



DIPL. ING. ANDRZEJ GLOGOWSKI

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILINGENIEUR FÜR BAUWESEN

1230 WIEN, OTHELLOG. 1/7/19

Rechnungsadresse

1050 WIEN, KOHLG. 16/2

Büro

TEL: 01/ 61 53 993

EMAIL: zt.glogowski@inode.at

NUTZWERTGUTACHTEN

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

für die Liegenschaft

Neustiftg.48, 1070 WIEN

EZ. 820

KG Neubau

Grundlagen:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) idF d. BGBl Nr.70/2002
2. Nutzwertgutachten vom 18.11.2009 vom DI Wistawel
3. MA 37/7-Neustiftg.48/24602-9/2008
4. Bescheinigung gem. § 6 Abs.1 Ziff.2 WEG 2002
des Dipl.Ing. Andrzej Glogowski vom 20.01.2011
5. Bestandsplan vom 20.07.2012



GZ: 2010/103

Wien, 2012-07-24

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

40 selbständige Räumlichkeiten

Diese gliedern sich wie folgt:

36 Wohnungen

4 sonstige Räumlichkeiten

Die sonstigen Räumlichkeiten gliedern sich

1 Magazin

2 Geschäftslokale

1 Garage (mit 2 Abstellplätzen für KFZ)

Weiters befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende, den selbständigen Einheiten zuzuordnende Liegenschaftsteile gemäß § 2 Abs. 3 WEG 2002

keine

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

2 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (in der Garage)

NUTZWERTFESTLEGUNG

RNW f. Wohnung	1,0
RNW f. Geschäftslokal	1,0
RNW f. Magazin	0,50
RNW f. Dachterrasse	0,10

RNW f. Terrasse/Balkon auf Wohnebene - 25% des NW der dazugehörenden WNF1

Abstriche:

Für Wandschräge im DG	-5,0%	A1
Für teilweise Straßenlage	-5,0%	A2
Für Bad und WC in einem Raum	-5,0%	A3
Für große Flächen	-5,0%	A4

Erläuterungen:

1. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² der Wert 1,0 als Bezugsbasis dient.
2. Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt
(§ 8 Abs. 1 WEG 2002)
Nutzwerte, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet
(§ 8 Abs. 2 WEG 2002)
3. Die Nutzwerte der Bestandswohnungen, ausgenommen Tops II/21, II/22, II/23, II/24, II/29+32, II/30, II/31, wurden vom Nutzwertgutachten vom 18.11.2009 übernommen.

NUTZWERTBERECHNUNG

Bestandsgegenstand	Regel-nutzwert	Abstriche/ Zuschläge	Nutzwert/ m2	Nutzfläche	Einzel-nutzwert	Gesamt-nutzwert
--------------------	----------------	-------------------------	-----------------	------------	-----------------	-----------------

Stiege 1

EG

Top S1

Abstellplatz			Summe			5
--------------	--	--	-------	--	--	---

✓✓

Top S2

Abstellplatz			Summe			5
--------------	--	--	-------	--	--	---

✓✓

Top I/2

Geschäftslokal			Summe			22
----------------	--	--	-------	--	--	----

✓✓

Top I/3

Wohnung			Summe			27
---------	--	--	-------	--	--	----

✓✓

Top I/4-6

Geschäftslokal			Summe			133
----------------	--	--	-------	--	--	-----

✓✓

1 OG

Top I/10

Wohnung			Summe			81
---------	--	--	-------	--	--	----

✓✓

Top I/11

Wohnung			Summe			50
---------	--	--	-------	--	--	----

✓✓

Top I/12

Wohnung			Summe			53
---------	--	--	-------	--	--	----

✓✓

2 OG**Top I/17**

Wohnung			Summe			54
---------	--	--	-------	--	--	----

Top I/18

Wohnung			Summe			35
---------	--	--	-------	--	--	----

Top I/19

Wohnung			Summe			39
---------	--	--	-------	--	--	----

Top I/20+28

Wohnung mit zwei Balkonen			Summe			112
---------------------------	--	--	-------	--	--	-----

3 OG**Top I/25**

Wohnung			Summe			50
---------	--	--	-------	--	--	----

Top I/26

Wohnung			Summe			38
---------	--	--	-------	--	--	----

Top I/27

Wohnung			Summe			41
---------	--	--	-------	--	--	----

DG**Top I/29**

Wohnung im 1 DG	1,0	A2	0,95	74,19	70,480	
Terrasse im 1 DG	1,0		0,2375	15,24	3,620	
Wohnung im 2 DG	1,0	A1,A2	0,90	77,35	69,615	
Terrasse im 2 DG			0,225	13,81	3,107	
			Summe		147	147

Top I/30

Wohnung im 1 DG	1,0	A2	0,95	67,28	63,916	
Terrasse im 1 DG			0,2375	12,58	2,988	
Wohnung im 2 DG	1,0	A1,A2	0,90	58,66	52,794	
Terrasse im 2 DG			0,225	20,88	4,698	
			Summe		124	124

Stiege 2**KG****Top II/9a**

Magazin			Summe			30
---------	--	--	-------	--	--	----

EG**Top II/7**

Wohnung			Summe			29
---------	--	--	-------	--	--	----

Top II/8-9

Wohnung			Summe			45
---------	--	--	-------	--	--	----

1 OG**Top II/13**

Wohnung			Summe			37
---------	--	--	-------	--	--	----

Top II/14

Wohnung			Summe			37
---------	--	--	-------	--	--	----

Top II/15

Wohnung			Summe			40
---------	--	--	-------	--	--	----

Top II/16

Wohnung			Summe			40
---------	--	--	-------	--	--	----

2 OG**Top II/21**

Wohnung	1,0		1,0	38,31		38
---------	-----	--	-----	-------	--	----

✓x

Top II/22

Wohnung	1,0		1,0	37,70		38
---------	-----	--	-----	-------	--	----

✓x✓

Top II/23

Wohnung	1,0		1,0	42,13		42
---------	-----	--	-----	-------	--	----

✓x✓

Top II/24

Wohnung	1,0		1,0	42,13		42
---------	-----	--	-----	-------	--	----

✓x✓

3 OG**Top II/29+32**

Wohnung	1,0		1,0	86,16		86
Balkon						3

✓x
✓39✓**Top II/30**

Wohnung	1,0		1,0	40,30		40
---------	-----	--	-----	-------	--	----

✓x✓

Top II/31

Wohnung	1,0		1,0	43,08 ✓		43
---------	-----	--	-----	---------	--	----

✓x✓

DG**Top II/33**

Wohnung	1,0	A1,A3,A4	0,85	142,65	121,252	
Terrasse im 1 DG			0,2125	37,10	7,883	
Terrasse im 2 DG	0,10		0,10	54,20	5,420	
			Summe		135	135

✓
✓

Top II/34

Maßung bitte durchführen v. neu VS

Wohnung	1,0	A1,A4	0,90	112,60	101,340	
Terrasse im 1 DG			0,225	17,10	3,848	
Terrasse im 2 DG	0,10		0,10	82,60	8,260	
			Summe		113	113

Dale

✓

Stiege 3

EG

Top III/34

Wohnung			Summe			25
---------	--	--	-------	--	--	----

✓

Top III/35

Wohnung			Summe			24
---------	--	--	-------	--	--	----

✓

1 OG

Top III/36

Wohnung			Summe			33
---------	--	--	-------	--	--	----

✓

Top III/37

Wohnung			Summe			32
---------	--	--	-------	--	--	----

✓

2 OG

Top III/38

Wohnung			Summe			33
---------	--	--	-------	--	--	----

✓

Top III/39

Wohnung			Summe			31
---------	--	--	-------	--	--	----

✓

3 OG**Top III/40**

Wohnung			Summe			30
---------	--	--	-------	--	--	----

Top III/41

Wohnung			Summe			33
---------	--	--	-------	--	--	----

Die Gesamtsumme der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile**2095**

