E 38/4/2008

ARCHITEKTIN
DIPL.ING. ALICE KOLLER
3550 GOBELSBURG SCHLOSSSTRASSE 5015
02734 / 4461 architektur@utanet.at
0676 / 9370556 www.kamptal.net/architektur

E 21/2009

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte
gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 3/4/5 WEG 2002 für die Liegenschaft in

1070 Wien, Wimbergergasse 5, EZ 1559, KG Neubau

Grundlagen:

1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002

2) Pläne und Bescheide vom:

27.04.2004	MA37/7 – Wimbergergasse 5/1386/2003
08.05.2007	MA37/7 – Wimbergergasse 5/01386-2/2003
	MA37/7 – Wimbergergasse 5/01386-6/2003
	MA37/7 – Wimbergergasse 5/01386-9/2003

3) Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 der Architektin Dipl. Ing. Alice Koller vom 28.01.2008

4) Nutzflächenaufstellung der Architektin Dipl. Ing. Alice Koller vom 28.01.2008

5) Stichtag: 28.01.2008

28.Jänner 2008

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Dipl. Ing.
Alice
Koller

.....

Auf der Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gem. § 6 Abs. 1 Ziff. 2 WEG 2002 folgende selbständige Räumlichkeiten :

35	selbständige Räumlichkeiten

Die selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich auf wie folgt:

28	Wohnungen
7	sonstige Räumlichkeiten

selbständige Räumlichkeiten	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	28	28	0
Lager	1	1	0
Geschäftslokale	3	3	0
Garage mit 1 Abstellplatz für KFZ	1	1	0
Garage mit 4 Abstellplätzen für KFZ	1	0	1
Werkstatt	1	1	0

Gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 letzter Halbsatz WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft somit insgesamt:

5	Abstellplätze für KFZ

davon

Abstellplätze für KFZ in Garage	5

Abstellplätze für KFZ in Garage 1	1
Garage ist selbständige Räumlichkeit	ja

Abstellplätze für KFZ in Garage 2	4
Garage ist selbständige Räumlichkeit	nein
davon wohnungseigentumstaugleich	4

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende den selbständigen Einheiten zuzuordnende bzw. im gemeinsamen Eigentum verbleibende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002.

Zubehörteil	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Parteienkeller	30	30	0
Gang WC	8	6	2
Gang Abstellraum	3	3	0
Dachbodenraum	1	1	0

Darüber hinaus befinden sich auf der Liegenschaft folgende Räumlichkeiten, an welchen Wohnungseigentum nach § 2 Abs. 4 und § 3 Abs. 3 WEG 2002 nicht bestehen kann:

1	Kinderwagen- und Fahrradabstellraum
1	Haustechnikraum
1	E-Zähler-Raum

Ermittlung der Regelnutzwerte

RNW f. Wohnung	1,00
RNW f. Wohnung ohne WC/Wasserentnahmestelle	0,80
RNW f. Geschäftslokal	1,20
RNW f. Parteienkeller	0,20
RNW f. Garage mit 1 Abstellplatz für KFZ	0,80
RNW f. Abstellplatz für KFZ in Garage	0,80
RNW f. Lager im Keller	0,30
RNW f. Werkstatt	0,50
RNW f. Gang WC/Gang Abstellraum (Alleinbenützung)	0,40
RNW f. Dachbodenraum	0,30

Ermittlung der Zu- und Abschläge

Abstriche:

A1	10,00 %	für Straßenlage Wimbergergasse/Kandlgasse
A2	5,00 %	für teilweise Straßenlage Wimbergergasse/Kandlgasse
A3	5,00 %	für Kochnische ohne natürliche Belichtung und Gangküchen
A4	3,00 %	für Bad bzw. Dusche und WC in einem Raum
A5	5,00 %	für Wohneinheit ohne Baderaum
A6	2,00 %	für geringe Raumeinbußen durch Dachschrägen
A7	2,00 %	für große Flächen (größer als 130m2, f. Wohneinheit)
A8	10,00 %	für Geschäftslokal ohne WC im Objektverband
A9	3,00 %	für Lage über der Einfahrt

Zuschläge:

Z1	10,00 %	für neu errichtete Wohnung mit besserer Raumeinteilung
Z2	2,00 %	für Querlüftung
Z3	2,50 %	für zusätzliches WC im Wohnungsverband
Z4	5,00 %	für zusätzliches Badezimmer in Wohnung
Z5	6,00 %	für Wohnung mit Terrasse mit guter Nutzung
Z6	10,00 %	für Wohnung mit Terrasse mit sehr guter Nutzung
Z7	3,00 %	für Wohnung mit Balkon
Z8	3,00 %	für Abstellraum in Wohnung

Erläuterungen

1. Der Nutzwert 1,00 entspricht einer Wohnung mit normaler Ausstattung im 1. Stock, welche zumindest über Zimmer, Küche, Bad und WC verfügt.

Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte (RNW) wurden nach der allgemeinen Verkaufsauffassung festgesetzt.

2. Der Nutzwert der Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten wird in einer ganzen Zahl ausgedrückt, wobei Dezimalstellen unter 0,5 durch Abrunden und ab 0,5 durch Aufrunden berücksichtigt werden.

Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.

3. Nutzwertberechnung für Abstellplätze für KFZ in Garage:

Der Regelnutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug ist ein Verhältniswert, der aus dem angemessenen Mietzins/m² des Bezugsobjektes und dem angemessenen Mietzins/m² eines Abstellplatzes für Kraftfahrzeuge in Garagen berechnet wird. Die Höhe ist von der Ortslage der Liegenschaft abhängig.

Der Regenutzwert der Garage wird aus dem Regelnutzwert eines Normabstellplatzes für Kraftfahrzeuge ermittelt.

4. Nutzwertberechnung für die im Erdgeschoß liegenden Geschäfte:

Es werden die Geschäftsflächen ohne branchenspezifische Ausstattung bewertet mit Heizungsanschluß und WC.

Zur Nutzwertermittlung wird dabei die erzielbare Miete einer Vergleichswohnung zur erzielbaren Miete der vergleichbaren Geschäftsfläche gegenübergestellt.

5. Alle nicht bewerteten Räume verbleiben im gemeinsamen Eigentum.

6. Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 1 WEG 2002 durch Zuschläge zum Regelnutzwert der selbständigen Räumlichkeit werterhöhend berücksichtigt.

Legende

RNW	.....	Regelnutzwert
NW	.....	Nutzwert
ENW	.....	Einzelnutzwert
GNW	.....	Gesamtnutzwert
A	.....	Abschläge
Z	.....	Zuschläge

Nutzwertberechnung der Abstellplätze für KFZ in Garage:

Das Verhältnis ergibt sich vorwiegend aus dem erzielbaren Mietertrag Wohnung zu Abstellplatz für KFZ in Garage.
Eine durchschnittliche Wohnung ist um 7 Euro/m² = RNW 1.00 zu vermieten.
Der Abstellplatz für KFZ in Garage ist um 5,5 Euro/m² = RNW 0.8 zu vermieten.

Der Nutzwert/m² beträgt daher:

7 : 5,5 = 0.8 NW/m²

Nutzwertberechnung der Geschäfte als sonstige selbständige Räumlichkeit:

Das Verhältnis ergibt sich vorwiegend aus dem erzielbaren Mietertrag Wohnung zu Geschäft.
Eine durchschnittliche Wohnung ist um 7 Euro/m² = RNW 1.00 zu vermieten.
Das Geschäft ist um 8,5 Euro/m² = RNW 1.2 zu vermieten.

Der Nutzwert/m² beträgt daher:

7 : 8,5 = 1.2 NW/m²

Nutzwertberechnung

Geschoss	Top Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab- Zuschläge	%	NW/m²
KG	Lager	Lager	0,30			0,30
EG	TOP 1	Geschäftslokal	1,20			1,20
	TOP 15/16/17	Geschäftslokal	1,20			1,20
	TOP 18/19	Geschäftslokal	1,20	A8	-10,00	1,10
Mezzanin	TOP 2/3	Wohnung mit Balkon	1,00	A2, Z2, Z7	0,00	1,00
	TOP 4	Wohnung	1,00	A1, A4	-13,00	0,87
	TOP 20	Wohnung	0,80	A1, A3	-15,00	0,65
	TOP 21	Wohnung	1,00	A1, Z8	-7,00	0,93
	TOP 22/23	Wohnung mit Terrasse	1,00	A2, A9, Z2, Z5, Z8	3,00	1,03
1. OG	TOP 5	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, Z2, Z8	-8,00	0,92
	TOP 6	Wohnung	0,80	A1	-10,00	0,70
	TOP 24	Wohnung	0,80	A1, A3, A5	-20,00	0,60
	TOP 25	Wohnung	1,00	A1	-10,00	0,90
	TOP 26	Wohnung	0,80	A1, A5	-15,00	0,65
	TOP 27	Wohnung	1,00	A2, Z2	-3,00	0,97
2. OG	TOP 7	Wohnung	1,00	A2, A3, A4, Z2	-11,00	0,89
	TOP 8/9	Wohnung	1,00	A1, A3, A4	-18,00	0,82
	TOP 28	Wohnung	0,80	A1, A5	-15,00	0,65
	TOP 29	Wohnung	1,00	A1	-10,00	0,90
	TOP 30	Wohnung	0,80	A1, A5	-15,00	0,65
	TOP 31	Wohnung	0,80	A1, A3, A5	-20,00	0,60
	TOP 32	Wohnung mit Balkon	1,00	A2, A3, A4, Z2, Z7	-8,00	0,92
3.OG	TOP 10/11	Wohnung	1,00	A2, A3, Z2	-8,00	0,92
	TOP 12	Wohnung	0,80	A1, A3, A5	-20,00	0,60
	TOP 33	Wohnung	0,80	A1, A3, A5	-20,00	0,60

Nutzwertberechnung

Geschoss	Top Nr.	Bestandsgegenstand	RNW	Ab- Zuschläge	%	NW/m²
	TOP 34	Wohnung	1,00	A1, Z8	-7,00	0,93
	TOP 35	Wohnung	1,00	A1, A4	-13,00	0,87
	TOP 36/37	Wohnung mit Balkon	1,00	A2, Z2, Z7	0,00	1,00
1.DG	TOP 38	Wohnung mit Terrasse+	1,00	A2,A7,Z1,Z2,Z3,Z4,Z6,Z7,Z8	28,50	1,29
2.DG		Balkon	1,00	A2,A6,A7,Z1,Z2,Z3,Z4,Z6,Z7,Z8	26,50	1,27
1.DG	TOP 39	Wohnung mit Terrasse	1,00	A2,A7,Z1,Z2,Z3,Z4,Z6	22,50	1,23
2.DG			1,00	A2,A6,A7,Z1,Z2,Z3,Z4,Z6	20,50	1,21
1.DG	TOP 40	Wohnung mit Terrasse	1,00	A2,Z1,Z2,Z3,Z6,Z8	22,50	1,23
2.DG			1,00	A2,A6,Z1,Z2,Z3,Z6,Z8	20,50	1,21
1.DG	TOP 41	Wohnung mit Terrasse+	1,00	A2,Z1,Z2,Z3,Z6,Z7,Z8	25,50	1,26
2.DG		Balkon	1,00	A2,A6,Z1,Z2,Z3,Z6,Z7,Z8	23,50	1,24
Hofgeb.	Garage 1	Garage mit 1 KFZ - Abstellplatz 5	0,80			0,80
		KFZ Abstellpl.1 in Garage2	0,80			0,80
		KFZ Abstellpl.2 in Garage2	0,80			0,80
		KFZ Abstellpl.3 in Garage2	0,80			0,80
		KFZ Abstellpl.4 in Garage2	0,80			0,80
	TOP 13/14	Werkstatt	0,50			0,50

Nutzwertberechnung

Geschoss	Top Nr.	Bestandsgegenstand	NFL in m²	NW pro m²	Einzel-NW	Gesamt-NW
KG	Lager	Lager	8,44	0,30	3,00	3,00
EG	TOP 1	Geschäftslokal	124,19	1,20	149,00	149,00
	TOP 15/16/17	Geschäftslokal	130,67	1,20	157,00	
		Kellerabteil Top 15/16/17	66,78	0,20	13,00	170,00
	TOP 18/19	Geschäftslokal	43,04	1,10	47,00	
		Gang WC Top 18/19	1,09	0,40	1,00	
		Kellerabteil Top 18/19	5,36	0,20	1,00	49,00
Mezzanin	TOP 2/3	Wohnung mit Balkon	86,38	1,00	86,00	
		Kellerabteil Top 2/3	5,20	0,20	1,00	87,00
	TOP 4	Wohnung	36,77	0,87	32,00	
		Kellerabteil Top 4	4,00	0,20	1,00	33,00
	TOP 20	Wohnung	66,43	0,65	43,00	
		Gang WC Top 20	1,38	0,40	1,00	
		Kellerabteil Top 20	4,22	0,20	1,00	45,00
	TOP 21	Wohnung	66,18	0,93	62,00	
		Kellerabteil Top 21	2,04	0,20	1,00	63,00
	TOP 22/23	Wohnung mit Terrasse	136,77	1,03	141,00	
		Kellerabteil Top 22/23	4,90	0,20	1,00	142,00
1. OG	TOP 5	Wohnung	71,25	0,92	66,00	
		Gang Abstellr. Top 5	1,38	0,40	1,00	
		Kellerabteil Top 5	2,44	0,20	1,00	68,00
	TOP 6	Wohnung	43,38	0,70	30,00	
		Gang WC Top 6	1,38	0,40	1,00	
		Kellerabteil Top 6	2,44	0,20	1,00	32,00
	TOP 24	Wohnung	39,88	0,60	24,00	
		Kellerabteil Top 24	2,44	0,20	1,00	25,00
	TOP 25	Wohnung	65,78	0,90	59,00	
		Kellerabteil Top 25	1,70	0,20	1,00	60,00
	TOP 26	Wohnung	55,11	0,65	36,00	
		Kellerabteil Top 26	2,04	0,20	1,00	37,00
	TOP 27	Wohnung	73,63	0,97	71,00	
		Kellerabteil Top 27	2,44	0,20	1,00	72,00
2. OG	TOP 7	Wohnung	42,85	0,89	38,00	
		Gang Abstellr. Top 7	1,22	0,40	1,00	
		Kellerabteil Top 7	2,41	0,20	1,00	40,00
	TOP 8/9	Wohnung	72,53	0,82	59,00	
		Gang Abstellr. Top 8/9	1,22	0,40	1,00	
		Kellerabteil Top 8/9	2,44	0,20	1,00	61,00

Nutzwertberechnung

Geschoss	Top Nr.	Bestandsgegenstand	NFL in m²	NW pro m²	Einzel-NW	Gesamt-NW
	TOP 28	Wohnung	41,46	0,65	27,00	
		Kellerabteil Top 28	2,10	0,20	1,00	28,00
	TOP 29	Wohnung	68,69	0,90	62,00	
		Kellerabteil Top 29	2,10	0,20	1,00	63,00
	TOP 30	Wohnung	56,33	0,65	37,00	
		Kellerabtei Top 30	2,48	0,20	1,00	38,00
	TOP 31	Wohnung	28,75	0,60	17,00	
		Gang WC Top 31	0,97	0,40	1,00	
		Kellerabteil Top 31	2,48	0,20	1,00	19,00
	TOP 32	Wohnung mit Balkon	42,67	0,92	39,00	
		Kellerabteil Top 32	4,50	0,20	1,00	40,00
3.OG	TOP 10/11	Wohnung	82,73	0,92	76,00	
		Kellerabteil Top 10/11	4,09	0,20	1,00	77,00
	TOP 12	Wohnung	38,22	0,60	23,00	
		Gang WC Top 12	1,22	0,40	1,00	
		Kellerabteil Top 12	2,44	0,20	1,00	25,00
	TOP 33	Wohnung	41,46	0,60	25,00	
		Gang WC Top 33	1,22	0,40	1,00	
		Kellerabteil Top 33	2,48	0,20	1,00	27,00
	TOP 34	Wohnung	68,60	0,93	64,00	
		Kellerabteil Top 34	2,44	0,20	1,00	65,00
	TOP 35	Wohnung	73,33	0,87	64,00	
		Kellerabteil Top 35	5,45	0,20	1,00	65,00
	TOP 36/37	Wohnung mit Balkon	58,46	1,00	58,00	
		Kellerabteil Top 36/37	4,68	0,20	1,00	59,00
1.DG 2.DG	TOP 38	Wohnung mit Terrasse+Balkon				
		Anteil 1.DG	132,43	1,29	170,00	
		Anteil 2.DG	80,63	1,27	102,00	
					272,00	
		Kellerabteil Top 38	4,50	0,20	1,00	273,00
1.DG 2.DG	TOP 39	Wohnung mit Terrasse				
		Anteil 1.DG	119,89	1,23	147,00	
		Anteil 2.DG	89,47	1,21	108,00	
					255,00	
		Kellerabteil Top 39	4,50	0,20	1,00	256,00

Nutzwertberechnung

Geschoss	Top Nr.	Bestandsgegenstand	NFL in m²	NW pro m²	Einzel-NW	Gesamt-NW
1.DG 2.DG	TOP 40	Wohnung mit Terrasse Anteil 1.DG Anteil 2.DG	 59,13 40,22	 1,23 1,21	 72,00 48,00	
					120,00	
		Kellerabteil Top 40	4,50	0,20	1,00	121,00
1.DG 2.DG	TOP 41	Wohnung mit Terrasse+Balkon Anteil 1.DG Anteil 2.DG	 69,48 42,93	 1,26 1,24	 87,00 53,00	
					140,00	
		Kellerabteil Top 41	4,50	0,20	1,00	141,00
Hofgebäude	Garage 1	Garage mit 1 KFZ - Abstellplatz 5	18,94	0,80	15,00	15,00
		KFZ Abstellplatz 1 in Garage2	11,04	0,80	9,00	9,00
		KFZ Abstellplatz 2 in Garage2	11,04	0,80	9,00	9,00
		KFZ Abstellplatz 3 in Garage2	11,04	0,80	9,00	9,00
		KFZ Abstellplatz 4 in Garage2	11,04	0,80	9,00	9,00
	TOP 13/14	Werkstatt	63,52	0,50	32,00	
		Dachboden Top 13/14	71,00	0,30	21,00	53,00

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	**2537,00**

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte

Geschoss	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Gesamt-NW
KG	Lager	Lager	3,00
EG	TOP 1	Geschäftslokal	149,00
	TOP 15/16/17	Geschäftslokal Kellerabteil Top 15/16/17	170,00
	TOP 18/19	Geschäftslokal Gang WC Top 18/19 Kellerabteil Top 18/19	49,00
Mezzanin	TOP 2/3	Wohnung mit Balkon Kellerabteil Top 2/3	87,00
	TOP 4	Wohnung Kellerabteil Top 4	33,00
	TOP 20	Wohnung Gang WC Top 20 Kellerabteil Top 20	45,00
	TOP 21	Wohnung Kellerabteile Top 21	63,00
	TOP 22/23	Wohnung mit Terrasse Kellerabteil Top 22/23	142,00
1. OG	TOP 5	Wohnung Gang Abstellr. Top 5 Kellerabteil Top 5	68,00
	TOP 6	Wohnung Gang WC Top 6 Kellerabteil Top 6	32,00
	TOP 24	Wohnung Kellerabteil Top 24	25,00
	TOP 25	Wohnung Kellerabteil Top 25	60,00
	TOP 26	Wohnung Kellerabteil Top 26	37,00
	TOP 27	Wohnung Kellerabteil Top 27	72,00
2. OG	TOP 7	Wohnung Gang Abstellr. Top 7 Kellerabteil Top 7	40,00

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte

Geschoss	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Gesamt-NW
	TOP 8/9	Wohnung Gang Abstellr. Top 8/9 Kellerabteil Top 8/9	61,00
	TOP 28	Wohnung Kellerabteil Top 28	28,00
	TOP 29	Wohnung Kellerabteil Top 29	63,00
	TOP 30	Wohnung Kellerabtei Top 30	38,00
	TOP 31	Wohnung Gang WC Top 31 Kellerabteil Top 31	19,00
	TOP 32	Wohnung mit Balkon Kellerabteil Top 32	40,00
3.OG	TOP 10/11	Wohnung Kellerabteil Top 10/11	77,00
	TOP 12	Wohnung Gang WC Top 12 Kellerabteil Top 12	25,00
	TOP 33	Wohnung Gang WC Top 33 Kellerabteil Top 33	27,00
	TOP 34	Wohnung Kellerabteil Top 34	65,00
	TOP 35	Wohnung Kellerabteil Top 35	65,00
	TOP 36/37	Wohnung mit Balkon Kellerabteil Top 36/37	59,00
1.DG/2.DG	TOP 38	Wohnung mit Terrasse+Balkon Kellerabteil Top 38	273,00
1.DG/2.DG	TOP 39	Wohnung mit Terrasse Kellerabteil Top 39	256,00
1.DG/2.DG	TOP 40	Wohnung mit Terrasse Kellerabteil Top 40	121,00

Zusammenstellung der ermittelten Nutzwerte

Geschoss	Top Nr.	Bestandsgegenstand	Gesamt-NW
1.DG/2.DG	TOP 41	Wohnung mit Terrasse+Balkon	
		Kellerabteil Top 41	141,00
Hofgebäude	Garage 1	Garage mit 1 KFZ -	
		Abstellplatz 5	15,00
		KFZ Abstellplatz 1 in Garage 2	9,00
		KFZ Abstellplatz 2 in Garage 2	9,00
		KFZ Abstellplatz 3 in Garage 2	9,00
		KFZ Abstellplatz 4 in Garage 2	9,00
	TOP 13/14	Werkstatt	
		Dachboden Top 13/14	53,00
Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile			**2.537,00**

E 387 / 2008

ARCHITEKTIN
DIPL.ING. ALICE KOLLER
3550 GOBELSBURG SCHLOSSTRASSE 50/5
02734 / 4461 architektur@utanet.at
0676 / 9370556 www.kamptal.net/architektur

E 2121 / 2009

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

für die Liegenschaft in

1070 Wien, Wimbergergasse 5, EZ 1559, KG Neubau

Dipl. Ing. Alice Kollier
Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

28. Jänner 2008

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

KELLER

Lager		8,44 m²
E-Zähler-Raum		2,75 m²
Haustechnik		35,38 m²
Kellerabteil Top 15/16/17		66,78 m²
Kellerabteil Top 19		5,36 m²
Kellerabteil Top 2/3		5,20 m²
Kellerabteil Top 4		4,00 m²
Kellerabteil Top 20		4,22 m²
Kellerabteil Top 21		2,04 m²
Kellerabteil Top 22/23		4,90 m²
Kellerabteil Top 5		2,44 m²
Kellerabteil Top 6		2,44 m²
Kellerabteil Top 24		2,44 m²
Kellerabteil Top 25		1,70 m²
Kellerabteil Top 26		2,04 m²
Kellerabteil Top 27		2,44 m²
Kellerabteil Top 7		2,41 m²
Kellerabteil Top 8/9		2,44 m²
Kellerabteil Top 28		2,10 m²
Kellerabteil Top 29		2,10 m²
Kellerabteil Top 30		2,48 m²
Kellerabteil Top 31		2,48 m²
Kellerabteil Top 32		4,50 m²
Kellerabteil Top 10/11		4,09 m²
Kellerabteil Top 12		2,44 m²
Kellerabteil Top 33		2,48 m²
Kellerabteil Top 34		2,44 m²
Kellerabteil Top 35		5,45 m²
Kellerabteil Top 36/37		4,68 m²
Kellerabteil Top 38		4,50 m²
Kellerabteil Top 39		4,50 m²
Kellerabteil Top 40		4,50 m²
Kellerabteil Top 41		4,50 m²

ERDGESCHOSS:

Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum		19,24 m²
Top 1 Geschäft		124,19 m²
Verkaufsraum 5	41,80 m²	
Verkaufsraum 4	70,19 m²	
Kühlraum	6,54 m²	
Vorraum	4,12 m²	
WC	1,54 m²	
Top 15/16/17 Geschäft		130,67 m²
Küche	20,68 m²	
Lager	10,27 m²	
Vorraum	2,90 m²	
WC	1,30 m²	
WC	1,30 m²	
Büro	15,85 m²	
Verkaufsraum 7	51,13 m²	
Verkaufsraum 6	27,24 m²	
Top 18/19 Lokal		43,04 m²
Vorraum	5,09 m²	
Lokal	37,95 m²	
Gang-WC Top 18/19	1,09 m²	1,09 m²

MEZZANIN

Top 2/3 Wohnung mit Balkon		86,38 m²
Vorraum	5,34 m²	
WC	1,37 m²	
Bad	6,33 m²	
Küche	10,90 m²	
Zimmer	20,62 m²	
Vorraum	2,10 m²	
Zimmer	18,54 m²	
Zimmer	21,18 m²	
Balkon	5,49 m²	5,49 m²
Top 4 Wohnung		36,77 m²
Vorraum	3,84 m²	
Bad / WC	2,48 m²	
Wohnküche	19,95 m²	
Zimmer	10,50 m²	
Top 20 Wohnung		39,41 m²
Küche	8,21 m²	
Bad	3,65 m²	
Zimmer	18,05 m²	
Zimmer	9,50 m²	
Gang-WC Top 20	1,38 m²	1,38 m²
Top 21 Wohnung		66,18 m²
Vorraum	7,30 m²	
AR	1,66 m²	
WC	1,15 m²	
Küche	7,59 m²	
Bad	4,99 m²	
Zimmer	19,84 m²	
Zimmer	23,65 m²	
Top 22/23 Wohnung mit Terrasse		136,77 m²
Vorraum	22,17 m²	
AR	1,09 m²	
AR	4,48 m²	
WC	1,09 m²	
Küche	8,18 m²	
Bad	8,07 m²	
Zimmer	10,49 m²	
Zimmer	20,44 m²	
Zimmer	20,39 m²	
Zimmer	20,88 m²	
Zimmer	12,74 m²	
Bad	6,75 m²	
Terrasse	21,63 m²	21,63 m²

1. OBERGESCHOSS

Top 5 Wohnung		71,25 m²
Vorraum	9,56 m²	
AR + Kochgelegenheit	6,08 m²	
Bad (mit WC)	3,86 m²	
Zimmer	8,12 m²	
AR	2,01 m²	
Zimmer	21,19 m²	
Zimmer	20,43 m²	
Gang-AR Top 5	1,38 m²	1,38 m²
Top 6 Wohnung		43,38 m²
Vorr + Bad	6,38 m²	
Küche	6,55 m²	
Zimmer	10,50 m²	
Zimmer	19,95 m²	
Gang-WC Top 6	1,38 m²	1,38 m²
Top 24 Wohnung		39,88 m²
Küche	12,32 m²	
Zimmer	17,96 m²	
Zimmer	9,60 m²	
Gang-WC Top 24 u. Top 26	1,09 m²	1,09 m²
Top 25 Wohnung		65,78 m²
Vorraum	9,12 m²	
Küche	7,39 m²	
Bad	5,20 m²	
WC	1,15 m²	
Zimmer	19,84 m²	
Zimmer	11,08 m²	
Zimmer	12,00 m²	
Top 26 Wohnung		55,11 m²
Vorraum	6,26 m²	
Küche (mit Badegelegenheit)	8,07 m²	
Zimmer	20,89 m²	
Zimmer	19,89 m²	
Gang-WC Top 24 u. Top 26	0,97 m²	1,09 m²
Top 27 Wohnung		73,63 m²
Vorraum-1	4,17 m²	
WC	1,09 m²	
Vorraum-2	5,24 m²	
Küche	7,65 m²	
Bad	4,16 m²	
Zimmer	10,49 m²	
Zimmer	20,44 m²	
Zimmer	20,39 m²	

2. OBERGESCHOSS

Top 7 Wohnung		42,85 m²
Küche	10,54 m²	
Zimmer	7,18 m²	
Bad+ WC	3,23 m²	
Zimmer	21,90 m²	
Gang-AR Top 7	1,22 m²	1,22 m²
Top 8/9 Wohnung		72,53 m²
Küche	13,63 m²	
Bad (mit WC)	6,46 m²	
Zimmer	20,83 m²	
Zimmer	20,83 m²	
Zimmer	10,78 m²	
Gang-AR Top 8/9	1,22 m²	1,22 m²
Top 28 Wohnung		41,46 m²
Vorraum	5,81 m²	
Küche	6,35 m²	
Zimmer	19,40 m²	
Zimmer	9,90 m²	
Gang-WC Top 28 u.Top 30	0,97 m²	0,97 m²
Top 29 Wohnung		68,69 m²
Vorraum	6,50 m²	
Bad	2,37 m²	
WC	1,26 m²	
Küche	13,00 m²	
Zimmer	20,43 m²	
Zimmer	25,13 m²	
Top 30 Wohnung		56,33 m²
Vorraum	6,25 m²	
Küche	8,07 m²	
Zimmer	21,52 m²	
Zimmer	20,49 m²	
Gang-WC Top 28 u.Top 30	0,97 m²	0,97 m²
Top 31 Wohnung		28,75 m²
Vorraum	4,56 m²	
Dusche	0,74 m²	
AR + Kochgelegenheit	2,45 m²	
Zimmer	21,00 m²	
Gang-WC Top 31	0,97 m²	
Top 32 Wohnung mit Balkon		42,67 m²
Vorraum + Küche	16,51 m²	
Bad/WC	5,11 m²	
Zimmer	21,05 m²	
Balkon	4,56 m²	4,56 m²

3. OBERGESCHOSS

Top 10-11 Wohnung		82,73 m²
Vorraum	4,85 m²	
WC	1,22 m²	
Bad	6,49 m²	
Küche	6,40 m²	
Zimmer	10,37 m²	
Zimmer	10,67 m²	
Zimmer	21,90 m²	
Zimmer	20,83 m²	
Top 12 Wohnung		38,22 m²
Küche	6,61 m²	
Zimmer	20,83 m²	
Zimmer	10,78 m²	
Gang-WC Top 12	1,22 m²	1,22 m²
Top 33 Wohnung		41,61 m²
Küche + Dusche	12,32 m²	
Zimmer	19,40 m²	
Zimmer	9,89 m²	
Gang-WC Top 33	0,97 m²	0,97 m²
Top 34 Wohnung		68,50 m²
Vorraum	6,68 m²	
Bad	2,15 m²	
WC	1,40 m²	
Küche	13,00 m²	
Zimmer	20,43 m²	
Zimmer	21,27 m²	
AR	3,57 m²	
Top 35 Wohnung		73,33 m²
Vorraum	6,26 m²	
Bad/WC	7,63 m²	
Küche	8,07 m²	
Zimmer	9,41 m²	
Zimmer	21,47 m²	
Zimmer	20,49 m²	
Top 36/37 Wohnung mit Balkon		58,46 m²
Vorraum + Küche	13,79 m²	
WC	0,97 m²	
Bad	4,35 m²	
Zimmer	6,93 m²	
Zimmer	32,42 m²	
Balkon	4,56 m²	4,56 m²

DACHGESCHOSS

Top 38 Wohnung mit Terrasse+Balkon			213,06 m²
Terrasse+Balkon			28,38 m²
1. DG:		132,43	
Vorraum	22,49 m²		
WC	1,34 m²		
Bad/WC	7,77 m²		
Bad	2,49 m²		
Gang	11,52 m²		
Abstellraum	7,13 m²		
Zimmer 1	15,21 m²		
Zimmer 2	17,10 m²		
Zimmer 3	19,21 m²		
Zimmer 4	14,01 m²		
Zimmer 5	14,16 m²		
2.DG:		80,63	
Wohnen / Küche	77,48 m²		
Vorraum	1,56 m²		
WC	1,59 m²		
Balkon 1.DG	5,42 m²		
Terrasse 2.DG	22,96 m²		

Top 39 Wohnung mit Terrasse			209,36 m²
Terrasse			18,07 m²
1. DG:		119,89	
Vorraum	23,75 m²		
WC	1,50 m²		
Bad/WC	12,14 m²		
Bad	3,32 m²		
Zimmer 1	15,42 m²		
Zimmer 2	12,11 m²		
Zimmer 3	38,91 m²		
Zimmer 4	12,74 m²		
2.DG:		89,47	
Wohnen / Küche	80,91 m²		
Vorraum	6,51 m²		
WC	2,05 m²		
Terrasse 2.DG	18,07 m²		

Top 40 Wohnung mit Terrasse			99,35 m²
Terrasse			11,73 m²
1. DG:		59,13	
Vorraum	19,46 m²		
WC	1,98 m²		
Bad/WC	7,87 m²		
Abstellraum	2,82 m²		
Zimmer 1	11,66 m²		
Zimmer 2	15,34 m²		
2.DG:		40,22	
Wohnen / Küche	40,22 m²		
Terrasse 2.DG	11,73 m²		

Top 41 Wohnung mit Terrasse+Balkon			112,41 m²
Terrasse+Balkon			15,15 m²
1. DG:		69,48	
Vorraum	21,46 m²		
WC	1,34 m²		
Bad/WC	5,94 m²		
Abstellraum	1,33 m²		
Zimmer 1	11,67 m²		
Zimmer 2	15,89 m²		
Zimmer 3	11,85 m²		
2.DG:		42,93	
Wohnen / Küche	42,93 m²		
Balkon 1.DG	2,85 m²		
Terrasse 2.DG	12,30 m²		

HOFGEBÄUDE:

Garage 1		18,94 m²
KFZ Abstellplatz 5	11,04 m²	
Garage 2		59,17 m²
KFZ Abstellplatz 1	11,04 m²	
KFZ Abstellplatz 2	11,04 m²	
KFZ Abstellplatz 3	11,04 m²	
KFZ Abstellplatz 4	11,04 m²	
Top 13-14 Werkstätte		63,52 m²
Werkstätte	62,12	
Vorraum	1,40	
Dachboden zu Top 13/14	71,00 m²	71,00 m²

ZUSAMMENFASSUNG DER NUTZFLÄCHEN

Lager	*Kellergeschoss*	Nutzfläche	**8,44 m²**
E-Zähler-Raum	*Kellergeschoss*	Nutzfläche	**2,75 m²**
Haustechnik	*Kellergeschoss*	Nutzfläche	**35,38 m²**
KIWA+Fahrradabstr.	*Erdgeschoss*	Nutzfläche	**19,24 m²**
Top 1 - Geschäftslokal	*Erdgeschoss*	Nutzfläche	**124,19 m²**
Top 15/16/17 Geschäftslokal	*Erdgeschoss*	Nutzfläche Kellerabteil Top 15/16/17	**130,67 m²** **66,78 m²**
Top 18/19 - Lokal	*Erdgeschoss*	Nutzfläche Gang WC Top 18/19 Kellerabteil Top 18/19	**43,04 m²** **1,09 m²** **5,36 m²**
Top 2/3	*Mezzanin*	Wohnnutzfläche Balkon Kellerabteil Top 2/3	**86,38 m²** **5,49 m²** **5,20 m²**
Top 4	*Mezzanin*	Wohnnutzfläche Kellerabteil Top 4	**36,77 m²** **4,00 m²**
Top 20	*Mezzanin*	Wohnnutzfläche Gang WC Top 20 Kellerabteil Top 20	**66,43 m²** **1,38 m²** **4,22 m²**
Top 21	*Mezzanin*	Wohnnutzfläche Kellerabteil Top 21	**66,18 m²** **2,04 m²**
Top 22/23	*Mezzanin*	Wohnnutzfläche Terrasse Top 22/23 Kellerabteil Top 22/23	**136,77 m²** **21,63 m²** **4,90 m²**
Top 5	*1. Stock*	Wohnnutzfläche Gang-Abstellr. Top 5 Kellerabteil Top 5	**71,25 m²** **1,38 m²** **2,44 m²**
Top 6	*1. Stock*	Wohnnutzfläche Gang-WC Top 6 Kellerabteil Top 6	**43,38 m²** **1,38 m²** **2,44 m²**
Top 24	*1. Stock*	Wohnnutzfläche Gang-WC Top 24 u. Top 26 Kellerabteil Top 24	**39,88 m²** **1,09 m²** **2,44 m²**
Top 25	*1. Stock*	Wohnnutzfläche Kellerabteil Top 25	**65,78 m²** **1,70 m²**
Top 26	*1. Stock*	Wohnnutzfläche Gang-WC Top 24 u. Top 26 Kellerabteil Top 26	**55,11 m²** **1,09 m²** **2,04 m²**
Top 27	*1. Stock*	Wohnnutzfläche Kellerabteil Top 27	**73,63 m²** **2,44 m²**
Top 7	*2. Stock*	Wohnnutzfläche Gang-Abstellr. Top 7 Kellerabteil Top 7	**42,85 m²** **1,22 m²** **2,41 m²**

Top 8/9	*2. Stock*	Wohnnutzfläche		**72,53**	**m²**
		Gang-Abstellr. Top 8/9		**1,22**	**m²**
		Kellerabteil Top 8/9		**2,44**	**m²**
Top 28	*2. Stock*	Wohnnutzfläche		**41,46**	**m²**
		Gang-WC Top 28 u. Top 30		**0,97**	**m²**
		Kellerabteil Top 28		**2,10**	**m²**
Top 29	*2. Stock*	Wohnnutzfläche		**68,69**	**m²**
		Kellerabteil Top 29		**2,10**	**m²**
Top 30	*2. Stock*	Wohnnutzfläche		**56,33**	**m²**
		Gang-WC Top 28 u. Top 30		**0,97**	**m²**
		Kellerabteil Top 30		**2,48**	**m²**
Top 31	*2. Stock*	Wohnnutzfläche		**28,75**	**m²**
		Gang-WC Top 31		**0,97**	**m²**
		Kellerabteil Top 31		**2,48**	**m²**
Top 32	*2. Stock*	Wohnnutzfläche		**42,67**	**m²**
		Balkon Top 32		**4,56**	**m²**
		Kellerabteil Top 32		**4,50**	**m²**
Top 10/11	*3. Stock*	Wohnnutzfläche		**82,73**	**m²**
		Kellerabteil Top 10/11		**4,09**	**m²**
Top 12	*3. Stock*	Wohnnutzfläche		**38,22**	**m²**
		Gang-WC Top 12		**1,22**	**m²**
		Kellerabteil Top 12		**2,44**	**m²**
Top 33	*3. Stock*	Wohnnutzfläche		**41,46**	**m²**
		Gang-WC Top 33		**1,22**	**m²**
		Kellerabteil Top 33		**2,48**	**m²**
Top 34	*3. Stock*	Wohnnutzfläche		**68,50**	**m²**
		Kellerabteil Top 34		**2,44**	**m²**
Top 35	*3. Stock*	Wohnnutzfläche		**73,33**	**m²**
		Kellerabteil Top 35		**5,45**	**m²**
Top 36/37	*3. Stock*	Wohnnutzfläche		**58,46**	**m²**
		Balkon Top 36/37		**4,56**	**m²**
		Kellerabteil Top 36/37		**4,68**	**m²**
Top 38	*1.Dachgeschoss*	Wohnnutzfläche	132,43	m²	
		Balkon Top 38	5,42	m²	
	2.Dachgeschoss	Wohnnutzfläche	80,63	m²	
		Terrasse Top 38	22,96	m²	
		Wohnnutzfläche gesamt		**213,06**	**m²**
		Terrasse+Balkon Top 38		**28,38**	**m²**
		Kellerabteil Top 38		**4,50**	**m²**
Top 39	*1.Dachgeschoss*	Wohnnutzfläche	119,89	m²	
	2.Dachgeschoss	Wohnnutzfläche	89,47	m²	
		Terrasse Top 39	18,07	m²	
		Wohnnutzfläche gesamt		**209,36**	**m²**
		Terrasse Top 39		**18,07**	**m²**
		Kellerabteil Top 39		**4,50**	**m²**

Top 40	*1.Dachgeschoss*	Wohnnutzfläche	59,13	m²	
	2.Dachgeschoss	Wohnnutzfläche	40,22	m²	
		Terrasse Top 40	11,73	m²	
		Wohnnutzfläche gesamt		**99,35**	**m²**
		Terrasse Top 40		**11,73**	**m²**
		Kellerabteil Top 40		**4,50**	**m²**
Top 41	*1.Dachgeschoss*	Wohnnutzfläche	69,48	m²	
		Balkon Top 41	2,85	m²	
	2.Dachgeschoss	Wohnnutzfläche	42,93	m²	
		Terrasse Top 41	12,3	m²	
		Wohnnutzfläche gesamt		**112,41**	**m²**
		Terrasse +Balkon Top 41		**15,15**	**m²**
		Kellerabteil Top 41		**4,50**	**m²**
HOFGEBÄUDE:					
Garage 1				**18,94**	**m²**
	KFZ Abstellplatz 5		11,04	m²	
Garage 2				**59,17**	**m²**
	KFZ Abstellplatz 1		11,04	m²	
	KFZ Abstellplatz 2		11,04	m²	
	KFZ Abstellplatz 3		11,04	m²	
	KFZ Abstellplatz 4		11,04	m²	
Top 13/14 - Werkstätte	Hofgebäude	Nutzfläche		**63,52**	**m²**
		Dachboden Top 13/14		**71,00**	**m²**