



BG Völkermarkt

NUTZWERTGUTACHTEN

(Vorabzug mit der nur vorläufigen Bewertung)

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

auf der Liegenschaft

EZ: 514
Grundbuch: 76113 St. Kanzian
Bezirksgericht: Völkermarkt
GST-NR: 729/7
GST-Adresse: **WE-Anlage Kiefernweg 6**
in 9122 St. Kanzian

zum

Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum

im Sinne des § 16 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – idF
der Wohnrechtsnovelle 2024 (WRN 2024) - BGBL. I Nr. 92/2024.

Bleiburg, am 19. 05. 2026

Allgemeine Angaben

Auftraggeber und WE-Organisator

Name	Adresse
Prasser Immobilienverwaltung und Projektentwicklung GmbH – (FN 469420z)	Pfarrgasse 60, 1230 Wien

Grundeigentümerin

Name	Adresse
Prasser Immobilienverwaltung und Projektentwicklung GmbH – (FN 469420z)	Pfarrgasse 60, 1230 Wien

Zweck und Gegenstand des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile der wohnungseigentumstauglichen Objekte samt der vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge der Liegenschaft EZ 514, Grundbuch 76113 St. Kanzian, zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2024 - BGBl. I Nr. 92/2024.

Ortsbesichtigung

19. 05. 2026

Bewertungsstichtag

19. 05. 2026

Nutzflächenermittlung

Die Raumzuordnung und Nutzflächenermittlung erfolgte vom SV nach den beiliegenden Parifizierungsplänen mit den darin farblich dargestellten WE-Objekten unter Zugrundelegung der vom AG zur Verfügung gestellten NF-Aufstellung und Planunterlagen. Die Größe und Anordnungen der Außenanlagen wurden nicht durch einen Geometer vermessen, sondern ist vom SV lediglich aus dem KAGIS-Lageplan digital ermittelt worden.

Diese Nutzflächenermittlung und die SV-Parifizierungspläne 01) bis 04) sind integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der noch nicht vorliegenden Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2024 (WEG-2024) folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt: 32 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Aufgliederung laut Baubestand:

12 Wohnungen

8 KFZ-Stellplätze im Freien

12 KFZ-Stellplätze überdacht (Carport)

Nutzflächenaufstellung

WE-ANLAGE KIEFERNWEG 6

TOP 01 Wohnung EG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	EG	9,77	
Zimmer	EG	13,54	
Bad/WC	EG	5,66	
Küche/Wohnen/Essen	EG	21,78	50,75
Zuschläge			
Terrasse überdacht	EG	43,32	43,32
Zubehör			
Garten	EG	58,71	
KA 12	KG	10,49	69,20
Nutzfläche			50,75

TOP 02 Wohnung EG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	EG	9,26	
Zimmer	EG	15,54	
Bad/WC	EG	5,66	
Küche/Wohnen/Essen	EG	17,16	47,62
Zuschläge			
Terrasse überdacht	EG	23,77	23,77
Zubehör			
Garten	EG	108,05	
KA 11	KG	10,08	118,13
Nutzfläche			47,62

TOP 03 Wohnung EG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	EG	3,10	
Zimmer	EG	15,83	
Bad/WC	EG	5,40	
Küche/Wohnen/Essen	EG	18,07	
Balkon/Loggia	EG	9,76	52,16
Zubehör			
Garten	EG	70,63	
KA 08	KG	7,05	77,68
Nutzfläche			52,16

TOP 04 Wohnung EG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	EG	6,44	
WC	EG	2,18	
Bad	EG	5,19	
Zimmer	EG	11,88	
Küche/Wohnen/Essen	EG	20,11	45,80
Zuschläge			
Terrasse überdacht	EG	26,00	
Zugang	EG	5,09	31,09
Zubehör			
Garten	EG	165,44	
Garten	EG	5,26	
KA 09	KG	8,01	178,71
Nutzfläche			45,80

TOP 05 Wohnung OG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	OG	4,11	
Bad/WC	OG	4,63	
Wohnen/Schlafen	OG	18,40	27,14
Zuschläge			
Balkon überdacht	OG	21,49	21,49
Zubehör			
KA 03	KG	6,20	6,20
Nutzfläche			27,14

TOP 06 Wohnung OG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	OG	7,33	
Bad/WC	OG	4,79	
Zimmer	OG	11,04	
Küche/Essen/Wohnen	OG	15,60	38,76
Zuschläge			
Balkon überdacht	OG	21,45	21,45
Zubehör			
KA 01	KG	6,45	6,45
Nutzfläche			38,76

TOP 07 Wohnung OG - RNW

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	OG	7,28	
Bad/WC	OG	5,75	
Zimmer	OG	12,64	
Küche/Essen/Wohnen	OG	15,99	41,66
Zuschläge			
Balkon überdacht	OG	23,75	23,75
Zubehör			
KA 10	KG	7,05	7,05
Nutzfläche			41,66

TOP 08 Wohnung OG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	OG	5,78	
Zimmer	OG	12,60	
Bad/WC	OG	4,65	
Küche/Wohnen/Essen	OG	16,07	
Balkon/Loggia	OG	8,69	47,79
Zubehör			
KA 06	KG	6,20	6,20
Nutzfläche			47,79

TOP 09 Wohnung DG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	DG	4,11	
Bad/WC	DG	4,63	
Wohnen/Schlafen	DG	18,40	27,14
Zuschläge			
Balkon überdacht	DG	21,61	21,61
Zubehör			
KA 04	KG	6,20	6,20
Nutzfläche			27,14

TOP 10 Wohnung DG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	DG	5,03	
Bad/WC	DG	5,75	
Zimmer	DG	12,00	
Küche/Essen/Wohnen	DG	15,99	38,77
Zuschläge			
Balkon überdacht	DG	19,89	19,89
Zubehör			
KA 05	KG	7,10	7,10
Nutzfläche			38,77

TOP 11 Wohnung DG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	DG	7,28	
Bad/WC	DG	6,48	
Zimmer	DG	11,91	
Küche/Essen/Wohnen	DG	15,99	41,66
Zuschläge			
Balkon überdacht	DG	24,00	24,00
Zubehör			
KA 02	KG	6,83	6,83
Nutzfläche			41,66

TOP 12 Wohnung DG

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Räume			
VR	DG	3,24	
Zimmer	DG	12,60	
Bad/WC	DG	7,22	
Küche/Wohnen/Essen	DG	16,07	
Balkon/Loggia	DG	9,75	48,88
Zubehör			
KA 07	KG	6,83	6,83
Nutzfläche			48,88

PP01

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,57
Nutzfläche			12,57

PP02

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,54
Nutzfläche			12,54

PP03

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,53
Nutzfläche			12,53

PP04

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,52
Nutzfläche			12,52

PP05

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,51
Nutzfläche			12,51

PP06

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP07

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

PP08

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Stellplatz im Freien	EG		13,28
Nutzfläche			13,28

CP01

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP02

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP03

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP04

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP05

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP06

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP07

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP08

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP09

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP10

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP11

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

CP12

Bezeichnung	Lage	Fläche	m ²
Tiefgaragenplatz	EG		12,50
Nutzfläche			12,50

nicht bewertete Flächen

Bezeichnung	Kategorie	m²
INNENFLÄCHEN		
EG STH	sonst. Räumlichkeit	7,65
EG Gang	sonst. Räumlichkeit	11,85
OG STH	sonst. Räumlichkeit	7,86
OG Gang	sonst. Räumlichkeit	10,27
DG STH	sonst. Räumlichkeit	8,03
DG Gang	sonst. Räumlichkeit	10,27
KG STH	sonst. Räumlichkeit	15,09
KG Technik	sonst. Räumlichkeit	16,75
KG Kinderwagen und Fahrrad	sonst. Räumlichkeit	11,82
KG Gang	sonst. Räumlichkeit	9,44
KG Gang	sonst. Räumlichkeit	16,83
KG Gang	sonst. Räumlichkeit	5,67
KG VR	sonst. Räumlichkeit	2,80
KG Wasch- Trockenraum	sonst. Räumlichkeit	7,15
AUSSENFLÄCHEN		
EG Zufahrt	sonst. Räumlichkeit	259,04
EG Müll	sonst. Räumlichkeit	9,88
EG Zugang	sonst. Räumlichkeit	22,66
EG Kinderspielplatz	sonst. Räumlichkeit	32,43
Summe		456,49

Ermittlung der Nutzwerte / m²

WE-ANLAGE KIEFERNWEG 6

TOP 01 Wohnung EG

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
EG-Lage	-3,00%
Nutzwert pro m²	0,9700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
VR	EG		0,970
Zimmer	EG		0,970
Bad/WC	EG		0,970
Küche/Wohnen/Essen	EG		0,970
Zuschläge			
Terrasse überdacht	EG	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
Garten	EG	0,10 je m ²	0,100
KA 12	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 02 Wohnung EG

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
EG-Lage	-3,00%
Schlechtere Belichtung, Orientierung	-2,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
VR	EG		0,950
Zimmer	EG		0,950
Bad/WC	EG		0,950
Küche/Wohnen/Essen	EG		0,950
Zuschläge			
Terrasse überdacht	EG	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
Garten	EG	0,10 je m ²	0,100
KA 11	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 03 Wohnung EG

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
EG-Lage	-3,00%
Schlechtere Belichtung, Orientierung	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9200

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	EG		0,920
Zimmer	EG		0,920
Bad/WC	EG		0,920
Küche/Wohnen/Essen	EG		0,920
Balkon/Loggia	EG	50,00 % vom NW/m ²	0,460
Zubehör			
Garten	EG	0,10 je m ²	0,100
KA 08	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 04 Wohnung EG

Art: Wohnung

Regelnutzwert EG:	1,0000
EG-Lage	-3,00%
Lage unter Flachdach	-2,00%
WC extra	2,00%
Nutzwert pro m²	0,9700

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	EG		0,970
WC	EG		0,970
Bad	EG		0,970
Zimmer	EG		0,970
Küche/Wohnen/Essen	EG		0,970
Zuschläge			
Terrasse überdacht	EG	0,25 je m ²	0,250
Zugang	EG	0,20 je m ²	0,200
Zubehör			
Garten	EG	0,10 je m ²	0,100
Garten	EG	0,10 je m ²	0,100
KA 09	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 05 Wohnung OG

Art: Wohnung

Regelnutzwert OG:	1,0000
Schlechtere Raumaufteilung/Belichtung	-2,50%
Nutzwert pro m²	0,9750

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	OG		0,975
Bad/WC	OG		0,975
Wohnen/Schlafen	OG		0,975
Zuschläge			
Balkon überdacht	OG	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
KA 03	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 06 Wohnung OG

Art: Wohnung

Regelnutzwert OG:	1,0000
Außenliegendes Bad	2,50%
Nutzwert pro m²	1,0250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	OG		1,025
Bad/WC	OG		1,025
Zimmer	OG		1,025
Küche/Essen/Wohnen	OG		1,025
Zuschläge			
Balkon überdacht	OG	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
KA 01	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 07 Wohnung OG - RNW (Regelwohnung)

Art: Wohnung

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

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	OG		1,000
Bad/WC	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Küche/Essen/Wohnen	OG		1,000
Zuschläge			
Balkon überdacht	OG	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
KA 10	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 08 Wohnung OG

Art: Wohnung

Regelnutzwert OG:	1,0000
Schlechtere Belichtung, Orientierung	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9500

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	OG		0,950
Zimmer	OG		0,950
Bad/WC	OG		0,950
Küche/Wohnen/Essen	OG		0,950
Balkon/Loggia	OG	50,00 % vom NW/m ²	0,475
Zubehör			
KA 06	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 09 Wohnung DG

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:	1,0000
Schlechtere Raumaufteilung/Belichtung	-2,50%
Bessere Aussicht	5,00%
Nutzwert pro m²	1,0250

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	DG		1,025
Bad/WC	DG		1,025
Wohnen/Schlafen	DG		1,025
Zuschläge			
Balkon überdacht	DG	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
KA 04	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 10 Wohnung DG

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:	1,0000
Mansarde	-5,00%
Bessere Aussicht	5,00%
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	DG		1,000
Bad/WC	DG		1,000
Zimmer	DG		1,000
Küche/Essen/Wohnen	DG		1,000
Zuschläge			
Balkon überdacht	DG	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
KA 05	KG	0,20 je m ²	0,200

TOP 11 Wohnung DG

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:	1,0000
Mansarde	-5,00%
Bessere Aussicht	5,00%
Nutzwert pro m²	1,0000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	DG		1,000
Bad/WC	DG		1,000
Zimmer	DG		1,000
Küche/Essen/Wohnen	DG		1,000
Zuschläge			
Balkon überdacht	DG	0,25 je m ²	0,250
Zubehör			
KA 02	KG	0,25 je m ²	0,250

TOP 12 Wohnung DG

Art: Wohnung

Regelnutzwert DG:	1,0000
Mansarde	-5,00%
Schlechtere Belichtung, Orientierung	-5,00%
Nutzwert pro m²	0,9000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Räume			
VR	DG		0,900
Zimmer	DG		0,900
Bad/WC	DG		0,900
Küche/Wohnen/Essen	DG		0,900
Balkon/Loggia	DG	50,00 % vom NW/m ²	0,450
Zubehör			
KA 07	KG	0,20 je m ²	0,200

PP01

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

PP02

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

PP03

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

PP04

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

PP05

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

PP06

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

PP07

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

PP08

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,2000
Nutzwert pro m² 0,2000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Stellplatz im Freien	EG		0,2000

CP01

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP02

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP03

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP04

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP05

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP06

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP07

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP08

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP09

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP10

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP11

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

CP12

Art: Abstellplatz für KFZ

Regelnutzwert: 0,4000
Nutzwert pro m² 0,4000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m ²
Tiefgaragenplatz	EG		0,4000

Nutzwertberechnung

WE-ANLAGE KIEFERNWEG 6

TOP 01 Wohnung EG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	EG	9,77	0,970	9,48	
Zimmer	EG	13,54	0,970	13,13	
Bad/WC	EG	5,66	0,970	5,49	
Küche/Wohnen/Essen	EG	21,78	0,970	21,13	
Zuschläge					
Terrasse überdacht	EG	43,32	0,250	11,00	60
Zubehör					
Garten	EG	58,71	0,100	6	
KA 12	KG	10,49	0,200	2	8
Mindestanteil: 68 von 678 (136 von 1.356)					

TOP 02 Wohnung EG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	EG	9,26	0,950	8,80	
Zimmer	EG	15,54	0,950	14,76	
Bad/WC	EG	5,66	0,950	5,38	
Küche/Wohnen/Essen	EG	17,16	0,950	16,30	
Zuschläge					
Terrasse überdacht	EG	23,77	0,250	6,00	51
Zubehör					
Garten	EG	108,05	0,100	11	
KA 11	KG	10,08	0,200	2	13
Mindestanteil: 64 von 678 (128 von 1.356)					

TOP 03 Wohnung EG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	EG	3,10	0,920	2,85	
Zimmer	EG	15,83	0,920	14,56	
Bad/WC	EG	5,40	0,920	4,97	
Küche/Wohnen/Essen	EG	18,07	0,920	16,62	
Balkon/Loggia	EG	9,76	0,460	4,49	43
Zubehör					
Garten	EG	70,63	0,100	7	
KA 08	KG	7,05	0,200	1	8
Mindestanteil: 51 von 678 (102 von 1.356)					

TOP 04 Wohnung EG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	EG	6,44	0,970	6,25	
WC	EG	2,18	0,970	2,11	
Bad	EG	5,19	0,970	5,03	
Zimmer	EG	11,88	0,970	11,52	
Küche/Wohnen/Essen	EG	20,11	0,970	19,51	
Zuschläge					
Terrasse überdacht	EG	26,00	0,250	7,00	
Zugang	EG	5,09	0,200	1,00	52
Zubehör					
Garten	EG	165,44	0,100	17	
Garten	EG	5,26	0,100	1	
KA 09	KG	8,01	0,200	2	20
Mindestanteil: 72 von 678 (144 von 1.356)					

TOP 05 Wohnung OG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	OG	4,11	0,975	4,01	
Bad/WC	OG	4,63	0,975	4,51	
Wohnen/Schlafen	OG	18,40	0,975	17,94	
Zuschläge					
Balkon überdacht	OG	21,49	0,250	5,00	31
Zubehör					
KA 03	KG	6,20	0,200	1	1
Mindestanteil: 32 von 678 (64 von 1.356)					

TOP 06 Wohnung OG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	OG	7,33	1,025	7,51	
Bad/WC	OG	4,79	1,025	4,91	
Zimmer	OG	11,04	1,025	11,32	
Küche/Essen/Wohnen	OG	15,60	1,025	15,99	
Zuschläge					
Balkon überdacht	OG	21,45	0,250	5,00	45
Zubehör					
KA 01	KG	6,45	0,200	1	1
Mindestanteil: 46 von 678 (92 von 1.356)					

TOP 07 Wohnung OG - RNW

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	OG	7,28	1,000	7,28	
Bad/WC	OG	5,75	1,000	5,75	
Zimmer	OG	12,64	1,000	12,64	
Küche/Essen/Wohnen	OG	15,99	1,000	15,99	
Zuschläge					
Balkon überdacht	OG	23,75	0,250	6,00	48
Zubehör					
KA 10	KG	7,05	0,200	1	1
Mindestanteil: 49 von 678 (98 von 1.356)					

TOP 08 Wohnung OG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	OG	5,78	0,950	5,49	
Zimmer	OG	12,60	0,950	11,97	
Bad/WC	OG	4,65	0,950	4,42	
Küche/Wohnen/Essen	OG	16,07	0,950	15,27	
Balkon/Loggia	OG	8,69	0,475	4,13	41
Zubehör					
KA 06	KG	6,20	0,200	1	1
Mindestanteil: 42 von 678 (84 von 1.356)					

TOP 09 Wohnung DG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	DG	4,11	1,025	4,21	
Bad/WC	DG	4,63	1,025	4,75	
Wohnen/Schlafen	DG	18,40	1,025	18,86	
Zuschläge					
Balkon überdacht	DG	21,61	0,250	5,00	33
Zubehör					
KA 04	KG	6,20	0,200	1	1
Mindestanteil: 34 von 678 (68 von 1.356)					

TOP 10 Wohnung DG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	DG	5,03	1,000	5,03	
Bad/WC	DG	5,75	1,000	5,75	
Zimmer	DG	12,00	1,000	12,00	
Küche/Essen/Wohnen	DG	15,99	1,000	15,99	
Zuschläge					
Balkon überdacht	DG	19,89	0,250	5,00	44
Zubehör					
KA 05	KG	7,10	0,200	1	1
Mindestanteil: 45 von 678 (90 von 1.356)					

TOP 11 Wohnung DG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	DG	7,28	1,000	7,28	
Bad/WC	DG	6,48	1,000	6,48	
Zimmer	DG	11,91	1,000	11,91	
Küche/Essen/Wohnen	DG	15,99	1,000	15,99	
Zuschläge					
Balkon überdacht	DG	24,00	0,250	6,00	48
Zubehör					
KA 02	KG	6,83	0,250	2	2
Mindestanteil: 50 von 678 (100 von 1.356)					

TOP 12 Wohnung DG

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Räume					
VR	DG	3,24	0,900	2,92	
Zimmer	DG	12,60	0,900	11,34	
Bad/WC	DG	7,22	0,900	6,50	
Küche/Wohnen/Essen	DG	16,07	0,900	14,46	
Balkon/Loggia	DG	9,75	0,450	4,39	40
Zubehör					
KA 07	KG	6,83	0,200	1	1
Mindestanteil: 41 von 678 (82 von 1.356)					

PP01

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,57	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 678 (6 von 1.356)					

PP02

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,54	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 678 (6 von 1.356)					

PP03

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,53	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 678 (6 von 1.356)					

PP04

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,52	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 678 (6 von 1.356)					

PP05

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,51	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 678 (6 von 1.356)					

PP06

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 678 (6 von 1.356)					

PP07

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	12,50	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 678 (6 von 1.356)					

PP08

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien	EG	13,28	0,200	3,00	3
Mindestanteil: 3 von 678 (6 von 1.356)					

CP01

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP02

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP03

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP04

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP05

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP06

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP07

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP08

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP09

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP10

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP11

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

CP12

Bezeichnung	Lage	Fläche in m ²	Nutzwert pro m ²	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Tiefgaragenplatz	EG	12,50	0,400	5,00	5
Mindestanteil: 5 von 678 (10 von 1.356)					

Zu verbücherndes Zubehör

Bezeichnung	Lage	Zubehör	Nutzfläche	Nutzwert
TOP 01 Wohnung EG	EG	Garten	91,15	6
	KG	KA 12	10,49	2
TOP 02 Wohnung EG	EG	Garten	108,05	11
	KG	KA 11	10,08	2
TOP 03 Wohnung EG	EG	Garten	70,63	7
	KG	KA 08	7,05	1
TOP 04 Wohnung EG	EG	Garten	135,65	17
	EG	Garten	5,26	1
	KG	KA 09	8,01	2
TOP 05 Wohnung OG	KG	KA 03	6,20	1
TOP 06 Wohnung OG	KG	KA 01	6,45	1
TOP 07 Wohnung OG - RNW	KG	KA 10	7,05	1
TOP 08 Wohnung OG	KG	KA 06	6,20	1
TOP 09 Wohnung DG	KG	KA 04	6,20	1
TOP 10 Wohnung DG	KG	KA 05	7,10	1
TOP 11 Wohnung DG	KG	KA 02	6,83	2
TOP 12 Wohnung DG	KG	KA 07	6,83	1

Zusammenfassung

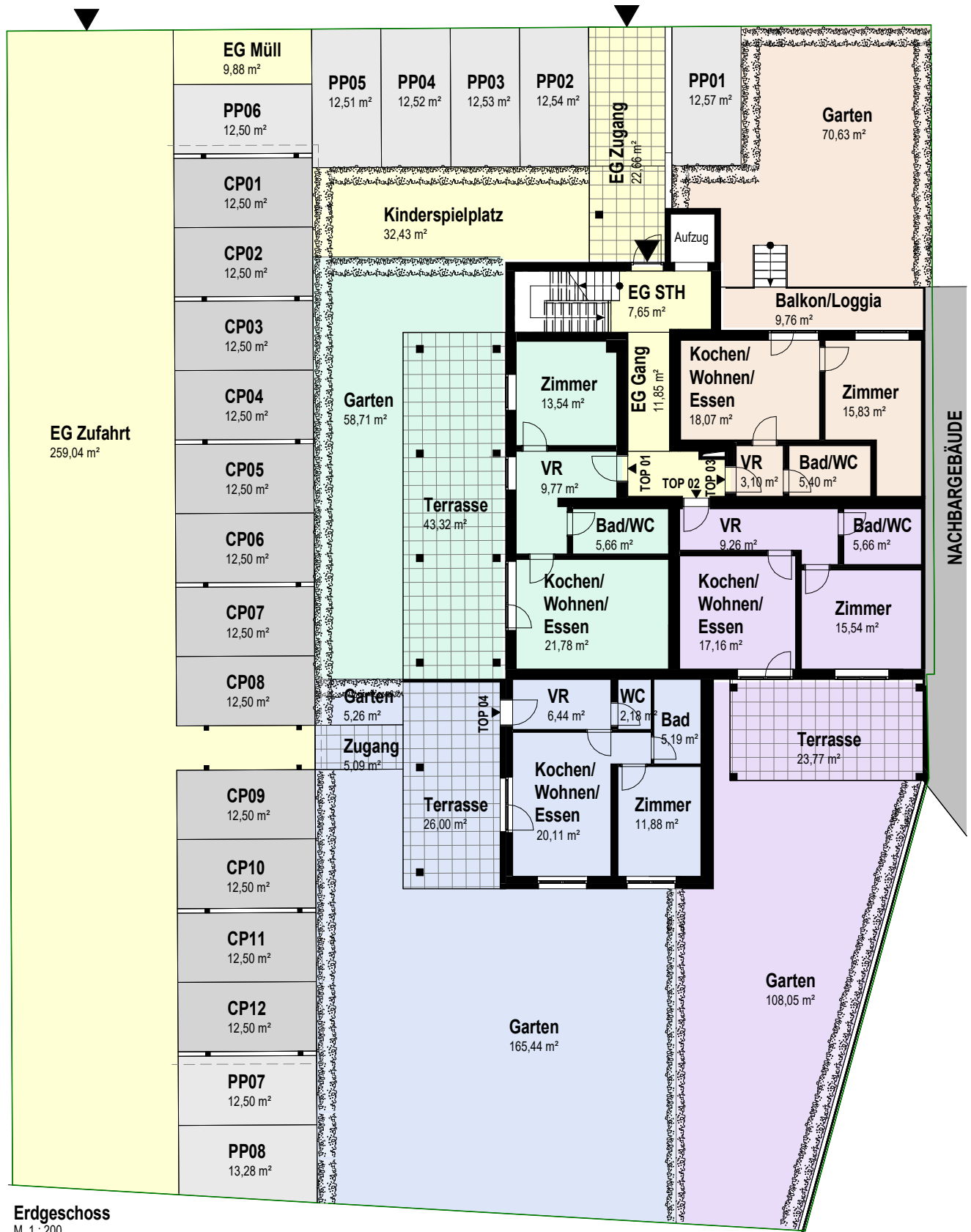
WE-ANLAGE KIEFERNWEG 6

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP 01 Wohnung EG	EG	50,75	68 / 678	136 / 1.356	10,029
TOP 02 Wohnung EG	EG	47,62	64 / 678	128 / 1.356	9,440
TOP 03 Wohnung EG	EG	52,16	51 / 678	102 / 1.356	7,522
TOP 04 Wohnung EG	EG	45,80	72 / 678	144 / 1.356	10,619
TOP 05 Wohnung OG	OG	27,14	32 / 678	64 / 1.356	4,720
TOP 06 Wohnung OG	OG	38,76	46 / 678	92 / 1.356	6,785
TOP 07 Wohnung OG - RNW	OG	41,66	49 / 678	98 / 1.356	7,227
TOP 08 Wohnung OG	OG	47,79	42 / 678	84 / 1.356	6,195
TOP 09 Wohnung DG	DG	27,14	34 / 678	68 / 1.356	5,015
TOP 10 Wohnung DG	DG	38,77	45 / 678	90 / 1.356	6,637
TOP 11 Wohnung DG	DG	41,66	50 / 678	100 / 1.356	7,375
TOP 12 Wohnung DG	DG	48,88	41 / 678	82 / 1.356	6,047
PP01	EG	12,57	3 / 678	6 / 1.356	0,442
PP02	EG	12,54	3 / 678	6 / 1.356	0,442
PP03	EG	12,53	3 / 678	6 / 1.356	0,442
PP04	EG	12,52	3 / 678	6 / 1.356	0,442
PP05	EG	12,51	3 / 678	6 / 1.356	0,442
PP06	EG	12,50	3 / 678	6 / 1.356	0,442
PP07	EG	12,50	3 / 678	6 / 1.356	0,442
PP08	EG	13,28	3 / 678	6 / 1.356	0,442
CP01	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP02	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP03	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP04	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP05	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP06	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP07	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP08	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP09	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP10	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP11	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737
CP12	EG	12,50	5 / 678	10 / 1.356	0,737

Summe: 678 / 678 (1.356 / 1.356)

Bleiburg, am 19. 05. 2026

Für die Richtigkeit
Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



LEGENDE

TOP 01 Wohnung EG	TOP 05 Wohnung OG	TOP 09 Wohnung DG	Parkplätze
TOP 02 Wohnung EG	TOP 06 Wohnung OG	TOP 10 Wohnung DG	Carport
TOP 03 Wohnung EG	TOP 07 Wohnung OG - RNW	TOP 11 Wohnung DG	Allgemein
TOP 04 Wohnung EG	TOP 08 Wohnung OG	TOP 12 Wohnung DG	

PARIFIZIERUNGSPLAN

**WE-Anlage Kiefernweg 6
in 9122 St. Kanzian**

Plannummer:

01

Maßstab:
M 1:200

Datum:
05. 03. 2026

Liegenschaft:

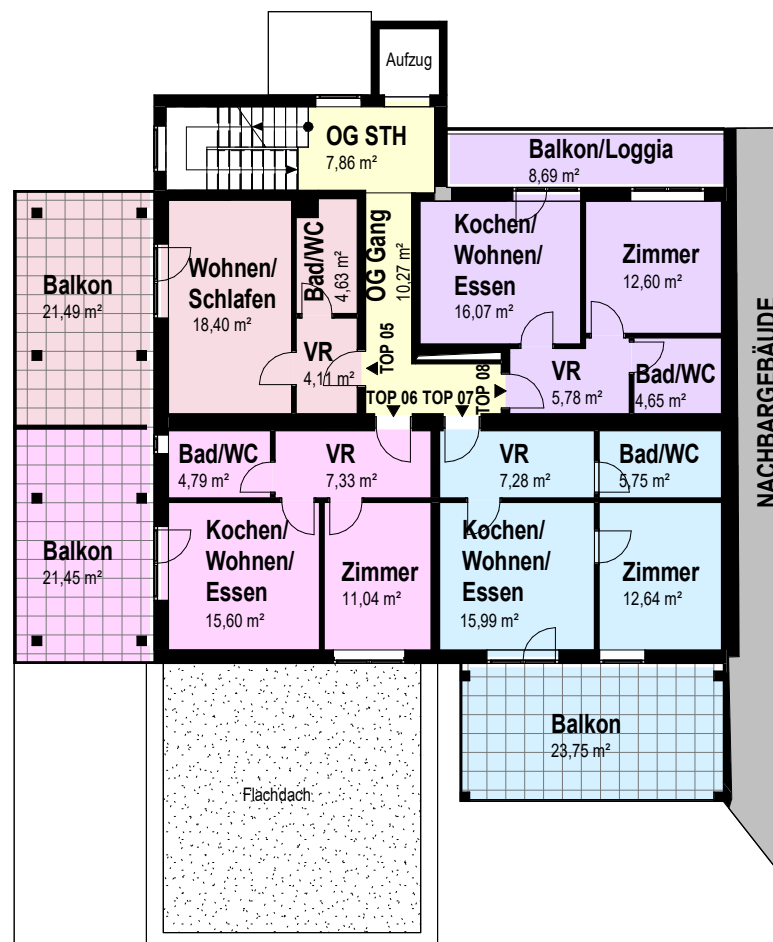
Grundstücksnummer: 729/7

Katastralgemeinde: 76113 St. Kanzian

Einlagezahl: 514

Adresse: Kiefernweg 6
9122 St. Kanzian

Liesnig
Bauplanung &
Projektentwicklung



Obergeschoss
M 1:200

LEGENDE

 TOP 01 Wohnung EG	 TOP 05 Wohnung OG	 TOP 09 Wohnung DG	 Parkplätze
 TOP 02 Wohnung EG	 TOP 06 Wohnung OG	 TOP 10 Wohnung DG	 Carport
 TOP 03 Wohnung EG	 TOP 07 Wohnung OG - RNW	 TOP 11 Wohnung DG	 Allgemein
 TOP 04 Wohnung EG	 TOP 08 Wohnung OG	 TOP 12 Wohnung DG	

PARIFIZIERUNGSPLAN

**WE-Anlage Kiefernweg 6
in 9122 St. Kanzian**

Plannummer:

02

Maßstab:
M 1:200

Datum:
05. 03. 2026

Liegenschaft:

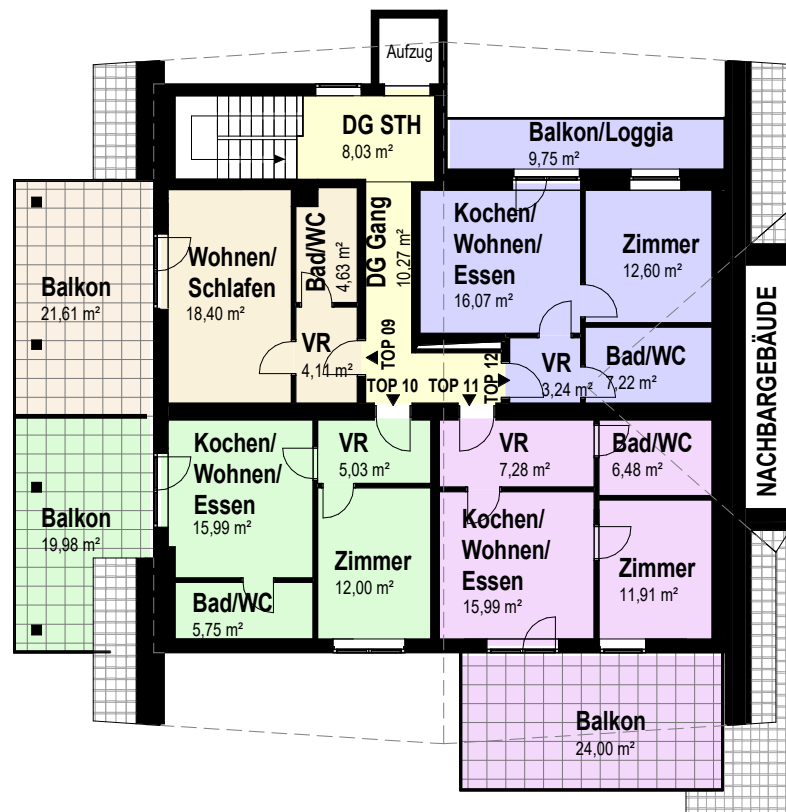
Grundstücksnummer: 729/7

Katastralgemeinde: 76113 St. Kanzian

Einlagezahl: 514

Adresse: Kiefernweg 6
9122 St. Kanzian

Liesnig
**Bauplanung &
Projektentwicklung**



Dachgeschoss
M 1 : 200

LEGENDE

 TOP 01 Wohnung EG	 TOP 05 Wohnung OG	 TOP 09 Wohnung DG	 Parkplätze
 TOP 02 Wohnung EG	 TOP 06 Wohnung OG	 TOP 10 Wohnung DG	 Carport
 TOP 03 Wohnung EG	 TOP 07 Wohnung OG - RNW	 TOP 11 Wohnung DG	 Allgemein
 TOP 04 Wohnung EG	 TOP 08 Wohnung OG	 TOP 12 Wohnung DG	

PARIFIZIERUNGSPLAN

**WE-Anlage Kiefernweg 6
in 9122 St. Kanzian**

Plannummer:

03

Maßstab:
M 1:200

Datum:
05. 03. 2026

Liegenschaft:

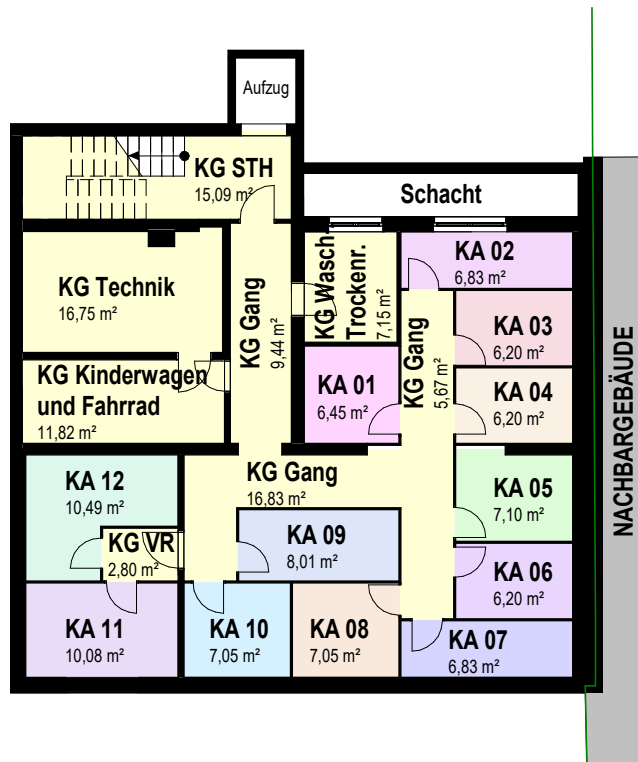
Grundstücksnummer: 729/7

Katastralgemeinde: 76113 St. Kanzian

Einlagezahl: 514

Adresse: Kiefernweg 6
9122 St. Kanzian

Liesnig
Bauplanung &
Projektentwicklung



Kellergeschoss
M 1 : 200

LEGENDE

	TOP 01 Wohnung EG		TOP 05 Wohnung OG		TOP 09 Wohnung DG		Parkplätze
	TOP 02 Wohnung EG		TOP 06 Wohnung OG		TOP 10 Wohnung DG		Carport
	TOP 03 Wohnung EG		TOP 07 Wohnung OG - RNW		TOP 11 Wohnung DG		Allgemein
	TOP 04 Wohnung EG		TOP 08 Wohnung OG		TOP 12 Wohnung DG		

PARIFIZIERUNGSPLAN

**WE-Anlage Kiefernweg 6
in 9122 St. Kanzian**

Plannummer:

04

Maßstab:
M 1:200

Datum:
05. 03. 2026

Liegenschaft:

Grundstücksnummer: 729/7

Katastralgemeinde: 76113 St. Kanzian

Einlagezahl: 514

Adresse: Kiefernweg 6
9122 St. Kanzian



**Liesnig
Bauplanung &
Projektentwicklung**