

Gemeinsame Einlaufstelle des
Landes-Bezirksgericht Linz

- 4. Okt. 2019

.....fach, mitBeilag.Akten
.....Halbschriften
.....anbei (HUEMER)
UHR Min SEC

Sonnenweg 15
A-4201 Eidenberg
Tel 07239.5550
Fax 07239.5550.4

office@immo-danninger.at
www.immo-danninger.at

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der
wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen
Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

auf der Liegenschaft

EZ: 275
Grundbuch: Pichling 45206
Bezirksgericht: Linz
GST-NR: 1593/7
GST-Adresse: 4030 Linz, Storchenweg/Fasanweg NB

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 –
in der derzeit gültigen Fassung

Eidenberg, am 20.04.2019



Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Name

Varga Elisabeth

Adresse

4030 Linz, Dachsweg 24

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte sowie der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 275, Grundbuch Pichling 45206, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung.

Besichtigungsdatum

17.04.2019

Bewertungsstichtag

18.04.2019

Ausfertigungsdatum

18.04.2019

Behördliche Genehmigungen

- Baubewilligung Magistrat Linz BBV/S170126 vom 29.10.2018

Unterlagen / Grundlagen

- Das Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Grundbuchsauszug EZ 275 Grundbuch Pichling 45206
- Nutzflächenermittlung gem. § 7 WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung
- Nutzflächen sind aus Bau- oder Bestandsplänen oder nach Naturmaßen ermittelt
- Zivilrechtliche Widmung der Räume durch den Auftraggeber
- Baubewilligungsbescheid
- Behördlich bewilligte Baupläne mit Vidierungsvermerk
- Lageplan mit grafischer Darstellung des Zubehörs (z.B. Keller, Gärten etc.)
- Baubeschreibung
- Empfehlungen für Zuschläge und Abstriche bei Nutzwertgutachten nach dem WEG, veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Empfehlungen aus dem Fachbuch "Nutzfläche im Wohnrecht" - Böhm, Eckharter, Hauswirth, Heindl, Rollwagen

Befund

Grundbuchsstand EZ 275 Grundbuch Pichling 45206

Liegenschaftsadresse: Storchenweg/Fasanweg NB, 4030 Linz

Grundbuch: Pichling 45206

Einlagezahl: 275

Grundstücksnummer: 1593/7

Bezirksgericht: Linz

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 275 Grundbuch Pichling 45206 mit Grundstück(en) Nr. 1593/7 befindet sich in Storchenweg/Fasanweg NB, 4030 Linz.

Liegenschaftseigentümer

Im Grundbuch scheint Frau Elisabeth Katharina Varga, Dachsweg 24, 4030 Linz als Alleineigentümerin auf.

Beschreibung der Zufahrt und der Lage

Die Liegenschaft liegt in Linz im Stadtteil Pichling in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Pichlinger See und direkt an der Westbahnstrecke Richtung Wien. Die Lage ist auf Grund der erhöhten Lärmemissionen im Bereich Fasanweg als mäßig und im Bereich Storchenweg als gut zu beurteilen. Die Liegenschaft ist über eine öffentliche Straße erschlossen und gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Die unbebauten Flächen werden als Garten- bzw. Erschließungsflächen genutzt.

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung(en)

Der Neubau ist in Massivbauweise ausgeführt und bestehen aus einem Erd- (EG), Ober- (OG) und ausgebauten Dachgeschoß (DG). Die Objekte sind als Doppelhaushälften im Grundstück placiert. Die Zentralheizung ist je Wohneinheit als Zentralheizung mit Fußbodenheizung mittels Luftwärmepumpe ausgeführt. Die Böden sind als Fliesen- bzw. Parkettböden ausgeführt.

Sämtliche Ziegelwände sind verputzt und mit einer mineralischen Wandfarbe versehen. Die Sanitäranlagen sind im Wohnungsverband vorhanden. Die Objekte verfügen über Terrassen bzw. Balkone und zugeordneten Gärten. Öffentliche Anschlüsse wie: Kanal, Strom, Telefon, Müllabfuhr, ... sind vorhanden.

Aus der Zuordnungstabelle geht hervor, welche Teile der Liegenschaft einem selbständigen Objekt zugeordnet sind.

Anzahl der Wohnungen und Sonstigen Selbständigen Räumlichkeiten sowie der Abstellplätze KFZ

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 8 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

4 Wohnung(en)

0 Sonstige Selbständige Räumlichkeit(en)

4 Abstellplatz (Abstellplätze) KFZ

Kategorie	Anzahl
Stellplatz überdacht	4
Wohnung	4

Allgemeinflächen

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

Nutzflächenermittlung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom gef. Sachverständigen nach den Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der Sonstigen Selbständigen Räumlichkeit unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Technische Beschreibung:

- Fassade:
Vollwärmeschutz mit mineralischen Verputz
- Böden:
Holzparkett-, PVC- und Fliesenböden
- Türen/Portal:
Außentüren als Aluportaltüren ausgeführt, Innentüren als Füllungstüren mit Türstockverkleidung/Metallzargen
- Fenster:
Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Wände und Decken:
Im EG/OG/DG Ziegelwände mit 25 cm Mauerstärke mit mineralischer Innenputz mit Farbanstrich. Die Geschoßdecken sind als Massivelementdecken ausgeführt.
- Sanitärbereiche:
Böden und Wände verflies, Installationen unter Putz
- E-Installation:
Installationen gemäß ÖVE unter Putz, getrennte Stromversorgung für die einzelnen Wohnungen, Automatenicherungen;
- Heizungsanlage:
Zentralheizung (Luft-Wärme-Pumpe) mit einzelnen Heizkreisen und Fußbodenheizung in den Räumen
- Wohnungslagen:
TOP 1:
Doppelhaushälfte im Nordwesten mit Gartenanteil; Ausrichtung der Freiflächen nach Norden; Zubehör im Garten und Abstellraum im Süden
TOP 2:
Doppelhaushälfte im Nordosten mit Gartenanteil; Ausrichtung der Freiflächen nach Norden; Zubehör im Garten und Abstellraum im Süden
TOP 3:
Doppelhaushälfte im Südwesten mit Gartenanteil; Ausrichtung der Freiflächen nach Süden; Zubehör im Garten und Abstellraum im Norden

TOP 4:

Doppelhaushälfte im Südosten mit Gartenanteil; Ausrichtung der Freiflächen nach Süden; Zubehör im Garten und Abstellraum im Norden

KFZ 1:

KFZ - Abstellplatz im Carport im EG auf der Nordwestseite des Gebäudes situiert.

KFZ 2:

KFZ - Abstellplatz im Carport im EG auf der Nordostseite des Gebäudes situiert.

KFZ 3:

KFZ - Abstellplatz im Carport im EG auf der Südwestseite des Gebäudes situiert.

KFZ 4:

KFZ - Abstellplatz im Carport im EG auf der Südostseite des Gebäudes situiert.

Gutachten

Allgemeines

Ziel dieses Gutachtens ist die vorläufige Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten und den Abstellplätzen KFZ der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze KFZ), denen Selbständigkeit zukommt.

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

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerks oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 in der derzeit gültigen Fassung darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzterenfalls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten 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 Wohnung TOP 3 angesetzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten als angemessen bestimmt.

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

Kürzel	Bezeichnung
A1	sonstige Lagen: Nordlage
A2	Lage an der Westbahn (Lärm)

Prozent
-10 %
-10 %



Nutzflächenaufstellung

Fasanweg

TOP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	EG	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	
Diele	OG	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	
Schlafen	OG	14,46	
Schlafen	OG	19,68	
Zimmer	OG	11,62	
Sonnenzimmer	DG	57,48	169,23
Zuschläge			
Terrasse Norden	EG	19,47	
Balkon Norden	OG	9,37	28,84
Zubehör			
Garten Norden	EG	135,21	
Freifläche Süden	EG	23,13	
Abstellraum	EG	4,82	163,16
Nutzfläche: 169,23 m²			

TOP 2

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	EG	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	
Diele	OG	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	
Schlafen	OG	14,46	
Schlafen	OG	19,68	
Zimmer	OG	11,62	
Sonnenzimmer	DG	57,48	169,23
Zuschläge			
Terrasse Norden	EG	19,47	
Balkon Norden	OG	9,37	28,84
Zubehör			
Garten Norden	EG	136,74	
Freifläche Süden	EG	21,60	
Abstellraum	EG	4,74	163,08
Nutzfläche: 169,23 m²			

Storchenweg

TOP 3

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
Diele	EG	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	

Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	
Diele	OG	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	
Schlafen	OG	14,46	
Schlafen	OG	19,68	
Zimmer	OG	11,62	
Sonnenzimmer	DG	67,70	179,45
Zuschläge			
Terrasse Süden	EG	19,47	
Balkon Süden	OG	9,37	28,84
Zubehör			
Garten Süden	EG	77,53	
Freifläche Norden	EG	21,44	
Abstellraum	EG	4,74	103,71
Nutzfläche: 179,45 m²			

TOP 4

Bezeichnung Räume	Lage	Fläche	m ²
Diele	EG	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	
Diele	OG	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	
Schlafen	OG	14,46	
Schlafen	OG	19,68	
Zimmer	OG	11,62	
Sonnenzimmer	DG	67,70	179,45
Zuschläge			
Terrasse Süden	EG	19,47	
Balkon Süden	OG	9,37	28,84
Zubehör			
Garten Süden	EG	75,97	
Freifläche Norden	EG	23,00	
Abstellraum	EG	4,74	103,71
Nutzfläche: 179,45 m²			

Fasanweg

KFZ 1

Bezeichnung Räume	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG	17,05	17,05
Nutzfläche: 17,05 m²			

KFZ 2

Bezeichnung Räume	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz überdacht	EG	14,92	14,92
Nutzfläche: 14,92 m²			

Storchenweg

KFZ 3

Bezeichnung Räume	Lage	Fläche	m²
Stellplatz überdacht Nutzfläche: 15,14 m²	EG	15,14	15,14

KFZ 4

Bezeichnung Räume	Lage	Fläche	m²
Stellplatz überdacht Nutzfläche: 17,20 m²	EG	17,20	17,20

Ermittlung der Nutzwerte / m²

Fasanweg

TOP 1

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:		1,000
sonstige Lagen: Nordlage	-10,00%	
Lage an der Westbahn (Lärm)	-10,00%	
Nutzwert pro m²		0,800
Regelnutzwert OG:		1,000
Nutzwert pro m²		1,000
Regelnutzwert DG:		1,000
Nutzwert pro m²		1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		0,800
Bad/WC	EG		0,800
Küche/Essen/Wohnen	EG		0,800
Diele	OG		1,000
Bad/WC	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Sonnenzimmer	DG		1,000
Zuschläge			
Terrasse Norden	EG	0,20 je m ²	0,200
Balkon Norden	OG	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
Garten Norden	EG	0,10 je m ²	0,100
Freifläche Süden	EG	0,10 je m ²	0,100
Abstellraum	EG	0,30 je m ²	0,300

Beschreibung

Doppelhaushälfte im Nordwesten mit Gartenanteil; Ausrichtung der Freiflächen nach Norden; Zubehör im Garten und Abstellraum im Süden

TOP 2

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:		1,000
sonstige Lagen: Nordlage	-10,00%	
Lage an der Westbahn (Lärm)	-10,00%	
Nutzwert pro m²		0,800
Regelnutzwert OG:		1,000
Nutzwert pro m²		1,000
Regelnutzwert DG:		1,000
Nutzwert pro m²		1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		0,800
Bad/WC	EG		0,800

Küche/Essen/Wohnen	EG		0,800
Diele	OG		1,000
Bad/WC	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Sonnenzimmer	DG		1,000
Zuschläge			
Terrasse Norden	EG	0,20 je m ²	0,200
Balkon Norden	OG	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
Garten Norden	EG	0,10 je m ²	0,100
Freifläche Süden	EG	0,10 je m ²	0,100
Abstellraum	EG	0,30 je m ²	0,300

Beschreibung

Doppelhaushälfte im Nordosten mit Gartenanteil; Ausrichtung der Freiflächen nach Norden; Zubehör im Garten und Abstellraum im Süden

Storchenweg

TOP 3

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000
Regelnutzwert OG:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000
Regelnutzwert DG:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
Diele	EG		1,000
Bad/WC	EG		1,000
Küche/Essen/Wohnen	EG		1,000
Diele	OG		1,000
Bad/WC	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Sonnenzimmer	DG		1,000
Zuschläge			
Terrasse Süden	EG	0,30 je m ²	0,300
Balkon Süden	OG	0,30 je m ²	0,300
Zubehör			
Garten Süden	EG	0,10 je m ²	0,100
Freifläche Norden	EG	0,10 je m ²	0,100
Abstellraum	EG	0,30 je m ²	0,300

Beschreibung

Doppelhaushälfte im Südwesten mit Gartenanteil; Ausrichtung der Freiflächen nach Süden; Zubehör im Garten und Abstellraum im Norden

TOP 4

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000
Regelnutzwert OG:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000
Regelnutzwert DG:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Diele	EG		1,000
Bad/WC	EG		1,000
Küche/Essen/Wohnen	EG		1,000
Diele	OG		1,000
Bad/WC	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Sonnenzimmer	DG		1,000
Zuschläge			
Terrasse Süden	EG	0,30 je m ²	0,300
Balkon Süden	OG	0,30 je m ²	0,300
Zubehör			
Garten Süden	EG	0,10 je m ²	0,100
Freifläche Norden	EG	0,10 je m ²	0,100
Abstellraum	EG	0,30 je m ²	0,300

Beschreibung

Doppelhaushälfte im Südosten mit Gartenanteil; Ausrichtung der Freiflächen nach Süden; Zubehör im Garten und Abstellraum im Norden

Fasanweg

KFZ 1

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert EG:	0,500
Nutzwert pro m²	0,500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Stellplatz überdacht	EG		0,500

KFZ 2

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert EG:	0,500
Nutzwert pro m²	0,500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Stellplatz überdacht	EG		0,500

Storchenweg

KFZ 3

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert EG: 0,500
Nutzwert pro m² 0,500

Bezeichnung Räume	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,500

KFZ 4

Art: Abstellplatz KFZ

Regelnutzwert EG: 0,500
Nutzwert pro m² 0,500

Bezeichnung Räume	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz überdacht	EG		0,500

Nutzwertberechnung

Fasanweg

TOP 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	5,35	0,800	4,28	
Bad/WC	EG	4,14	0,800	3,31	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	0,800	37,69	
Diele	OG	2,60	1,000	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	1,000	6,79	
Schlafen	OG	14,46	1,000	14,46	
Schlafen	OG	19,68	1,000	19,68	
Zimmer	OG	11,62	1,000	11,62	
Sonnenzimmer	DG	57,48	1,000	57,48	158
Zuschläge					
Terrasse Norden	EG	19,47	0,200	4,00	
Balkon Norden	OG	9,37	0,200	2,00	6
Zubehör					
Garten Norden	EG	135,21	0,100	14,00	
Freifläche Süden	EG	23,13	0,100	2,00	
Abstellraum	EG	4,82	0,300	1,00	17

Mindestanteil: 181 von 793 (362 von 1.586)

TOP 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	5,35	0,800	4,28	
Bad/WC	EG	4,14	0,800	3,31	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	0,800	37,69	
Diele	OG	2,60	1,000	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	1,000	6,79	
Schlafen	OG	14,46	1,000	14,46	
Schlafen	OG	19,68	1,000	19,68	
Zimmer	OG	11,62	1,000	11,62	
Sonnenzimmer	DG	57,48	1,000	57,48	158
Zuschläge					
Terrasse Norden	EG	19,47	0,200	4,00	
Balkon Norden	OG	9,37	0,200	2,00	6
Zubehör					
Garten Norden	EG	136,74	0,100	14,00	
Freifläche Süden	EG	21,60	0,100	2,00	
Abstellraum	EG	4,74	0,300	1,00	17

Mindestanteil: 181 von 793 (362 von 1.586)

Storchenweg

TOP 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	5,35	1,000	5,35	

Bad/WC	EG	4,14	1,000	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	1,000	47,11	
Diele	OG	2,60	1,000	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	1,000	6,79	
Schlafen	OG	14,46	1,000	14,46	
Schlafen	OG	19,68	1,000	19,68	
Zimmer	OG	11,62	1,000	11,62	
Sonnenzimmer	DG	67,70	1,000	67,70	179
Zuschläge					
Terrasse Süden	EG	19,47	0,300	6,00	
Balkon Süden	OG	9,37	0,300	3,00	9
Zubehör					
Garten Süden	EG	77,53	0,100	8,00	
Freifläche Norden	EG	21,44	0,100	2,00	
Abstellraum	EG	4,74	0,300	1,00	11
Mindestanteil: 199 von 793 (398 von 1.586)					

TOP 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Diele	EG	5,35	1,000	5,35	
Bad/WC	EG	4,14	1,000	4,14	
Küche/Essen/Wohnen	EG	47,11	1,000	47,11	
Diele	OG	2,60	1,000	2,60	
Bad/WC	OG	6,79	1,000	6,79	
Schlafen	OG	14,46	1,000	14,46	
Schlafen	OG	19,68	1,000	19,68	
Zimmer	OG	11,62	1,000	11,62	
Sonnenzimmer	DG	67,70	1,000	67,70	179
Zuschläge					
Terrasse Süden	EG	19,47	0,300	6,00	
Balkon Süden	OG	9,37	0,300	3,00	9
Zubehör					
Garten Süden	EG	75,97	0,100	8,00	
Freifläche Norden	EG	23,00	0,100	2,00	
Abstellraum	EG	4,74	0,300	1,00	11
Mindestanteil: 199 von 793 (398 von 1.586)					

Fasanweg

KFZ 1

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Stellplatz überdacht	EG	17,05	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 793 (18 von 1.586)					

KFZ 2

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Stellplatz überdacht	EG	14,92	0,500	7,00	7
Mindestanteil: 7 von 793 (14 von 1.586)					

Storchenweg

KFZ 3

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume Stellplatz überdacht	EG	15,14	0,500	8,00	8
Mindestanteil: 8 von 793 (16 von 1.586)					

KFZ 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume Stellplatz überdacht	EG	17,20	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 793 (18 von 1.586)					

Zusammenfassung

Bezeichnung	Typ	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP 1	Wohnung	169,23	181/793	362/1586	22,825
TOP 2	Wohnung	169,23	181/793	362/1586	22,825
TOP 3	Wohnung	179,45	199/793	398/1586	25,095
TOP 4	Wohnung	179,45	199/793	398/1586	25,095
KFZ 1	Stellplatz überdacht	17,05	9/793	18/1586	1,135
KFZ 2	Stellplatz überdacht	14,92	7/793	14/1586	0,883
KFZ 3	Stellplatz überdacht	15,14	8/793	16/1586	1,009
KFZ 4	Stellplatz überdacht	17,20	9/793	18/1586	1,135
Summe: 793 (1.586)					



Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Bezirksgericht: Linz
Grundbuch: Pichling 45206
Einlagezahl: 275
Grundstück Nr.: 1593/7

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - in der derzeit gültigen Fassung wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 4

Sonstige Selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der Sonstigen Selbständigen Räumlichkeiten: 0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 in der derzeit gültigen Fassung befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

Gesamtanzahl Abstellplätze KFZ: 4	
Kategorie	Anzahl
Stellplatz überdacht	4

insgesamt: **8 wohnungseigentumstaugliche Objekte**
Summe der wohnungseigentumstauglichen Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

- Baubewilligung Magistrat Linz BBV/S170126 vom 29.10.2018



Unterschrift

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45206 Pichling
BEZIRKSGERICHT Linz

EINLAGEZAHL 275

Letzte TZ 962/2018

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1593/7	GST-Fläche *	1146	
	Bauf.(10)	7	
	Gärten(10)	1139	Storchenweg GNR 1593/7

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 3354/1955 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage Gst 1593/7

b 3359/1955 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 37

2 a 962/2018 BAUPLATZ auf Gst 1593/7

Bescheid 2017-12-20, GZ BBV/B-U170145A

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Elisabeth Katharina Varga

GEB: 1968-11-12 ADR: Dachsweg 24, Linz 4030

e 2605/2015 IM RANG 2330/2015 Kaufvertrag 2015-06-19 Eigentumsrecht

***** C *****

1 b 3004/2016 IM RANG 3068/2015 Pfandurkunde 2015-06-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 140.000,--

für Sparkasse Neuhofen Bank Aktiengesellschaft (FN 123543g)

***** HINWEIS *****

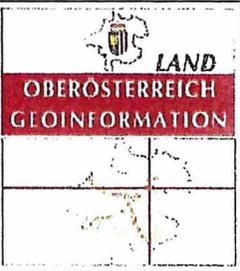
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

18.04.2019 19:00:23



BG 452 Linz TZ 3513/2019
BG 452-TZ-3513/2019



Maßstab 1:1500
 Mittelpunkt: 70780; 345805
 links unten: 76580; 345700
 rechts oben: 78974; 348024

Quellen © DORIS, BEV
 Koordinatensystem Gauß-Krüger MS 1
 Verwendung:
 Bearbeiter:
 Karte erstellt am: 18.04.2010
 Flächenwidmungsplan

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 Tel. +43 732-7720-12605
 Fax. +43 732-7720-212688
<http://doriss.ooe.gv.at>



EINREICHPLAN

PARTEISTÜCK

BAUHERREN CODEX PROJEKTENTWICKLUNG
GÖLLERSTRASSE 3
D-83457 BAYERISCH GMAIN **CODEX**

GRUNDEIGENTÜMER VARGA ELISABETH KATHARINA
DACHSWEG 24
4030 Linz *Elisabeth Varga*

BAUADRESSE CODEX PROJEKTENTWICKLUNGS GMBH
STORCHENWEG ...
4030 Linz

PLANER DORX BAU
FREINDORFERSTRASSE 52 Freindorferstraße 52
4052 FREINDORF 4052 - Freindorf

BAUFÜHRER DORX
FREINDORFERSTRASSE 52 Freindorferstraße 52
4052 FREINDORF 4052 - Freindorf

BEHÖRDE

HANDY +43 (0)00 00 00 00 00
mail



PARZ. NR.: 1593/7 EZ: 275 KAT. GEM. 45 206 PICHLING WIDMUNG. WOHNGBIET

NEUBAU - ZWEI DOPPELHÄUSER

DATUM: 23.07.2018 MASSTAB: 1:100

BAUTECHN. GRUNDLAGENTABELLE OIB RICHTLINIEN

GEBÄUDEKLASSE	2	STELLPLATZÜBERDACHUNGEN OIB RL 2.2	-
BETRIEBSGEBÄUDE OIB RL 2.1	-	BEHERBERGUNGSBETRIEBE OIB RL 2 PKT. 7.3	-
GARAGENPLÄTZE OIB RL 2.2	x	VERKAUFSTÄTTEN OIB RL 2 PKT. 7.4	-

DIE IM PLAN ANGEgebenEN DIMENSIONEN SIND RICHTWERTE! DIESE MÜSSEN NACH STATISCHER ERFORDERNISS ABGEÄNDERT WERDEN! NATURMASSE AM BAU NEHMEN! KOTEN PRÜFEN! GELÄNDER UND BRÜSTUNGSHÖHEN MIND 1,00M! FENSTER UND AUSSENTÜRMAßE SIND MAUERLICHTMAßE! INNENTÜRMAßE SIND STOCKLICHTMAßE! SETZ- UND DEHNUGENAUSBILDUNG BEACHTEN!

EINWENDUNGSVERZICHT NACHBARN LT. §32 ABS.7 OÖ BO I.D.G.P.

ICH ERHEBE GEGEN DAS BAUVORHABEN LAUT DEN VORLIEGENDEN PLANUNTERLAGEN KEINE EINWENDUNGEN.

PARZ.NR.	EZ.	NAME, ANSCHRIFT	UNTERSCHRIFT
1593/1	1771	214 Stadt Linz - Öffentliches Gut Hauptstr. 1-5 4041 Linz	
1593/4	272	Neubauer Tanja Oberndorf 7a 4502 St. Marlen	
		Tempelmayr Michael Selseneggergang 1 4020 Linz	
		Tempelmayr Manuel Storchenweg 24 4030 Linz	
		Ratzenböck Iris Wacholderweg 1 4061 Pasching	
		Ratzenböck Jürgen Gartenstraße 24 4816 Gschwandt	
1593/5	273	Stärk Gerhard Auhirschgasse 52 4030 Linz-Ebelsberg	
1593/6	274	Kopchalka Ayla Wiener Straße 7-9/S 2/7 4020 Linz	
		Buric Ivan u. Dragana Storchenweg 21/1 4030 Linz	
		Bruckner Rupert u. Michaela Kreiskysstraße 137/1/9 4030 Linz	
1593/7	275	Varga Elisabeth Katharina Dachsweg 24 4030 Linz	
1593/8	281	Maurhart Ernst Storchenweg 27 4030 Linz	
1593/3	283	Huber Andreas Storchenweg 22 4030 Linz	
1732/1	699	ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft Praterstern 3 1020 Wien	
1593/9	703	Dedic Selma u. Sulejman Bachmannweg 14 4030 Linz	



Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Bezirksverwaltung
Als Bestandteil des Beschlusses vom
29. Okt. 2018
Genehmigt
GZ: Bau/0000631/2018
Der Direktor
LA

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
FH - Bauwirtschaft
Gutachten für die
Bauteilung/Straßennahme vom
19. Okt. 2018
Lug. Joch

15,60

Magistrat der Landeshauptstadt Linz
Bau- und Bezirksverwaltung
24. Juli 2018
mitBeilagen

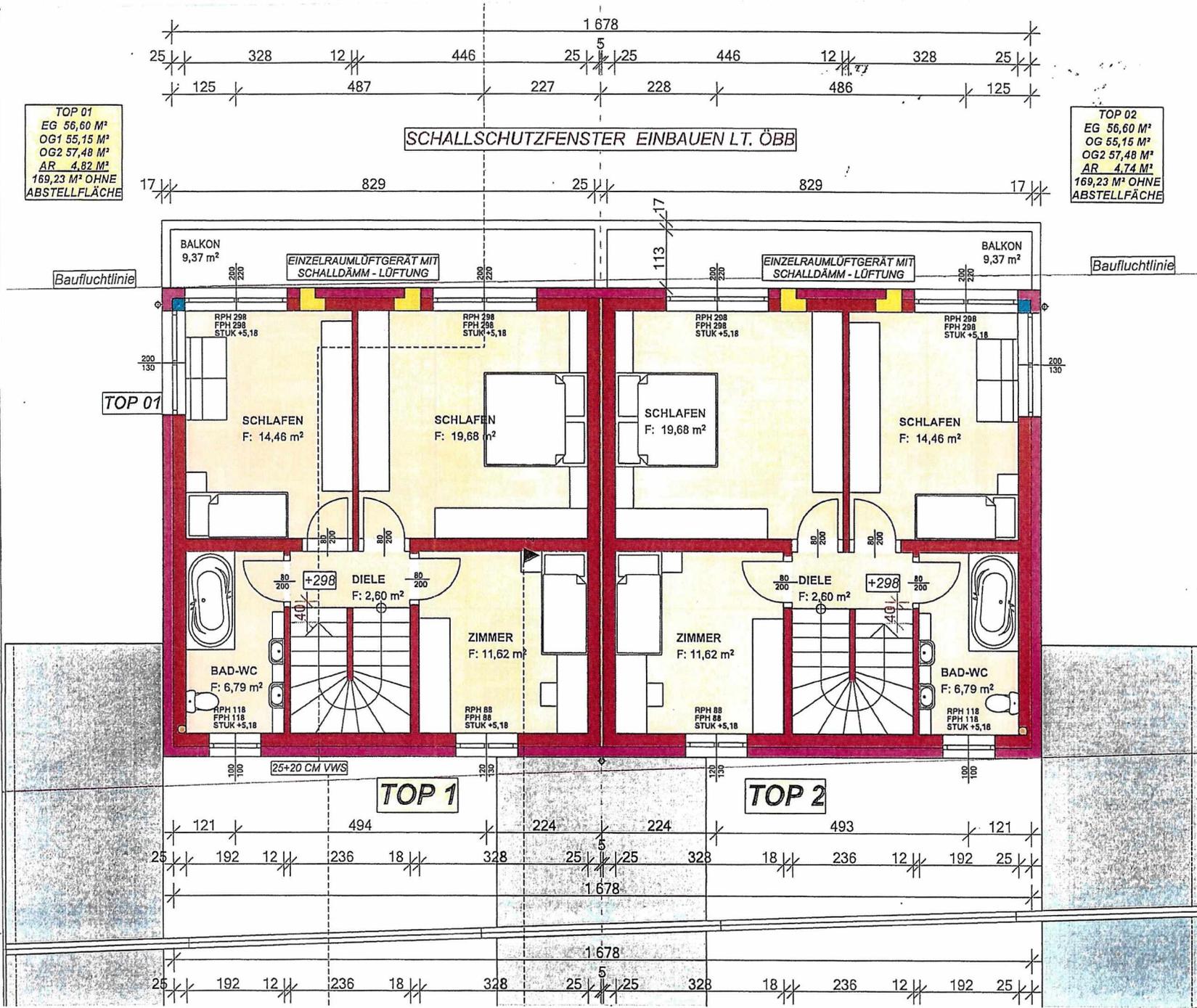
3 Codex Pichling Satteldach NEU EP 3.pln

EINREICHPLANUNG

TOP 01
 EG 56,60 M²
 OG1 55,15 M²
 OG2 57,48 M²
 AR 4,82 M²
 169,23 M² OHNE
 ABSTELLFLÄCHE

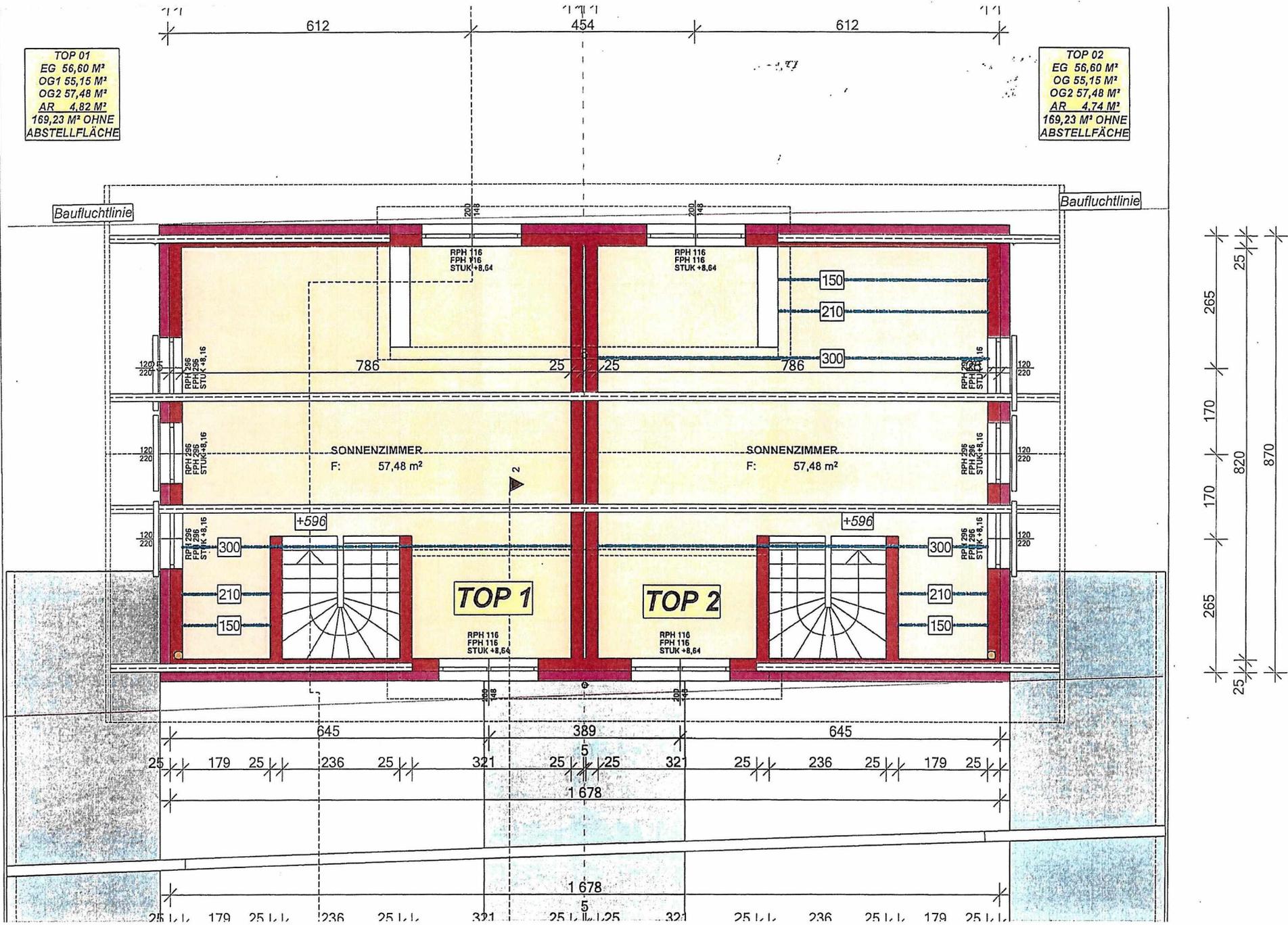
TOP 02
 EG 56,60 M²
 OG 55,15 M²
 OG2 57,48 M²
 AR 4,74 M²
 169,23 M² OHNE
 ABSTELLFLÄCHE

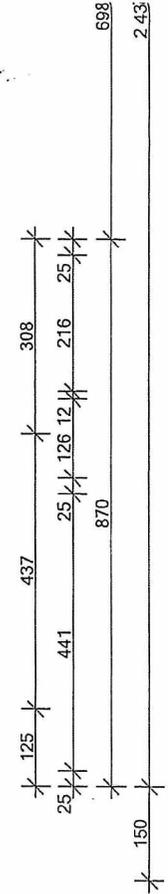
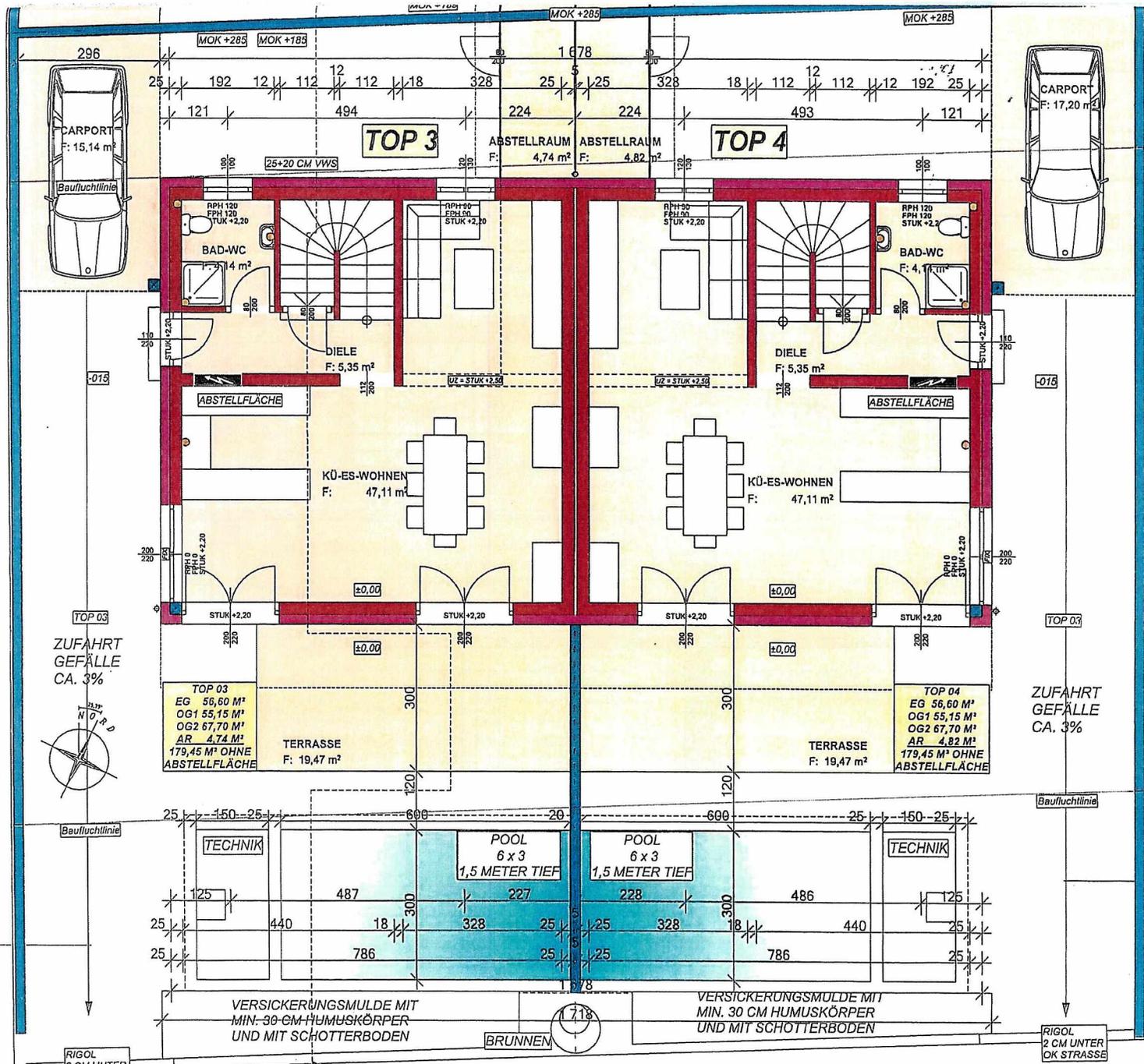
SCHALLSCHUTZFENSTER EINBAUEN LT. ÖBB



TOP 01
 EG 56,60 M²
 OG1 55,15 M²
 OG2 57,48 M²
 AR 4,82 M²
 169,23 M² OHNE
 ABSTELLFLÄCHE

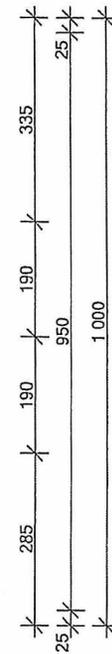
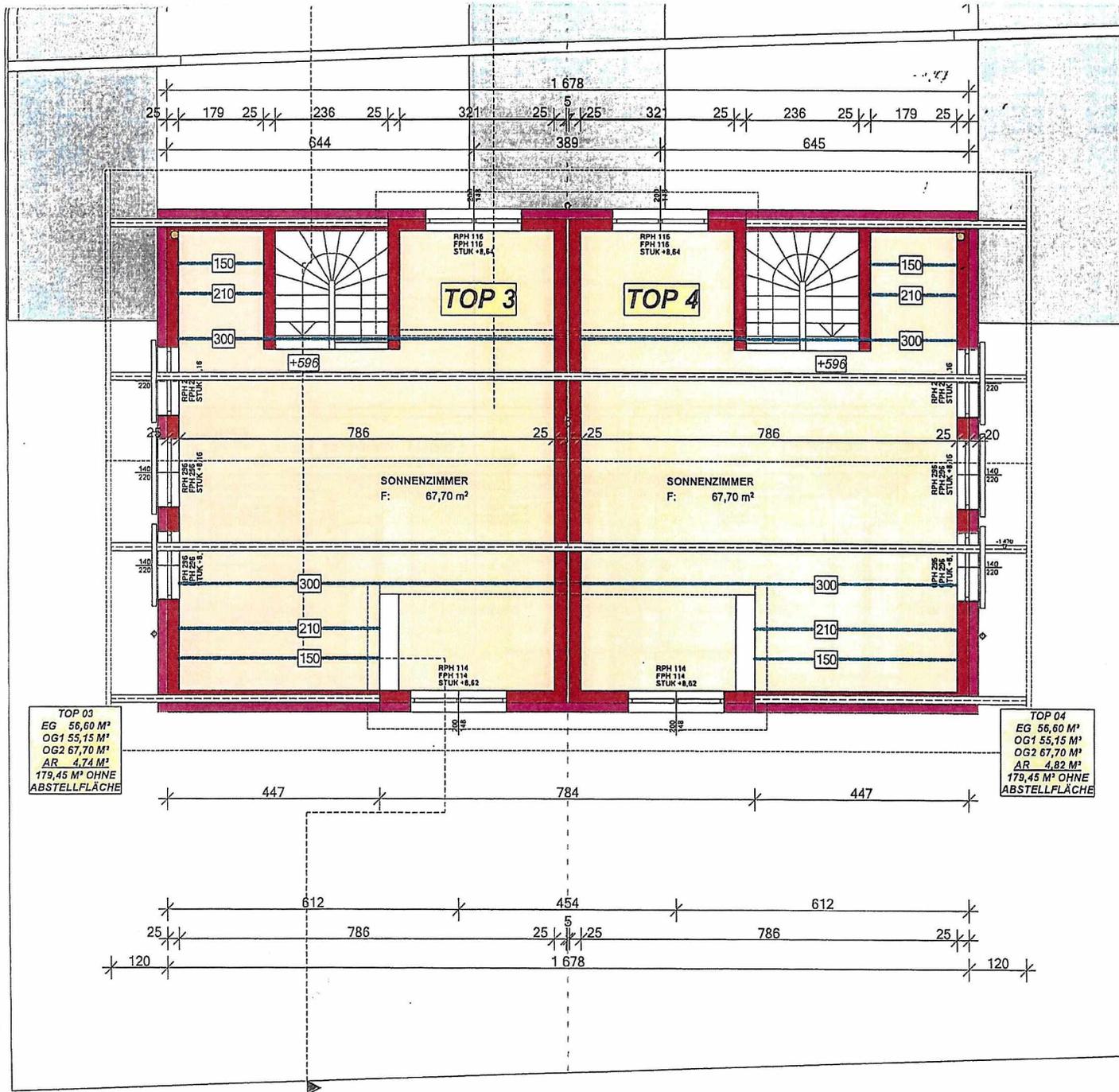
TOP 02
 EG 56,60 M²
 OG 55,15 M²
 OG2 57,48 M²
 AR 4,74 M²
 169,23 M² OHNE
 ABSTELLFLÄCHE





PKW ZUFAHRTSWEGE
 08 CM BETONSTEINPFLASER
 08 CM SPLITT
 40 CM SCHOTTER

EG 1:100 A3
 EINREICHPLANUNG

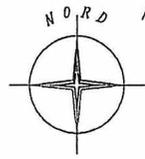


13 Codex Pichling Satteldach

DG 1:100 A3

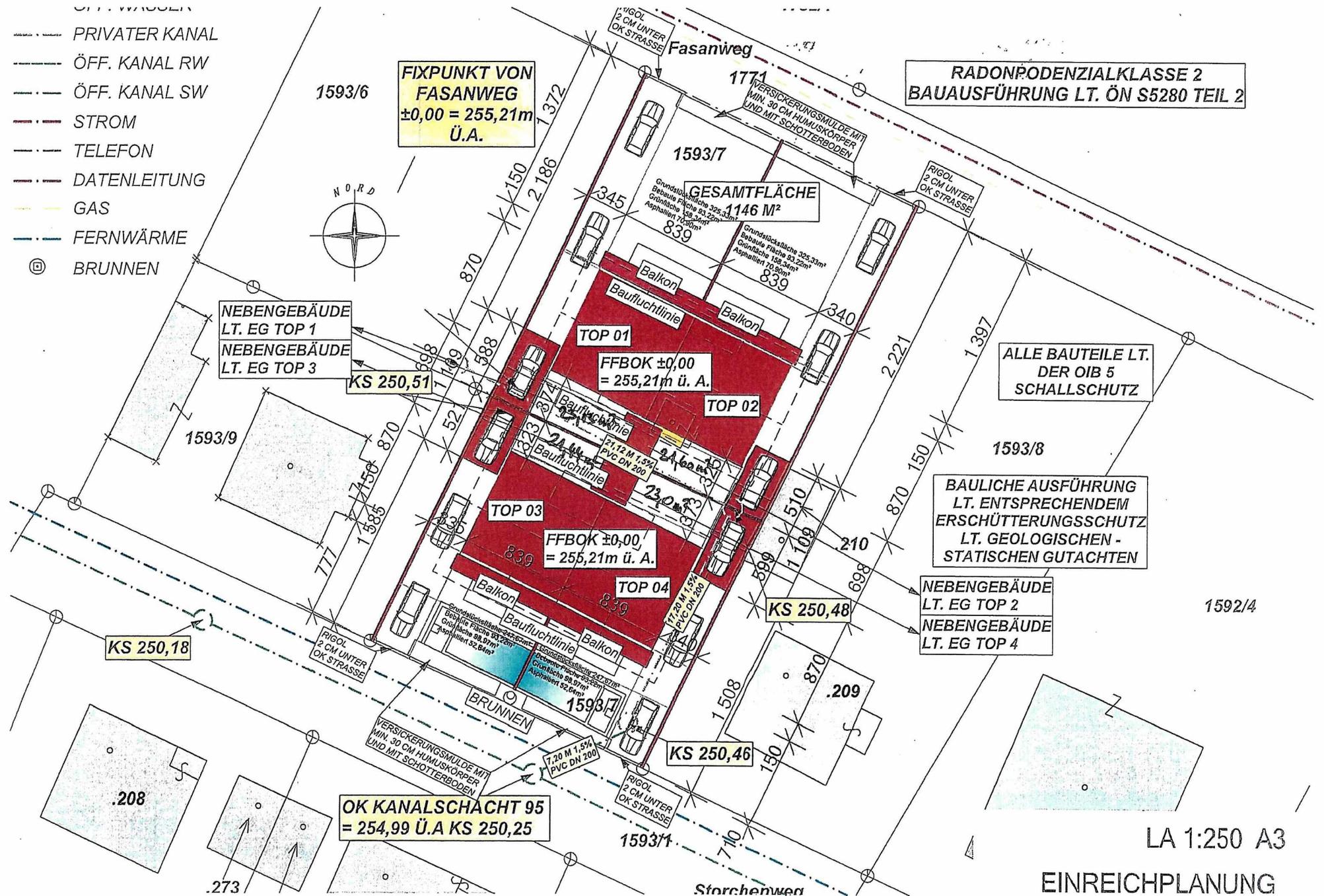
EINREICHPLANUNG

- OFF. WASSER
- PRIVATER KANAL
- ÖFF. KANAL RW
- ÖFF. KANAL SW
- STROM
- TELEFON
- DATENLEITUNG
- GAS
- FERNWÄRME
- ⊙ BRUNNEN



FIXPUNKT VON FASANWEG
±0,00 = 255,21m
Ü.A.

RADONPOTENZIALKLASSE 2
BAUAUSFÜHRUNG LT. ÖN S5280 TEIL 2



ALLE BAUTEILE LT. DER OIB 5 SCHALLSCHUTZ

BAULICHE AUSFÜHRUNG LT. ENTSPRECHENDEM ERSCHÜTTERUNGSSCHUTZ LT. GEOLOGISCHEN - STATISCHEN GUTACHTEN

NEBENGEBÄUDE LT. EG TOP 2
NEBENGEBÄUDE LT. EG TOP 4

OK KANALSCHACHT 95 = 254,99 Ü.A. KS 250,25

LA 1:250 A3

EINREICHPLANUNG