisgasse und im Norden an die ca. zwei Geschosse höher liegende Karlingergasse an. Im Hof grenzt das nur eingeschößige Hofgebäude direkt an die südliche Grundgrenze an.

Südlich des mehrgeschoßigen Traktes ist zum eingeschößigen Hoftrakt ein Hof für die Belichtung der Tops angeordnet.

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt bis auf die Tops 1 und 2 über das im Grundriss L-förmige Stiegenhaus und den über alle Geschosse gehenden Lift. Die nicht zur Ameisgasse zeigenden Wohnungen zeigen in den Hof und weisen größtenteils im Bereich des nördlich vorbeiführenden Ganges des Stiegenhauses noch zusätzliche Lichthöfe auf.

Untergeschoß:

Hier befinden sich die Einlagerungsräume für die Wohnungen, allgemeine Räumlichkeiten und die KFZ-Abstellplätze. Erreichbar ist diese Ebene über die Garagenein- und Ausfahrt sowie mit Lift und dem zugehörigen allgemeinen Stiegenhaus.

Erdgeschoß:

In der Verlängerung vom Hauszugang und der Garagenein- und Ausfahrt ist ein Hof angeordnet. Südlich davon befinden sich ein eingeschößiges Büro und – bis zur Ameisgasse hin – daran anschließend eine Wohnung. Eine weitere Wohnung zeigt ausschließlich zur Ameisgasse und ist über das allgemeine Stiegenhaus zugänglich.

Weiters befinden sich insgesamt 4 Büros, welche alle zum Hof zeigen und über den im Grundriss L-förmigen Gang vom allgemeinen Stiegenhaus zugänglich sind. Gartenseitig sind Loggiaflächen mit kleinen Terrassen als Verlängerung vorgesehen.

1. Stock:

In dieser Ebene befinden sich ausschließlich Wohnungen. Drei davon zeigen zur Ameisgasse und teilweise in den Hof. Hofseitig sind weitere vier Wohnungen angeordnet, diese werden als Atelierwohnungen lt. Auftraggeber bezeichnet.

Alle zur Ameisgasse zeigenden Wohnungen erhalten Loggien. Alle zum Hof zeigenden Wohnungen erhalten Balkonflächen, die Atelierwohnungen zusätzlich Loggiaflächen.

2. Stock:

Diese Ebene ist fast baugleich zum 1. Stock.

1. Dachgeschoß:

Zwei Wohnungen zeigen zur Ameisgasse. Eine davon auch in den Hof. Diese weist auch nach Westen Dachschrägen auf. Die ausschließlich zur Ameisgasse zeigende Wohnung ist mit einer Loggia ausgestattet. Die auch in den Hof zeigende Wohnung erhält im Hof eine größere Terrasse.

Die hofseitigen vier Wohnungen sind in der Lage ähnlich den Wohnungen in den beiden Geschossen darunter. Hofseitig und nach Norden zum Erschließungsgang sind minimale Dachschrägen vorhanden. Ähnlich den Geschossen darunter erhalten diese vier Wohnungen Loggiaflächen und kleine Balkonflächen in direkter Verlängerung dazu.

2. Dachgeschoß:

In dieser Ebene ist nur eine einzige Wohnung vorhanden. Diese befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stiegenhaus und Lift und weist eine große Terrasse nach Süden auf. Zur Ameisgasse ist eine Loggia vorgesehen. Der ER-Einlagerungsraum ist hier in der selben Ebene direkt von der Wohnung aus über das Bad/WC zugänglich.

3. Dachgeschoß:

Auch in dieser Ebene ist nur eine einzige Wohnung vorhanden. Das allgemeine Stiegenhaus endet am Zwischenpodest. Hier ist die Wohnungseingangstür angeordnet. Der zweite Stiegenlauf befindet sich bereits in der Wohnung. Die Wohnung weist eine eigene Liftzufahrt auf. Im Norden ist eine schmale Terrasse, im Süden eine größere Terrasse angeordnet.

Generell ist die Ameisgasse eine sehr ruhige Straße (kurze Sackgasse), wohingegen die im Norden vorbeiführende Karlingerstraße einen höheren Lärmpegel aufweist. Das Gebäude ist generell durch den langen Erschließungsgang von dieser Straße gut abgeschottet. Die im nordwestlichen Gebäudeeck befindlichen Wohnungen (Eckwohnungen zur Ameisgasse/Karlingergasse) weisen ab dem 2.Stock Fenster zu der Karlingergasse auf.

Die Wohnung rechts der Garagenein- und ausfahrt sowie die Wohnungen darüber und die beiden Einzelwohnungen in den beiden obersten Geschoßen weisen eine mehrseitige Belichtung/ Belüftung auf.

2.2. Wohnungseigentumstaugliche Objekte gemäß §6 Abs.1 Z 2 WEG 2002:

Auf der Liegenschaft befinden sich folgende wohnungseigentumstauglichen Objekte:

45	Wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Die wohnungseigentumstauglichen Objekte gliedern sich auf wie folgt:

24	Wohnung(en)
5	Sonstige selbständige Räumlichkeit(en) *)
16	Abstellplätze für KFZ (in der Tiefgarage)

*) 5 Büros im Erdgeschoß

2.3. Zivilrechtliche Widmungen und sonstige Vereinbarungen:

Folgende zivilrechtlichen Widmungen bzw. Bestimmungen wurden durch den Auftraggeber / die Auftraggeberin getroffen. Diese unter gegenständlichem Punkt 2.3. ausgewiesenen Grundsätze wurden mit dem Auftraggeber / der Auftraggeberin einvernehmlich (schriftlich) vereinbart bzw. abgeklärt und bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens. Der Auftraggeber / die Auftraggeberin erklärt sich ausdrücklich mit diesen Bewertungsgrundsätzen einverstanden.

Allgemeine Teile der Liegenschaft gem. § 2 (4) WEG 2002:

Allgemeine Teile verbleiben im allgemeinen Eigentum und werden daher nicht bewertet. Allenfalls können darüber Benützungsregelungen vertraglich vereinbart werden (§ 17 WEG 2002). Diese sind jedenfalls nicht Inhalt des gegenständlichen Nutzwertgutachtens.

Wohnungseigentumsobjekte gem. § 2(2) WEG 2002:

Die **24 Wohnungen** werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. WEG 2002 §2 (2) bewertet.

Baulich mit den Wohnungen direkt zugängliche **Loggiaflächen** sind lt. WEG Teil der Nutzfläche.

Die **5 Büros** (sonstigen selbständigen Räumlichkeiten) werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. WEG 2002 §2 (2) bewertet.

Die **16 KFZ-Stellplätze** werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. WEG 2002 §2 (2) bewertet.

Zubehör gem. § 2(3) WEG 2002:

Der Garten für Top 2 (Büro) wird wie üblich als Zubehör bewertet.

Zuschlag gem. WEG 2002 § 8(2):

Die **Balkone** und **Terrassen** sind mit dem jeweiligen Wohnungseigentumsobjekt baulich verbunden und werden daher als Zuschlag gem. WEG bewertet.

Bezeichnungen:

Die Bezeichnungen der Wohnungen werden aus der Topographie entnommen.

Zur eindeutigen Erkennung der Widmung wird „WHG“ angefügt.

Die Bezeichnung lautet somit z.B. „Top 1 – WHG“.

Die ausschließlich in den Hof/Garten zeigenden Wohnungen werden lt. Auftraggeber als Atelierwohnungen bezeichnet.

Im Untergeschoß sind die ER-Einlagerungsräume für die Wohnungen untergebracht. Die Zuordnung der ER zu den Wohnungen wurde im Polierplan noch nicht vorgenommen. Die Zuordnung ist in der übermittelten Topographie ersichtlich. Für das Bestandsgutachten wird diese noch in die Pläne eingearbeitet. Die Wohnungen Top 28 und Top 29 verfügen lt. Topographie über keine Einlagerungsräume.

Der zur Top 2 (Büro) gehörige Garten im Erdgeschoß wird zur eindeutigen Kennzeichnung als Zubehör im Gutachten mit „Garten Top 2“ bezeichnet. Diese Bezeichnung wird im Bestandsplan übernommen werden.

Anmerkung des gSV:

Das Gutachten wurde auf Basis der angeführten Grundlagen erstellt. Die Haftung der Richtigkeit der übergebenen Unterlagen obliegt dem Ersteller dieser übergebenen Unterlagen. Ändern sich diese Grundlagen, ist zu überprüfen, ob dadurch auch das Gutachten zu ändern ist.

2.4. Übersicht über die tatsächlichen Zuordnungen (bewertete und nicht bewertete Einheiten) als Grundlage des NUTZWERTGUTACHTENS:

Gemäß den vorliegenden Plänen, den sich daraus ergebenden baurechtlichen Zuordnungen sowie den im Vorfeld durch die/den Auftraggeber dargestellten zivilrechtlichen Widmungen ergibt sich für die Erstellung des Nutzwertgutachtens folgende Aufstellung der bewerteten bzw. nicht bewerteten Einheiten:

Wohnungseigentumstaugliche Objekte	§ 6-Gutachten	§ 9-Gutachten	
	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet*)
Wohnung(en)	24	24	0
Sonstige selbständige Räumlichkeiten:			
Geschäftslokal(e)	0	0	0
Büro(s)	5	5	0
Lager	0	0	0
Werkstätte(n)	0	0	0
Ordinationen	0	0	0
Hotels / Pensionen / Restaurants	0	0	0
restliche sonstige selbständige Räumlichkeit	0	0	0

Wohnungseigentumstaugliche Objekte Gem. § 2 (2) WEG 2002: Abstellplätze für KFZ	§ 6-Gutachten	§ 9-Gutachten	
	Anzahl	bewertet *)	nicht bewertet*)
Abstellplätze für KFZ in Tiefgaragen	16	16	0
Abstellplätze für KFZ im Freien	0	0	0
Abstellplätze für KFZ in freistehenden Einzelgaragen	0	0	0
Abstellplätze für KFZ überdacht (Carports)	0	0	0
Abstellplätze für KFZ im Stapelparker	0	0	0
Abstellplätze für KFZ in Garagen	0	0	0
Abstellplätze für Motorräder	0	0	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft auf Grund zivilrechtlicher Widmung bzw. auf Grund baurechtlicher Gegebenheiten noch folgende, den **selbständigen Einheiten zuzuordnende Zubehörteile** im Sinne des **§ 2 Abs. 3 WEG 2002** bzw. **Zubehörteile**, welche im Sinne des **§ 2 Abs 4 WEG 2002** als **Allgemeine Teile der Liegenschaft im gemeinsamen Eigentum** bleiben:

Zuzuordnende oder im gem. Eigentum verbleibende Zubehörteile	Anzahl	bewertet **)	nicht bewertet**)
Garten Top 2	1	1	0
Einlagerungsräume	27	27	0

Anmerkung:

*) „bewertet“ bedeutet: werden als Wohnungseigentumsobjekte gem. §2 (2) WEG 2002 genutzt (Wohnungseigentum wird begründet; somit sind diese Einheiten nicht im gemeinsamen Eigentum).

*) „nicht bewertet“ bedeutet: wohnungseigentumstaugliche Objekte verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

***) „bewertet“ bedeutet: Zubehör-Wohnungseigentum gemäß §2(3) WEG 2002 wird auch als Zubehör bewertet.

***) „nicht bewertet“ bedeutet: Rechtlich mögliches Zubehör-Wohnungseigentum gemäß §2(3) WEG 2002 wird auf Grund zivilrechtlicher Widmung entsprechend WEG 2002 §2(4) Allgemeiner Teil der Liegenschaft und verbleibt im gemeinsamen Eigentum. Allgemeine Teile der Liegenschaft gemäß § 2 Abs. 4 WEG 2002 werden zur besseren Übersicht nicht angeführt.

3. GUTACHTEN

3.1. Allgemeines:

Wohnungseigentum ist gemäß § 2 (1) WEG 2002 das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.

Wohnungseigentumsobjekte sind gemäß § 2 (2) WEG 2002 Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumsstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde.

Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen.

Gemäß § 2 (3) WEG 2002 ist Zubehör-Wohnungseigentum das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- 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 gemäß § 2 (4) WEG 2002 solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Gem. § 2 (7) WEG 2002 sind Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte gem. § 2 (3) bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für (Ergänzung durch den gSV: räumlich verbundene) Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind. Diese baulich verbundenen Flächen/ Räume werden entsprechend der Verkehrsauffassung als Zuschlag gem. § 8 (2) bewertet.

3.2. Ermittlung der Regelnutzwerte sowie der Zu- und Abschläge:

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

Der Nutzwert einer selbständigen Einheit oder eines Zuordnungsteils wird unter kaufmännischer Rundung (Abrundung unter 0,50, Aufrundung ab 0,50) in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§8 Abs. 1 WEG 2002). Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

Als Vergleichswohnung (Regelwohnung) für die bestehenden Wohnungen wird standardmäßig eine fiktive Wohnung im 1. Obergeschoß herangezogen, für die der Regelnutzwert 1,00 gilt.

Die jeweiligen Abstriche und Zuschläge der tatsächlich vorhandenen Wohnung bzw. des Wohnhauses werden abhängig von Geschoßlage und den damit verbundenen Vor- und Nachteilen sowie im Bezug auf sämtliche absolut vorhandene Merkmale vergeben. Die Ausstattung der Wohnungen ist an die jeweilige Wohnungsgröße angepasst. Daher gibt es keine Zu- und Abschläge für Ausstattungsunterschiede. Die Wohnungen sind daher im Hinblick auf Sanitärausstattung und Zimmeranzahl als gleichwertig anzusehen.

Als (fiktive) Regelwohnung mit den RNW = 1,000 wird folgende Ausstattung und Lage definiert:

- Lage im 1. Stock (von der Zufahrt/ dem Hof aus gesehen).
- Ausschließliche Lage zur Ameisgasse.
- WC und Bad getrennt.
- Einseitige Belichtung/ Belüftung.
- Stufenloser Zugang mit Lift möglich.

Diese Kriterien treffen auf die Wohnung Top 9 zu.

Die ausgewiesenen Abstriche und Zuschläge beziehen sich auf Unterschiede zu dieser (fiktiven) Wohnung.

Regelnutzwerte (RNW):

RNW	
1,000	Wohnung
1,000	Büro
0,600	KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage
fixer NW/m²	
0,250	ER-Einlagerungsraum
0,100	Eigengarten
in % vom zugehörigen NW	
50% v. RNW	Loggia
Zuschlag gem. § 8 Abs. 2 WEG (in % vom zugehörigen NW/m²)	
25% v. RNW	Terrassen/ Balkone bis 30% der WNFL des WE-Objektes
20% v. RNW	Terrassen/ Balkone von über 30% bis 65% der WNFL des WE-Objektes
15% v. RNW	Terrassen/ Balkone von über 65% bis 100% der WNFL des WE-Objektes

Falls vorhanden:

Zuschläge für allfällig vorhandene Terrassen bzw. Balkone gemäß § 8 Abs. 2 WEG 2002.

Loggia: Ist lt. WEG Teil der Nutzfläche und wird wegen der geringeren Benutzbarkeit mit einem Prozentsatz des RNW der zugehörigen Eigentumseinheit der jeweiligen Geschoßlage bewertet.

Wintergärten sind ebenfalls Teil der Nutzfläche.

Parteienkeller, Einlagerungsräume bzw. Einlagerungsmöglichkeiten, Kellerabteile udgl., welche Kraft ihrer Widmung Zubehör sind, erhalten einen fixen RNW.

3.3. Ermittlung der Abstriche bzw. Zuschläge:

Wie üblich wurden sämtliche Abstriche und Zuschläge entsprechend der Verkehrsauffassung ermittelt.

Die ausgewiesenen Abstriche und Zuschläge beziehen sich auf Unterschiede zur definierten Regelwohnung.

Abstriche:

A1	-10,00%	f. WHG mit Lage im EG (Top 1 und Top 3)
A2	-10,00%	f. WHG mit Lage an Wand zur Karlingergasse (Top 3 und Top 8)
A3	-2,50%	f. WHG mit Lage Oberlicht auch zur Kalringergasse (Top 15)
A4	-5,00%	f. WHG mit Lage Fenster auch zur Karlingergasse (Top 22, Top 28, Top 29)
A5	-2,50%	f. WHG mit WC im Bad
A6	-5,00%	f. WHG mit Dachschrägen
A7	-2,50%	f. WHG mit geringen Dachschrägen
A8	-2,50%	f. WHG mit Lage an Wand zur Karlingergasse (Top 15) - geringe Einschränkung

Zuschläge:

Z1	2,50%	f. WHG mit Lage im 2. Stock (von Einfahrt aus gesehen)
Z2	5,00%	f. WHG mit Lage im 1. DG
Z3	7,50%	f. WHG mit Einzellage im 2. DG
Z4	10,00%	f. WHG mit Einzellage im 3. DG
Z5	2,50%	f. WHG mit teilweiser Hoflage und tlw. Lage zur Ameisgasse
Z6	5,00%	f. WHG mit ausschließlicher Hoflage
Z7	2,50%	f. WHG mit zusätzlichem WC (im Bad)
Z8	5,00%	f. WHG mit direkter Liftzufahrt (Top 29)
Z9	5,00%	f. WHG mit zweitem Bad mit zusätzlichem WC
Z10	5,00%	f. WHG mit mehrseitiger Belichtung/ Belüftung
Z11	5,00%	f. direkten Gartenzugang

3.4. Berechnungen

Für die komplette Erstellung des Gutachtens sind folgende Berechnungen erforderlich:

- **NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG**
- **NUTZWERTBERECHNUNG (NUTZWERTE je m² und der MINDESTANTEILE)**
- **ZUSAMMENFASSUNG DER NUTZWERTE** (in tabellarischer Form)

Nutzflächenaufstellung

Top 1 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	EG	39,01	
Loggia	EG	4,32	43,33
Zubehör			
ER 1	KG	5,78	5,78
Nutzfläche			43,33

Top 2 - BÜRO

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
NFL	EG	58,41	58,41
Zuschläge			
Terrasse	EG	10,53	10,53
Zubehör			
ER 2	KG	1,10	
Eigengarten Top 2	EG	16,40	17,50
Nutzfläche			58,41

Top 3 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	EG	70,04	
Loggia	EG	4,09	74,13
Zubehör			
ER 3	KG	1,10	1,10
Nutzfläche			74,13

Top 4 - BÜRO

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
NFL	EG	65,43	
Loggia	EG	9,52	74,95
Zuschläge			
Terrasse	EG	2,01	2,01
Zubehör			
ER 4	KG	1,10	1,10
Nutzfläche			74,95

Top 5 - BÜRO

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
NFL	EG	64,56	
Loggia	EG	12,14	76,70

Zuschläge

Terrasse	EG	4,19	4,19
Zubehör			
ER 5	KG	1,10	1,10
Nutzfläche			76,70

Top 6 - BÜRO

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
NFL	EG	64,34	
Loggia	EG	11,90	76,24
Zuschläge			
Terrasse	EG	4,09	4,09
Zubehör			
ER 6	KG	1,10	1,10
Nutzfläche			76,24

Top 7 - BÜRO

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
NFL	EG	68,46	
Loggia	EG	11,79	80,25
Zuschläge			
Terrasse	EG	4,01	4,01
Zubehör			
ER 7	KG	1,30	1,30
Nutzfläche			80,25

Top 8 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. Stock	71,47	
Loggia	1. Stock	4,35	75,82
Zubehör			
ER 8	KG	1,63	1,63
Nutzfläche			75,82

Top 9 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. Stock	39,61	
Loggia	1. Stock	4,40	44,01
Zubehör			
ER 9	KG	1,20	1,20
Nutzfläche			44,01

Top 10 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. Stock	88,38	

Loggia	1. Stock	4,27	92,65
Zuschläge			
Balkon	1. Stock	9,67	9,67
Zubehör			
ER 10	KG	1,20	1,20
Nutzfläche			92,65

Top 11 - ATELIERWOHNUNG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. Stock	64,07	
Loggia	1. Stock	9,38	73,45
Zuschläge			
Balkon	1. Stock	1,24	1,24
Zubehör			
ER 11	KG	1,20	1,20
Nutzfläche			73,45

Top 12 - ATELIERWOHNUNG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. Stock	65,13	
Loggia	1. Stock	11,87	77,00
Zuschläge			
Balkon	1. Stock	1,94	1,94
Zubehör			
ER 12	KG	1,21	1,21
Nutzfläche			77,00

Top 13 - ATELIERWOHNUNG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. Stock	64,90	
Loggia	1. Stock	11,67	76,57
Zuschläge			
Balkon	1. Stock	2,35	2,35
Zubehör			
ER 13	KG	1,21	1,21
Nutzfläche			76,57

Top 14 - ATELIERWOHNUNG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. Stock	69,17	
Loggia	1. Stock	11,56	80,73
Zuschläge			
Balkon	1. Stock	2,35	2,35
Zubehör			
ER 14	KG	1,01	1,01
Nutzfläche			80,73

Top 15 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	2. Stock	71,72	
Loggia	2. Stock	4,35	76,07
Zubehör			
ER 15	KG	1,01	1,01
Nutzfläche			76,07

Top 16 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	2. Stock	39,61	
Loggia	2. Stock	4,40	44,01
Zubehör			
ER 16	KG	1,21	1,21
Nutzfläche			44,01

Top 17 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	2. Stock	88,42	
Loggia	2. Stock	4,27	92,69
Zuschläge			
Balkon	2. Stock	9,67	9,67
Zubehör			
ER 17	KG	1,21	1,21
Nutzfläche			92,69

Top 18 - ATELIERWOHNUNG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	2. Stock	64,07	
Loggia	2. Stock	9,38	73,45
Zuschläge			
Balkon	2. Stock	1,24	1,24
Zubehör			
ER 18	KG	1,25	1,25
Nutzfläche			73,45

Top 19 - ATELIERWOHNUNG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	2. Stock	65,13	
Loggia	2. Stock	11,87	77,00
Zuschläge			
Balkon	2. Stock	1,94	1,94
Zubehör			
ER 19	KG	1,25	1,25
Nutzfläche			77,00

Top 20 - ATELIERWOHNUNG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	2. Stock	64,90	
Loggia	2. Stock	11,67	76,57
Zuschläge			
Balkon	2. Stock	2,35	2,35
Zubehör			
ER 20	KG	1,25	1,25
Nutzfläche			76,57

Top 21 - ATELIERWOHNUNG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	2. Stock	62,76	
Loggia	2. Stock	11,55	74,31
Zuschläge			
Balkon	2. Stock	2,35	2,35
Zubehör			
ER 21	KG	1,73	1,73
Nutzfläche			74,31

Top 22 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. DG	71,74	
Loggia	1. DG	4,35	76,09
Zubehör			
ER 22	KG	1,73	1,73
Nutzfläche			76,09

Top 23 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. DG	110,56	110,56
Zuschläge			
Terrasse	1. DG	23,01	23,01
Zubehör			
ER 23	KG	1,89	1,89
Nutzfläche			110,56

Top 24 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. DG	66,68	66,68
Zuschläge			
Balkon	1. DG	1,24	
Terrasse	1. DG	9,38	10,62
Zubehör			
ER 24	KG	1,89	1,89
Nutzfläche			66,68

Top 25 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. DG	65,56	65,56
Zuschläge			
Balkon	1. DG	1,94	
Terrasse	1. DG	11,87	13,81
Zubehör			
ER 25	KG	1,89	1,89
Nutzfläche			65,56

Top 26 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. DG	65,52	65,52
Zuschläge			
Balkon	1. DG	2,35	
Terrasse	1. DG	11,67	14,02
Zubehör			
ER 26	KG	1,61	1,61
Nutzfläche			65,52

Top 27 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	1. DG	63,31	63,31
Zuschläge			
Balkon	1. DG	2,35	
Terrasse	1. DG	11,55	13,90
Zubehör			
ER 27	KG	1,80	1,80
Nutzfläche			63,31

Top 28 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	2. DG	93,60	
Loggia	2. DG	4,35	97,95
Zuschläge			
Terrasse	2. DG	71,93	71,93
Nutzfläche			97,95

Top 29 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
WNFL	3. DG	75,27	75,27
Zuschläge			
Terrasse	3. DG	37,73	37,73
Nutzfläche			75,27

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Lage	Kategorie	m ²
KFZ-Stellplatz 1	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 2	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 3	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 4	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 5	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 6	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 7	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 8	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 9	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 10	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 11	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 12	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 13	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 14	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 15	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
KFZ-Stellplatz 16	UG	Tiefgaragenplatz	12,50
Summe			200,00

Nutzwertberechnung

Top 1 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,0000
A1: f. WHG mit Lage im EG (Top 1 und Top 3)	-10,00%
A5: f. WHG mit WC im Bad	-2,50%
Z5: f. WHG mit teilweiser Hoflage und tlw. Lage zur Ameisgasse	2,50%
Z10: f. WHG mit mehrseitiger Belichtung/ Belüftung	5,00%
Nutzwert pro m²:	0,9500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	EG	39,01		0,9500	37,06	
Loggia	EG	4,32	50,00 % vom NW/m ²	0,4750	2,05	39
Summe NFL		43,33				
Zubehör						
ER 1	KG	5,78	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 40 von 2370 (80 von 4740)						

Top 2 - BÜRO

Regelnutzwert EG:	1,0000
Z11: f. direkten Gartenzugang	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,0500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
NFL	EG	58,41		1,0500	61,33	61
Summe NFL		58,41				
Zuschläge						
Terrasse	EG	10,53	25,00 % vom NW/m ²	0,2625	3,00	3
Zubehör						
ER 2	KG	1,10	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	
Eigengarten Top 2	EG	16,40	0,1000 NW/m ²	0,1000	2,00	3
Mindestanteil: 67 von 2370 (134 von 4740)						

Top 3 - WHG

Regelnutzwert EG:	1,0000
A1: f. WHG mit Lage im EG (Top 1 und Top 3)	-10,00%
A2: f. WHG mit Lage an Wand zur Karlingergasse (Top 3 und Top 8)	-10,00%
Z7: f. WHG mit zusätzlichem WC (im Bad)	2,50%
Nutzwert pro m²:	0,8250

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	EG	70,04		0,8250	57,78	
Loggia	EG	4,09	50,00 % vom NW/m ²	0,4125	1,69	59
Summe NFL		74,13				
Zubehör						
ER 3	KG	1,10	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 60 von 2370 (120 von 4740)						

Top 4 - BÜRO

Regelnutzwert EG:	1,0000
Nutzwert pro m²:	1,0000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
NFL	EG	65,43		1,0000	65,43	
Loggia	EG	9,52	50,00 % vom NW/m ²	0,5000	4,76	70
Summe NFL		74,95				
Zuschläge						
Terrasse	EG	2,01	25,00 % vom NW/m ²	0,2500	1,00	1
Zubehör						
ER 4	KG	1,10	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 72 von 2370 (144 von 4740)						

Top 5 - BÜRO

Regelnutzwert EG:	1,0000
Nutzwert pro m²:	1,0000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
NFL	EG	64,56		1,0000	64,56	
Loggia	EG	12,14	50,00 % vom NW/m ²	0,5000	6,07	71
Summe NFL		76,70				

Zuschläge

Terrasse	EG	4,19	25,00 % vom NW/m ²	0,2500	1,00	1
Zubehör						
ER 5	KG	1,10	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 73 von 2370 (146 von 4740)

Top 6 - BÜRO

Regelnutzwert EG: 1,0000
Nutzwert pro m²: 1,0000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
NFL	EG	64,34		1,0000	64,34	
Loggia	EG	11,90	50,00 % vom NW/m ²	0,5000	5,95	70
Summe NFL		76,24				
Zuschläge						
Terrasse	EG	4,09	25,00 % vom NW/m ²	0,2500	1,00	1
Zubehör						
ER 6	KG	1,10	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 72 von 2370 (144 von 4740)

Top 7 - BÜRO

Regelnutzwert EG: 1,0000
Nutzwert pro m²: 1,0000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
NFL	EG	68,46		1,0000	68,46	
Loggia	EG	11,79	50,00 % vom NW/m ²	0,5000	5,89	74
Summe NFL		80,25				
Zuschläge						
Terrasse	EG	4,01	25,00 % vom NW/m ²	0,2500	1,00	1
Zubehör						
ER 7	KG	1,30	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 76 von 2370 (152 von 4740)

Top 8 - WHG

Regelnutzwert 1. Stock: 1,0000
 A2: f. WHG mit Lage an Wand zur
 Karlingergasse (Top 3 und Top 8) -10,00%
 Z7: f. WHG mit zusätzlichem WC (im Bad) 2,50%
Nutzwert pro m²: 0,9250

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. Stock	71,47		0,9250	66,11	
Loggia	1. Stock	4,35	50,00 % vom NW/m ²	0,4625	2,01	68
Summe NFL		75,82				
Zubehör						
ER 8	KG	1,63	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 69 von 2370 (138 von 4740)						

Top 9 - WHG

Regelnutzwert 1. Stock: 1,0000
Nutzwert pro m²: 1,0000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. Stock	39,61		1,0000	39,61	
Loggia	1. Stock	4,40	50,00 % vom NW/m ²	0,5000	2,20	42
Summe NFL		44,01				
Zubehör						
ER 9	KG	1,20	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 43 von 2370 (86 von 4740)						

Top 10 - WHG

Regelnutzwert 1. Stock: 1,0000
 Z5: f. WHG mit teilweiser Hoflage und tlw.
 Lage zur Ameisgasse 2,50%
 Z7: f. WHG mit zusätzlichem WC (im Bad) 2,50%
 Z10: f. WHG mit mehrseitiger Belichtung/
 Belüftung 5,00%
Nutzwert pro m²: 1,1000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. Stock	88,38		1,1000	97,22	
Loggia	1. Stock	4,27	50,00 % vom NW/m ²	0,5500	2,35	100
Summe NFL		92,65				
Zuschläge						
Balkon	1. Stock	9,67	25,00 % vom NW/m ²	0,2750	3,00	3
Zubehör						
ER 10	KG	1,20	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 104 von 2370 (208 von 4740)						

Top 11 - ATELIERWOHNUNG

Regelnutzwert 1. Stock: 1,0000
 Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage 5,00%
Nutzwert pro m²: 1,0500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. Stock	64,07		1,0500	67,27	
Loggia	1. Stock	9,38	50,00 % vom NW/m ²	0,5250	4,92	72
Summe NFL		73,45				
Zuschläge						
Balkon	1. Stock	1,24	25,00 % vom NW/m ²	0,2625	1,00	1
Zubehör						
ER 11	KG	1,20	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 74 von 2370 (148 von 4740)						

Top 12 - ATELIERWOHNUNG

Regelnutzwert 1. Stock: 1,0000
 Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage 5,00%
Nutzwert pro m²: 1,0500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. Stock	65,13		1,0500	68,39	
Loggia	1. Stock	11,87	50,00 % vom NW/m ²	0,5250	6,23	75
Summe NFL		77,00				
Zuschläge						
Balkon	1. Stock	1,94	25,00 % vom NW/m ²	0,2625	1,00	1
Zubehör						
ER 12	KG	1,21	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 77 von 2370 (154 von 4740)						

Top 13 - ATELIERWOHNUNG

Regelnutzwert 1. Stock: 1,0000
 Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage 5,00%
Nutzwert pro m²: 1,0500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. Stock	64,90		1,0500	68,15	
Loggia	1. Stock	11,67	50,00 % vom NW/m ²	0,5250	6,13	74
Summe NFL		76,57				

Zuschläge

Balkon	1. Stock	2,35	25,00 % vom NW/m ²	0,2625	1,00	1
Zubehör						
ER 13	KG	1,21	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 76 von 2370 (152 von 4740)

Top 14 - ATELIERWOHNUNG

Regelnutzwert 1. Stock:	1,0000
Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,0500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. Stock	69,17		1,0500	72,63	
Loggia	1. Stock	11,56	50,00 % vom NW/m ²	0,5250	6,07	79
Summe NFL		80,73				
Zuschläge						
Balkon	1. Stock	2,35	25,00 % vom NW/m ²	0,2625	1,00	1
Zubehör						
ER 14	KG	1,01	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 81 von 2370 (162 von 4740)

Top 15 - WHG

Regelnutzwert 2. Stock:	1,0000
A3: f. WHG mit Lage Oberlicht auch zur Kalringergasse (Top 15)	-2,50%
A8: f. WHG mit Lage an Wand zur Karlingergasse (Top 15) - geringe Einschränkung	-2,50%
Z1: f. WHG mit Lage im 2. Stock (von Einfahrt aus gesehen)	2,50%
Z7: f. WHG mit zusätzlichem WC (im Bad)	2,50%
Nutzwert pro m²:	1,0000

Gemäß WEG 2002 § 8 Abs. 2 wird die Summe von Zuschlägen und Abstrichen von nicht mehr als 2% des Regelnutzwertes nicht berücksichtigt!

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	2. Stock	71,72		1,0000	71,72	
Loggia	2. Stock	4,35	50,00 % vom NW/m ²	0,5000	2,17	74
Summe NFL		76,07				
Zubehör						
ER 15	KG	1,01	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 75 von 2370 (150 von 4740)

Top 16 - WHG

Regelnutzwert 2. Stock: **1,0000**
 Z1: f. WHG mit Lage im 2. Stock (von
 Einfahrt aus gesehen) 2,50%
Nutzwert pro m²: **1,0250**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	2. Stock	39,61		1,0250	40,60	
Loggia	2. Stock	4,40	50,00 % vom NW/m ²	0,5125	2,25	43
Summe NFL		44,01				
Zubehör						
ER 16	KG	1,21	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 44 von 2370 (88 von 4740)

Top 17 - WHG

Regelnutzwert 2. Stock: **1,0000**
 Z1: f. WHG mit Lage im 2. Stock (von
 Einfahrt aus gesehen) 2,50%
 Z5: f. WHG mit teilweiser Hoflage und tlw.
 Lage zur Ameisgasse 2,50%
 Z7: f. WHG mit zusätzlichem WC (im Bad) 2,50%
 Z10: f. WHG mit mehrseitiger Belichtung/
 Belüftung 5,00%
Nutzwert pro m²: **1,1250**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	2. Stock	88,42		1,1250	99,47	
Loggia	2. Stock	4,27	50,00 % vom NW/m ²	0,5625	2,40	102
Summe NFL		92,69				
Zuschläge						
Balkon	2. Stock	9,67	25,00 % vom NW/m ²	0,2813	3,00	3
Zubehör						
ER 17	KG	1,21	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 106 von 2370 (212 von 4740)

Top 18 - ATELIERWOHNUNG

Regelnutzwert 2. Stock: **1,0000**
 Z1: f. WHG mit Lage im 2. Stock (von
 Einfahrt aus gesehen) 2,50%
 Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage 5,00%
Nutzwert pro m²: **1,0750**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	2. Stock	64,07		1,0750	68,88	
Loggia	2. Stock	9,38	50,00 % vom NW/m ²	0,5375	5,04	74
Summe NFL		73,45				
Zuschläge						
Balkon	2. Stock	1,24	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	1,00	1
Zubehör						
ER 18	KG	1,25	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 76 von 2370 (152 von 4740)						

Top 19 - ATELIERWOHNUNG

Regelnutzwert 2. Stock:	1,0000
Z1: f. WHG mit Lage im 2. Stock (von Einfahrt aus gesehen)	2,50%
Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,0750

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	2. Stock	65,13		1,0750	70,01	
Loggia	2. Stock	11,87	50,00 % vom NW/m ²	0,5375	6,38	76
Summe NFL		77,00				
Zuschläge						
Balkon	2. Stock	1,94	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	1,00	1
Zubehör						
ER 19	KG	1,25	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 78 von 2370 (156 von 4740)						

Top 20 - ATELIERWOHNUNG

Regelnutzwert 2. Stock:	1,0000
Z1: f. WHG mit Lage im 2. Stock (von Einfahrt aus gesehen)	2,50%
Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,0750

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	2. Stock	64,90		1,0750	69,77	
Loggia	2. Stock	11,67	50,00 % vom NW/m ²	0,5375	6,27	76
Summe NFL		76,57				
Zuschläge						
Balkon	2. Stock	2,35	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	1,00	1

Zubehör

ER 20	KG	1,25	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
-------	----	------	--------------------------	--------	------	---

Mindestanteil: 78 von 2370 (156 von 4740)

Top 21 - ATELIERWOHNUNG

Regelnutzwert 2. Stock:	1,0000
Z1: f. WHG mit Lage im 2. Stock (von Einfahrt aus gesehen)	2,50%
Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,0750

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	2. Stock	62,76		1,0750	67,47	
Loggia	2. Stock	11,55	50,00 % vom NW/m ²	0,5375	6,21	74
Summe NFL		74,31				
Zuschläge						
Balkon	2. Stock	2,35	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	1,00	1
Zubehör						
ER 21	KG	1,73	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 76 von 2370 (152 von 4740)

Top 22 - WHG

Regelnutzwert 1. DG:	1,0000
A4: f. WHG mit Lage Fenster auch zur Karlingergasse (Top 22, Top 28, Top 29)	-5,00%
Z2: f. WHG mit Lage im 1. DG	5,00%
Z7: f. WHG mit zusätzlichem WC (im Bad)	2,50%
Nutzwert pro m²:	1,0250

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. DG	71,74		1,0250	73,53	
Loggia	1. DG	4,35	50,00 % vom NW/m ²	0,5125	2,23	76
Summe NFL		76,09				
Zubehör						
ER 22	KG	1,73	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 77 von 2370 (154 von 4740)

Top 23 - WHG

Regelnutzwert 1. DG:	1,0000
A6: f. WHG mit Dachschrägen	-5,00%
Z2: f. WHG mit Lage im 1. DG	5,00%
Z5: f. WHG mit teilweiser Hoflage und tlw. Lage zur Ameisgasse	2,50%

Z9: f. WHG mit zweitem Bad mit zusätzlichem WC	5,00%
Z10: f. WHG mit mehrseitiger Belichtung/ Belüftung	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,1250

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. DG	110,56		1,1250	124,38	124
Summe NFL		110,56				
Zuschläge						
Terrasse	1. DG	23,01	25,00 % vom NW/m ²	0,2813	6,00	6
Zubehör						
ER 23	KG	1,89	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 131 von 2370 (262 von 4740)						

Top 24 - WHG

Regelnutzwert 1. DG:	1,0000
Z2: f. WHG mit Lage im 1. DG	5,00%
Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,1000

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. DG	66,68		1,1000	73,35	73
Summe NFL		66,68				
Zuschläge						
Balkon	1. DG	1,24	25,00 % vom NW/m ²	0,2750	1,00	
Terrasse	1. DG	9,38	25,00 % vom NW/m ²	0,2750	3,00	4
Zubehör						
ER 24	KG	1,89	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
Mindestanteil: 78 von 2370 (156 von 4740)						

Top 25 - WHG

Regelnutzwert 1. DG:	1,0000
A7: f. WHG mit geringen Dachschrägen	-2,50%
Z2: f. WHG mit Lage im 1. DG	5,00%
Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,0750

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. DG	65,56		1,0750	70,48	70
Summe NFL		65,56				

Zuschläge

Balkon	1. DG	1,94	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	1,00	
Terrasse	1. DG	11,87	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	3,00	4

Zubehör

ER 25	KG	1,89	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1
-------	----	------	--------------------------	--------	------	----------

Mindestanteil: 75 von 2370 (150 von 4740)

Top 26 - WHG

Regelnutzwert 1. DG:	1,0000
A7: f.WHG mit geringen Dachschrägen	-2,50%
Z2: f. WHG mit Lage im 1. DG	5,00%
Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,0750

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. DG	65,52		1,0750	70,43	70
Summe NFL		65,52				
Zuschläge						
Balkon	1. DG	2,35	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	1,00	
Terrasse	1. DG	11,67	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	3,00	4
Zubehör						
ER 26	KG	1,61	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 75 von 2370 (150 von 4740)

Top 27 - WHG

Regelnutzwert 1. DG:	1,0000
A7: f.WHG mit geringen Dachschrägen	-2,50%
Z2: f. WHG mit Lage im 1. DG	5,00%
Z6: f. WHG mit ausschließlicher Hoflage	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,0750

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	1. DG	63,31		1,0750	68,06	68
Summe NFL		63,31				
Zuschläge						
Balkon	1. DG	2,35	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	1,00	
Terrasse	1. DG	11,55	25,00 % vom NW/m ²	0,2687	3,00	4
Zubehör						
ER 27	KG	1,80	0,2500 NW/m ²	0,2500	1,00	1

Mindestanteil: 73 von 2370 (146 von 4740)

Top 28 - WHG

Regelnutzwert 2. DG:	1,0000
A4: f. WHG mit Lage Fenster auch zur Karlingergasse (Top 22, Top 28, Top 29)	-5,00%
Z3: f. WHG mit Einzellage im 2. DG	7,50%
Z5: f. WHG mit teilweiser Hoflage und tlw. Lage zur Ameisgasse	2,50%
Z7: f. WHG mit zusätzlichem WC (im Bad)	2,50%
Z10: f. WHG mit mehrseitiger Belichtung/ Belüftung	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,1250

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	2. DG	93,60		1,1250	105,30	
Loggia	2. DG	4,35	50,00 % vom NW/m ²	0,5625	2,45	108
Summe NFL		97,95				
Zuschläge						
Terrasse	2. DG	71,93	15,00 % vom NW/m ²	0,1687	12,00	12
Mindestanteil: 120 von 2370 (240 von 4740)						

Top 29 - WHG

Regelnutzwert 3. DG:	1,0000
A4: f. WHG mit Lage Fenster auch zur Karlingergasse (Top 22, Top 28, Top 29)	-5,00%
A5: f. WHG mit WC im Bad	-2,50%
Z4: f. WHG mit Einzellage im 3. DG	10,00%
Z5: f. WHG mit teilweiser Hoflage und tlw. Lage zur Ameisgasse	2,50%
Z8: f. WHG mit direkter Liftzufahrt (Top 29)	5,00%
Z10: f. WHG mit mehrseitiger Belichtung/ Belüftung	5,00%
Nutzwert pro m²:	1,1500

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Bewertung	NW/m ²	Einzel NW	NW
Räume						
WNFL	3. DG	75,27		1,1500	86,56	87
Summe NFL		75,27				
Zuschläge						
Terrasse	3. DG	37,73	20,00 % vom NW/m ²	0,2300	9,00	9
Mindestanteil: 96 von 2370 (192 von 4740)						

Abstellplätze für KFZ

Bezeichnung	Lage	Kategorie	Fläche in m ²	NW/m ²	NW
KFZ-Stellplatz 1	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 2	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 3	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 4	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 5	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 6	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 7	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 8	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 9	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 10	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 11	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 12	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 13	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 14	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 15	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8
KFZ-Stellplatz 16	UG	Tiefgaragenplatz	12,50	0,6000	8

Zusammenfassung

Bezeichnung	Lage	Zuschlag § 8 (2)	Zubehör § 2 (3)	Nutzfläche [m ²]	Nutzwerte	Nutzwerte gesamt
Top 1 - WHG	EG		ER 1	43,33	40	2370
Top 2 - BÜRO	EG	Terrasse	ER 2 Eigengarten Top 2	58,41	67	2370
Top 3 - WHG	EG		ER 3	74,13	60	2370
Top 4 - BÜRO	EG	Terrasse	ER 4	74,95	72	2370
Top 5 - BÜRO	EG	Terrasse	ER 5	76,70	73	2370
Top 6 - BÜRO	EG	Terrasse	ER 6	76,24	72	2370
Top 7 - BÜRO	EG	Terrasse	ER 7	80,25	76	2370
Top 8 - WHG	1. Stock		ER 8	75,82	69	2370
Top 9 - WHG	1. Stock		ER 9	44,01	43	2370
Top 10 - WHG	1. Stock	Balkon	ER 10	92,65	104	2370
Top 11 - ATELIERWOHNUNG	1. Stock	Balkon	ER 11	73,45	74	2370
Top 12 - ATELIERWOHNUNG	1. Stock	Balkon	ER 12	77,00	77	2370
Top 13 - ATELIERWOHNUNG	1. Stock	Balkon	ER 13	76,57	76	2370
Top 14 - ATELIERWOHNUNG	1. Stock	Balkon	ER 14	80,73	81	2370
Top 15 - WHG	2. Stock		ER 15	76,07	75	2370
Top 16 - WHG	2. Stock		ER 16	44,01	44	2370
Top 17 - WHG	2. Stock	Balkon	ER 17	92,69	106	2370
Top 18 - ATELIERWOHNUNG	2. Stock	Balkon	ER 18	73,45	76	2370
Top 19 - ATELIERWOHNUNG	2. Stock	Balkon	ER 19	77,00	78	2370
Top 20 - ATELIERWOHNUNG	2. Stock	Balkon	ER 20	76,57	78	2370
Top 21 - ATELIERWOHNUNG	2. Stock	Balkon	ER 21	74,31	76	2370
Top 22 - WHG	1. DG		ER 22	76,09	77	2370
Top 23 - WHG	1. DG	Terrasse	ER 23	110,56	131	2370
Top 24 - WHG	1. DG	Balkon Terrasse	ER 24	66,68	78	2370
Top 25 - WHG	1. DG	Balkon Terrasse	ER 25	65,56	75	2370
Top 26 - WHG	1. DG	Balkon Terrasse	ER 26	65,52	75	2370
Top 27 - WHG	1. DG	Balkon Terrasse	ER 27	63,31	73	2370
Top 28 - WHG	2. DG	Terrasse		97,95	120	2370
Top 29 - WHG	3. DG	Terrasse		75,27	96	2370
KFZ-Stellplatz 1	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 2	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 3	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 4	UG			12,50	8	2370

KFZ-Stellplatz 5	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 6	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 7	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 8	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 9	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 10	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 11	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 12	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 13	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 14	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 15	UG			12,50	8	2370
KFZ-Stellplatz 16	UG			12,50	8	2370
				2339,28	2370	2370
Bezeichnung	Lage	Zuschlag § 8 (2)	Zubehör § 2 (3)	Nutzfläche [m ²]	Nutzwerte	Nutzwerte gesamt

Die Summe der Nutzwerte der Liegenschaft beträgt 2370

Neunkirchen, am 09.05.2023

Architekt DI Heinrich TRIMMEL



14. Bezirk, Ameisgasse ONr. 28
Gst.-Nr. 462/1 in
EZ 311 der Kat. Gem. Penzing

Gebietsgruppe West
(Großvolumige Bauvorhaben)
Spetterbrücke 4, 3. Stock
A - 1160 Wien
Telefon: (+43 1) 4000-37850
Telefax: (+43 1) 4000-99-37850
ggw.grossvolumig@ma37.wien.gv.at
bauen.wien.at

Aktenzahl	Sachbearbeiter/in:	Durchwahl	Datum
MA37/543945-2020	Ing. Orsolits	01/4000-37853	Wien, 10. Mai 2021

Errichtung einer Wohnhausanlage

- I.) Baubewilligung
- II.) Gehsteigbekanntgabe
- III.) Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und -überfahrt

B E S C H E I D

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 der Abweichung von gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 2 der Wiener Bautechnikverordnung – WBTV 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 eine unterkellerte Wohnhausanlage in Massivbauweise (Schadensfolgeklasse CC2), bestehend aus einem Gebäude mit 2 bis 6 oberirdischen Geschoßen zur Schaffung von 30 Wohneinheiten und 5 Büros sowie einer Tiefgarage zur Schaffung von 16 Stellplätzen (davon 16 Pflichtstellplätze) ohne mechanische Lüftungsanlage errichtet. Die Zu- und Abfahrt zu gegenständlicher Tiefgarage erfolgt über die Ameisgasse. Die vertikale Erschließung der Wohnhausanlage erfolgt über Treppenhäuser inklusive Aufzugsschacht zur Aufnahme eines behindertengerechten Personenaufzugs ohne gesonderten Triebwerksraum, welcher über Haltestellen in sämtlichen Ebenen verfügt. Räume zum Abstellen von Kinderwagen und Fahrrädern, sowie die erforderlichen Einlagerungsräume werden im Kellergeschoß eingebaut. Der Müllraum wird im Erdgeschoß eingebaut. Ein Kleinkinderspielfeld wird im Innenhof der Liegenschaft im Freien angelegt. Die Beheizung der Wohnhausanlage erfolgt durch ein zentrales Gasbrennwertsystem in Kombination mit einer Luft-Wärmepumpe. Die Ableitung der anfallenden Schmutz- und Oberflächenwässer erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Basis dieser Unterlage ist die Pollerplanung der WGA ZT GmbH vom 25.04.2023

Hauptnutzflächen gem. ÖNORM B 1800



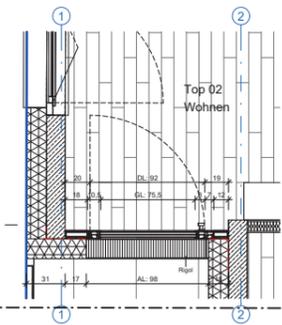
Top	Geschoss	Gesamtläche Wohnungen und Büros exkl. Loggia	Gesamtläche Ateliervohnungen exkl. Loggia	Gesamtläche inkl. Loggia	Büro	Wohnküche	Wohnen	Zimmer 1	Zimmer 2	Vorraum	Bad/WC	Bad	WC	Gang	Kochnische	Sauna	Abstellraum	Lager	Gang Lager	Loggia	Balkon	Terrasse	Eigengarten	Einlagerungsraum	
Stiege 1																									
1	EG	39,01	43,33				13,92	11,51			3,48				2,63	5,79		1,68			4,32				5,78
2	EG	58,41	58,41	45,30							6,19				4,89			2,03					10,53	16,40	1,10
3	EG	70,04	74,13				21,04	13,02	14,71	2,94	6,60		1,31	4,06	4,61			1,75			4,09				1,10
4	EG	65,43	74,95	41,24						5,27		5,63	1,51		11,78						9,52		2,01		1,10
5	EG	64,56	76,70	31,49								3,85	1,24	10,66	5,67			11,65			12,14		4,19		1,10
6	EG	64,34	76,24	31,51								3,84	1,24	10,30	5,68			11,77			11,90		4,09		1,10
7	EG	68,46	80,25	31,20								3,85	1,24	12,83	5,55			13,79			11,79		4,01		1,30
8	1.Stock	71,47	75,82				21,57	13,19	15,17	3,03	6,60			1,36	4,11	4,70		1,74			4,35				1,63
9	1.Stock	39,61	44,01				15,59	11,05		4,57				3,32	1,16						4,40				1,20
10	1.Stock	88,38	92,65			34,29		17,94	11,87	3,06	10,45			1,10	6,93			2,74			4,27	9,67			1,20
11	1.Stock	52,93					23,73	16,66		5,34		5,63	1,57								9,38	1,24			1,20
11	1.Stock	11,14	64,07	73,45														11,14							
12	1.Stock	48,59					19,30	12,77		5,50		3,90	1,24		5,88					11,42	5,12				1,21
12	1.Stock	16,54	65,13	77,00																					
13	1.Stock	48,59					19,35	12,74		5,49		3,88	1,24		5,89					11,54	4,77				1,21
13	1.Stock	16,31	64,90	76,57																					
14	1.Stock	48,36					19,15	12,77		5,50		3,90	1,24		5,80					11,54	4,77				1,01
14	1.Stock	20,81	69,17	80,73															13,42	7,39					
15	2.Stock	71,72	76,07				21,53	13,19	15,13	3,03	6,90			1,36	4,11	4,73		1,74			4,35				1,01
16	2.Stock	39,61	44,01				15,59	11,05		4,57				3,32	1,16						4,40				1,21
17	2.Stock	88,42	92,69			34,29		17,94	11,87	3,06	10,45			1,14	6,93			2,74			4,27	9,67			1,21
18	2.Stock	52,93					23,73	16,66		5,34		5,63	1,57								9,38	1,24			1,25
18	2.Stock	11,14	64,07	73,45															11,14						
19	2.Stock	48,59					19,30	12,77		5,50		3,90	1,24		5,88					11,42	5,12				1,25
19	2.Stock	16,54	65,13	77,00																					
20	2.Stock	48,59					19,35	12,74		5,49		3,88	1,24		5,89					11,54	4,77				1,25
20	2.Stock	16,31	64,90	76,57																					
21	2.Stock	48,36					19,15	12,77		5,50		3,90	1,24		5,80					11,54	4,77				1,73
21	2.Stock	14,40	62,76	74,31															9,29	5,11					
22	1. DG	71,74	76,09				21,57	13,19	15,36	3,03	6,90			1,36	3,88	4,70		1,75			4,35				1,73
23	1. DG	110,56	110,56			55,82		15,45	13,67	16,10	5,04	2,89	1,59									23,01			1,89
24	1. DG	66,68	66,68				26,97	16,37		5,34		5,63	1,57		10,80						1,24	9,38			1,89
25	1. DG	65,56	65,56				19,13	12,59	13,44	10,12		3,90	1,27		5,11						1,94	11,87			1,89
26	1. DG	65,52	65,52				19,17	12,56	13,44	10,11		3,88	1,24		5,12						2,35	11,67			1,61
27	1. DG	63,31	63,31				18,95	12,59	11,19	10,12		3,90	1,24		5,32						2,35	11,55			1,80
28	2. DG	93,60	97,95				34,06	17,44	14,14	10,46	7,75		1,46			7,15	1,14				4,35		71,93		
29	3. DG	75,27	75,27			38,51		17,15		3,63	7,40			7,11			1,47					37,73			
GESAMT		1.961,83		2.139,28	180,74	162,91	412,15	336,11	149,99	142,10	77,76	78,63	34,13	78,44	122,54	7,15	55,99	90,91	32,28	177,45	42,98	201,97			40,96

Gesamtlächen Büros [-] (inkl. Lager und Gang Lager)

444,39

Häufigkeit Typ A		
Häufigkeit Typ B	13	54 %
Häufigkeit Typ C	11	46 %
Häufigkeit Typ D		
Häufigkeit Typ E		
Anzahl Wohnungen	24	100 %

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.
0	AL angepasst, Terrassenfläche angepasst, RIL angepasst, Wandposition korrigiert, STB neu positioniert, Tür verschoben in STAT, Schachtr AG angepasst, neuer WDB für RW, RDS nach Angabe NIST, Schachtr durch STB ersetzt, VG angepasst, Raumbezeichnung an Gebäder und Schächte angepasst, AK STB Loggia/Balkon angepasst, Fenster MA19 angepasst, Fenster MA12 angepasst, Glasbauelement durch STB ersetzt, Dachfenster angepasst, angepasst Planungsbesprechung 11, Grundrisserzeugung 8 AG, Tür & STB erfüllen wg. Sektorsator	25.04.2023	Rue



ABKÜRZUNGEN

ABKÜRZUNG	Bedeutung	ABKÜRZUNG	Bedeutung	ABKÜRZUNG	Bedeutung
AK	ANBAU	AL	ARCHITECTURLEISTE	ES-DC	FEUERSCHUTZSTREIFEN
AR	ANBAU	BL	BALDACHIN	ES-DB	FEUERSCHUTZSTREIFEN
BA	ANBAU	BR	BREITENLEISTE	ES-DB	FEUERSCHUTZSTREIFEN
BE	ANBAU	BR	BREITENLEISTE	ES-DB	FEUERSCHUTZSTREIFEN
BE	ANBAU	BR	BREITENLEISTE	ES-DB	FEUERSCHUTZSTREIFEN

LEGENDE

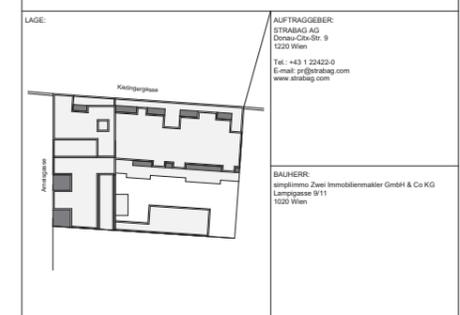
MATERIALIEN	HÖHEN UND FLÄCHEN
Mauerwerk / Ziegel	HOHEITENUNTERKANTE
Beton Unberührt	FERTIGDECKENUNTERKANTE
Beton Berührt / Stahlbeton	FUSSBODENoberkante
Stahl / Metall	HOHEITENoberkante
Holz / Holzwerkstoff	GEFÄLLE
Dämmstoff Hart	LOSCHWASSER
Dämmstoff Weich	LOSCHWASSERANSPESUNG
Abdichtung / Dichtstoff	LOSCHWASSERNAME
Gips / Gipskarton	Trockenstegleitung
Schotter / Rollierung	NSS
Sand / Kies	2 RW
Beton / Gelände	2 RETTUNGSWEG / ANLEITERMÖGL.
Putz	LINIEN
Bestand	GRUNDGRENZE (GG)
Abrüch	BALINE (BL)
Neu	STRASSENFLUCHTLINIE (SFL)
	VERKEHRFLUCHTLINIE (VFL)
	BAUFLUCHTLINIE (BFL)
	GRENZFLUCHTLINIE (GFL)
	GRENZLINIE (GL)
	BRANDABSCHNITTE
	FLUCHTWEGE
	LOSCHSCHLAUCHLÄNGEN
	GEBAUDEACHSEN
	REGENWASSERKANAL
	SCHUTZWASSERKANAL
	REGENWASSERKANAL
	MISCHWASSERKANAL
	TAKTILLES LEITSYSTEM

NATURMASSE NEHMEN, KOTEN PRÜFEN!
±0,00 = +50,89 über WN

POLIERPLAN

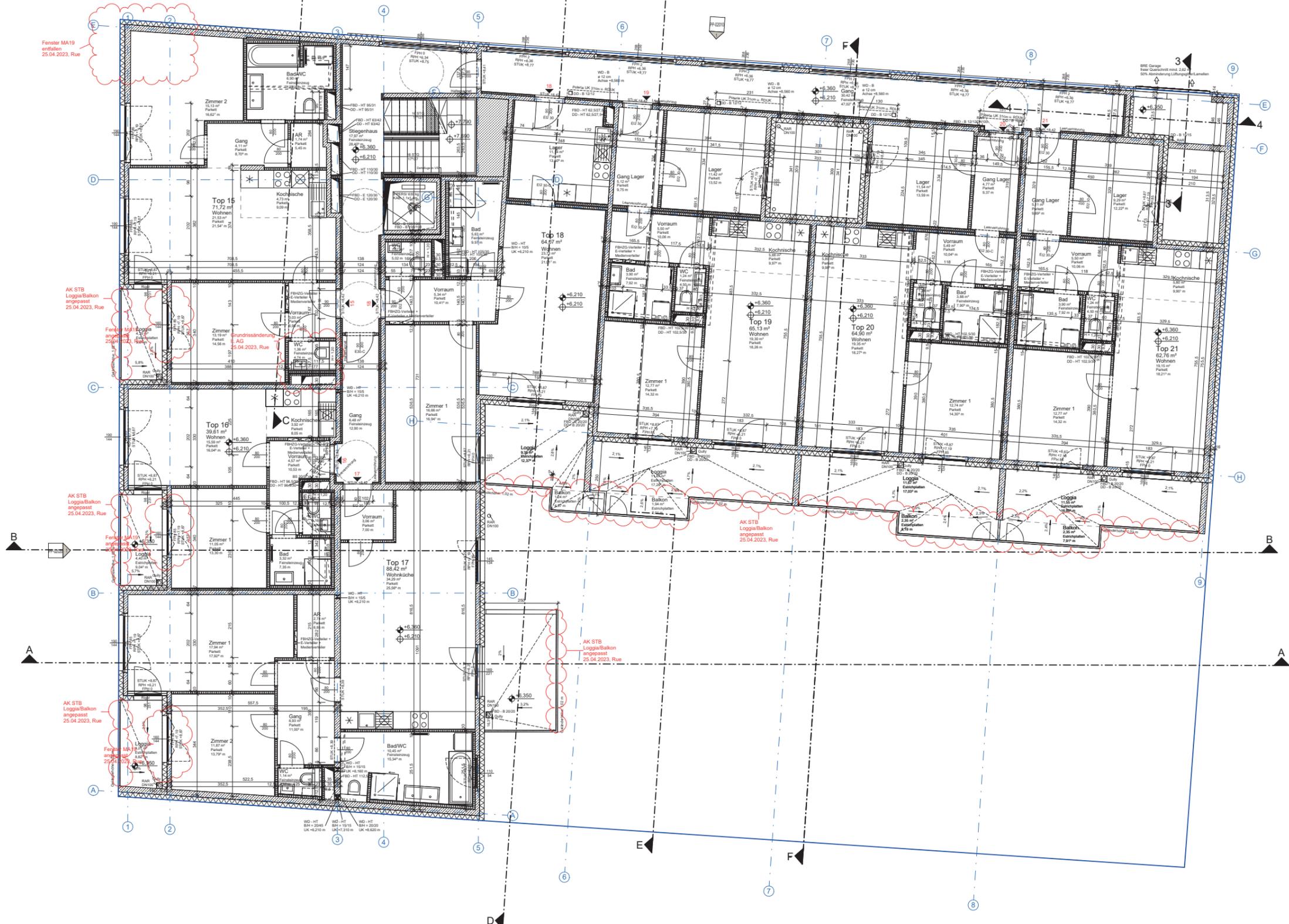
FÜR DEN NEUBAU AMEISGASSE 28, 1140 WIEN

IN AMEISGASSE 28, 1140 WIEN
GST-Nr. 462/1; EZ 311; KG PENZING 01210



LAGE: 	AUFTRAGGEBER: STRABAG AG Donau-City-Str. 9 1220 Wien Tel.: +43 1 2242-0 Email: pr@strabag.com www.strabag.com
BAUHERR: empfindliche Zwei Immobilienmakler GmbH & Co KG Leopoldsdorfer Platz 1 1020 Wien	PLANNHALT: 1. STOCK
PLANVERFASSTER: 	PLANNHALT: 1. STOCK
SONDERFACHPLANER:	AUFMASS: 0,88 m² BEARB.: Rue GEPR.: Qua FREIGEABE: Qua CI: Ci MASSSTAB: 1:50 WIE ANGEZEIGT DATUM: 25.04.2023 PLANNR.: 1059-AR-PP-01010-0

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ
0	AL angepasst, Terrassenflur angepasst, RIL angepasst, Wandposition korrigiert, STB neu positioniert, Tür verschieben in STA1, Schachtr AG angepasst, neuer WDB zu RW, RDS nach Angabe NIST, Schichtwand durch STB ersetzt, VG angepasst, Raumabgrenzung an Gebäuderand und Schächte angepasst, AK STB Loggia/Balkon angepasst, Fenster MA19 angepasst, Fenster MA19 entfernt, Glasfassade durch STB ersetzt, Dachterrasse angepasst, neue Abwasser-Planungsbeschreibung 11, Grundrissänderung 8 AG, Tür & STB erfüllen wg. Sektorsator	25.04.2023	Rue



ABKÜRZUNGEN

ABKÜRZUNG	Bedeutung	ABKÜRZUNG	Bedeutung
AK	ANBAU	AL	ARCHITECTURLEISTE
AR	ANBAU	AN	ANBAU
BA	BAD	AR	ARCHITECTURLEISTE
BE	BESTAND	BR	BREMSE
BR	BREMSE	BR	BREMSE
BR	BREMSE	BR	BREMSE

LEGENDE

MATERIALIEN	HÖHEN UND FLÄCHEN
Mauerwerk / Ziegel	Rohdeckenunterkante
Beton Unberührt	Fertigdeckenunterkante
Beton Bewehrt / Stahlbeton	Fussbodenoberkante
Stahlbeton-Fertigteile	Rohdeckenoberkante
Stahl / Metall	Gefälle
Holz / Holzwerkstoff	Löschwasser
Dämmstoff Hart	Löschwasseranspeisung
Dämmstoff Weich	Löschwasserentnahme
Abdichtung / Dichtstoff	Trockenstegleitung
Glas	Nassstegleitung
Gips / Gipskarton	2. Rettungsweg / Anleitermögl.
Schotter / Rollierung	
Sand / Kies	
Boden / Gelände	
Putz	
Bestand	
Abruch	
Neu	

NATURMASSE NEHMEN, KOTEN PRÜFEN!

±0,00 = +50,89 über WN

POLIERPLAN

FÜR DEN NEUBAU AMEISGASSE 28, 1140 WIEN

IN AMEISGASSE 28, 1140 WIEN
GST-Nr. 462/1; EZ 311; KG PENZING 01210

LAGE:

ABTRAGGEBER:
STRABAG AG
Donau-City-Str. 9
1220 Wien
Tel.: +43 1 2242-0
Email: pr@strabag.com
www.strabag.com

BAUHERR:
emp@immoo Zwei Immobilienmakler GmbH & Co KG
Lanzgasse 8/11
1020 Wien

PLANVERFASSER:
WG A
WGA ZT GmbH
Büchsenbau-Praterstraße 21
A-1100 Wien
Tel.: +43 1 320 35 51
Email: office@wga-a.com
www.wga-a.com

PLANNHALT:
2. STOCK

SONDERFACHPLANER:
AUFMASS: 0,88 m²
BEARB: Rue
GEPR: Qua
FREIGABE: Qua
Ort
Massestab
Wie angezeigt
DATUM: 25.04.2023
PLANNR.: 1059-AR-PP-01020-0

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.
0	AL angepasst, Terrassenbau angepasst, RIL angepasst, Wandposition korrigiert, STB neu positioniert, Tür verschoben & STA1, Schacht & AG angepasst, neuer WDB zu RW, RDS nach Angabe NÖSt, Schachtwand durch STB ersetzt, VÖ angepasst, Raumbezeichnung an Gebäder und Schächte angepasst, AK STB Loggia/Balkon angepasst, Fenster MA19 angepasst, Fenster MA19 entfernt, Glasfenster durch STB ersetzt, Dachfenster angepasst, angepasste Planungsbesprechung 11, Grundrisserzeugung & AG, Tür & STB erfüllen wg. Sektorkriter	25.04.2023	Rue



ABKÜRZUNGEN

ABKÜRZUNG	Bedeutung	ABKÜRZUNG	Bedeutung
AK	ANBAU	AL	ARCHITECTURLEISTE
AG	ANBAUGRABEN	AR	ARCHITECTURLEISTE
AG	ANBAUGRABEN	AR	ARCHITECTURLEISTE

LEGENDE

MATERIALIEN	HÖHEN UND FLÄCHEN
Mauerwerk / Ziegel	HOHECKENUNTERKANTE
Beton Unbewehrt	FERTIGDECKENUNTERKANTE
Beton Bewehrt / Stahlbeton	FUSSBODENoberKANTE
Stahlbeton-Fertigteile	HOHECKENoberKANTE
Stahl / Metall	GEFÄLLE
Holz / Holzwerkstoff	LOSCHWASSER
Dämmstoff Hart	LOSCHWASSEREINSPESUNG
Dämmstoff Weich	LOSCHWASSERNAME
Abdichtung / Dichtstoff	TROCKENSTEGLEITUNG
Glas	NSS
Gips, Gipskarton	2 RW
Schotter / Rollierung	LIENEN
Sand / Kies	GRUNDGRENZE (GG)
Boden / Gelände	BAULINIE (BL)
Putz	STRASSENFLUCHTLINIE (SFL)
Bestand	VERKEHRSFLUCHTLINIE (VFL)
Abbruch	GRENZFLUCHTLINIE (GFL)
Neu	BAUFLUCHTLINIE (BFL)
	GRENZLINIE (GL)
	BRANDABSCHNITTE
	FLUCHTSTEGE
	LOSCHSCHLAUCHLÄNGEN
	GEBÄUDEACHSEN
	SCHUTZWASSERKANAL
	REGENWASSERKANAL
	MISCHWASSERKANAL
	TAKTILS LEITSYSTEM

NATURMASSE NEHMEN, KOTEN PRÜFEN!

±0,00 = +0,89 über WN

POLIERPLAN

FÜR DEN NEUBAU AMEISGASSE 28, 1140 WIEN

IN AMEISGASSE 28, 1140 WIEN
GST-Nr. 462/1; EZ 311; KG PENZING 01210

LAGE:

ABTRAGGEBER:
STRABAG AG
Donaugasse 9
1220 Wien
Tel: +43 1 22422-0
Email: pr@strabag.com
www.strabag.com

BAUHERR:
empirimo Zwei Immobilienmakler GmbH & Co KG
Leopoldsdorfer Str. 11
1020 Wien

PLANVERFASSER:
WG A
WGA ZT GmbH
Büchelerstr. 21
A-1100 Wien
Tel: +43 1 320 35 51
Email: office@wga-a.com
www.wga-a.com

PLANNHALT:
1. DACHGESCHOSS

SONDERFACHPLANER:
AUFMASS: 0,88 m²
BEARB: Rue
GEPR: Qua
FREIGABE: Qua
CI
MÄSSSTAB: **Wie angezeigt**

DATUM: **25.04.2023**

PLANNR.: **1059-AR-PP-01030-0**

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ.
0	AL angepasst, Terrassenfläche angepasst, RIL angepasst, Wandposition korrigiert, STB neu positioniert, Tür verschoben & STA1, Schacht & AG angepasst, neuer WDB zu RW, RDS nach Angabe NIST, Schachtwand durch STB ersetzt, VS angepasst, Raumbegrenzung an Geländer und Schächte angepasst, AK STB Loggia/Balkon angepasst, Fenster MA19 angepasst, Fenster MA19 entfernt, Geländehöhe durch STB ersetzt, Dachfenster angepasst, angepasst, Planungsbesprechung 11, Grundrissschneidung & AG, Tür & STB entfernt wg. Sektionator	25.04.2023	Rue

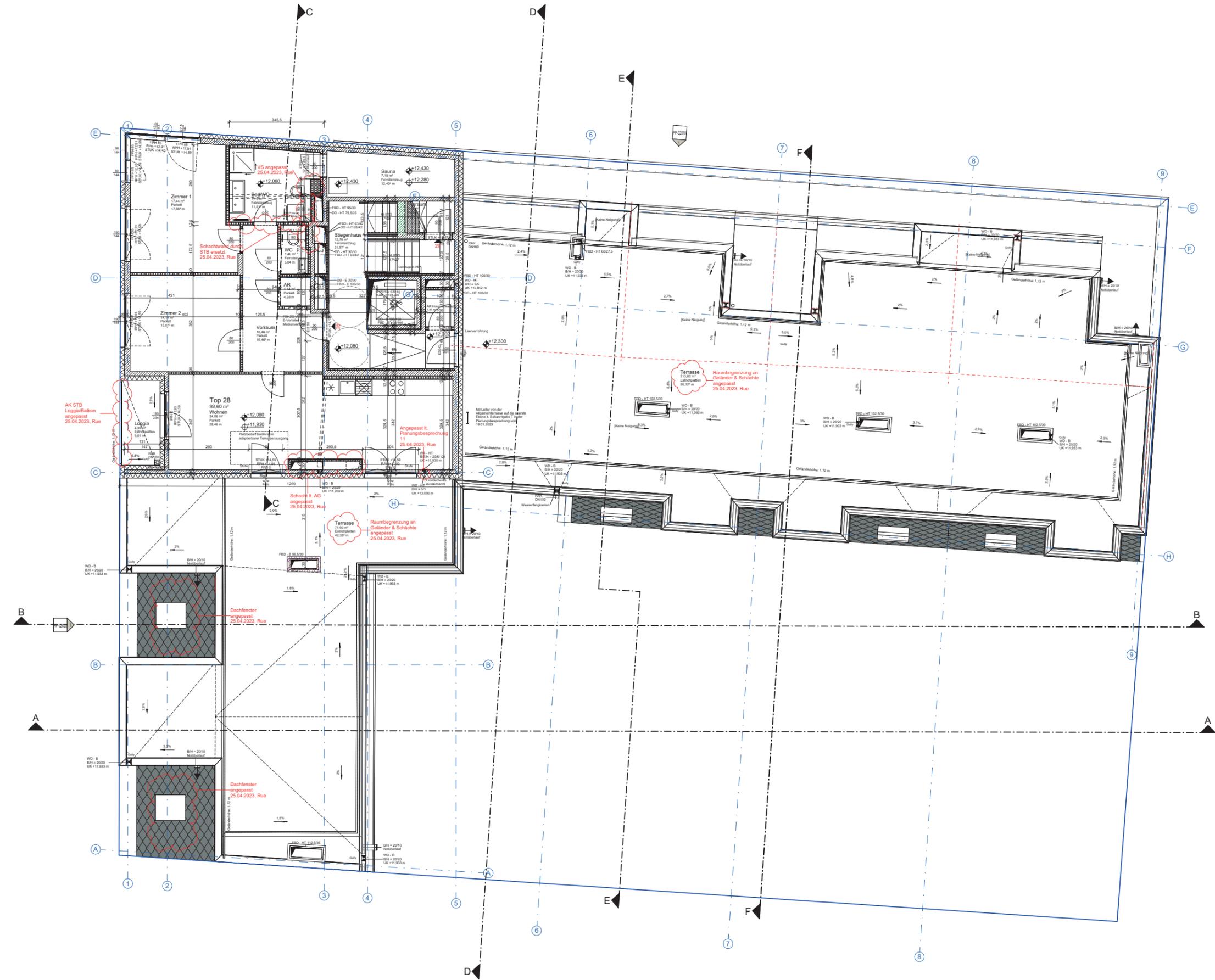
BEZUGS- UND HOHEITSPUNKTE SIND MIT 1000 BWH 1,10M HOHE WERKSTÜCKE
 HOHEITEN SIND ÜBER DEN ANSCHLUSSPUNKT DER BEWEHRUNGSSTÄBE UND ABSCHLÜSSE VON ANKERSTÄBEN ODER ANKERSTÄBEN BEZUGSSTÄBE
 ZUSÄTZLICHE BEWEHRUNGSSTÄBE SIND BEI DEN BEWEHRUNGSSTÄBEN UND ABSCHLÜSSEN VON ANKERSTÄBEN ODER ANKERSTÄBEN BEZUGSSTÄBE
 BEI SCHWELTEN UND ALLEN ANDEREN MIT ANKERSTÄBEN BEWEHRUNGSSTÄBEN UND ABSCHLÜSSEN VON ANKERSTÄBEN ODER ANKERSTÄBEN BEZUGSSTÄBEN
 BEI SCHWELTEN UND ALLEN ANDEREN MIT ANKERSTÄBEN BEWEHRUNGSSTÄBEN UND ABSCHLÜSSEN VON ANKERSTÄBEN ODER ANKERSTÄBEN BEZUGSSTÄBEN
 BEI SCHWELTEN UND ALLEN ANDEREN MIT ANKERSTÄBEN BEWEHRUNGSSTÄBEN UND ABSCHLÜSSEN VON ANKERSTÄBEN ODER ANKERSTÄBEN BEZUGSSTÄBEN
 BEI SCHWELTEN UND ALLEN ANDEREN MIT ANKERSTÄBEN BEWEHRUNGSSTÄBEN UND ABSCHLÜSSEN VON ANKERSTÄBEN ODER ANKERSTÄBEN BEZUGSSTÄBEN

ABKÜRZUNGEN

ABKÜRZUNG	Bedeutung	ABKÜRZUNG	Bedeutung
AK	ANKERSTÄBE	AL	ARCHITECTURLEISTE
AR	ANKERSTÄBE	AS	ANKERSTÄBE
AS	ANKERSTÄBE	AS	ANKERSTÄBE
AS	ANKERSTÄBE	AS	ANKERSTÄBE
AS	ANKERSTÄBE	AS	ANKERSTÄBE

LEGENDE

MATERIALIEN	HOHEN UND FLÄCHEN
Mauerwerk / Ziegel	RiCH-Deckenunterkante
Beton Unbewehrt	Fertigdeckenunterkante
Beton Bewehrt / Stahlbeton	Fußbodenoberkante
Stahl / Metall	RiCH-Deckenoberkante
Holz / Holzwerkstoff	Fälle
Dämmstoff Hart	Löschwasser
Dämmstoff Weich	Löschwasser
Abdichtung / Dichtstoff	Löschwasser
Gips	Löschwasser
Gips Gipskarton	Löschwasser
Schotter / Rollierung	Löschwasser
Sand / Kies	Löschwasser
Boden / Gelände	Löschwasser
Putz	Löschwasser
Bestand	Löschwasser
Abbruch	Löschwasser
Neu	Löschwasser



NATURMASSE NEHMEN, KOTEN PRÜFEN!

±0,00 = +50,89 über WN

POLIERPLAN

FÜR DEN NEUBAU AMEISGASSE 28, 1140 WIEN

IN AMEISGASSE 28, 1140 WIEN
 GST-Nr. 462/1; EZ 311; KG PENZING 01210

LAGE:

ALSTRAGGEBER:
 STRABAG AG
 Donau-City-Str. 9
 1220 Wien
 Tel.: +43 1 2242-0
 Email: pr@strabag.com
 www.strabag.com

BAUHERR:
 empimmno Zwei Immobilienmakler GmbH & Co KG
 Leopoldsdorfer Str. 11
 1020 Wien

PLANVERFASSER:
WG A
 WGA ZT GmbH
 Bruch-Bauer-Praterstraße 21
 A-1100 Wien
 Tel.: +43 1 120 35 51
 Email: office@wga-a.com
 www.wga-a.com

PLANNHALT:
2. DACHGESCHOSS

SONDERFACHPLANNER:
 WGA ZT GmbH
 Bruch-Bauer-Praterstraße 21
 A-1100 Wien
 Tel.: +43 1 120 35 51
 Email: office@wga-a.com
 www.wga-a.com

AUßERMASS: 0,88 m² BEARB: Rue GEPR: Gua FREIGEABE: Ci
 MASSSTAB: **Wie angezeigt**

DATUM: **25.04.2023**

PLANNR.: **1059-AR-PP-01040-0**



Schnitt D-D 1 : 50

INDEX	ÄNDERUNG	DATUM	GEZ
0	AL angepasst, Terrassenfläche angepasst, RBK angepasst, Wandposition korrigiert, STB neu positioniert, Tür verschoben in STA1, Schacht E, AG angepasst, neue WDG für RW, RDS nach Angabe NOT, Schichtwert statt STB ersetzt, VA angepasst, Raumgrenzierung im Unterdach und Sichtlinie angepasst, AK STB Loggia/Balkon angepasst, Fenster MA19 angepasst, Fenster MA19 ersetzt, Garagenhöhe nach STB ersetzt, Dachterrasse, Abwasser, angepasst, Planungsbemerkung 11, Grundrissänderung 3, AG, TV & STB anfallen wg. Sektorkriter	25.04.2023	Rue

GELÄNDER UND ABSTUFUNGSZEICHNEN SIND MIT 1:500 Bsp. 1:100000 AUFZUFÜHREN.
 KONTAKTFLÄCHEN SIND MIT 1:500 Bsp. 1:100000 AUFZUFÜHREN.
 ZUSÄTZLICHE BESONDERHEITEN SIND MIT 1:500 Bsp. 1:100000 AUFZUFÜHREN.
 BEI SCHNEITEN SIND ALLE WERKE MIT EINER LIEFERUNGSGRÖßENANGABE ZU ZEICHNEN.
 DIE SCHNEITEN SIND SOWEIT MÖGLICH MIT EINER LIEFERUNGSGRÖßENANGABE ZU ZEICHNEN.
 ANMERKUNGEN SIND MIT 1:500 Bsp. 1:100000 AUFZUFÜHREN.

ABKÜRZUNGEN

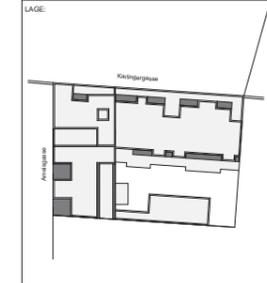
ABKÜRZUNGEN	ABKÜRZUNGEN	ABKÜRZUNGEN
AL OBERKANTE	AL ARCHITEXTURLEICHTE	BE 30-C FEUERSCHUTZTÜR
AL UNTERKANTE	AL ALU-LEICHTE	BE 30-C FEUERSCHUTZTÜR
AL OBERKANTE	AL ALU-LEICHTE	BE 30-C FEUERSCHUTZTÜR
AL UNTERKANTE	AL ALU-LEICHTE	BE 30-C FEUERSCHUTZTÜR

LEGENDE

MATERIALIEN	HÖHEN UND FLÄCHEN
MAUERWERK / ZIEGEL	RHD-DECKENUNTERKANTE
BETON UNBEWEHRT	FERTIGDECKENUNTERKANTE
BETON BEWEHRT / STAHLBETON	FUSSBOODENoberKANTE
STAHLBETON-FERTIGTEL	RHD-DECKENoberKANTE
HOLZ / HOLZWERKSTOFF	GEFÄLLE
DÄMMSTOFF HART	LÖSCHWASSER
DÄMMSTOFF WEICH	LÖSCHWASSERLEITUNG
ABDICHTUNG / DICHTSTOFF	TROCKENSTEGLEITUNG
GLAS	NASSSTEGLEITUNG
GIPS, GIPSKARTON	2 RETTUNGSWEG / ANLEITERMOGL.
SCHÜTTER / ROLLIERUNG	LINIEN
SAND / KIES	GRUNDGRENZE (GG)
BODEN / GELÄNDE	BAULINIE (BL)
PUTZ	STRASSENFLUCHTLINIE (SFL)
BESTAND	VERKEHRFLUCHTLINIE (VFL)
ABBRUCH	GRENZFLUCHTLINIE (GFL)
NEU	BAUFLUCHTLINIE (BFL)
	GRENZLINIE (GL)
	BRANDSCHNITTE
	FLUCHTWEGE
	LÖSCHSCHLAUCHLÄNGEN
	GEBAUDEACHSEN
	SCHMUTZWASSER-KANAL
	REGENWASSER-KANAL
	MISCHWASSER-KANAL
	TAKTILES LEITSYSTEM

NATURMASSE NEHMEN, KOTEN PRÜFEN!
 ±0,00 = +50,89 über WN

POLIERPLAN
 FÜR DEN NEUBAU AMEISGASSE 28, 1140 WIEN
 IN AMEISGASSE 28, 1140 WIEN
 GST-Nr. 462/1; EZ 311; KG PENZING 01210



PLANVERFASSER:
WG A
 WGA ZT GmbH
 Broth-Bauer-Platz 21
 A-1150 Wien
 Tel.: +43 1 320 35 51
 Email: office@wga.com
 www.wga.com

PLANNHALT:
SCHNITT D-D

SONDERFACHPLANER	AUSMASS:	BEARB.:	GEPR.:	PREIGABE:
	0,82 m ²	Rue	Gua	Gua Di
	MASSSTAB:	Wie angezeigt		
	DATUM:	25.04.2023		
	PLANNR.:	1059-AR-PP-03040-0		

