



mag. markus reithofer msc

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

GUTACHTEN

Aktenzahl: 13 E 118/24y

Auftrag: Verkehrswertermittlung der

- B-LNr. 100 und B-LNr. 101 mit 60/11291 und 2/11291 Anteilen, verbunden mit WE an Wohnung 1501 und an Motorrad- Abstellplatz 1

der EZ 3677, GB 01101 Favoriten

Adresse: 1100 Wien, Arsenalstraße 16 ident Alfred-Adler-Straße 2

Stichtag: 11. April 2025

Sachverständiger Mag. Markus Reithofer MSc
SV | MRICS | CIS ImmoZert | CIPS
1180 Wien, Gersthofer Straße 89
t: +43 1 479 9 479
f: +43 1 479 9 479 -10
m: office@sv-reithofer.at

UID: ATU 56659299
Bankverbindung RLB NÖ-W
BLZ 32000 Kto 15114150
IBAN: AT643200000015114150
BIC: RLNWATWW





Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1. Auftraggeber	1
1.2. Aktenzahl	1
1.3. Auftrag/ Zweck	1
1.4. Bewertungsstichtag: 11. April 2025 (Tag der Befundaufnahme)	2
1.5. Grundlagen und Unterlagen	2
1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen.....	2
1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen.....	2
1.5.3. Literatur	3
1.6. Allgemeine Vorbemerkungen	3
2. Befund.....	4
2.1. Grundbuchstand (eingeschränkt, aktuell)	4
2.2. Lage.....	9
2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung.....	10
2.2.2. Individualverkehr	11
2.2.3. Infrastruktur	13
2.2.4. Kaufkraft.....	15
2.3. Grundstück	16
2.3.1. Allgemeine Topographie	16
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung.....	17
2.3.3. Hochwasserrisiko	18
2.3.4. Flächenwidmung	18
2.3.5. Anschlüsse	20
2.3.6. Kontaminationen	20
2.4. Gebäudebestand	22
2.5. Bauaufträge/ Baubescheide	24
2.6. Objektbestand Wohnung 1501	25
2.6.1. Raumprogramm	25
2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume	27
2.6.3. Nutzfläche	29
2.6.4. Bestandsverhältnis/Rechte Dritter	29
2.6.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top 1501	29
2.7. Objektbestand Motorradabstellplatz 1	30
2.7.1. Nutzfläche	30
2.7.2. Bestandsverhältnis/Rechte Dritter	31
2.7.3. Wohnbeitragsvorschreibung.....	31
2.8. Aufteilung der Aufwendungen/Klagen	32
2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau	32
2.10. Energieausweis	33



3. Gutachten	35
3.1. Auftrag	35
3.2. Bewertungsgrundsätze	35
3.3. Vergleichswerte Top 1501	37
3.3.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen	37
3.3.2. Anpassung der Eigentumswohnungen	38
3.3.3. Verkehrswertermittlung Wohnung 1501	41
3.4. Vergleichswerte Motorradabstellplatz 1	41
4. Zusammenfassung	42
4.1. B-LNr. 100	42
4.2. B-LNr. 101	43
5. Anmerkung	44
5.1. Umsatzsteuer	44
5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3	45
6. Fotodokumentation	46
7. Anlagen	53



Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort	10
Abb. 2:	Öffentliche Verbindung in die Innenstadt	11
Abb. 3:	Verbindung mittels Individualverkehr	11
Abb. 4:	Kurzparkzonen Wien	12
Abb. 5:	Straßen- / Autobahnnetz	12
Abb. 6:	Aus- und Weiterbildung	14
Abb. 7:	medizinische Versorgung	14
Abb. 8:	Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien	15
Abb. 9:	DKM	16
Abb. 10:	Luftbild	16
Abb. 11:	Straßenlärm [dB]	17
Abb. 12:	Schienenlärm [dB]	17
Abb. 13:	Hochwasserrisikozonierung	18
Abb. 14:	Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal	20
Abb. 15:	Datumsvermerk auf dem Einreichplan	22
Abb. 16:	Ansicht	22
Abb. 17:	Wohnungsgrundriss Wohnung 1501	26
Abb. 18:	Lageplan	30

Legende zu Grundrissen:

Wandart	Bedeutung
	Neu errichtete Wand
	Abgerissene Wand



1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Frau Rat Dr. Sabine Feldbacher, Richterin des Bezirksgericht Favoriten, Angeligasse 35, 1100 Wien mit Beschluss vom 09. Jänner 2025 eingelangt am 13. Jänner 2025.

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch

Dr. Reinhard ZIMMERMANN Rechtsanwalt
Peitlgasse 6/1. DG/29
1210 Wien

1. Verpflichtete Partei

DSG-GmbH
Tauernstraße 9/Top4
5630 Bad Hofgastein

2. Verpflichtete Partei

Viacheslav Brednev
Tauernstraße 9/Top 4
5630 Bad Hofgastein

wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

1.2. Aktenzahl

13 E 118/24y

1.3. Auftrag/ Zweck

SV möge Befund und Gutachten über den Verkehrswert von 60/11291 und 2/11291 Anteilen, B-LNr. 100 und 101 verbunden mit Wohnungseigentum an Wohnung 1501 und Motorradstellplatz 1 der EZ 3677, GB 01101 Favoriten in 1100 Wien, Arsenalstraße 16 ident Alfred-Adler-Straße 2 zum Stichtag erstellen.



1.4. Bewertungsstichtag: 11. April 2025 (Tag der Befundaufnahme)

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.5.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle, erfolglos am 12. Februar 2025 und erfolgreich am 11. April 2025, 08:00 Uhr unter Anwesenheit von:
 - siehe Anwesenheitsprotokoll bei den Anlagen
 - sowie Frau Ida Nebosis (Büro SV)
 - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt bei der zuständigen Gemeinde
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Altlastenportal, online
- Anfertigen einer Fotodokumentation
- Kanzleiinterne Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen

1.5.2. Von der Hausverwaltung übermittelte Unterlagen

- Vorschreibung
- Nutzwertgutachten
- Protokoll WE-Versammlung
- Abrechnung Reparaturrücklage
- Wohnungseigentumsvertrag



1.5.3. Literatur

- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG², 2005
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Rössler/Langer, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage, 2004
- Ross/Brachmann/Holzer/Renner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage, 2005
- Bienert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage, 2018
- Heidinger/Hubalek/Wagner, Immobilienbewertung nach angelsächsischen Grundsätzen, 1. Auflage, 2000

1.6. Allgemeine Vorbemerkungen

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes, marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sofern ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes nicht vorgelegt wird, wird im Zuge der Bewertung daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.



2. Befund

2.1. Grundbuchstand (eingeschränkt, aktuell)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 01101 Favoriten
BEZIRKSGERICHT Favoriten

EINLAGEZAHL 3677

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 100, 101 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1181/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
135/67	G	GST-Fläche	* 1602	
		Bauf.(10)	845	
		Gärten(10)	757	Arsenalstraße 16
				Alfred-Adler-Straße 2
2814	G	Bauf.(20)	* 91	
		GESAMTFLÄCHE	1693	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 2419/2014 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5479/2014)
2401/2014 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5406/2014)
EisB 45/1979 Sicherheitszone hins Gst 135/67 3242/12
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023)
aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung
3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 3 a 2401/2014 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5406/2014)
1637/2014 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins Gst 135/67
3242/12 gem Pkt 1 Bescheid 2013-11-28
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023)
aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung
3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 5 a 2419/2014 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5479/2014)
Bauplatz D auf Gst 135/67 3242/12
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023)
aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung
3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 6 a 3430/2017 Fensterrecht gemäß Punkt 2.1 des Dienstbarkeitsvertrages vom
14.03.2017 ob Gst 135/2 zugunsten der Grundstücke Nr. 135/67 KG 01101
Favoriten und 3242/12 KG 01006 Landstraße
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023)
aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung
3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 7 a 3485/2017 RECHT des Wegerechts
- gem Pkt 3.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf



- Gst 3242/10 KG 01006 Landstraße und Gst 135/63 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3675 KG 01101 Favoriten
- gem Pkt 4.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten
- gem Pkt 6.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/7 KG 01006 Landstraße und Gst 135/140 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3674 KG 01101 Favoriten
- für
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023)
aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung
3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 8 a 3485/2017 RECHT der gemeinsamen Nutzung der Technikräume und -anlagen
- gem Pkt 7.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/10 KG 01006 Landstraße und Gst 135/63 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3675 KG 01101 Favoriten
- gem Pkt 8.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten
- gem Pkt 10.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/7 KG 01006 Landstraße und Gst 135/140 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3674 KG 01101 Favoriten
- für
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023)
aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung
3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 9 a 3485/2017 RECHT zur Führung von Leitungen
- gem Pkt 11.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/10 KG 01006 Landstraße und Gst 135/63 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3675 KG 01101 Favoriten
- gem Pkt 12.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten
- gem Pkt 14.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/7 KG 01006 Landstraße und Gst 135/140 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3674 KG 01101 Favoriten
- für
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023)
aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung
3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 10 a 3485/2017 RECHT der gemeinsamen Nutzung des Gemeinschaftsraums gem
Pkt 15.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten für
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023)
aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung
3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 11 a 3485/2017 RECHT der gemeinsamen Nutzung des Kinderspielplatzes gem
Pkt 16.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten
jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten für
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023)
aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung
3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert



- 12 a 3485/2017 Realrecht der Betriebsführung, Wartung, Instandhaltung und Erneuerung
- gem Pkt 19.2.1. a), b) und c) Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf Gst 3242/10 KG 01006 Landstraße und Gst 135/63 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3675 KG 01101 Favoriten
- gem Pkt 19.2.3. a), b) und c) Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten
- gem Pkt 19.2.7. a), b) und c) Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf Gst 3242/7 KG 01006 Landstraße und Gst 135/140 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3674 KG 01101 Favoriten
für
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023) aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung 3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 13 a 5014/2020 Verwalter der Liegenschaft :
Palladio Immobilien GmbH (FN 323831y), Münzwardeingasse 2/3, 1060 Wien
- 14 a gelöscht
***** B *****
- 100 ANTEIL: 60/11291
DSG-GmbH (FN 349118i)
ADR: Salzburgerstraße 2, Bad Hofgastein 5630
a 5014/2020 IM RANG 4263/2017 Kaufvertrag 2019-12-09 Eigentumsrecht
b 5014/2020 IM RANG 4263/2017 Wohnungseigentum an Wohnung 1501
- 101 ANTEIL: 2/11291
DSG-GmbH (FN 349118i)
ADR: Salzburgerstraße 2, Bad Hofgastein 5630
a 5014/2020 IM RANG 4263/2017 Kaufvertrag 2019-12-09 Eigentumsrecht
b 5014/2020 IM RANG 4263/2017 Wohnungseigentum an Motorrad-Abstellplatz 1
***** C *****
- 1 a 2401/2014 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5406/2014) 604/2013 1637/2014
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung von Fernwärme/-kälteleitungen, jeweils inklusive der erforderlichen technischen Einrichtungen sowie die Duldung des Bestandes, des Betriebes, der Kontrolle, der Instandhaltung, der Benützung sowie allfälliger baulicher Änderungen dieser Fernwärme/-kälteleitungen, wobei die Grundstücke sowohl oberirdisch als auch unterirdisch beansprucht werden gem Artikel II Dienstbarkeitsvertrag 2011-07-11 auf Gst 135/67 für
Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. (FN 97745v)
b 2401/2014 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5406/2014) Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 3633
- 4 a 3259/2017
DIENSTBARKEIT der Duldung der Immissionen des Eisenbahnbetriebs sowie der Verzicht auf die Geltendmachung damit in Zusammenhang stehender Ansprüche, solange der Eisenbahnbetrieb ordnungs- und bewilligungsgemäß erfolgt, zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Nr. 135/2 KG 01101, EZ 3633 (ursprünglich inneliegend der EZ 5001 Grundbuch 02001 Eisenbahnbuch)
b 3259/2017 VORRANG von LNR 4 vor 2 3
- 5 a 3485/2017
DIENSTBARKEIT des Wegerechtes gem Pkt 5.1.
Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf



- Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und
Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
für
- Gst 3242/10 KG 01006 Landstraße und Gst 135/63 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3675 KG 01101 Favoriten
 - Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten
 - Gst 3242/7 KG 01006 Landstraße und Gst 135/140 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3674 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023) aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung 3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 6 a 3485/2017
DIENSTBARKEIT der gemeinsamen Nutzung der Technikräume und -anlagen gem Pkt 9.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und
Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
für
- Gst 3242/10 KG 01006 Landstraße und Gst 135/63 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3675 KG 01101 Favoriten
 - Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten
 - Gst 3242/7 KG 01006 Landstraße und Gst 135/140 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3674 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023) aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung 3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 7 a 3485/2017
DIENSTBARKEIT des Rechts zur Führung von Leitungen gem Pkt 13.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und
Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
für
- Gst 3242/10 KG 01006 Landstraße und Gst 135/63 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3675 KG 01101 Favoriten
 - Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten
 - Gst 3242/7 KG 01006 Landstraße und Gst 135/140 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3674 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023) aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung 3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 8 a 3485/2017
DIENSTBARKEIT des Rechts der gemeinsamen Nutzung des Kinderspielplatzes gem Pkt 17.1. Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und
Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
für
- Gst 3242/10 KG 01006 Landstraße und Gst 135/63 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3675 KG 01101 Favoriten
 - Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101 Favoriten jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien - 5622/2023) aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die Grundstücksbezeichnung 3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst



- 2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 9 a 3485/2017
REALLAST der Betriebsführung, Wartung, Instandhaltung und
Erneuerung gem Pkt 19.2.5. a), b) und c)
Dienstbarkeitsvertrag 2016-01-29 auf
Gst 3242/12 KG 01006 Landstraße und
Gst 135/67 KG 01101 Favoriten
für
- Gst 3242/10 KG 01006 Landstraße und Gst 135/63 KG 01101
Favoriten jeweils in EZ 3675 KG 01101 Favoriten
- Gst 3242/11 KG 01006 Landstraße und Gst 135/64 KG 01101
Favoriten jeweils in EZ 3676 KG 01101 Favoriten
- Gst 3242/7 KG 01006 Landstraße und Gst 135/140 KG 01101
Favoriten jeweils in EZ 3674 KG 01101 Favoriten
- b 2513/2023 (Entscheidendes Gericht BG Innere Stadt Wien -
5622/2023) aufgrund der KG-Grenzänderung wurde die
Grundstücksbezeichnung 3242/12 KG 01006 Landstraße in Gst
2814 KG 01101 Favoriten geändert
- 32 a 5014/2020 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002 gemäß Punkt 8 des
Wohnungseigentumsvertrages vom 16.12.2019 (§ 32 Abs 8 WEG
2002)
- 46 auf Anteil B-LNR 100
a 5050/2020 Pfandbestellungsurkunde 2019-12-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 480.000,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
- c 2978/2024 Hypothekarklage (HG Wien 46 Cg 128/24d)
- 77 auf Anteil B-LNR 100 101
a 4259/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 16,5 % Zinsen
p.a. aus EUR 339.879,37 seit 2.8.2024 sowie der Kosten des
Titelverfahrens von EUR 5.963,16 und der Kosten des
Exekutionsantrages von EUR 1.718,49 für UniCredit Bank
Austria AG (FN 150714p)
(13 E 118/24y) - im RANG TZ 5050/2020 hins. B-LNR 100
(Pfandrecht C-LNR 46)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, außerbücherliche Rechte oder Verpflichtungen zum Stichtag wurden nicht bekannt gegeben. Die Dienstbarkeit und Reallasten sind aufgrund der gewählten Bewertungsmethode beim ermittelten Wert berücksichtigt.



2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ per Adresse 1100 Wien, Arsenalstraße 16 ident Alfred-Adler-Straße 2. Die bewertungsgegenständliche Adresse wird wie folgt markiert: Arsenalstraße - Alfred-Adler-Straße - Canettistraße – Karl-Popper-Straße

Quelle: www.wien.gv.at

Die Arsenalstraße verläuft in der Verlängerung der Prinz-Eugen-Straße von Norden bis zum Gräßelplatz im Südosten. Sie ist in beide Richtungen befahrbar und wurde 1878 nach dem dort befindlichen Arsenal benannt.

Die Alfred-Adler-Straße verläuft in der Verlängerung der Ghegastraße im Nordosten bis zur Landgutgasse/Sonnwendgasse im Südwesten. Sie ist in beide Richtungen befahrbar und wurde 2009 nach Alfred Adler benannt.

Im DEHIO Die Kunstdenkmäler Österreichs wird keine der Straßen erwähnt.

Der 10. Wiener Gemeindebezirk „Favoriten“ erstreckt sich über eine Fläche von 31,82 km². Er liegt im Südosten der Stadt und grenzt südlich an den politischen Bezirk Mödling in Niederösterreich. Umringt ist der 10. Bezirk von folgenden Wiener Gemeindebezirken: im Westen „Liesing“ (23.) und „Meidling“ (12.), im Norden „Margareten“ (5.), „Wieden“ (4.) und „Landstraße“ (3.) und im Osten „Simmering“ (11.). Favoriten hat etwa 220.400 Einwohner und setzt sich aus den Ortsteilen Favoriten, Oberlaa, Rothneusiedl, Unterlaa und Inzersdorf-Stadt zusammen. Der Kurpark Oberlaa – am Südosthang des Laaer Bergs - und die Therme Oberlaa liegen am südlichen Bezirks- bzw. Stadtrand.

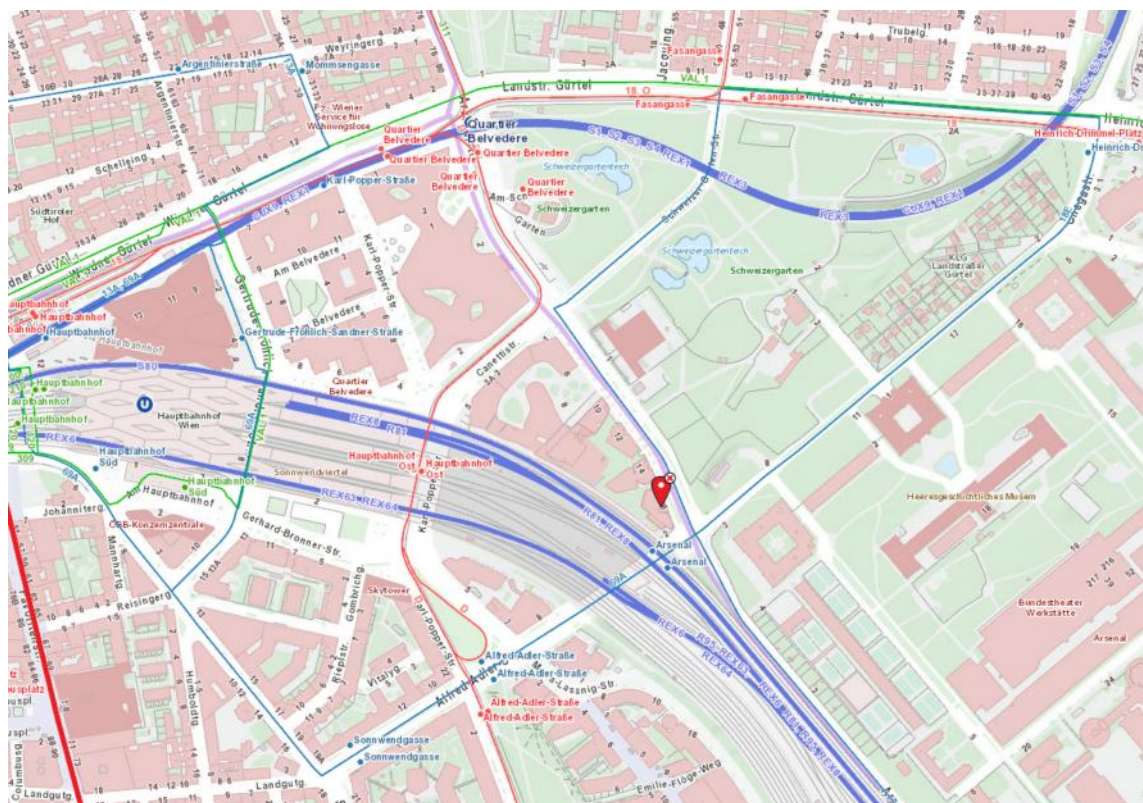
Im nördlichsten Teil des historischen Favoriten entstand in den Jahren um 2014 der neue Hauptbahnhof Wiens. Nach der 2009 erfolgten Absiedelung des daran anschließenden alten Frachtenbahnhofs, entstand auf dem ehemaligen Bahngelände um den neuen Bahnhof zwei neue Bezirksteile, das Quartier Belvedere und das Sonnwendviertel.

2.2.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

In fußläufiger Entfernung zum bewertungsgegenständlichen Objekt befinden sich die Haltestellen der Straßenbahnlinie D sowie der Autobuslinie 69A. Ebenfalls fußläufig erreichbar ist der Wiener Hauptbahnhof mit einer U-Bahnstation der Linie U1.

Die Streckenführung der Straßenbahnlinie D verläuft vom 10., Alfred-Adler-Straße über den Hauptbahnhof, den Schwarzenbergplatz, die Ringstraße/Oper bis zur Börse und ab dort über die Porzellangasse, die Heiligenstädter Straße bis Nußdorf. Die Endstelle befindet sich im 19., Beethovengang. Die Autobuslinie 69 A fährt von Wien 10., Hauptbahnhof über die Arsenalstraße und Geiselbergstraße (Schnellbahn 7) weiters Am Kanal – Florian Hedorfer Straße – Unter der Kirche nach Wien 11, Simmering (U3).

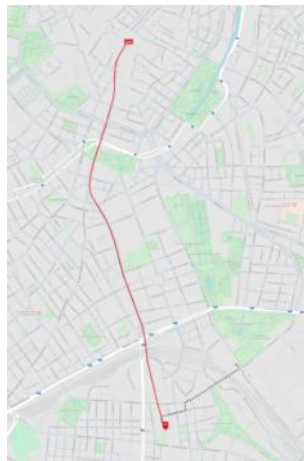
Abb. 1: Öffentliche Verkehrsanbindungen am Standort



Quelle: www.wien.gv.at



Abb. 2: Öffentliche Verbindung in die Innenstadt



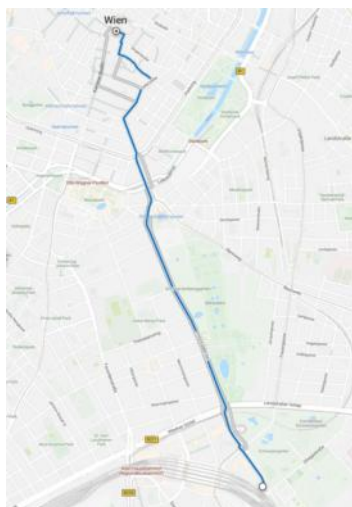
Ins Zentrum Wiens – zum Stephansplatz – benötigt man zu den normalen Betriebszeiten der öffentlichen Verkehrsmittel insgesamt ca. 19 Minuten.

Quelle: www.wienerlinien.at

2.2.2. Individualverkehr

Für den Individualverkehr ist die bewertungsgegenständliche Adresse gut erreichbar. Die Arsenalstraße und die Alfred-Adler-Straße sind in beide Richtungen befahrbar. Die Parkplatzsituation ist kritisch. Der 10. Bezirk ist überwiegend ein Parkraumbewirtschaftungsbezirk, das Parken im gegenständlichen Bereich ist kostenpflichtig. Das nächstgelegene Parkhaus befindet sich beim Hauptbahnhof.

Abb. 3: Verbindung mittels Individualverkehr



Vom Stadtzentrum Wiens, dem Stephansplatz, liegt die bewertungsgegenständliche Adresse ca. 3,1 Straßenkilometer entfernt.

Quelle: www.herold.at

Abb. 4: Kurzparkzonen Wien



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 5: Straßen- / Autobahnnetz



Quelle: www.oeamtc.at, ASFINAG, BMVIT



Die Anbindung an die Autobahnen in und um Wien ist wie folgt gegeben:

Die Ghegastraße führt zum Straßenzug „Landstraßer Gürtel“, über diesen wird rasch die Auffahrt Gürtel-Landstraßer Hauptstraße der A23 Südosttangente erreicht. Die A23 ermöglicht den Anschluss an alle weiteren Autobahnen und Schnellstraßen in und um Wien.

Erreichbarkeit Standort bis	fußläufig	öffentliche Verkehrsmittel	Auto
Stadtzentrum	k.A.	19 Min.	3,1 km
Westbahnhof	k.A.	10 Min.	4,6 km
Hauptbahnhof	0,8 km	10 Min.	1,0 km
Bahnhof Wien-Mitte	k.A.	15 Min.	2,8 km
Flughafen	k.A.	26 Min.	15,0 km

2.2.3. Infrastruktur

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für die Deckung des täglichen Bedarfs sowie für sonstige Konsumgüter befinden sich auf dem Gelände des Erste Campus und des Hauptbahnhofs.

Freizeit: In unmittelbarer Umgebung befinden sich der ca. 115.000 m² große Schweizergarten, die Gärten des Quartier Belvedere und der Helmut-Zilk-Park. Die kulturellen Einrichtungen der innerstädtischen Bezirke sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht zu erreichen.

Gesundheit: Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in der Alfred-Adler-Straße 1.

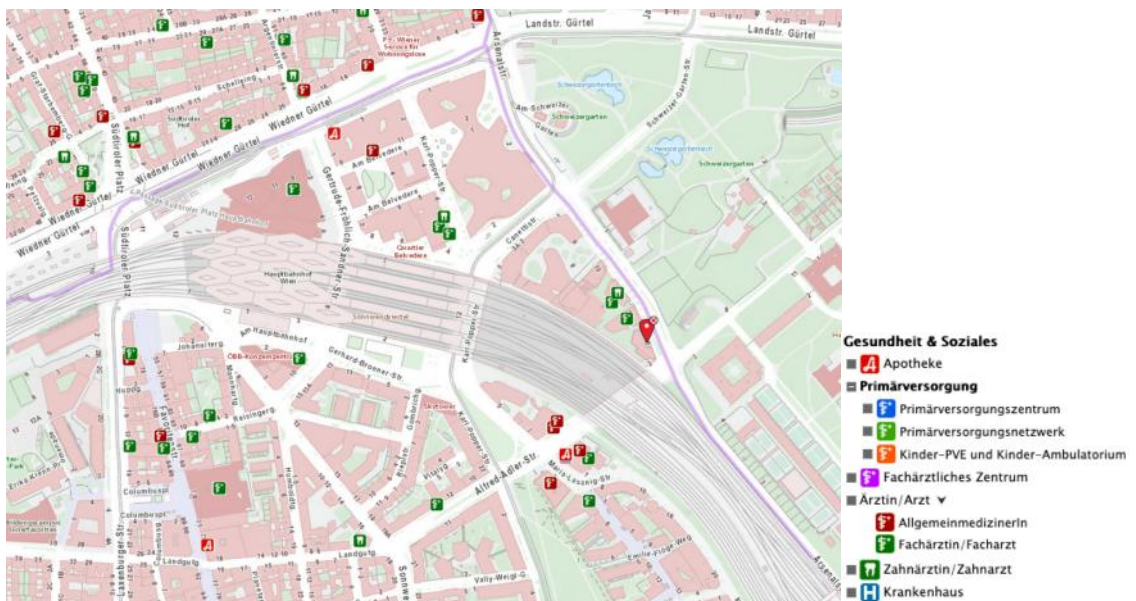


Abb. 6: Aus- und Weiterbildung



Quelle: www.wien.gv.at

Abb. 7: medizinische Versorgung

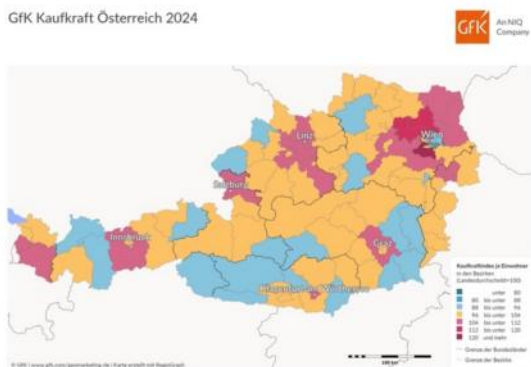


Quelle: www.wien.gv.at

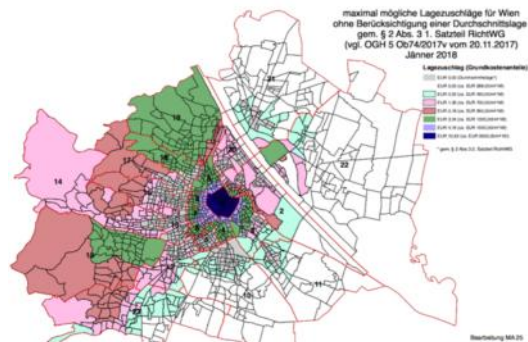
2.2.4. Kaufkraft

Abb. 8: Kaufkraft in Wien/ Lagezuschlag Wien

GfK Kaufkraft Österreich 2024



Quelle: APA/Regio Data



Quelle: www.wien.gv.at/ MA 25

Die Wohnlage ist unter Berücksichtigung der Bezirkskaufkraft sowie den örtlichen Gegebenheiten als gut zu bezeichnen.



2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft liegt in einer Eckparzelle und weist straßenseitig in Richtung Arsenalstraße eine Nordostausrichtung und in Richtung Alfred-Adler-Straße eine Südostausrichtung auf. Das Niveau kann als annähernd eben und die Grundstücksform als unförmig konfiguriert bezeichnet werden. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 1.693 m² angegeben.

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
135/67	G GST-Fläche	*	1602	
	Bauf.(10)		845	
	Gärten(10)		757	Arsenalstraße 16
				Alfred-Adler-Straße 2
2814	G Bauf.(20)	*	91	
	GESAMTFLÄCHE		1693	
***** A2 *****				

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Abb. 9: DKM

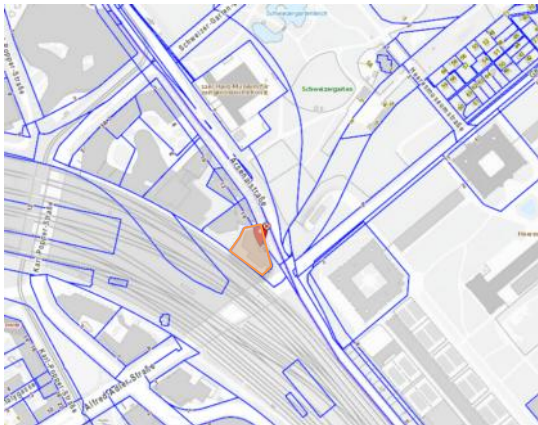
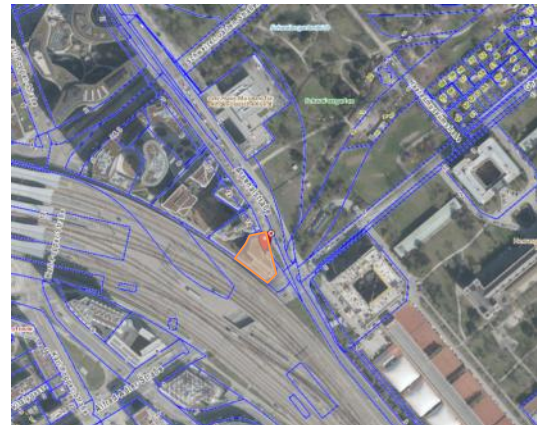


Abb. 10: Luftbild



Quelle: www.wien.gv.at

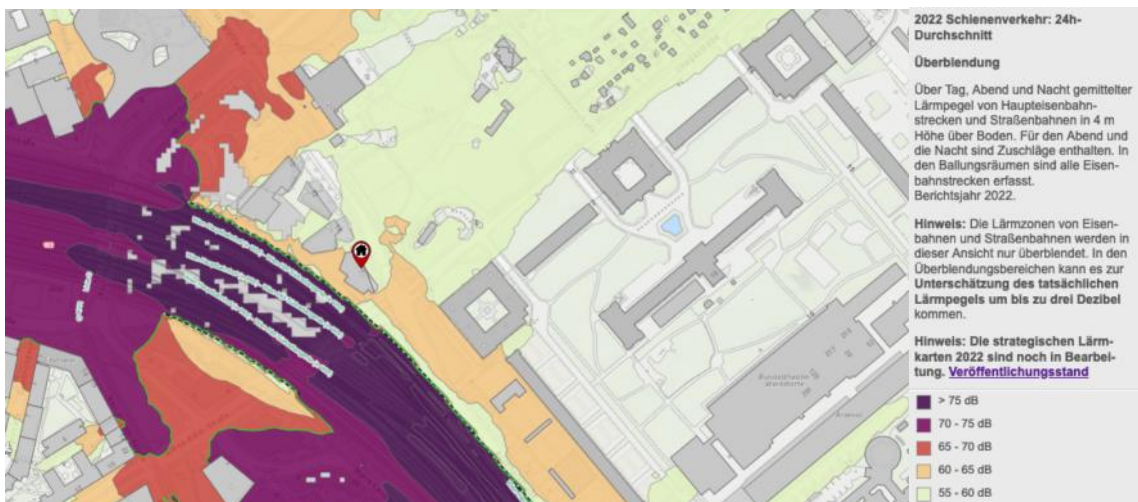
2.3.2. Lärmbeeinträchtigung

Abb. 11: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

Abb. 12: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.lärminfo.at

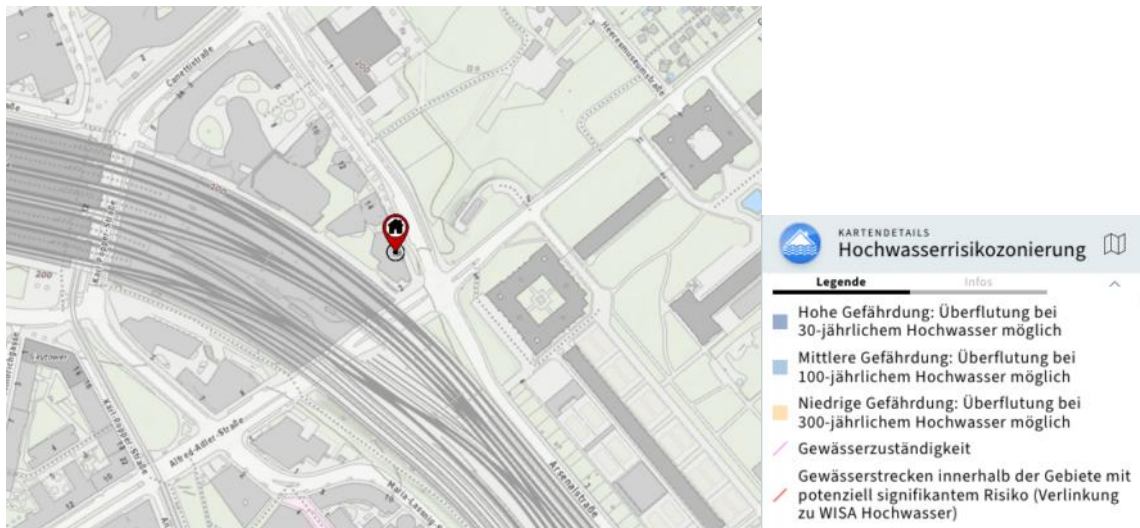
Im Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist gemäß der Lärmkarte 2022 eine überdurchschnittliche Lärmbeeinträchtigung durch Straßen- (70-75 dB) und Schienenlärm (55-65 dB) gegeben.

Laut Auskunft durch die MA22 handelt es sich bei den Lärmkarten um Jahresmittelwerte, abhängig von der Qualität der Verkehrserfassung. Es handelt sich lediglich um einen groben Überblick, um Maßnahmen evaluieren zu können. Die ausgewiesenen Lärmbeeinträchtigungen müssen nicht exakt auf eine bestimmte Liegenschaft zutreffen und könnten nur gesondert über Anfrage für die bestimmte Liegenschaft überprüft werden. Somit stellen die ausgewiesenen Kennwerte nur ein Indiz dar.



2.3.3. Hochwasserrisiko

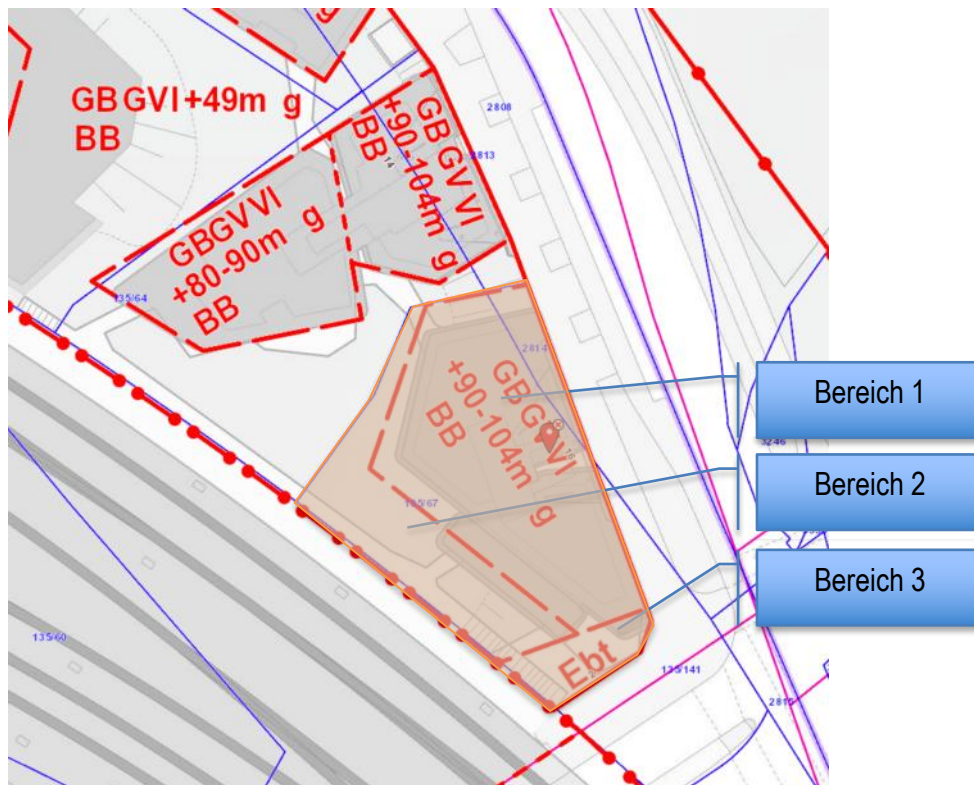
Abb. 13: Hochwasserrisikozonierung



Quelle: www.hora.gv.at

Gemäß www.hora.gv.at liegt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht in einem Hochwasserrisikobereich.

2.3.4. Flächenwidmung



Quelle: www.wien.gv.at



Widmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft

Bereich 1

- Bauland – gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel
- Bauklasse VI
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 90-104 m über Wiener Null beschränkt
- besondere Bebauungsbestimmungen: *“Für die mit BB4 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Der oberste Abschluss allfälliger raumbildender Dachaufbauten gemäß § 81 Abs. 6 BO für Wien darf die festgesetzte Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,0 m überragen.*

Für die mit BB9 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Bruttogeschoßfläche darf in Summe 64.000 m² nicht übersteigen.

Für die mit BB21 bezeichnete Grundfläche wird bestimmt: Innerhalb des Raumes von 50,5 m bis 57,0 m über Wiener Null wird die bauliche Ausnützbarkeit mit 50 v. H. der jeweiligen Grundfläche beschränkt.“

Bereich 2

- Bauland – gemischtes Baugebiet – Geschäftsviertel
- Bauklasse I
- geschlossene Bauweise
- Höhe auf 49 m über Wiener Null beschränkt
- besondere Bebauungsbestimmungen: *“Für die mit BB 1 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Unterbrechung der geschlossenen Bauweise ist zulässig.*

Für die mit BB2 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Dächer der zur Errichtung gelangenden Gebäude dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um höchstens 1,5 m überragen. Sofern Flachdächer zur Errichtung gelangen sind diese nach dem Stand der technischen Wissenschaften zu begrünen.

Für die mit BB9 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Bruttogeschoßfläche darf in Summe 64.000 m² nicht übersteigen.

Für die mit BB24 bezeichneten Grundflächen wird bestimmt: Die Errichtung von Wohnungen ist nicht zulässig.“

Bereich 3

- öffentliche Aufschließungsleitungen

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen Einsicht zu nehmen.

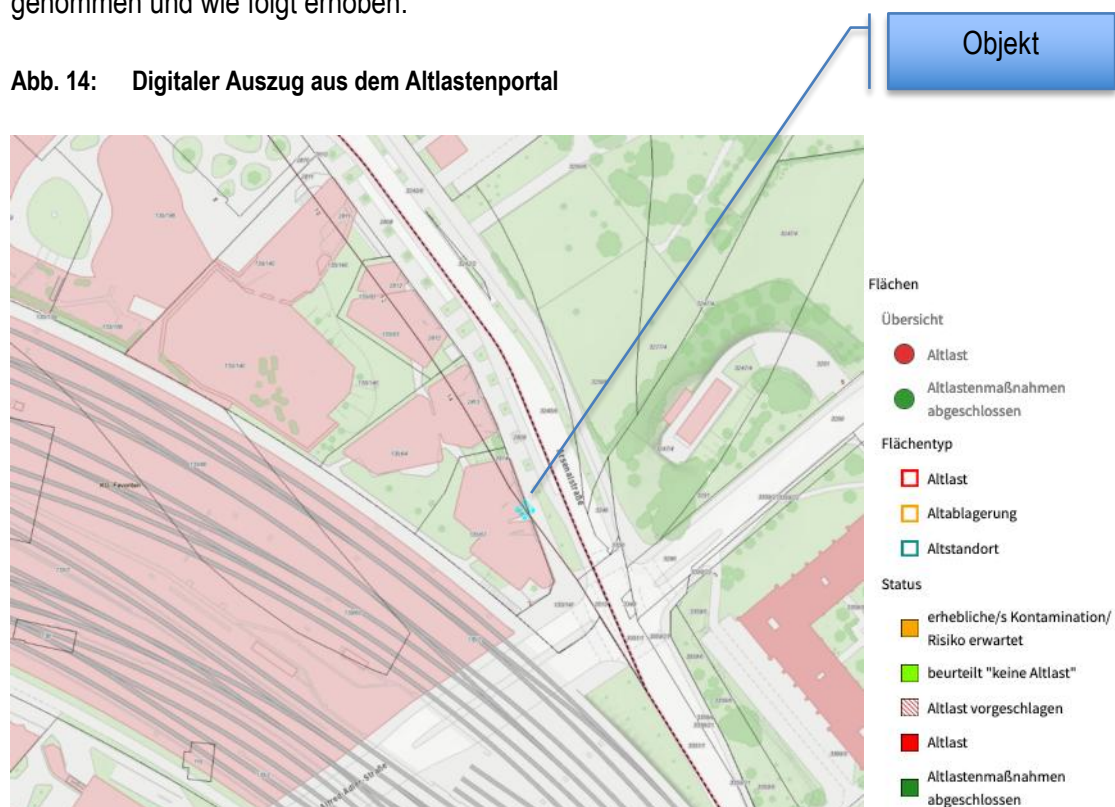
2.3.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist augenscheinlich an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

2.3.6. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt, hingegen wurde auf dem Altlastenportal Einsicht genommen und wie folgt erhoben:

Abb. 14: Digitaler Auszug aus dem Altlastenportal



Quelle: www.umweltbundesamt.at

Der Verdachtsflächenkataster ist entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes seit 1. Jänner 2025 nicht mehr abfragbar. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):



- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“. Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM). Es besteht weiterhin eine Abfragemöglichkeit und es kann nach Grundstücken und Adressen gesucht werden.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen sowie keine gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.



2.4. Gebäudebestand

Das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im 15. Stock eines neunzehngeschossigen Hochhauses mit zwei Kellergeschossen das in den Jahren um 2015 -2020 gänzlich neu errichtet wurde. Es ist Teil eines unterirdisch verbundenen Gebäudekomplexes „Parkapartments am Belvedere“, der sich neben diversen allgemeinen Flächen, unter anderem auch eine Tiefgarage inklusive einer Einfahrt teilt.

Abb. 15: Datumsvermerk auf dem Einreichplan



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan aus 2015)

Abb. 16: Ansicht



Quelle: Bauakt MA37 (Einreichplan aus 2015)



Der Zugang zum bewertungsgegenständlichen Gebäude erfolgt über die Arsenalstraße über eine elektrische Schiebetüre. Vom Eingangsbereich gelangt man in die Liftlobby, die weiters Zugang zu den Allgemeinflächen, der Garage und dem Stiegenhaus bietet. Die Liegenschaft befand sich am Tag der Befundaufnahme in einem gepflegten Erhaltungszustand. Die allgemeinen Flächen im Eingangs-, Gang- und Liftbereich sowie der Garagenbereich werden augenscheinlich laufend instandgehalten.

Das Gebäude, in dem sich die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden, ist nicht auf der vom Bundesdenkmalamt veröffentlichten Liste der unbeweglichen und archäologischen Denkmale unter Denkmalschutz per Stand vom 28.05.2024 verzeichnet.

Nutzung:	überwiegend Wohnzwecke
Bauzustand:	gepflegt/gut
Lage:	Ecklage
Geschosse:	Kellergeschosse 1+2 Erdgeschoss 1. – 19. Stock Dach
Bauweise:	massiv
Abfallrohre:	außen liegend
Fassaden:	überwiegend verglast, guter Zustand
Fenster:	Isolierglasfenster
Stiegenhausform:	gegenläufige Treppe
Stiegenhaus:	Betonstufen
Geländer:	Metallhandlauf
Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	verputzt/gemalt
Decken:	verputzt/gemalt
Abortanlage:	bestandobjektintern
Lift:	mehrere vorhanden
Außenanlagen:	befestigt/begrünt



Gemäß dem Gutachten zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte § 6 Abs. 1 Z2 WEH 20002 i.d.F. BGBl. I Br. 124/2006, befinden sich auf der Liegenschaft:

- 120 selbstständige Räumlichkeiten
- 29 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

aufgeteilt auf:

- 119 Wohnungen und
- 1 sonstige selbstständige Räumlichkeiten

und

- 19 Abstellplätze für PKW sowie
- 10 Abstellplätze für Motorräder

2.5. Bauaufträge/ Baubescheide

Laut Auskunft der zuständigen Magistratsabteilung gibt es derzeit keine das bewertungsgegenständliche Objekt betreffende offene Bauvorhaben oder Bauaufträge.

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Baubescheide erhoben werden:

- Bescheid –Baubewilligung, Bekanntgabe der Breite, Höhenlage und Bauart des Gehsteiges, Bekanntgabe einer Gehsteigauf- und überfahrt, Herstellung einer mechanischen Garagenlüftung vom 10. Dezember 2015
- Bescheid –Abweichungen von Vorschriften des Bebauungsplanes gemäß §69 Bauordnung für Wien (BO)
- Bescheid –Baubewilligung, Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel), vom 14. Juni 2017
- Bescheid –Baubewilligung, Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (2. Planwechsel), vom 11. Dezember 2018
- Fertigstellungsanzeige vom 15. Jänner 2020



2.6. Objektbestand Wohnung 1501

Das Objekt ist im 15. Stock des Gebäudes situiert und wird vom allgemeinen Gang über eine einflügelige Holzsicherheitstüre betreten. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem Abstellraum, einem Bad mit WC, einer Wohnküche mit angeschlossenem Balkon und einem Zimmer.

Sie ist sowohl in Richtung Westen als auch Richtung Südosten ausgerichtet und verfügt über in diese Richtung orientierte Fenster, die über die Gleise des Hauptbahnhofes blicken lassen. Die Wohnung ist mit Außenjalousien ausgestattet. Ein Querlüften ist aufgrund der Konfiguration der Wohnung nicht möglich. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels einer Hauszentralheizung und Fußbodenheizung in den einzelnen Räumen. Das Objekt verfügt über Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sowie über eine Gegensprechanlage.

Eine Überprüfung der technischen Einrichtungen wurde im Rahmen der Befundaufnahme nicht durchgeführt. Über die elektrische Anlage kann keine Aussage getroffen werden. Es erfolgte außerdem keine Überprüfung der Einhaltung diverser baurechtlicher Vorschriften (zB. WrBO, OIB-Richtlinien, ÖNormen, DINormen, Elektrotechnikverordnung) sowie der Bauphysik, Statik usw. Es kann weiters keine Aussage über die Qualität der Feuchtraumisolierungen getätigt werden.

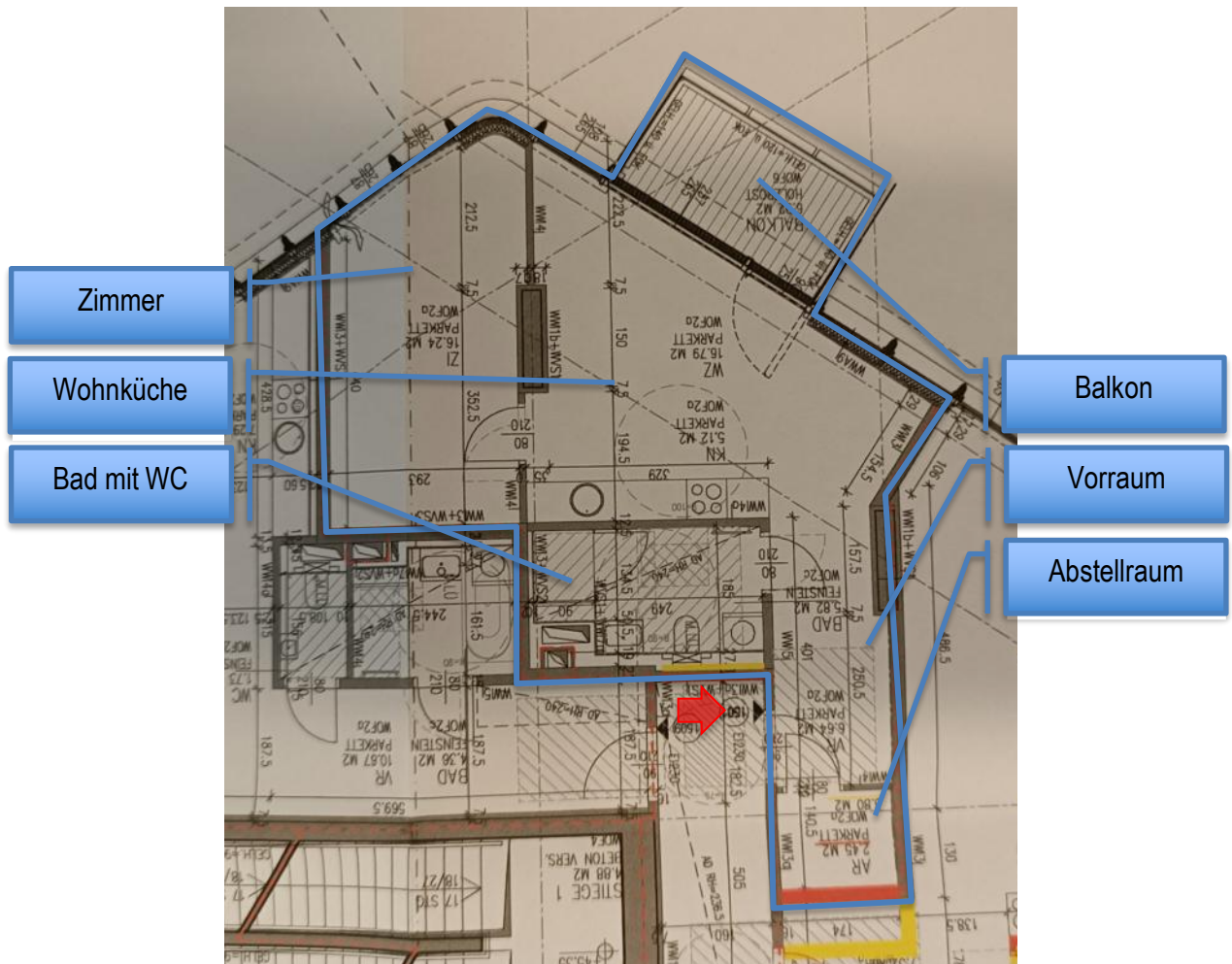
Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

2.6.1. Raumprogramm

1.	Vorraum	4.	Wohnküche
2.	Abstellraum	5.	Zimmer
3.	Bad mit WC		



Abb. 17: Wohnungsgrundriss Wohnung 1501



Quelle: Bauakt MA37 (Bestandsplan, aus 2020)

Der Istzustand stimmt augenscheinlich mit dem Konsensplan der Baubehörde überein.



2.6.2. Ausstattungs- und Erhaltungszustand der einzelnen Räume

Raum:	Vorraum		
Türe:	einflügelige Holzsicherheitstür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	Belichtung/Belüftung über die Wohnküche		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Gegensprechanlage		
begehbare Räume:	Bad mit WC, Abstellraum, Wohnküche		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Bad mit WC		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Fliesen	Wände:	verflies, gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	keine natürliche Belichtung/Belüftung		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	WC, Waschbecken, Dusche, Sprossenradiator, Waschmaschinenanschluss, Lüftung		
Zustand:	sehr gut		



Raum:	Wohnküche		
Türe:	Durchbruch vom/zum Vorraum, einflügelige Holztür vom/zum Zimmer		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	Isolierglasfenster und eine Isolierglasbalkontüre		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Ausstattung:	Einbauküche modern ausgestattet		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Zimmer		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Fenster:	Isolierglasfenster		
Beheizung:	Fußbodenheizung		
Zustand:	sehr gut		

Raum:	Abstellraum		
Türe:	einflügelige Holztür		
Boden:	Parkett	Wände:	gemalt
Decke:	gemalt		
Zustand:	gut		



2.6.3. Nutzfläche

Gemäß dem Bestandsplan vom 15.03.2019 beträgt die Fläche der Wohnung 47,94 m² und die des Balkons 6,92 m². Gemäß der Nutzwertberechnung (TZ5014/2020) weist die Wohnung eine Fläche von 53,06 m², der Balkon eine Fläche von 6,92 m² und das zugeordnete Kellerabteil eine Fläche von 4,59 m² auf.

OG15	1501	Wohnung	53,06	1,00	7,50%	1,075	57,04	59
		Wohnung	53,06				57,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
EG	ER 1501	Kellerabteil	4,59	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,59				1,00	
Mindestanteil:		60	von 11 291					

Quelle: Nutzwertgutachten

Es wird in weiterer Folge von den Flächen gemäß Nutzwertberechnung ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.6.4. Bestandsverhältnis/Rechte Dritter

Am Tag der Befundaufnahme war das Objekt laut Aussage der verpflichteten Partei nicht vermietet und wurde lediglich vom Sohn der verpflichteten Partei genutzt.

2.6.5. Wohnbeitragsvorschreibung Top 1501

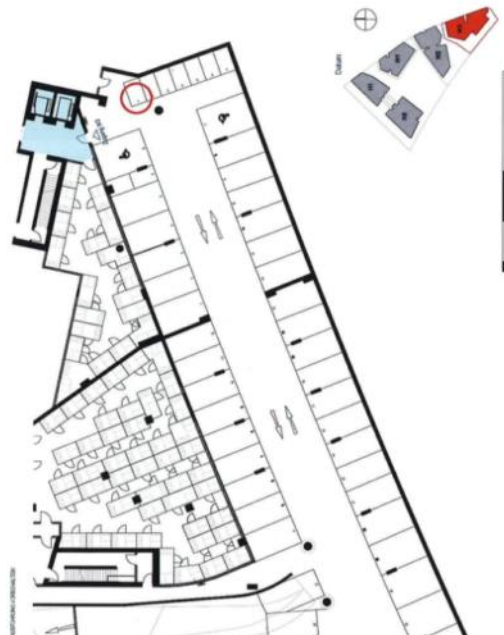
Dem aktuellen Eigentümer werden lt. der am 23. Juni 2025 übermittelten Auskunft der Hausverwaltung (Palladio Immobilien GmbH) seit Juni 2025 folgende Wohnbeiträge für die Wohnung vorgeschrieben:

Zahlungspostenbezeichnung	Nettobetrag	Ust-%	Ust-Betrag	Bruttobetrag
Reparaturfonds	22,99	0,00	0,00	22,99
Betriebskosten allg.	102,76	10,00	10,28	113,04
Aufzugskosten	5,95	10,00	0,60	6,55
Kosten Klimaanlage	48,38	10,00	4,84	53,22
Heizkosten	54,07	20,00	10,81	64,88
Wassergebühr	13,09	10,00	1,31	14,40
Warmwasser	21,63	10,00	2,16	23,79
Summe	268,87		30,00	298,87
=====	=====		=====	=====

2.7. Objektbestand Motorradabstellplatz 1

Der bewertungsgegenständliche Motorradabstellplatz liegt im Erdgeschoss der allgemeinen Tiefgarage, die sich über den gesamten Baukomplex zieht und wird von der allgemeinen Garagenzufahrt erschlossen. Es besteht ein direkter Zugang zum allgemeinen Stiegenhaus des bewertungsgegenständlichen Objekts unmittelbar neben dem Stellplatz 1. Der Boden der Garage ist beschichtet, Wände und Decke sind gemalt. Am Tag der Befundaufnahme wurde durch die verpflichtete Partei lediglich der Parkplatz 126 vorgezeigt.

Abb. 18: Lageplan



Quelle: Kaufvertrag

2.7.1. Nutzfläche

Gemäß der Nutzwertberechnung (TZ5014/2020) weist der Motorradstellplatz 1 eine Fläche von 3,3 m² auf.



Geschoss	Lfd.-Nr.	Bezeichnung	NF [m ²]	RNW [pro m ²]	Zu-/ Abschläge	NW [pro m ²]	Einzel- NW	Gesamt- NW
UG1 / EG								
UG1	01	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	02	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	03	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	04	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	05	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	06	Stellplatz Garage	17,50	0,70	0,00%	0,70	12,25	12
UG1	07	Stellplatz Garage	17,50	0,70	0,00%	0,70	12,25	12
UG1	08	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	09	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	10	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	11	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	12	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	13	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	14	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	15	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	16	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	17	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	18	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	19	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	01	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
EG	02	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	03	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	04	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	05	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	06	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	07	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	08	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	09	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	10	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
ZWISCHENSUMME			280,50					197
SUMME GESAMTNUTZWERTE (KFZ-STELLPLÄTZE)								197

Quelle: Nutzwertgutachten

Es wird in weiterer Folge von den Flächen gemäß Nutzwertberechnung ausgegangen. Eine Vermessung des Objekts durch den Sachverständigen wurde nicht vorgenommen.

2.7.2. Bestandsverhältnis/Rechte Dritter

Über eine etwaige Vermietung liegt keine Information vor.

2.7.3. Wohnbeitragsvorschriftung

Dem aktuellen Eigentümer werden lt. der am 23. Juni 2025 übermittelten Auskunft der Hausverwaltung (Palladio Immobilien GmbH) seit Juni 2025 folgende Wohnbeiträge für die Wohnung vorgeschrieben:

Zahlungspostenbezeichnung	Nettobetrag	Ust-%	Ust-Betrag	Bruttobetrag
Reparaturfonds	0,77	0,00	0,00	0,77
Garagenbetriebskosten	10,00	20,00	2,00	12,00
Summe	10,77		2,00	12,77
=====	=====		=====	=====



2.8. Aufteilung der Aufwendungen/Klagen

Laut Auskunft der Hausverwaltung gibt es keine abweichende Aufteilung der Aufwendungen.

Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen derzeit keine Klagen innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.

2.9. Rücklage/ Investitionsvorschau

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt per 31.Dezember 2024: ca. € 227.000,--

Laut Auskunft der Hausverwaltung ist die größte derzeit geplante Baumaßnahme die Sanierung des Daches.

Die letzte Eigentümerversammlung fand am 16. November 2023 statt; das Protokoll ist den Anlagen zu entnehmen; die nächste findet voraussichtlich im Herbst 2025 statt.



2.10. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6

Ausgabe: Mai 2023

EA3.3

BEZEICHNUNG

25-068; Arsenalstraße 16

Umsetzungsstand

Bestand

Gebäude(-teil)

Wohnen

Baujahr

2019

Nutzungsprofil

Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

Straße

Arsenalstraße 16

Katastralgemeinde

Favoriten

PLZ/Ort

1100 Wien-Favoriten

KG-Nr.

01101

Grundstücksnr.

135/67, 2814

Seehöhe

200 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB Ref.SK	PEB SK	CO _{2eq} SK	f _{GEE,SK}
A++			A++	
A+				
A				A
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamteffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-rem}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **äquivalenten Kohlendioxidemissionen** (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 21.0.53 - lizenziert für Dr. Pfeiler GmbH

SL

03.06.2025

Seite 33



Energieausweis für Wohngebäude

EA3.4

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: Mai 2023

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	12 381,5 m ²
Bezugsfläche (BF)	9 905,2 m ²
Brutto Volumen (V _B)	39 248,4 m ³
Gebäude-Hüllfläche (A)	8 975,5 m ²
Kompaktheit (A/V)	0,23 1/m
charakteristische Länge (L _c)	4,37 m
Teil-BGF	- m ²
Teil-BF	- m ²
Teil-V _B	- m ³

Wohnen

Heiztage	198 d
Heizgradtage	3673 Kd
Klimaregion	N
Norm-Außentemperatur	-11,4 °C
Soll-Innentemperatur	22,0 °C
mittlerer U-Wert	0,630 W/m ² K
LEK τ-Wert	29,89
Bauweise	mittelschwere

EA-Art:

Art der Lüftung	Fensterlüftung
Solarthermie	- m ²
Photovoltaik	- kWp
Stromspeicher	- kWh
WW-WB-System (primär)	kombiniert
WW-WB-System (sekundär, opt.)	-
RH-WB-System (primär)	Fernwärme
RH-WB-System (sekundär, opt.)	-
Kältebereitstellungs-System	-

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB Ref.RK = 29,2 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB RK = 66,4 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f GEE,RK = 0,78
Erneuerbarer Anteil	
Heizwärmebedarf	HWB RK = 29,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf n.ern. für RH+WW	PEB HEB,n.ern.,RK = 17,5 kWh/m ² a

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 423 639 kWh/a	HWB Ref.SK = 34,2 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 415 510 kWh/a	HWB SK = 33,6 kWh/m ² a
Warmwasserswärmebedarf	Q _{hw} = 126 539 kWh/a	WWWB = 10,2 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 603 170 kWh/a	HEB SK = 48,7 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		g AWZ,WW = 1,24
Energieaufwandszahl Raumheizung		g AWZ,RH = 1,05
Energieaufwandszahl Heizen		g AWZ,H = 1,10
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 282 002 kWh/a	HHSB = 22,8 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 885 172 kWh/a	EEB SK = 71,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 1 533 786 kWh/a	PEB SK = 123,9 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n.ern.,SK} = 464 158 kWh/a	PEB n.ern.,SK = 37,5 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,ern.,SK} = 1 069 628 kWh/a	PEB ern.,SK = 86,4 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 79 606 kg/a	CO _{2eq,SK} = 6,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f GEE,SK = 0,78
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = 0 kWh/a	PV Export,SK = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl	
Ausstellungsdatum	03.06.2025
Gültigkeitsdatum	02.06.2035
Geschäftszahl	

ErstellerIn
Unterschrift

Sarah Leitgeb

DR. PFEILER GmbH

AKUSTIK - BAUPHYSIK - FASSADENTECHNIK
BM - GREEN BUILDING - IMMISSIONSSCHUTZ
A-2014 / 2022 Wiendgasse 36
Tel.: +43 316 62 16 60, www.zt-pfeiler.at
Mail: office@zt-pfeiler.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



3. Gutachten

3.1. Auftrag

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.2. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG,
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.



Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung das *Ertragswertverfahren* primär angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potenziellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da es sich bei dem bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt zum Stichtag um eine eigengenutzte Wohnung und einen vermutlich eigengenutzten Motorradstellplatz in einer Wohnungsanlage handelt, deren Wohnungseigentumsobjekte nur gering voneinander abweichen und eine Vielzahl an Vergleichsdaten im Zeitraum des Stichtags erhoben werden konnten, kommt das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, oä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.



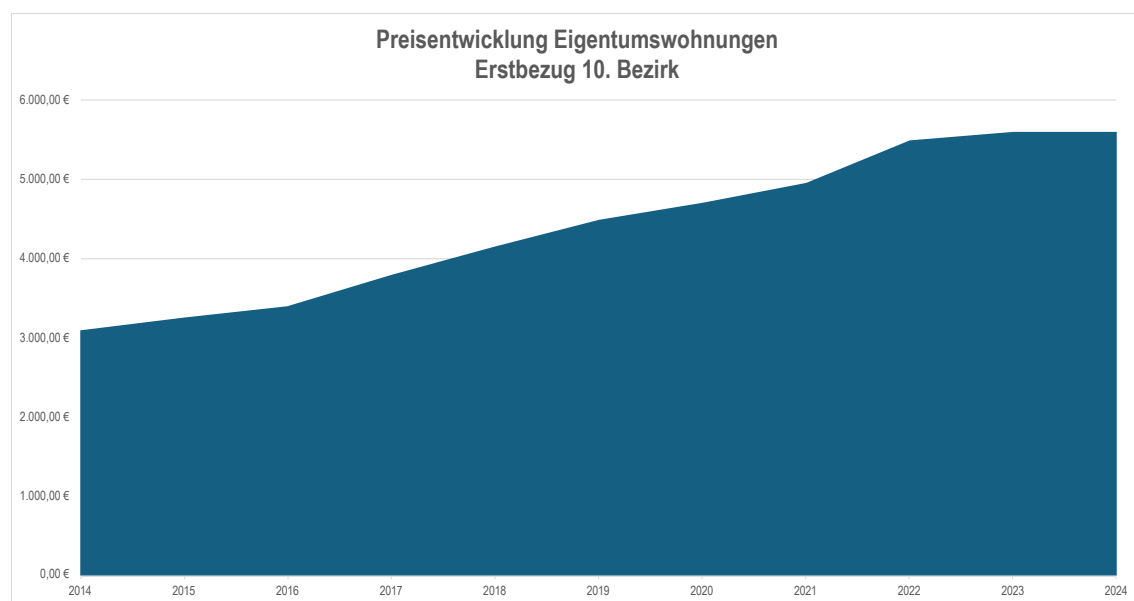
3.3. Vergleichswerte Top 1501

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekts zum Stichtag zu ermitteln. Es werden somit Transaktionen von Wohnungseigentumsobjekten mit Wohnnutzung im gegenständlichen Gebäudekomplex erhoben. Folgende Daten konnten erhoben werden:

Nr.	Adresse	Top	Stockwerk	KG	EZ	TZ	Anteile von	Anteile	KP	m NFL	KV- Datum	KP/m² NFL
1	Arsenalstraße 12	604	6. OG	01101	3675	2992/2024	64	9383	371.000,00 €	56,84	22.07.24	6.527,09 €
2	Arsenalstraße 12	403	4. OG	01101	3675	4388/2024	136	18766	460.000,00 €	61,67	28.06.24	7.459,06 €
3	Arsenalstraße 12	1205	12. OG	01101	3675	1633/2025	66	9383	448.000,00 €	56,27	07.04.25	7.961,61 €
4	Arsenalstraße 12	1405	14. OG	01101	3675	819/2023	138	9383	470.000,00 €	56,27	24.01.23	8.352,59 €
5	Arsenalstraße 14	1409	14. OG	01101	3676	2442/2024	60	12276	310.000,00 €	55,42	04.06.24	5.593,65 €
6	Arsenalstraße 16	1505	15. OG	01101	3677	252/2024	138	2282	500.000,00 €	63,64	20.12.23	7.856,69 €
7	Arsenalstraße 14	710	7. OG	01101	3676	4214/2024	92	12276	800.000,00 €	89,61	30.09.24	8.927,58 €
8	Arsenalstraße 16	1009	10. OG	01101	3677	4483/2024	78	11291	500.000,00 €	68,33	14.11.24	7.317,43 €
9	Arsenalstraße 16	1008	10. OG	01101	3677	472/2023	87	11291	600.000,00 €	73,01	30.01.23	8.218,05 €

3.3.1. Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen

Aus dem ersten Wiener Wohnungsmarktbericht der Buwog Group und EHL (Ausgaben 2015-2025) ergeben sich für Eigentumswohnungen Erstbezug im 10. Bezirk folgende Werte:





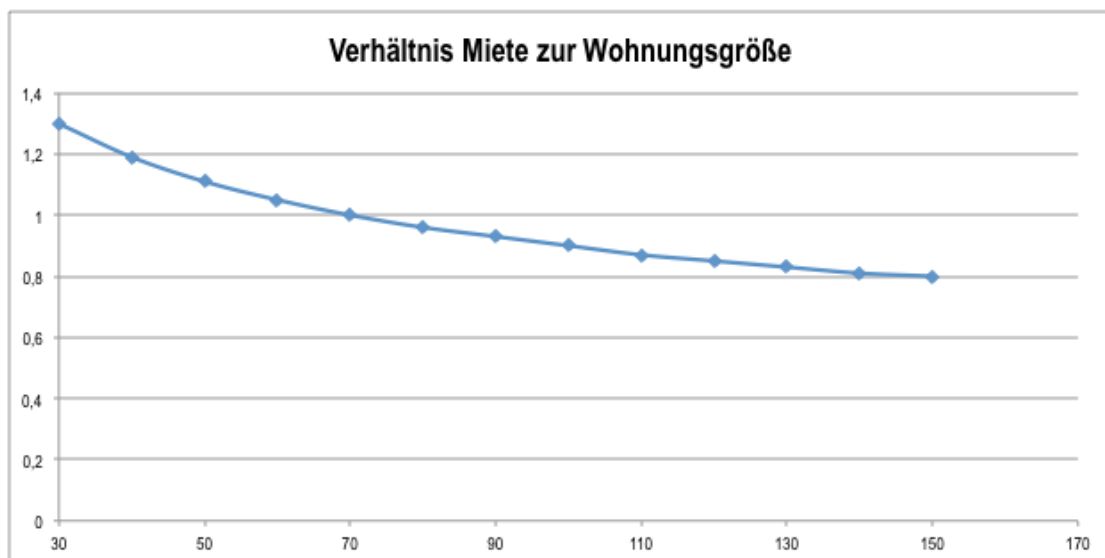
Wie aus der Grafik ersichtlich, ist seit dem Sommer 2022 am Wiener Immobilienmarkt und insbesondere im 10. Bezirk für Eigentumswohnungen eine stagnierende Nachfrage bemerkbar.

zeitliche Anpassung	
Jahr	Anp. zum Stichtag
2023	0,00%
2024	0,00%

3.3.2. Anpassung der Eigentumswohnungen

Um die Vergleichswerte hinsichtlich Stockwerkslage und Größe gleichnamig zu machen, wurden dementsprechende Anpassungen vorgenommen.

Die Anpassung der Größe erfolgt in Anlehnung an den, in Sprengnetter Immobilienbewertung veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten der jeweiligen Wohnungsgröße zu einer idealtypischen Wohnungsgröße von 70 m² bei Mietwohnungen.



Quelle: Sprengnetter, 2010: Umrechnungskoeffizienten für das Verhältnis der Wohnfläche zur Wohnraummiere

Ausgehend von einer Größe der bewertungsgegenständlichen Wohnung erfolgt daher die entsprechende Anpassung.



Anpassung nach Stockwerkslage		Größe	Anpassung
30,00%	3. OG	zwischen 57,5 m² und 62,5 m²	2,86%
27,50%	4. OG	zwischen 62,5 m² und 67,5 m²	5,37%
25,00%	5. OG	zwischen 67,5 m² und 72,5 m²	8,00%
22,25%	6. OG	zwischen 72,5 m² und 77,5 m²	10,20%
20,00%	7. OG	zwischen 87,5 m² und 92,5 m²	16,13%
17,50%	8. OG		
15,00%	9. OG		
12,50%	10. OG		
10,00%	11. OG		
7,50%	12. OG		
5,00%	13. OG		
2,50%	14. OG		
0,00%	15. OG		
-2,50%	16. OG		
-5,00%	17. OG		
-15,00%	18. OG		
-25,00%	19. OG		

Die angepassten Vergleichswerte stellen sich wie folgt dar:

Nr.	Adresse	Top	Stockwerk	KP	m NFL	KV-Datum	KP/m² NFL	Anp. Stockwerk	Anp. Größe	angepasster KP/m²
1	Arsenalstraße 12	604	6. OG	371.000,00 €	56,84	22.07.24	6.527,09 €	22,25%	0,00%	7.979,37 €
2	Arsenalstraße 12	403	4. OG	460.000,00 €	61,67	28.06.24	7.459,06 €	27,50%	2,86%	9.723,41 €
3	Arsenalstraße 12	1205	12. OG	448.000,00 €	56,27	07.04.25	7.961,61 €	7,50%	0,00%	8.558,73 €
4	Arsenalstraße 12	1405	14. OG	470.000,00 €	56,27	24.01.23	8.352,59 €	2,50%	0,00%	8.561,40 €
5	Arsenalstraße 14	1409	14. OG	310.000,00 €	55,42	04.06.24	5.593,65 €	2,50%	0,00%	5.733,49 €
6	Arsenalstraße 16	1505	15. OG	500.000,00 €	63,64	20.12.23	7.856,69 €	0,00%	5,37%	8.278,27 €
7	Arsenalstraße 14	710	7. OG	800.000,00 €	89,64	30.09.24	8.927,58 €	20,00%	16,13%	12.153,02 €
8	Arsenalstraße 16	1009	10. OG	500.000,00 €	68,33	14.11.24	7.317,43 €	12,50%	8,00%	8.817,50 €
9	Arsenalstraße 16	1008	10. OG	600.000,00 €	73,01	30.01.23	8.218,05 €	12,50%	10,20%	10.083,89 €



Daraus lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	KP/m ² NFL	angepasster KP/m ²
Maximum	€ 8.927,58	€ 12.153,02
Minimum	€ 5.593,65	€ 5.733,49
Median	€ 7.856,69	€ 8.561,40
Mittelwert	€ 7.579,31	€ 8.876,57

Werden die im Rahmen des Vergleichswertverfahrens herangezogenen Vergleichswerte hinsichtlich der Zustandsmerkmale gleichnamig gemacht, so werden diese Preise noch immer in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte oder nachvollziehbare Einflüsse zurückgeführt werden kann. Um die Streuung dem Markt anzupassen kann ein Ausreißertest durchgeführt werden. Als **Faustregel** für die Ausreißerprüfung kann ein **Bereich von $\pm 35\%$ des arithmetischen Mittelwertes $\bar{x}_a$** angegeben werden. Der Bereich, in dem sich keine ausreißerverdächtigen Werte befinden, liegt zwischen 35 % unter und 35 % über dem arithmetischen Mittel.

Ausreißer	Ausreißer KP / m ² NFI.
35%	€ 11.983,36
-35%	€ 5.769,77

Somit fließen die Vergleichswerte Nr. 5 und Nr. 7 nicht weiter in die Berechnung ein.

Daraus lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	angepasster KP/m ²	Ausreißer Kaufpreis
Maximum	€ 12.153,02	€ 10.083,89
Minimum	€ 5.733,49	€ 7.979,37
Median	€ 8.561,40	€ 8.561,40
Mittelwert	€ 8.876,57	€ 8.857,51



3.3.3. Verkehrswertermittlung Wohnung 1501

Ausgehend von einem Mittelwert von gerundet € 8.860,--/m² ergibt sich für die Anteile des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekts zum Stichtag somit folgender Wert:

Top	%	KP/m ²
Mittelwert des angepassten KP/m ²		€ 8.860,00
Risikoanpassung *)	-5,0%	-€ 443,00
Wohnung 1501	53,06 m ²	€ 8.417,00

*) Die Flächen des Bestandsplan stimmen nicht mit den Flächen des Nutzwertgutachtens überein.

Top	NFL	€	gesamt
Wohnung 1501	53,06 m ²	€ 8.417,00	€ 446.606,02

3.4. Vergleichswerte Motorradabstellplatz 1

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des Wohnungseigentumsobjekts zum Stichtag zu ermitteln. Es werden somit Transaktionen von Wohnungseigentumsobjekten mit Motorradabstellplatz im gegenständlichen Gebäudekomplex erhoben. Folgende Daten konnten erhoben werden:

Nr.	Adresse	AP	KG	EZ	GST-Nr.	TZ	Anteile von	Anteile	KP	KV-Datum
1	Arsenalstraße 16	8	01101	3677	3242/12;135/67	374/2024	2	11291	5.000,00 €	22.07.24

Mangels alternativer Daten zu Motorradabstellplätzen wird von diesem Wert ausgegangen.



4. Zusammenfassung

4.1. B-LNr. 100

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 60/11291 Anteilen, B-LNr. 100 verbunden mit
Wohnungseigentum an Wohnung 1501 der EZ 3677, GB 01101 Favoriten per Adresse

1100 Wien, Arsenalstraße 16 ident Alfred-Adler-Straße 2

beträgt zum Stichtag, den 11. April 2025 gerundet

€ 447.000,-

(in Worten: Euro vierhundertsiebenundvierzig)



4.2. B-LNr. 101

Der

VERKEHRSWERT

des Wohnungseigentumsobjektes mit 2/11291 Anteilen, B-LNr. 101 verbunden mit
Wohnungseigentum an Motorradabstellplatz 2 der EZ 3677, GB 01101 Favoriten per Adresse

1100 Wien, Arsenalstraße 16 ident Alfred-Adler-Straße 2

beträgt zum Stichtag, den 11. April 2025 gerundet

€ 5.000,-

(in Worten: Euro fünftausend)

Wien, 23. Juni 2025



Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag. Markus Reithofer, MSc MRICS



5. Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, ergeben, behält sich der SV die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.

5.1. Umsatzsteuer

Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es ab 1.1.2005 zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG steuerfrei. Auch die Lieferung von Gebäuden auf fremdem Boden und sonstige Leistungen, die in der Einräumung von Baurechten bestehen, sind ebenso unecht steuerfrei. Es besteht allerdings die Möglichkeit, diese Lieferungen gemäß § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet, und der Erwerber ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist.

Bemessungsgrundlage in den Fällen des Übergangs der Steuerschuld ist das Meistbot, welches in diesem Fall einen Nettobetrag (also exklusive der auf den Erwerber übergehenden Umsatzsteuer) darstellt. Erfolgt eine Option zur Steuerpflicht und handelt es sich bei dem Erwerber weder um einen Unternehmer noch um eine juristische Person öffentlichen Rechts, stellt sich die Frage, ob man im Meistbot vermutlich weiterhin einen Bruttobetrag (inklusive Umsatzsteuer) sehen darf. Der Verzicht auf die Steuerbefreiung ist an keine besondere Form gebunden; eine Option zur Steuerpflicht ist nur zulässig, wenn sie spätestens bis vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes dem Exekutionsgericht mitgeteilt wird. (Quelle: Ing Mag. Walter Stingl)



5.2. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 Pkt. 3.3

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Festgehalten wird, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

6. Fotodokumentation

Foto 1:

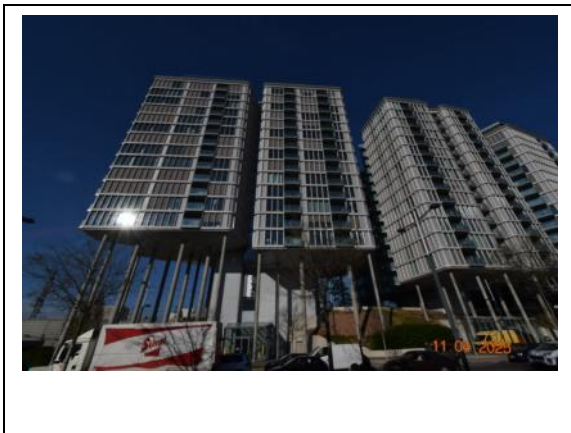


Foto 2:

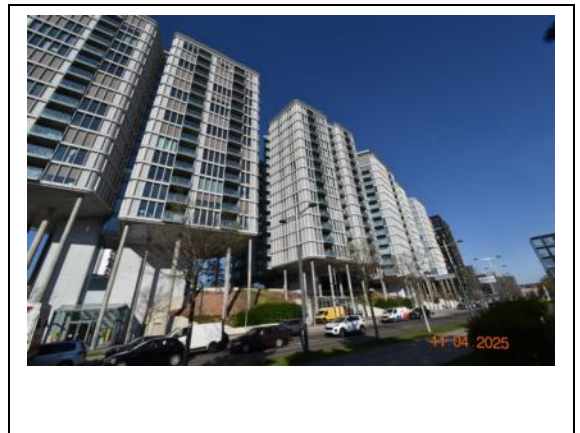


Foto 3:



Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:





Foto 7:



Foto 8:

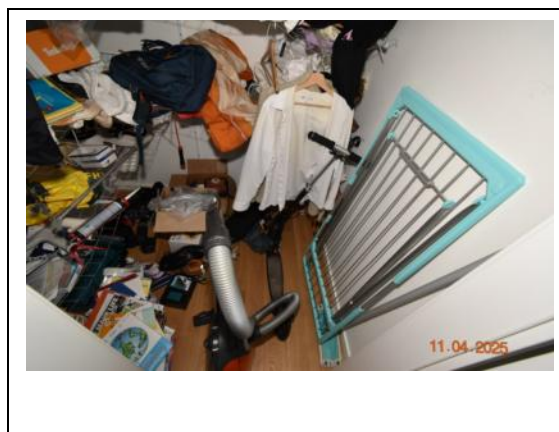


Foto 9:

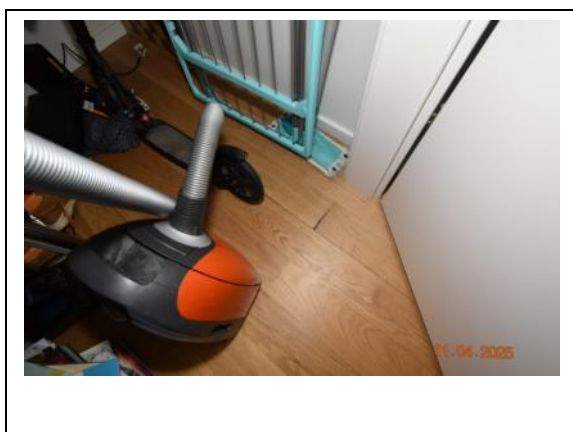


Foto 10:

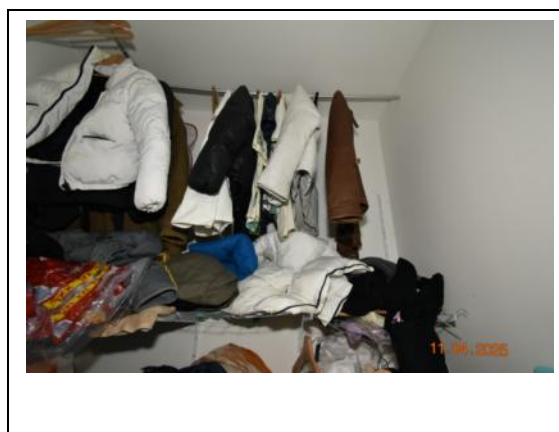


Foto 11:

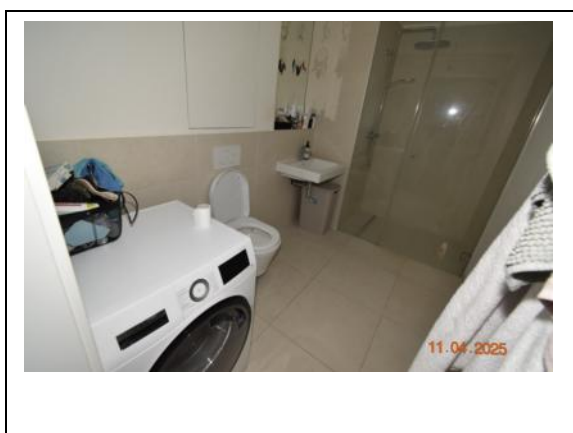


Foto 12:





Foto 13:

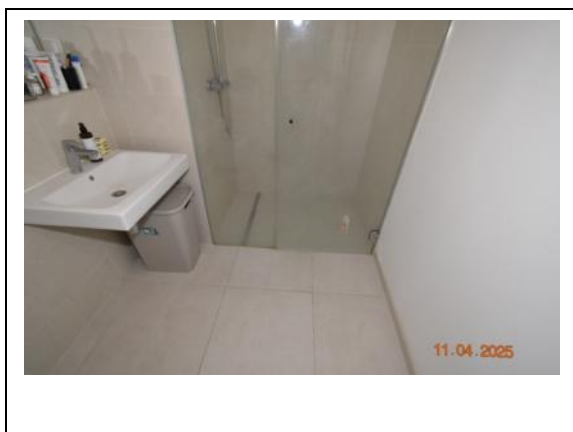


Foto 14:

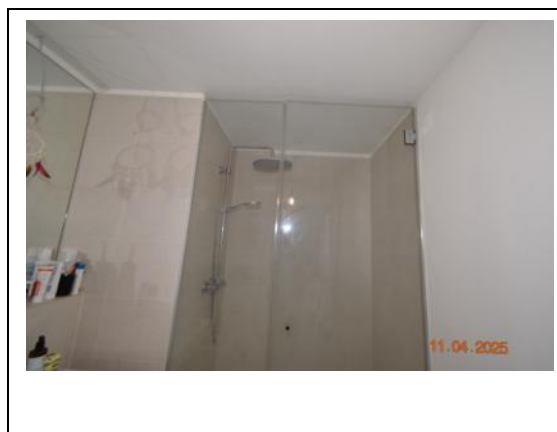


Foto 15:

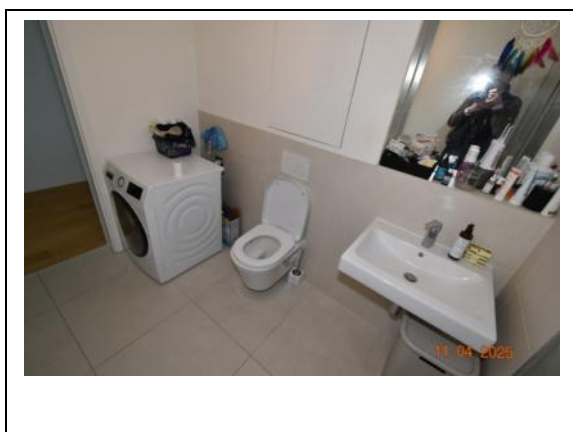


Foto 16:

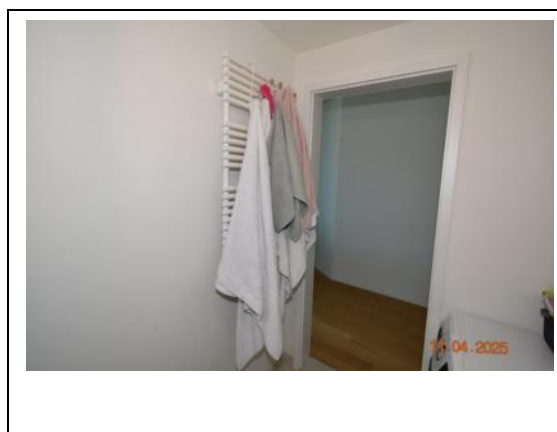


Foto 17:



Foto 18:

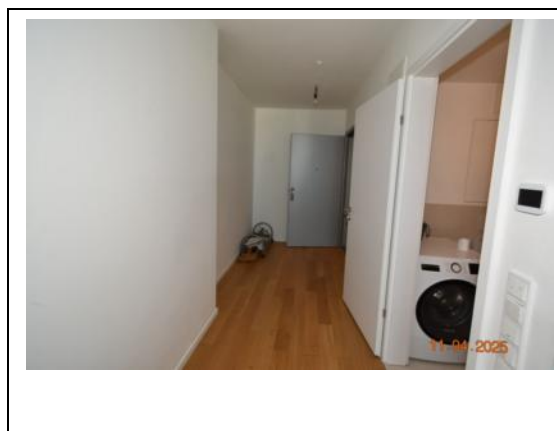




Foto 19:

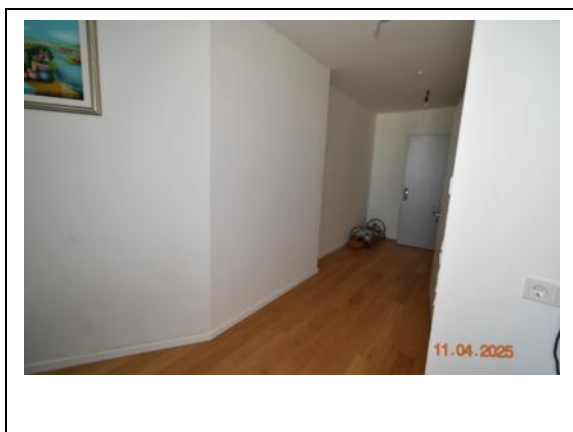


Foto 20:



Foto 21:

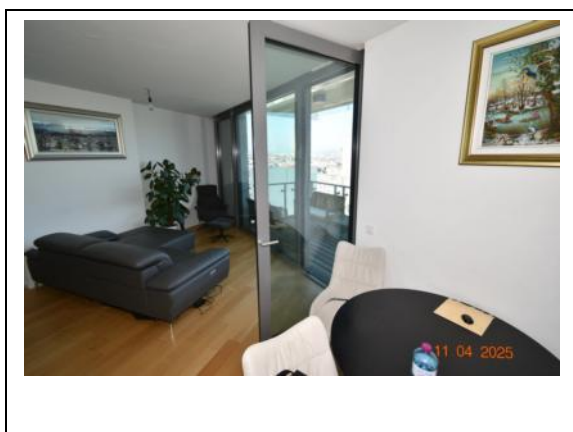


Foto 22:

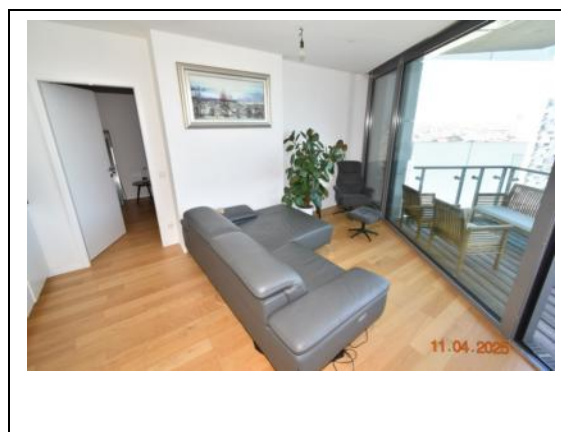


Foto 23:

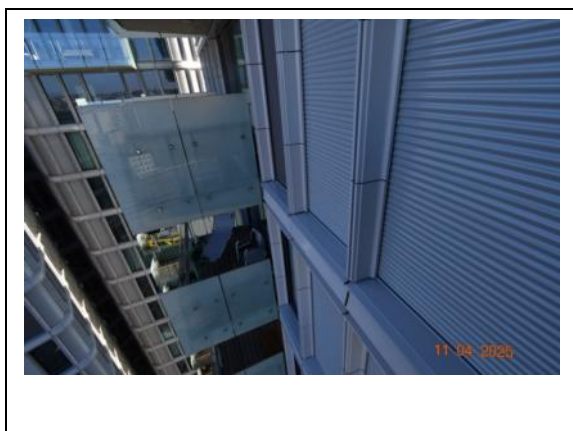


Foto 24:

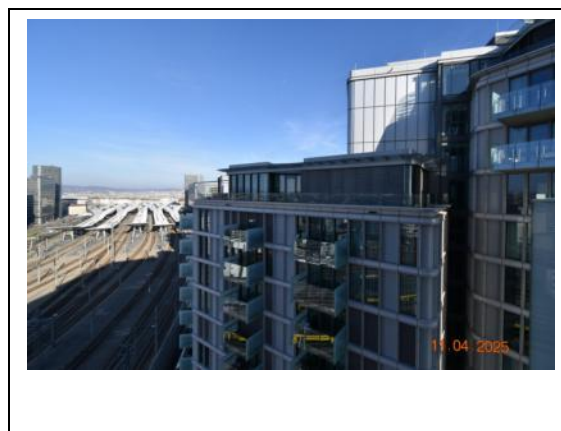




Foto 25:

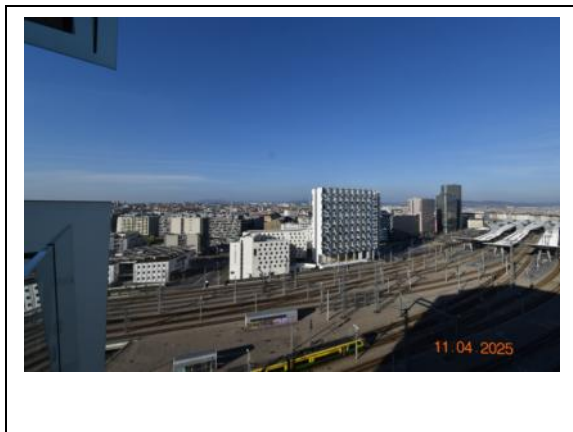


Foto 26:

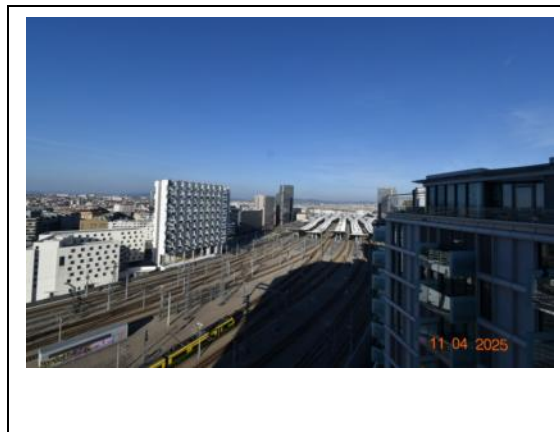


Foto 27:



Foto 28:

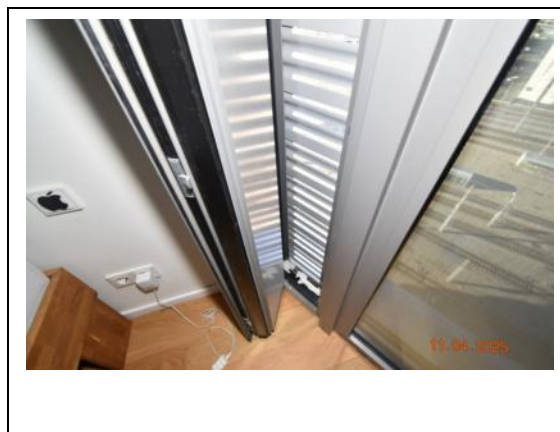


Foto 29:



Foto 30:

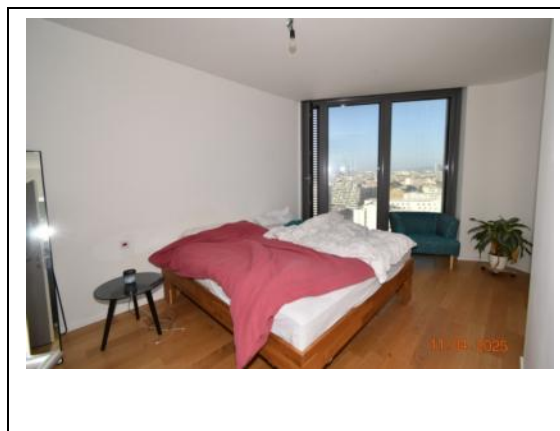




Foto 31:



Foto 32:

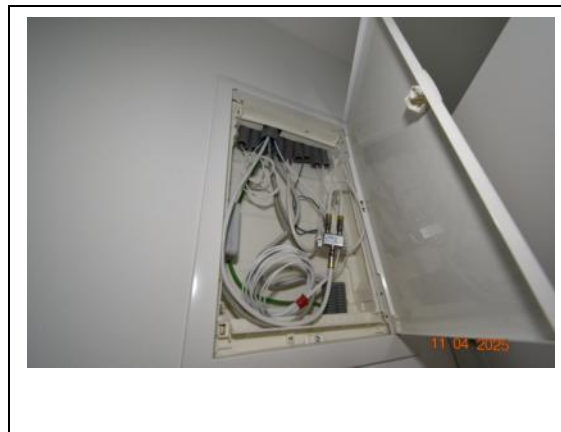


Foto 33:



Foto 34:



Foto 35:



Foto 36:





Foto 37:

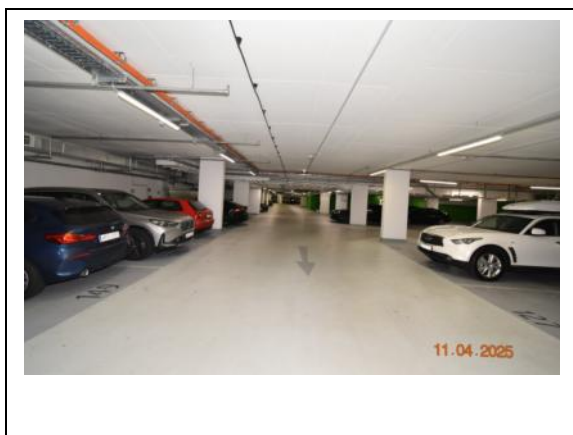
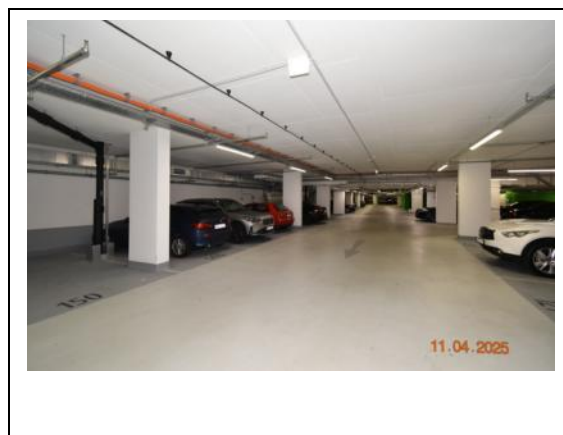


Foto 38:





7. Anlagen

Anlage./I	Anwesenheitsprotokoll	1 Seite
Anlage./II	Wohnungseigentumsvertrag	28 Seiten
Anlage./III	Nutzwertgutachten	120 Seiten
Anlage./IV	Protokoll der WE-Versammlung	7 Seiten



ANWESENHEITSPROTOKOLL

13 E 118/240 Arsenalstraße 16/180 11.4.25/8.00
Geschäftszahl Liegenschaft Datum/Uhrzeit

Vor- und Zuname (in Blockbuchstaben)	Unterschrift	anwesend für...
VIACHESLAV BRENNER		



CIS

INMOZERT



SELBSTBERECHNUNG Grunderwerbsteuer gemäß § 41 GrEStG zu Erfass. 10-321.733/2011 und 10-321.786/2011 v. genommen. Eine allfällige - tatsächlich nicht anfallende - GrESt oder Eintragungsgebühr werden gemäß § 43 GrEStG zu VG N. 10-321.733/2011 und 10-321.786/2011 u. 2001 u. a. abgeführt.
Wien, am 26.12.2019; RA *f. hein*

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am letzten unten angesetzten Tag zwischen
den in der Spalte 1 der Tabelle des Punktes 2.3 genannten Vertragsparteien

wie folgt:

1. Sach- und Rechtslage

1.1. Grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 3677, Grundbuch 01101 Favoriten, bestehend aus den Grundstücken GST-NR 3242/12 (KG 01006 Landstraße) sowie GST-NR 135/67 (KG 01101 Favoriten) im grundbücherlichen Gesamtausmaß von 1.693 m², Bezirksgericht Favoriten (in weiterer Folge kurz „**Liegenschaft**“ genannt) ist die Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s (im Folgenden kurz „**Belvedere 3**“ genannt).

1.2. Auf dieser Liegenschaft wird eine Wohnhausanlage bestehend insbesondere aus 122 Wohnungseigentumsobjekten und 29 KFZ-Abstellplätzen, einer Tiefgarage, einem Müllraum, einem Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, einem Kinderspielfeld, einer Waschküche, einem Fitnessraum, einer Teeküche, zwei Abstellräumen, einer Lobby und mehreren Technikräumen errichtet (in weiterer Folge kurz „**Gesamtanlage oder Bauvorhaben**“ genannt), an denen zugunsten der Belvedere 3 bzw. deren Rechtsnachfolgern (Käufern) Wohnungseigentum zu begründen ist, wobei Terrassen, Loggien, Balkone und/oder Kellerräume den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten als Zubehör zugeordnet werden sollen.

1.3. Die in Spalte 1 der Tabelle des Punktes 2.3 („**Tabelle**“) dieses Vertrages genannten Vertragsparteien sind nunmehr aufgrund von mit der Belvedere 3 abgeschlossenen Kaufverträgen zu den in der Spalte 4 der Tabelle genannten Miteigentumsanteilen außerbücherliche Miteigentümer der Liegenschaft. Die Errichtung der Gesamtanlage erfolgte frei finanziert, also ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel.

1.4. Den vorgenannten außerbücherlichen Miteigentümern wurde von der Belvedere 3 als Wohnungseigentumsorganisatorin in den abgeschlossenen Kaufverträgen Wohnungseigentum an den jeweils erworbenen Wohnungseigentumsobjekten samt allfälligem Zubehör zugesagt. Die außerbücherlichen Miteigentümer haben ihrerseits die Verpflichtung übernommen, nach Vorliegen der auf den bauordnungsgemäßen Bestandplänen beruhenden Nutzwertberechnung Wohnungseigentum zu begründen und ihre Miteigentumsanteile im Zuge dieser Wohnungseigentumsbegründung dem Ergebnis der vorgenannten Nutzwertberechnung unentgeltlich zu berichtigen.

1.5. Zu diesem Zweck übertragen die Vertragsparteien wechselseitig und aliquot die

Differenzanteile zwischen ihren vorläufigen Miteigentumsanteilen, wie in der Spalte 4 der Tabelle ersichtlich, und den in der Spalte 5 genannten, der Nutzwertberechnung entsprechenden, Mindestanteilen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 („WEG“). Die Übergabe und Übernahme dieser Miteigentumsanteile ist bereits vor Unterfertigung dieses Vertrages durch Übergabe des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes erfolgt.

1.6. Festgestellt wird, dass die Nutzwertberechnung auf Basis der bauordnungsgemäßen Bestandpläne in Form des Nutzwertgutachtens vom 27.03.2019 („NWGA“) des hierzu befugten Dipl.-Ing. Andreas Gobiet, erfolgt ist und bestätigen die Vertragsparteien durch Unterfertigung dieses Vertrages auch ihr Einverständnis mit dieser Nutzwertberechnung.

2. Berichtigung der Miteigentumsanteile und Begründung von Wohnungseigentum

2.1. Die Vertragsparteien passen sohin – und zwar vereinbarungsgemäß ohne jeden entgeltlichen Ausgleich – ihre derzeitigen Miteigentumsanteile der vorgenannten Nutzwertberechnung an und räumen einander hinsichtlich der in Spalte 5 der Tabelle genannten Miteigentumsanteile unentgeltlich und wechselseitig das dingliche Recht auf ausschließliche und alleinige Nutzung und Verfügung – sohin das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des WEG – jeweils an den in den Spalten 2 und 3 der Tabelle genannten Wohnungseigentumsobjekten ein, sodass der jeweils in der Spalte 1 der Tabelle angeführte Miteigentümer nunmehr zum Wohnungseigentümer des in den Spalten 2 und 3 genannten Wohnungseigentumsobjektes wird.

2.2. Zwei natürliche Personen, deren Miteigentumsanteil je den halben Mindestanteil nicht unterschreitet, begründen eine Eigentümerpartnerschaft iSd § 13 WEG. Sie willigen daher ausdrücklich ein, dass ihre Liegenschaftsanteile im Grundbuch gemäß § 5 Abs 3 bzw § 13 Abs 3 WEG miteinander verbunden werden.

2.3. Tabelle

1	2	3	4	5
Miteigentümer, Geburtsdatum	Objekt	Top	ME-Anteil laut Vertrag in ./11189- stel sofern nicht gesondert angeführt	ME-Anteil laut NWGA in ./11291-stel sofern nicht gesondert angeführt
Jelena Sutic, geb. 17.06.1976	KFZ-Abstellplatz	1	9/11281	9

Klas Engström, geb. 11.11.1983 und Heidi Strobl, geb. 09.03.1977	KFZ-Abstellplatz	2	9/22562 9/22562	9/22582 9/22582
Verena Leyrer, geb. 11.09.1984 und Nikolai Scheurecker, geb. 25.10.1988	KFZ-Abstellplatz	3	9/22378 9/22378	9/22582 9/22582
Dr. Margot Fuchs, geb. 17.04.1964	KFZ-Abstellplatz	4	9	9
Dr. Margot Fuchs, geb. 17.04.1964	KFZ-Abstellplatz	5	9	9
Alexander Sprick, geb. 08.05.1978	KFZ-Abstellplatz	6	12	12
Alexander Sprick, geb. 08.05.1978	KFZ-Abstellplatz	7	12	12
Sylvia Gulner, geb. 12.08.1967	KFZ-Abstellplatz	8	9	9
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	KFZ-Abstellplatz	9		9
Dr. Hung Nguyen, geb. 01.03.1965	KFZ-Abstellplatz	10	9	9
Dr. Andreas Gold, geb. 06.09.1955 und Anneliese Gold, geb. 04.06.1958	KFZ-Abstellplatz	11	9/22378 9/22378	9/22582 9/22582
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	KFZ-Abstellplatz	12		9
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	KFZ-Abstellplatz	13		9
Dr. Hans Gaber Gesellschaft m.b.H., FN 38306 h	KFZ-Abstellplatz	14	9	9
Rabia Tahir, geb. 08.08.1987	KFZ-Abstellplatz	15	9	9
Elisabeth Uthe, geb. 12.09.1967	KFZ-Abstellplatz	16	9/11281	9
Dr. Caterina Vizzardelli, geb. 28.01.1969	KFZ-Abstellplatz	17	9	9
Friedrich Lechner, geb. 23.02.1966 und Waltraud Lechner, geb. 11.01.1964	KFZ-Abstellplatz	18	9/22378 9/22378	9/22582 9/22582
Günter Schwarzmüller, geb. 26.03.1941	KFZ-Abstellplatz	19	9/11291	9

DSG-GmbH, FN 349118 i	Motorrad- Abstellplatz	1	2/11291	2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Motorrad- Abstellplatz	2		2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Motorrad- Abstellplatz	3		2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Motorrad- Abstellplatz	4		2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Motorrad- Abstellplatz	5		2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Motorrad- Abstellplatz	6		2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Motorrad- Abstellplatz	7		2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Motorrad- Abstellplatz	8		2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Motorrad- Abstellplatz	9		2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Stellplatz	10		2
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Lager	W3.000		1
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Einlagerungsraum	W3.001		1
Popa Paul Ionut, geb. 04.09.2000	Wohnung Kellerabteil ER 501	501	125	125
Barbara Mocarska, geb. 17.11.1975	Wohnung Kellerabteil ER 502	502	61	61
Klas Engström, geb. 11.11.1983 und Heidi Strobl, geb. 09.03.1977	Wohnung Kellerabteil ER 503	503	113/22562 113/22562	112/22582 112/22582
Gerhard Gutschik, geb. 10.11.1960	Wohnung Kellerabteil ER 504	504	55/11281	54
Josef Schwendenwein, geb. 22.02.1959	Wohnung Kellerabteil ER 601	601	62	57
Dmytro Shuliak, geb. 23.06.2000	Wohnung Kellerabteil ER 602	602	68	69
Violeta Aleksandryan,	Wohnung	603	123	122

geb. 21.03.1965	Kellerabteil ER 603			
Elisabeth Zielowski, geb. 24.06.1953	Wohnung Kellerabteil ER 604	604	58/11281	57
Sylvia Gulner, geb. 12.08.1967	Wohnung Kellerabteil ER 605	605	65	65
Mateusz Tychawski, geb. 25.07.1979	Wohnung Kellerabteil ER 606	606	101/11281	100
Adeline Boszotta, geb. 28.12.1963	Wohnung Kellerabteil ER 607	607	94	94
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 608	608		82
Jörg Schöne, geb. 27.02.1964	Wohnung Kellerabteil ER 609	609	74	74
Michaela Jungwirth, geb. 01.11.1989	Wohnung Kellerabteil ER 701	701	63	58
Anja Schnell, geb. 04.04.1968 und Jochen Schnell, geb. 28.01.1966	Wohnung Kellerabteil ER 702	702	68/22378 68/22378	69/22582 69/22582
Wenfeng Liu, geb. 13.11.1979	Wohnung Kellerabteil ER 703	703	119/11281	123
Mag. Martin Rutar, geb. 29.11.1963	Wohnung Kellerabteil ER 704	704	58	57
Jelena Sutic, geb. 17.06.1976	Wohnung Kellerabteil ER 705	705	62/11281	65
Verena Leyrer, geb. 11.09.1984 und Nikolai Scheurecker, geb. 25.10.1988	Wohnung Kellerabteil ER 706	706	101/22378 101/22378	101/22582 101/22582
Christoph Faber, geb. 11.05.1985	Wohnung Kellerabteil ER 707	707	95	95
Senad Hasečić, geb. 28.03.1962 und Amra Hadživdagić Hasečić, geb. 29.05.1973	Wohnung Kellerabteil ER 708	708	83/22378 83/22378	83/22582 83/22582
Wenfeng Liu, geb. 13.11.1979	Wohnung Kellerabteil ER 709	709	74	74
Rastislav Kovacik, geb. 27.07.1982	Wohnung Kellerabteil ER 801	801	64	59
DI Zdeněk Vlček, geb. 03.04.1963	Wohnung Kellerabteil ER 802	802	71	72
Dr. Andreas Gold, geb. 06.09.1955 und Anneliese Gold, geb. 04.06.1958	Wohnung Kellerabteil ER 803	803	128/22378 128/22378	128/22582 128/22582
Christina Wendt,	Wohnung	804	60	60

geb. 14.11.1991	Kellerabteil ER 804			
Katrin Pekler, geb. 08.12.1990 und Michaela Pekler, geb. 26.02.1962	Wohnung Kellerabteil ER 805	805	66/22562 66/22562	69/22582 69/22582
Hildegard Goldenits, geb. 04.09.1966 und Ing. Erich Goldenits, geb. 14.09.1964	Wohnung Kellerabteil ER 806	806	105/22562 105/22562	105/22582 105/22582
Dr. Barbara Oberrauch, geb. 06.06.1985	Wohnung Kellerabteil ER 807	807	99	99
Oleg Titkov, geb. 03.08.1974	Wohnung Kellerabteil ER 808	808	87	87
Pizza & Baguette GmbH, FN 108335t	Wohnung Kellerabteil ER 809	809	78	78
Thomas Bauer, geb. 22.04.1983	Wohnung Kellerabteil ER 901	901	64	60
Altenburger Enterprises GmbH, FN 490042a	Wohnung Kellerabteil ER 902	902	71	72
Dragan Stojadinovic, geb. 01.08.1975	Wohnung Kellerabteil ER 903	903	128	128
Wilhelm Günther Gerster, geb. 11.12.1963	Wohnung Kellerabteil ER 904	904	60	60
Elisabeth Rausch, geb. 16.06.1976 und Dr. med. Jochen Rausch, geb. 03.01.1972	Wohnung Kellerabteil ER 905	905	69/22378 69/22378	69/22582 69/22582
Susan Jo, BA MA, geb. 07.07.1982	Wohnung Kellerabteil ER 906	906	106	105
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 907	907		99
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 908	908		87
Nobue Beate Wurzbach Edle von Tannenberg, geb. 11.10.1968	Wohnung Kellerabteil ER 909	909	78	78
Ing. Georg Hilbe, geb. 09.07.1953	Wohnung Kellerabteil ER 1001	1001	64	60
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1002	1002		72
Rabia Tahir, geb. 08.08.1987	Wohnung Kellerabteil ER 1003	1003	128	128
Mag. Andrea Klemm, geb. 31.03.1955 und DI Franz Klemm,	Wohnung Kellerabteil ER 1004	1004	60/22378 60/22378	60/22582 60/22582

geb. 17.06.1952				
Rita Kissné Berkesi, geb. 07.10.1968 und Péter Kiss, geb. 23.04.1965	Wohnung Kellerabteil ER 1005	1005	69/22378 69/22378	69/22582 69/22582
Franziska Keppert, geb. 02.05.1951 und Ernst Keppert, geb. 24.01.1941	Wohnung Kellerabteil ER 1006	1006	105/22562 105/22562	105/22582 105/22582
Dr. Omar Ayub, geb. 01.07.1957	Wohnung Kellerabteil ER 1007	1007	99	99
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1008	1008		87
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1009	1009		78
Dr. Pastorel Gorea, geb. 31.01.1978	Wohnung Kellerabteil ER 1101	1101	64	60
Iringó Ágnes Csifó-Nagy, geb. 22.08.1977	Wohnung Kellerabteil ER 1102	1102	72/11291	72
Dr. Caterina Vizzardelli, geb. 28.01.1969	Wohnung Kellerabteil ER 1103	1103	128	128
Dr. Sabine Stelzig, geb. 17.03.1969	Wohnung Kellerabteil ER 1104	1104	60	60
Weronika Pilus, geb. 18.06.1992	Wohnung Kellerabteil ER 1105	1105	69	69
Dr. Hans Gaber Gesellschaft m.b.H., FN 38306 h	Wohnung Kellerabteil ER 1106	1106	106	105
Boris Blagermann, geb. 11.01.1973,	Wohnung Kellerabteil ER 1107	1107	99/11291	99
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1108	1108		88
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1109	1109		80
Alfred Luger, geb. 03.07.1982	Wohnung Kellerabteil ER 1201	1201	64	60
Otto Bayer, geb. 25.09.1962 und Mag. Marie-Eugenie Arlt, geb. 06.02.1977	Wohnung Kellerabteil ER 1202	1202	71/22378 71/22378	72/22582 72/22582
Christoph Schwalb, geb. 02.10.1983 und Judit Schwalb, geb. 02.07.1987	Wohnung Kellerabteil ER 1203	1203	128/22378 128/22378	128/22582 128/22582

Mag. Jörg Stadler, geb. 28.01.1973 und Dr. Madeleine Fremuth, geb. 25.02.1975	Wohnung Kellerabteil ER 1204	1204	60/22378 60/22378	60/22582 60/22582
Dr. Jörg Hildebrandt, geb. 06.10.1969	Wohnung Kellerabteil ER 1205	1205	69	69
Yulia Firsova, geb. 27.05.1991 und Mikhail Palamarovskiy, geb. 09.10.1987	Wohnung Kellerabteil ER 1206	1206	105/22378 105/22378	105/22582 105/22582
Amy Clarke, geb. 07.10.1995	Wohnung Kellerabteil ER 1207	1207	99/11291	99
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1208	1208		88
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1209	1209		80
C. Kovac Immobilien GmbH, FN 372497 s,	Wohnung Kellerabteil ER 1301	1301	60/11291	60
C. Kovac Immobilien GmbH, FN 372497 s,	Wohnung Kellerabteil ER 1302	1302	72/11291	72
Sheng Zhong, geb. 01.11.1960	Wohnung Kellerabteil ER 1303	1303	128	128
Prof. Dr. Ulrich Weber, geb. 10.02.1955	Wohnung Kellerabteil ER 1304	1304	60	60
Georg Nowotny, geb. 25.06.1937	Wohnung Kellerabteil ER 1305	1305	69	69
Dr. Margot Fuchs, geb. 17.04.1964	Wohnung Kellerabteil ER 1306	1306	106	105
Dr. Margot Fuchs, geb. 17.04.1964	Wohnung Kellerabteil ER 1307	1307	99	99
Franz Brandl, geb. 26.10.1968	Wohnung Kellerabteil ER 1308	1308	87	88
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1309	1309		80
Rene Giretzlehner, geb. 11.12.1983	Wohnung Kellerabteil ER 1401	1401	64	60
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1402	1402		72
Dr. Wilhelmine Polzhofer, geb. 10.02.1949	Wohnung Kellerabteil ER 1403	1403	128	128
Eva-Maria Vetter, geb. 29.01.1987	Wohnung Kellerabteil ER 1404	1404	60	60
Jiaqian Shan, geb. 05.09.1962	Wohnung Kellerabteil ER 1405	1405	69	69

Dr. Hung Nguyen, geb. 01.03.1965	Wohnung Kellerabteil ER 1406	1406	106	105
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1407	1407		99
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1408	1408		88
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1409	1409		80
DSG-GmbH, FN 349118 i	Wohnung Kellerabteil ER 1501	1501	60/11291	60
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1502	1502		72
Markus von Rothkirch und Panthen, geb. 29.05.1967	Wohnung Kellerabteil ER 1503	1503	128/11291	128
Elisabeth Anand, geb. 11.03.1969 und Satyajit Anand, geb. 17.10.1964	Wohnung Kellerabteil ER 1504	1504	60/22378 60/22378	60/22582 60/22582
Biao Luo, geb. 13.05.1967 und Zheng Wu, geb. 30.04.1966	Wohnung Kellerabteil ER 1505	1505	69/22378 69/22378	69/22582 69/22582
Eva Barbara Meyer- Schipflinger, geb. 29.05.1969	Wohnung Kellerabteil ER 1506	1506	105/11291	105
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1507	1507		99
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1508	1508		88
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1509	1509		80
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1601	1601		63
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1602	1602		75
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1603	1603		134
Hartmann Weirather, geb. 24.01.1958	Wohnung Kellerabteil ER 1604	1604	63	63

Hartmann Weirather, geb. 24.01.1958	Wohnung Kellerabteil ER 1605	1605	72	72
Elisabeth Uthe, geb. 12.09.1967	Wohnung Kellerabteil ER 1606	1606	110/11281	107
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1607	1607		103
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1608	1608		91
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1609	1609		83
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1701	1701		63
Dkfm. Christian Baier, geb. 12.10.1973	Wohnung Kellerabteil ER 1702	1702	74	75
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1703	1703		134
Friedrich Lechner, geb. 23.02.1966 und Waltraud Lechner, geb. 11.01.1964	Wohnung Kellerabteil ER 1704	1704	63/22378 63/22378	63/22582 63/22582
Friedrich Lechner, geb. 23.02.1966 und Waltraud Lechner, geb. 11.01.1964	Wohnung Kellerabteil ER 1705	1705	72/22378 72/22378	72/22582 72/22582
Horst Felzl, geb. 17.03.1965	Wohnung Kellerabteil ER 1706	1706	110/11281	110
BIS-Immo & Services GmbH, FN 486007 t	Wohnung Kellerabteil ER 1707	1707	103/11291	103
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1708	1708		91
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1709	1709		83
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1801	1801		149
Carl Risberg, geb. 26.05.1950	Wohnung Kellerabteil ER 1802	1802	72	71
Günter Schwarzmüller, geb. 26.03.1941	Wohnung Kellerabteil ER 1803	1803	130/11291	130
Oliver Sikora, geb. 20.12.1971	Wohnung Kellerabteil ER 1804	1804	63	63
Alexander Sprick, geb. 08.05.1978	Wohnung Kellerabteil	1805	620	779

	ER 1805, ER 1903			
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1901	1901		358
Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG, FN 406140 s	Wohnung Kellerabteil ER 1902	1902		82

3. Umfang des Wohnungseigentums

3.1. Vom Wohnungseigentum sind folgende Teile der auf der Liegenschaft errichteten Gebäude umfasst:

3.1.1. die Gesamtfläche der Wohnungseigentumsobjekte, einschließlich der Innenfläche der dazugehörigen Balkone samt Wand- und Deckenputz sowie – soweit den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten zugeordnet – die Terrassen, Loggien, insbesondere samt den Bodenbelägen und Stiegen- und Geländerkonstruktionen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte und die zugeordneten Kellerräumlichkeiten;

3.1.2. die Fenster der Wohnungseigentumsobjekte samt der Sonnenschutzvorrichtungen;

3.1.3. die Eingangstüren zu den Wohnungseigentumsobjekten, die Terrassentüren und Balkontüren und Kellertüren der zugeordneten Kellerräumlichkeiten sowie die innerhalb dieser Einheiten vorhandenen Türen (inklusive Eingangstüren) samt Zargen und Schlösser;

3.1.4. die in den Wohnungseigentumsobjekten vorhandenen, nicht tragenden Zwischenwände und abgehängten Decken, die Rauchmelder, die Fußbodenaufbauten samt Bodenbelägen bis zur darunterliegenden Rohdecke;

3.1.5. die sanitären Anlagen innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte samt den fix eingebauten Einrichtungsgegenständen;

3.1.6. die Zu- und Ableitungen aller Art, insbesondere für Strom, Heizung und Kühlung, die Wasser- und Abwasserleitung, Telefon, Fernsehempfang, Internet, soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und ausschließlich für diese bestimmt sind, nicht jedoch die Sprinkleranlagen.

3.2. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Erhaltung der Dichtheit sämtlicher Dächer von der Allgemeinheit der Mit- bzw. Wohnungseigentümer zu verantworten ist. Die jeweiligen Dachterrassenaufbauten sind vom Umfang des Wohnungseigentums umfasst. Die Erhaltung der gesamten Dachterrassenaufbauten ist daher vom jeweiligen Wohnungseigentümer zu verantworten. Eingriffe durch Wohnungseigentümer, welche die Dichtheit der Dächer betreffen, bedürfen der

Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer. Der jeweilige verantwortliche Wohnungseigentümer ist verpflichtet, Mängel oder Schäden an den Dachterrassenaufbauten unverzüglich auf seine Kosten zu beheben. Die Abflüsse von den Dachterrassenaufbauten sind vom jeweiligen verantwortlichen Wohnungseigentümer regelmäßig von Verschmutzungen zu reinigen, zu warten, instand zu halten und instand zu setzen. Für die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der allgemeinen Teile des Daches ist von den jeweils betroffenen Wohnungseigentümern erforderlichenfalls der Zutritt zum Dach und die für die Zeit der Arbeiten erforderliche Entfernung der betroffenen Dachterrassenaufbauten zur Durchführung dieser Arbeiten zu gewähren.

4. Verwaltung

4.1. Die Palladio Immobilien GmbH, FN 323831 y, wurde von der Belvedere 3 als Hausverwaltung bestellt. Die Mit- bzw. Wohnungseigentümer haben dies zustimmend zur Kenntnis genommen und sagen ferner zu, in sämtliche im Zuge der Bauherstellung bzw. Verwaltung abgeschlossenen Verträge (z.B. Versicherungen, Gehsteig- und sonstige Reinigungen, Rahmenvertrag für Wärmelieferung, Kältelieferung und sonstige Anlagen, Verträge mit UPC Austria und Telekom Austria etc) einzutreten und der Hausverwaltung über Verlangen eine gesonderte Vollmacht auszustellen. Für die Auflösung des Verwaltungsvertrages gelten die Bestimmungen gemäß § 21 WEG.

5. Instandhaltung

5.1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der jeweilige Mit- bzw. Wohnungseigentümer hinsichtlich seines zugewiesenen Wohnungseigentumsobjekts die Kosten der Instandhaltung und allfälligen Instandsetzung selbst zu tragen hat. Dies umfasst den Umfang des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts gemäß Punkt 3. samt Zubehör – Wohnungseigentum.

5.2. Allfällige Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjekts, die allgemeine Teile der Liegenschaft oder Wohnungseigentumsobjekte anderer Wohnungseigentümer gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind der Hausverwaltung unverzüglich zu melden.

5.3. Die Fassadenreinigung des Gebäudes erfolgt insbesondere durch Fassadenkletterer. Diesen ist der ungehinderte Zutritt zu den Fassaden über die allgemeinen Teile des Gebäudes und dort, wo es erforderlich ist (insbesondere Dachterrassen), auch über Wohnungseigentumsobjekte, zu ermöglichen.

5.4. Die Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der Sprinkleranlagen erfolgt durch konzessionierte Professionisten. Diesen ist der ungehinderte Zutritt zu den Sprinkleranlagen der

allgemeinen Teile des Gebäudes und innerhalb der Wohnungseigentumsobjekte zu den gesetzlich vorgeschriebenen Wartungsintervallen zu ermöglichen.

6. Rücklage

6.1. Zur Schaffung der Rücklage für künftige Aufwendungen, deren Kosten von allen Mit- bzw. Wohnungseigentümern zu tragen sind, ist eine Rücklage (§ 31 WEG) zu bilden. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeiträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand und obliegt jeweils der bestellten Hausverwaltung, wobei jederzeit eine Abänderung durch die einfache Mehrheit der Mit- bzw. Wohnungseigentümer angeordnet werden kann. Die Verpflichtung der Zahlung der Rücklage beginnt für die Wohnungseigentümer nach zwei Jahren ab Einreichung der Fertigstellungsanzeige für das Bauvorhaben. Ab diesem Zeitpunkt wird die Rücklage – vorbehaltlich einer Neufestsetzung durch die Hausverwaltung – von der Hausverwaltung mit einem monatlichen Betrag in Höhe von mindestens EUR 0,10 pro m² Nutzfläche gemäß § 2 Abs 7 WEG nach dem Verhältnis der Nutzwerte vorgeschrieben. Die Wohnungseigentümer vereinbaren die Wertsicherung des Betrages zur Rücklage. Die Wertsicherung erfolgt auf Basis des von der STATISTIK AUSTRIA Bundesanstalt öffentlichen Rechts Statistik Österreich monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2010. Ausgangsbasis ist die Indexzahl des Monats der ersten Vorschreibung der Rücklage. Die Berechnung erfolgt einmal jährlich am Beginn des Kalenderjahres (dh ab Jänner des Kalenderjahres), erstmalig in dem der Ausgangsbasis folgenden Kalenderjahr. Die Rücklage erhöht sich in dem Verhältnis, in dem sich die für Oktober des vorangegangenen Kalenderjahres bekanntgegebene Indexzahl gegenüber der Ausgangsbasis erhöht hat. Die für die Neuberechnung herangezogene Indexzahl Oktober stellt die Ausgangsbasis für die jeweils nachfolgende Berechnung dar. Sofern die Indexzahl für Oktober noch nicht bekanntgegeben wurde, wird die Hausverwaltung nach eigener Wahl (i) entweder vorläufig die letzte veröffentlichte Indexzahl heranziehen und die Berechnung des Betrages zur Rücklage anpassen, sobald die Indexzahl für Oktober bekannt gegeben wird, oder (ii) sobald die Indexzahl für Oktober bekannt gegeben wurde eine Nachverrechnung vornehmen. Sollte der obige Verbraucherpreisindex nicht mehr verlaubar werden, gilt an seiner Stelle dessen Nachfolgeindex oder ein anderer, von einer allgemein anerkannten Stelle verlaubarer Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am ehesten entspricht, als vereinbart.

7. Fälligkeit der Zahlungen

7.1. Alle nach dem WEG und nach dem Inhalt dieses Vertrages vom Mit- bzw. Wohnungseigentümer zu erbringenden monatlichen Zahlungen werden am Fünften des Kalendermonats fällig und sind kosten- und abzugsfrei an die Hausverwaltung abzuführen. Bei Zahlungsverzug sind Verzugszinsen in Höhe der gesetzlichen Verzugszinsen zu zahlen. Die Hausverwaltung wird die mit der Liegenschaft verbundenen Aufwendungen in Form von monatlichen Akontozahlungen den Mit- bzw. Wohnungseigentümern vorschreiben. Die Hausverwaltung ist berechtigt und verpflichtet, mit Wirkung eines Ersten jeden Monats die monatliche Akontozahlung neu festzusetzen, wenn die abgelaufenen Monate eine Änderung der tatsächlich aufgelaufenen Kosten und Gebühren ergeben. Diese Akontozahlungen sind mit den jährlich tatsächlich anfallenden Aufwendungen mit den Wohnungseigentümern spätestens bis zum 30.6. des Folgejahres in der zu erfolgenden Abrechnung zu verrechnen.

7.2. Die Hausverwaltung ist gemäß § 20 WEG verpflichtet, bis spätestens 30.6. eines jeden Jahres jedem Mit- bzw. Wohnungseigentümer eine ordentliche und richtige Abrechnung der Aufwendungen des vorausgegangenen Kalenderjahrs zu legen und in geeigneter Weise Einsicht in die Belege zu gewähren, sowie spätestens vor Ablauf eines jeden Kalenderjahrs jedem Mit- bzw. Wohnungseigentümer eine Vorschau auf das nächste Kalenderjahr zur Kenntnis zu bringen und allenfalls sonst vorhersehbare Aufwendungen, vor allem die Betriebskosten, bekannt zu geben.

7.3. Ein allfälliges Guthaben anlässlich der Jahresabrechnung ist den Mit- bzw. Wohnungseigentümern innerhalb eines Monats ab erfolgter Betriebskostenabrechnung gutzuschreiben. Einen allfälligen Fehlbetrag verpflichten sich die Mit- bzw. Wohnungseigentümer, innerhalb derselben Frist der Hausverwaltung zu zahlen.

8. Aufteilung der Aufwendungen

8.1. Die Aufwendungen sind – soweit mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand technisch und rechtlich möglich – getrennt festzustellen (z.B. mit eigenen Zählern für Kaltwasserverbrauch, Kälteenergieverbrauch und Wärmeenergieverbrauch) und vom jeweiligen Verursacher selbst und alleine zu tragen. Zu den Aufwendungen gehören insbesondere die Betriebskosten samt öffentlichen Abgaben für die Liegenschaft, das sind insbesondere die Kosten gemäß den §§ 21 bis 24 MRG, die Kosten für die Versorgung des Gebäudes mit Wasser, die entsprechende Beleuchtung der allgemein zugänglichen Teile des Gebäudes, die angemessene Versicherung des Gebäudes (z.B. Leitungswasser, Feuer, Haftpflicht, Sturmschäden), die Grundsteuer, die Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung und Instandsetzung der Aufzugsanlagen und Sprinkleranlagen, die Kosten für die Betreuung,

Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes, der Fassadenreinigung und der Betreuung und Pflege des Gartens und des Kinderspielplatzes, das Verwaltungshonorar samt Umsatzsteuer zuzüglich aller Mahnspesen und Barauslagen; soweit eine getrennte Verrechnung nicht möglich ist, wie z.B. bei der Gebäudeversicherung, der Grundsteuer, den der Gesamtanlage dienenden technischen Anlagen, etc ist die Aufteilung der Aufwendungen im Verhältnis der Nutzwerte aufzuteilen. Dies gilt auch für das Hausverwaltungshonorar und die Beiträge zur Rücklage gemäß Punkt 6. Zwingende gesetzliche Regelungen, wie die des Heizkostenabrechnungsgesetzes, werden dadurch nicht berührt.

8.2. Gesonderte Abrechnungskreise

8.2.1. Für jene Wohnungseigentumsobjekte, die über einen Anschluss an eine zentrale Anlage für Heizung sowie Warmwasserbereitung und/oder Kühlung verfügen, erfolgt jeweils in einem eigenen Abrechnungskreis die Aufteilung der hierfür anfallenden Kosten einschließlich der Kosten des Betriebs und der Instandhaltung sowie Instandsetzung der Zähl- und Messeinrichtungen für Wärme- und Kühlmenge, wenn sich diese außerhalb des Wohnungseigentumsobjektes (z.B. im Stiegenhaus) befinden, zu dem maximal gesetzlich zulässigen Schlüssel nach den tatsächlichen Verbrauchsmengen der Wohnungseigentumsobjekte unter Berücksichtigung der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen und im allenfalls verbleibenden Teil nach den beheizbaren/kühlbaren Nutzflächen.

- Die Wärmeversorgung erfolgt mit Fernwärme über einen im 1. Kellergeschoss situierten Wärmetauscher. Für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte werden, soweit mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand technisch und rechtlich möglich, eigene Zähl- und Messvorrichtungen installiert, welche die Verbrauchsmengen messen.
- Die Kälteversorgung erfolgt über eine im 1. Kellergeschoss situierte Fernkälteanlage auf der Liegenschaft EZ 3676 KG 01101 Favoriten, welche auch die Liegenschaften EZZ 3675 und 3677 mit Kälte versorgt. Für die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte werden, soweit mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand technisch und rechtlich möglich, eigene Zähl- und Messvorrichtungen installiert, welche die Verbrauchsmengen misst.

8.2.2. Die Garage befindet sich auf den Liegenschaften EZZ 3674, 3675, 3676 und 3677. Die Garagenstellplätze stehen jeweils im Wohnungseigentum. Die Garagenplätze auf der Liegenschaft des Hotels am Belvedere stehen im Eigentum der Hotel am Belvedere GmbH & Co OG, FN 389979 t. Die Abrechnung der ausschließlich für die Garage anfallenden Kosten (insbesondere Versicherungskosten, Grundsteuer sowie Stromverbrauch, einschließlich der Kosten des Betriebs und der Instandhaltung sowie Instandsetzung erfolgt in einem eigenen Abrechnungskreis, wobei diese Kosten im Verhältnis der Anzahl der Garagenstellplätze auf die

einzelnen Garagenstellplatz-Wohnungseigentumsobjekte sowie auf die im Eigentum der Hotel am Belvedere GmbH & Co OG stehenden Garagenstellplätze aufgeteilt werden. Für die Garage wird eine eigene Rücklage gemäß § 31 WEG gebildet. Die Bestimmungen gemäß Punkt 6.1 sind analog anzuwenden, wobei der Betrag zur Rücklage im Fall der Garage den einzelnen Garagenstellplatz(wohnungs)eigentümern vorgeschrieben wird.

8.3. Allfällige Anschlüsse von Telefon/Telefax, Internet, Radio und Fernsehen (auch Kabelfernsehen) etc. hat jeder Mit- bzw. Wohnungseigentümer selbst zu veranlassen und aus Eigenem zu tragen.

8.4. Sofern Gemeinschaftsanlagen bestehen (wie z.B. Spielplatz, Garten, Depotboxen, die im Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Liegenschaften EZZ 3674, 3675, 3676 und 3677 vereinbarten Dienstbarkeiten der Wegerechte, Technikräume- und anlagen, Rechte zur Leitungsführung, Gemeinschaftsraum, Kinderspielplatz), hat der einzelne Mit- bzw. Wohnungseigentümer die Kosten der Errichtung, der Erhaltung, der Wartung und Instandsetzung, des Betriebes sowie der allfälligen Erneuerung gemäß dem vorstehenden Punkt 8.1 zu tragen.

8.5. Der auf die einzelnen Wohnungseigentumsobjekte entfallende Stromverbrauch wird über Stromzähler gemessen. Jeder Mit- bzw. Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seinen individuellen Stromverbrauch direkt zu bezahlen.

9. Verfügungsrechte der Wohnungseigentümer

9.1. Die Vertragsparteien vereinbaren abweichend von der gesetzlichen Regelung, dass (mit Ausnahme der Fenster und der Sonnenschutzvorrichtungen) bauliche Veränderungen im Inneren der einzelnen zur ausschließlichen Nutzung überlassenen Objekte ohne Einholung der Zustimmung aller übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer (bzw. Ersetzung durch den Außerstreitrichter) vorgenommen werden dürfen, sofern dafür keine baubehördliche Bewilligung erforderlich ist, die Substanz des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird und die übrigen Mit- bzw. Wohnungseigentümer hinsichtlich aller aus der Bauführung allenfalls erwachsenden Nachteile schadlos gehalten werden.

9.2. Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen ohne Einholung der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden (das sind insbesondere Büro-, Kanzlei- und Ordinationstätigkeiten). Weiters wird im Fall der widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes die Anbringung eines Geschäftsschildes im Eingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß gestattet.

9.3. Wird durch die vertraglich eingeräumten Rechte auf bauliche Veränderungen eine Neufestsetzung der Nutzwerte erforderlich, haben sämtliche Mit- bzw. Wohnungseigentümer dieser

ohne Einrede zuzustimmen und sind zur unentgeltlichen Berichtigung ihrer Mindestanteile gemäß den Ergebnissen der Neufestsetzung verpflichtet. Die dadurch entstehenden Kosten hat derjenige Mit- bzw. Wohnungseigentümer zu tragen, durch dessen Handlungen die Neufestsetzung der Nutzwerte und die Änderung der Miteigentumsanteile verursacht werden.

9.4. Sollten im Zusammenhang mit einer späteren Neufestsetzung und dadurch bedingten Änderung der Miteigentumsanteile Zustimmungs-, Freilassungs- oder Löschungserklärungen von bürgerlich Berechtigten notwendig sein, so ist jeder Mit- bzw. Wohnungseigentümer verpflichtet, diese auf Kosten jenes Mit- bzw. Wohnungseigentümers, durch dessen Handlungen eine Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht wird, unverzüglich beizubringen.

9.5. Solange die Belvedere 3 Miteigentümerin der Liegenschaft ist, ist diese berechtigt, auch die allgemeinen Teile der Liegenschaft auf eigene Kosten, durch Um-, Aus- und Zubauten, Zusammenlegungen, Trennungen und Grundrissänderungen, aber auch durch Änderung der Aufteilung, Nutzung und Ausstattung der Räumlichkeiten etc zu verändern, sofern dazu jeweils:

9.5.1. die behördliche Bewilligung erwirkt wird;

9.5.2. die Arbeiten von befugten Professionisten ausgeführt werden;

9.5.3. alle damit verbundenen Kosten und Risiken, insbesondere auch Kosten für allenfalls erforderliche Verstärkungen der Gas-, Wasser- und Strom- und sonstigen Leistungen, alleine von Belvedere 3 getragen werden;

9.5.4. bei gemeinsamen Teilen der Liegenschaft die Veränderungen der Übung des Verkehrs entsprechen oder wichtigen Interessen der Belvedere 3 dienen.

9.5.5. Werden Gang- oder sonstige Flächen der Wohnhausanlage durch Aus-, Um- oder Neubau von bestehenden Wohnungen oder sonstige selbständige Räumlichkeiten einbezogen bzw. zu solchen ausgebaut, sind sie ab Fertigstellung in die Berechnung der Nutzwerte einzubeziehen. Sollte sich dadurch eine Neufestsetzung der Nutzwerte als notwendig erweisen, so trägt die diesbezüglichen Kosten, Gebühren und Abgaben die Belvedere 3.

9.5.6. Die Mit-bzw. Wohnungseigentümer verzichten dabei auf ihre Anteile an den vorgenannten allgemeinen Teilen der Liegenschaft, dieser Verzicht wurde bei der Vereinbarung des Kaufpreises der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte der Mit- bzw. Wohnungseigentümer bereits berücksichtigt. Zu den vorgenannten Voraussetzungen verpflichten sich die Mit- bzw. Wohnungseigentümer, notwendige Einreichpläne zu fertigen.

10. Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte

10.1. Jeder Mit- bzw. Wohnungseigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumsobjekte so zu erhalten und zu benützen, dass die anderen Wohnungseigentumsobjekte in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere für Um- und Zubauten. Jeder Mit- bzw. Wohnungseigentümer hat das Betreten seines Wohnungseigentumsobjekts für notwendige Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen oder der Substanz des Gebäudes zu gestatten. Bei Gefahr in Verzug ist dies unverzüglich nach entsprechender Anzeige der Hausverwaltung bei sonstiger Schadenersatzpflicht zu ermöglichen.

10.2. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass auf der Liegenschaft kein Wohnungseigentumsobjekt, auch nur teilweise, für die Zwecke eines Bordells, eines Sexshops, einer Erotikvideothek oder für sonstige anstößige Zwecke oder für radikale oder extremistische politische oder religiöse Zwecke – jeweils einschließlich direkt oder indirekt damit verbundener Tätigkeiten – oder für vergleichbare Zwecke verwendet werden darf.

10.3. Alle allgemeinen Teile der Liegenschaft sind von Fahrnissen sowie jeglichen privaten Gegenständen und dergleichen frei zu halten, dass insbesondere die Benützung derselben nicht beeinträchtigt wird.

10.4. Jeder Mit- bzw. Wohnungseigentümer unterwirft sich der Hausordnung in der jeweils gültigen Fassung. Dies gilt nur insoweit, als in der Hausordnung Standardbestimmungen enthalten sind, die den Regelungsgrundsätzen des WEG entsprechen.

11. Vorsteuerabzug

11.1. Sollte der Eigentümergemeinschaft durch das Verhalten eines Wohnungseigentümers, insbesondere aufgrund der Art der Nutzung eines Wohnungseigentumsobjektes, ein Umsatzsteuernachteil (insbesondere ein Verlust eines Vorsteuerabzuges) entstehen, so ist der jeweilige Wohnungseigentümer verpflichtet, den der Eigentümergemeinschaft aus diesem Umstand entstehenden (anteiligen) Umsatzsteuernachteil zu ersetzen. Die Hausverwaltung ist berechtigt, den jeweiligen Wohnungseigentümern monatliche Akontozahlungen unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Höhe des jeweiligen Umsatzsteuernachteils vorzuschreiben. Die Verrechnung erfolgt einmal jährlich im Nachhinein durch die Hausverwaltung.

12. Sonstiges

12.1. Sämtliche Vertragsparteien erteilen hiemit für sich sowie für ihre Erben und sonstige

Rechtsnachfolger im Miteigentum an der Liegenschaft der ARNOLD Rechtsanwälte GmbH, FN 341009 i, 1010 Wien, Wipplingerstraße 10, Spezialvollmacht und den unwiderruflichen Auftrag, alle ihr zur grundbücherlichen Durchführung dieses Wohnungseigentumsvertrages samt den vorangehenden Kaufverträgen sowie zur grundbücherlichen Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen Wohnungseigentumsobjekten der Liegenschaft notwendigen oder zweckmäßig erscheinenden Schritte zu setzen, d.h. Urkunden, Anträge oder Eingaben zu verfassen, in der jeweils notwendigen, sohin auch beglaubigten Form zu fertigen und durchzuführen – dies alles unter der ausdrücklichen Genehmigung des Selbstkontrahierens – sowie alle diesbezüglichen Zustellungen entgegen zu nehmen. Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich darüber hinaus, dem genannten Vollmachtsnehmer alle hierzu etwa noch erforderlichen Erklärungen, Originaldokumente oder sonstigen Unterlagen über Aufforderung jeweils prompt zur Verfügung zu stellen.

12.2. Die mit der Errichtung dieses Wohnungseigentumsvertrages verbundenen Kosten trägt die Belvedere 3. Sämtliche mit der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben tragen die jeweiligen Mit- bzw Wohnungseigentümer (dies gemäß den Bestimmungen der seinerzeitigen Kaufverträge).

12.3. Dieser Wohnungseigentumsvertrag wird in einer Ausfertigung errichtet, die auch nach der grundbücherlichen Durchführung von der Hausverwaltung als gemeinschaftliche Urkunde treuhändig zu verwahren ist. Jede Vertragspartei erhält eine einfache Abschrift, auf Wunsch und auf eigene Kosten auch mehrere bzw. beglaubigte Abschriften.

12.4. Allfällige Änderungen und/oder Ergänzungen zu diesem Wohnungseigentumsvertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

12.5. Sämtliche Vertragsparteien schließen den gegenständlichen Wohnungseigentumsvertrag für sich und ihre Rechtsnachfolger im Mit- bzw Wohnungseigentum der Liegenschaft EZ 3677 Grundbuch 01101 Favoriten ab und verpflichten sich wechselseitig, bei Klag- und Schadloshaltung der jeweiligen übrigen Vertragsparteien, die von ihnen in diesem Wohnungseigentumsvertrag übernommenen Verpflichtungen und Obliegenheiten ebenso wie die gegenständliche Überbindungsverpflichtung selbst auf ihre jeweiligen Rechtsnachfolger im Mit- bzw Wohnungseigentum an der Liegenschaft zu überbinden und diese auch ihrerseits zur jeweiligen Weiterüberbindung zu verpflichten.

13. Aufsandungserklärung

13.1. Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen im Grundbuch die ihnen zu den je in der Spalte 5 der Tabelle der Liegenschaft EZ 3677 des Grundbuches 01101 Favoriten folgende bürgerliche Eintragungen

vorgenommen werden können:

Im Gutbestandsblatt:

in der Aufschrift der Einlage die Eintragung des Wortes „Wohnungseigentum“

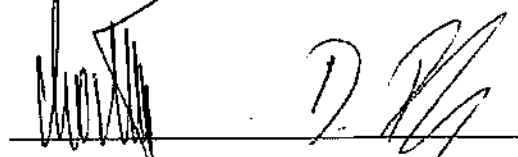
Im Eigentumsblatt:

die Einverleibung des berechtigten Eigentumsrechtes für die in Spalte 1 der Tabelle genannten Miteigentümer zu den in der Spalte 5 der Tabelle genannten Anteilen sowie die Einverleibung des mit diesen Anteilen verbundenen Wohnungseigentumsrechtes an den in den Spalten 2 und 3 der Tabelle in der jeweiligen Zeile genannten Wohnungseigentumsobjekten sowie

Im Lastenblatt:

die Ersichtlichmachung der im Punkt 8 zitierten Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 Abs 8 WEG.

Wien, am 09. DEZ. 2019



Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG,
FN 406140 s

Wien, am 16.12.2019



ARNOLD Rechtsanwälte GmbH für

Jelena Sutic, geb. 17.06.1976

Klas Engström, geb. 11.11.1983

Heidi Strobl, geb. 09.03.1977

Verena Leyrer, geb. 11.09.1984

Nikolai Scheurecker, geb. 25.10.1988

Dr. Margot Fuchs, geb. 17.04.1964
Alexander Sprick, geb. 08.05.1978
Sylvia Gulner, geb. 12.08.1967
Dr. Hung Nguyen, geb. 01.03.1965
Dr. Andreas Gold, geb. 06.09.1955
Anneliese Gold, geb. 04.06.1958
Dr. Hans Gaber Gesellschaft m.b.H., FN 38306 h
Rabia Tahir, geb. 08.08.1987
Elisabeth Uthe, geb. 12.09.1967
Dr. Caterina Vizzardelli, geb. 28.01.1969
Friedrich Lechner, geb. 23.02.1966
Waltraud Lechner, geb. 11.01.1964
Günter Schwarzmüller, geb. 26.03.1941
DSG-GmbH, FN 349118 i
Popa Paul Ionut, geb. 04.09.2000
Barbara Mocarska, geb. 17.11.1975
Gerhard Gutschik, geb. 10.11.1960
Josef Schwendenwein, geb. 22.02.1959
Dmytro Shuliak, geb. 23.06.2000
Violeta Aleksandryan, geb. 21.03.1965
Elisabeth Zielowski, geb. 24.06.1953
Mateusz Tychawski, geb. 25.07.1979
Adeline Boszotta, geb. 28.12.1963
Jörg Schöne, geb. 27.02.1964
Michaela Jungwirth, geb. 01.11.1989
Anja Schnell, geb. 04.04.1968
Jochen Schnell, geb. 28.01.1966
Wenfeng Liu, geb. 13.11.1979
Mag. Martin Rutar, geb. 29.11.1963

Christoph Faber, geb. 11.05.1985
Senad Hasečić, geb. 28.03.1962
Amra Hadžiavdagić Hasečić, geb. 29.05.1973
Rastislav Kovacik, geb. 27.07.1982
DI Zdeněk Vlček, geb. 03.04.1963
Christina Wendt, geb. 14.11.1991
Katrín Pekler, geb. 08.12.1990
Michaela Pekler, geb. 26.02.1962
Hildegard Goldenits, geb. 04.09.1966
Ing. Erich Goldenits, geb. 14.09.1964
Dr. Barbara Oberrauch, geb. 06.06.1985
Oleg Titkov, geb. 03.08.1974
Pizza & Baguette GmbH, FN 108335t
Thomas Bauer, geb. 22.04.1983
Altenburger Enterprises GmbH, FN 490042a
Dragan Stojadinovic, geb. 01.08.1975
Wilhelm Günther Gerster, geb. 11.12.1963
Elisabeth Rausch, geb. 16.06.1976
Dr. med. Jochen Rausch, geb. 03.01.1972
Susan Jo, BA MA, geb. 07.07.1982
Nobue Beate Wurzbach Edle von Tannenberg, geb. 11.10.1968
Ing. Georg Hilbe, geb. 09.07.1953
Mag. Andrea Klemm, geb. 31.03.1955
DI Franz Klemm, geb. 17.06.1952
Rita Kissné Berkesi, geb. 07.10.1968
Péter Kiss, geb. 23.04.1965
Franziska Keppert, geb. 02.05.1951
Ernst Keppert, geb. 24.01.1941
Dr. Omar Ayub, geb. 01.07.1957

Dr. Pastorel Gorea, geb. 31.01.1978
Iringó Ágnes Csifó-Nagy, geb. 22.08.1977
Dr. Sabine Stelzig, geb. 17.03.1969
Weronika Pilus, geb. 18.06.1992
Boris Blagermann, geb. 11.01.1973
Alfred Luger, geb. 03.07.1982
Otto Bayer, geb. 25.09.1962
Mag. Marie-Eugenie Arlt, geb. 06.02.1977
Christoph Schwalb, geb. 02.10.1983
Judit Schwalb, geb. 02.07.1987
Mag. Jörg Stadler, geb. 28.01.1973
Dr. Madeleine Fremuth, geb. 25.02.1975
Dr. Jörg Hildebrandt, geb. 06.10.1969
Yulia Firsova, geb. 27.05.1991
Mikhail Palamarovskiy, geb. 09.10.1987
Amy Clarke, geb. 07.10.1995
C. Kovac Immobilien GmbH, FN 372497 s
Sheng Zhong, geb. 01.11.1960
Prof. Dr. Ulrich Weber, geb. 10.02.1955
Georg Nowotny, geb. 25.06.1937
Franz Brandl, geb. 26.10.1968
Rene Giretzlehner, geb. 11.12.1983
Dr. Wilhelmine Polzhofer, geb. 10.02.1949
Eva-Maria Vetter, geb. 29.01.1987
Jiaqian Shan, geb. 05.09.1962
Markus von Rothkirch und Panthen, geb. 29.05.1967
Elisabeth Anand, geb. 11.03.1969
Satyajit Anand, geb. 17.10.1964
Biao Luo, geb. 13.05.1967

Zheng Wu, geb. 30.04.1966

Eva Barbara Meyer-Schiplinger, geb. 29.05.1969

Hartmann Weirather, geb. 24.01.1958

Dkfm. Christian Baier, geb. 12.10.1973

Horst Felzl, geb. 17.03.1965

BIS-Immo & Services GmbH, FN 486007 t

Carl Risberg, geb. 26.05.1950

Oliver Sikora, geb. 20.12.1971

Staatliche Gebühr von € 14,30 entrichtet.

Beurkundungsregisterzahl: 5394/2019

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung des Herrn Ingenieur Michael **Möstl**, geboren am 21.03.1962 (einundzwanzigsten März neunzehnhundertzweiundsechzig), 1010 Wien, Freyung 3, als Geschäftsführer und des Herrn Diplomingenieur Dietmar **Ploberger**, geboren am 08.09.1969 (achten September neunzehnhundertneunundsechzig), 1010 Wien, Freyung 3, als Geschäftsführer beide für die **Wohnen am Belvedere Management GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Freyung 3, diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin für die **Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Freyung 3, wird bestätigt. -----

Gleichzeitig bestätige ich auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch der Republik Österreich gemäß §89a Notariatsordnung, dass Herr Ingenieur Michael **Möstl** als Geschäftsführer und Herr Diplomingenieur Dietmar **Ploberger** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt sind, die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 374835d eingetragene **Wohnen am Belvedere Management GmbH** gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen, sowie dass diese als unbeschränkt haftende Gesellschafterin am heutigen Tag berechtigt ist, die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 406140s eingetragene **Wohnen am Belvedere drei GmbH & Co OG** selbstständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 09.12.2019 (neunten Dezember zweitausendneunzehn). -----




Mag. Stephanie Salat
als Substitutin des öffentlichen Notars
MMag. Dr. Arno Weigand
mit dem Amtssitz in Wien – Leopoldstadt



Staatliche Gebühr von € 14,30 entrichtet.

Beurkundungsregisterzahl: 5630/2019

Die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung des Herrn Doktor Florian **Arnold**, geboren am 09.09.1977 (neunten September neunzehnhundertsiebenundsiebzig), 1010 Wien, Wipplingerstraße 10, als Geschäftsführer für die **ARNOLD Rechtsanwälte GmbH** mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift 1010 Wien, Wipplingerstraße 10, diese als Bevollmächtigte, wird bestätigt. -----

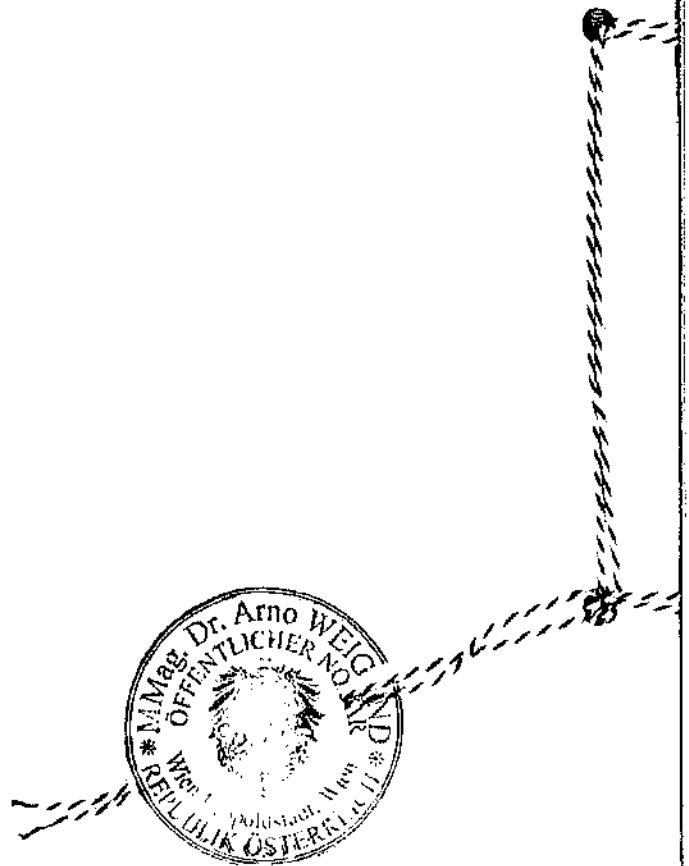
Gleichzeitig bestätige ich auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das Firmenbuch der Republik Österreich gemäß §89a Notariatsordnung, dass Herr Doktor Florian **Arnold** als Geschäftsführer am heutigen Tag berechtigt ist, die im Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien zu FN 341009i eingetragene **ARNOLD Rechtsanwälte GmbH** selbstständig rechtsverbindlich zu vertreten. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung (Signierung) frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 16.12.2019 (sechzehnten Dezember zweitausendneunzehn). -----




Mag. Stephanie Salat
als Substitutin des öffentlichen Notars
MMag. Dr. Arno Weigand
mit dem Amtssitz in Wien – Leopoldstadt



Dipl. -Ing. Andreas GOBIET

A-1060 Wien | Mariahilfer Straße 17



Zivilingenieur für Bauwesen
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
eingetragener Mediator

Tel: +43/1 512 94 10
Fax: +43/1 512 94 10 - 2900
E-Mail: a.gobiet@ingob.at

GUTACHTEN

zur Ermittlung der wohnungseigentumstauglichen Objekte
gemäß § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 i.d.F. BGBl. I Nr. 124/2006

auf der

**Liegenschaft : Wohnen am Belvedere Drei
Arsenalstrasse 16
A-1100 Wien**

**Einlagezahl : 3677
Grundstück Nr. : 3242/12
Katastralgemeinde : 01006 Landstraße**

**Einlagezahl : 3677
Grundstück Nr. : 135/67
Katastralgemeinde : 01101 Favoriten**

Gemäß § 6 WEG 2002 wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

120	selbständige Räumlichkeiten
29	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Diese gliedern sich wie folgt:

119	Wohnungen
1	sonstige selbst. Räumlichkeiten

Diese sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

Sonstige selbständige Räumlichkeit	bewertet	nicht bewertet
0 Geschäftslokale	0	0
0 Büros	0	0
0 Einlagerungsräume/Lager	0	0
0 Sammelgarage	0	0
1 Garage mit 29 Stellplätzen für KFZ *	0	1

* KFZ-Stellplätze werden separat bewertet.

Im Sinne des § 6 Abs 1 Ziff 2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft folgende Abstellplätze für KFZ:

<i>Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage</i>	<i>Anzahl</i>	<i>bewertet</i>	<i>nicht bewertet</i>
KFZ-Abstellplätze für PKW	19	19	0
KFZ-Abstellplätze für Motorräder	10	10	0

<i>Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien</i>	<i>Anzahl</i>	<i>bewertet</i>	<i>nicht bewertet</i>
KFZ-Abstellplätze für PKW	0	0	0
KFZ-Abstellplätze für Motorräder	0	0	0

Im Sinne des § 5 Abs. 2 2. Satz WEG 2002 und der auf der zur Einreichung geltenden Rechtslage befinden sich auf der Liegenschaft folgende über die für Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten erforderlichen PKW-Stellplätze, zusätzliche KFZ PKW-Stellplätze:

	<i>PKW Stellplatz-verpflichtung</i>	<i>KFZ PKW-Stellplätze</i>	<i>zusätzliche KFZ PKW-Stellpl.</i>
Zusätzliche KFZ PKW-Abstellplätze	85	19	-66

Die zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zusätzlich benötigten Stellplätze (66 PKW-ST) werden außerhalb des Grundstückes angeboten und befinden sich auf den Grundstücken 3242/7 und 135/140 mit der EZ 3674 (KG: 01006 Landstraße und 01101 Favoriten).

Grundlage dieses Gutachtens bilden gem. §6 Abs. 2 WEG 2002 die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

- 1) Ausführungspläne Architekt Renzo Piano Building Workshop
in Zusammenarbeit mit NMPB Architekten

Stand 15.03.2019:

W3 - Übersicht - Wohnungen - PAB_P_AR_AE_731.02_UP_W1_XX_00001_F_05

Stand 15.03.2019:

PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG1_00100_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_EG_00000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG1_01000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG2_02000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG3_03000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG4_04000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG5_05000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG6_06000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG7_07000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG8_08000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG9_09000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG10_10000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG11_11000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG12_12000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG13_13000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG14_14000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG15_15000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG16_16000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG17_17000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG18_18000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_OG19_19000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_DD_W3_0620_20000_F00

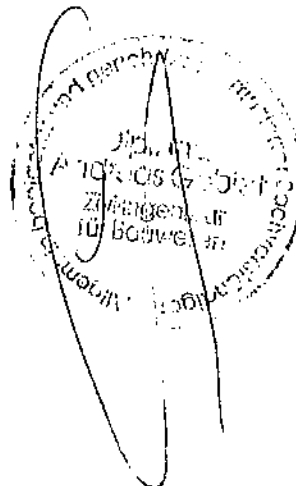
Stand 18.03.2019: E-Mail von NMPB Architekten ZT GmbH
"0809KA11923 - PAB - Raumbuch-Bestandspläne Wohnen":
190318 Raumbuch OG Wohnen.xls
190318_Raumbuch UG Wohnen.xls
W2_OG2_Gemeinschaftsraum.pdf

- 2) Nutzwertgutachten gem. §9 Abs 1 WEG 2002 von DI Andreas Gobiet vom 27.03.2019.

Diese Bescheinigung ergeht nachrichtlich an die MA 37 (Baupolizei) bzw. die zuständige Landesbaubehörde.

Wien, am

27.03.2019.





Zivilingenieur für Bauwesen

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
eingetragener Mediator

Tele: +43/1 512 94 10

Fax: +43/1 512 94 10 - 2900

E-Mail: a.gobiet@ingob.at

NUTZWERTBERECHNUNG

für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs. 1 WEG 2002 zum Zwecke der Begründung von
Wohnungseigentum

für

Liegenschaft	:	Wohnen am Belvedere Drei Arsenalstrasse 16 A-1100 Wien	W3
Einlagezahl	:	3677	
Grundstück Nr.	:	3242/12	
Katastralgemeinde	:	01006 Landstraße	
Einlagezahl	:	3677	
Grundstück Nr.	:	135/67	
Katastralgemeinde	:	01101 Favoriten	

1. Grundlagen zur Erstellung des Gutachtens

- 1) Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002).
- 2) Ausführungspläne Architekt Renzo Piano Building Workshop
in Zusammenarbeit mit NMPB Architekten
Stand 15.03.2019:
W3 - Übersicht - Wohnungen - PAB_P_AR_AE_731.02_UP_W1_XX_00001_F_05
Stand 15.03.2019:
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG1_00100_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG2_00200_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG3_00300_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG4_00400_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG5_00500_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG6_00600_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG7_00700_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG8_00800_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG9_00900_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG10_01000_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG11_01100_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG12_01200_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG13_01300_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG14_01400_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG15_01500_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG16_01600_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG17_01700_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG18_01800_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_GR_W3_UG19_01900_F00;
PAB_P_AR_BP_731.02_DD_W3_0620_20000_F00

Stand 18.03.2019: E-Mail von NMPB Architekten ZT GmbH
"0809KA11923 - PAB - Raumbuch-Bestandspläne Wohnen":
190318_Raumbuch OG Wohnen.xls
190318_Raumbuch UG Wohnen.xls
W2_UG2_Gemeinschaftsraum.pdf
- 3) Bescheinigung gem. § 6 WEG 2002 von DI Andreas Gobiet vom 27.03.2019.
- 4) Nutzflächenaufstellung von DI Andreas Gobiet vom 27.03.2019.

2. Eckdaten zur Erstellung des Gutachtens

Gemäß § 6 WEG 2002 wird hiermit aufgrund der behördlich genehmigten Baupläne der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

120	selbständige Räumlichkeiten
29	Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Diese gliedern sich wie folgt:

119	Wohnungen
1	Sonstige selbst. Räumlichkeiten

Diese sonstigen selbständigen Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

sonstige selbständige Räumlichkeit	bewertet	nicht bewertet
0 Geschäftslokale	0	0
0 Büros	0	0
0 Einlagerungsräume/Lager	0	0
0 Sammelgarage	0	0
1 Garage mit 29 Stellplätzen für KFZ *	0	1

* KFZ-Stellplätze werden separat bewertet.

Im Sinne des § 6 Abs 1 Ziff 2 WEG 2002 befinden sich auf der Liegenschaft folgende Abstellplätze für KFZ:

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in Garage	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
KFZ-Abstellplätze für PKW	19	19	0
KFZ-Abstellplätze für Motorräder	10	10	0

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge im Freien	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
KFZ-Abstellplätze für PKW	0	0	0
KFZ-Abstellplätze für Motorräder	0	0	0

Im Sinne des § 5 Abs. 2 2. Satz WEG 2002 und der auf der zur Einreichung geltenden Rechtslage befinden sich auf der Liegenschaft folgende über die für Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten erforderlichen PKW-Stellplätze, zusätzliche KFZ PKW-Stellplätze:

	PKW Stellplatz-verpflichtung	Stellplätze KFZ	zusätzliche KFZ PKW-Stellpl.
Zusätzliche KFZ PKW-Abstellplätze	85	19	-66

Die zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zusätzlich benötigten Stellplätze (66 PKW-ST) werden außerhalb des Grundstückes angeboten und befinden sich auf den Grundstücken 3242/7 und 135/140 mit der EZ 3674 (KG: 01006 Landstraße und 01101 Favoriten).

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

Zubehörteil	Anzahl	davon bewertet	nicht bewertet
Kellerabteil	122	122	0
Einlagerungsräume/Lager	2	2	0

Ferner befinden sich auf der Liegenschaft noch folgende im gemeinsamen Eigentum verbleibende Allgemeine Teile im Sinne des §2 Abs. 4 WEG 2002, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht:

Allgemeine Teile	Anzahl	davon bewertet	nicht bewertet
GANG	22		22
GARAGE	3		3
WASCHKÜCHE	1		1
VORPLATZ	1		1
MÜLLRAUM	1		1
SCHLEUSE	34		34
STIEGE	45		45
LOBBY	1		1
WINDFANG	1		1
WC	1		1
KINDERWAGEN/FAHRRADRAUM	1		1
HAUSTECHNIKRAUME	4		4
ABSTELLRAUM	2		2
GEHWEG	1		1
HOLZDECK	1		1
KLEINKINDSPIELFLÄCHE W3	1		1
SPRINKLERBECKEN	2		2
SCHWACHSTROM ÜBERGABE	1		1
SEKUNDERR. WIENSTROM	1		1
BATERIE	1		1
NSHV	1		1
MOBILFUNK SUB	1		1
SPRINKLERZENTRALE	1		1
LAGER	2		2
LAGE W2, ANTEILIG:			
FITNESSRAUM	1		1
GEMEINSCHAFTSBEREICH	1		1
WC	2		2
LAGER	2		2
VORRAUM	1		1
TEEKÜCHE	1		1

3. Erläuterungen

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte (RNW) wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als RNW pro m² (RNW/m²) der Wert 1,00 als Bezugsbasis dient.
- 2) Der Nutzwert einer selbständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird unter Vernachlässigung der Dezimalstelle gem. §2 Abs.8 WEG 2002 als ganze Zahl ausgedrückt.
- 3) Allfällig vorhandenes Zubehör in Form von Loggien, Terrassen oder Balkonen werden als anteilig reduzierter Prozentsatz des zugehörigen Wohnnutzungswertes pro m² bewertet (siehe Tabelle unten).

- 4) Nach geltendem Recht sind offene Balkone und Terrassen nicht mehr als Zubehör-Wohnungseigentum, sondern als Ausstattung von Wohnungseigentums-Objekten anzusehen. Sie werden in Abhängigkeit von der Größe über Zuschläge von bis zu 25% in der Nutzwertberechnung berücksichtigt.

Tabelle für Regelnutzwerte (RNW)

RNW Wohnung		1,00
RNW Geschäftslokal		1,30
RNW Büro		1,20
RNW Lager		0,30
RNW Abstellraum		0,30
RNW Garten		0,10
RNW Kellerabteil	(gemauert, ohne Fenster)	0,20
RNW Nebengebäude	(vgl. Keller-/Dachbodenraum)	0,40
RNW Stellplatz Garage		0,70
RNW Stellplatz Frei		0,30
RNW Loggia	(bezogen auf den RNW der zugeh. Wohnung)	bis 100%
RNW Terasse	(bezogen auf den RNW der zugeh. Wohnung)	bis 75%
RNW Balkon	(bezogen auf den RNW der zugeh. Wohnung)	bis 25%

4. Ermittlung von Zu- / Abschlägen

Die Ermittlung von Zu- und Abschlägen zur Berechnung von Nutzwerten nach dem WEG 2002 erfolgt gem. folgenden Referenzen:

* *Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht*, W.Böhm, M.Eckharter, E.K.Hauswirth, P.Heindl, 3. Auflage, Manz Verlag, 2009

* *Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge bei der Ermittlung von Nutzwerten gemäß dem WEG 2002*, MA25 der Stadt Wien, 2006

Definition von Zuschlägen

Z01	5,00%	Wohnungen in mittleren Stockwerksebenen	Stockwerksebene
Z02	10,00%	Wohnungen in oberen Stockwerksebenen	Stockwerksebene
Z03	5,00%	Wohnungen mit Ausrichtung Süd / West	Lage im Stockwerk
Z04	5,00%	Wohnungen mit 3 Zimmer	Wohnungsgrösse
Z05	10,00%	Wohnungen mit 4 oder mehr Zimmern	Wohnungsgrösse
Z06	10,00%	Zusatzausstattung in der Wohnung (direkt. Lift, gr. Terrasse,...)	Ausstattung
Z07	5,00%	Zusatzausstattung in der Wohnung (zusätz. Bad in 2-3 Zi-Whg)	Ausstattung
Z08	5,00%	Gartenlage (nicht an verkehrsreicher Straße)	Ausrichtung

Definition von Abschlägen

A01	-5,00%	Wohnungen mit Ausrichtung Nord	Lage im Stockwerk
A02	-5,00%	Nachteilige Grundrissform	Planung
A03	-5,00%	Lage an verkehrsreicher Straße	Ausrichtung
A04	-2,50%	WC im Bad (bei nur 1 WC/Whg)	Planung
A05	-5,00%	ungünstige Säulenstellung	Planung

Siehe nachfolgende Tabelle "Berechnung des Regelnutzwertes (Zu- und Abschläge) von Herrn DI Andreas Gobiet.

Siehe nachfolgende Tabelle "Nutzwertberechnung" von Herrn DI Andreas Gobiet.

Die Gesamtsumme der Nutzwerte der Liegenschaft beträgt:

Summe der Nutzwerte	=	11 291	Anteile
---------------------	---	--------	---------

Wien, am

27.03.2019.



TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	501	OG5	ZIMMER	29,94		
			BAD	10,88		
		OG5	BALKON		6,94	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,76
		SUMME	W3.501	110,72	6,94	4,76
W3	502	OG5	ZIMMER	15,98		
			BALKON		6,94	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,50
		SUMME	W3.502	56,53	6,94	4,50

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	503	OG5	KOCHNISCHE	6,40		
			ZIMMER	13,19		
			ABSTELLRAUM	5,10		
			LOGGIA	3,55		
		OG5	BALKON		1,88	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,50
		SUMME	W3.503	110,24	1,88	4,50
W3	504	OG5	ZIMMER	12,12		
		OG5	BALKON		1,88	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.504	54,87	1,88	3,75
W3	601	OG6	BAD	5,82		
		OG6	BALKON		6,92	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,79
		SUMME	W3.601	53,06	6,92	4,79

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	602	OG6	ZIMMER	16,08		
			BALKON		6,92	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.602	61,63	6,92
						3,75
W3	603	OG6	VORRAUM	17,21		
			ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,29		
			ABSTELLRAUM	1,83		
			LOGGIA	3,57		
		OG6	BALKON		1,62	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.603	114,60	1,62
						3,75
W3	604	OG6	ZIMMER	12,16		
			BALKON		1,62	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.604	55,38	1,62
						3,75
W3	605	OG6	ZIMMER	11,86		
			BALKON		1,62	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.605	62,50	1,62
						3,75
W3	606	OG6	ZIMMER	17,09		
			BALKON		3,04	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,51
		SUMME		W3.606	93,02	3,04
						5,51

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	607	OG6	ZIMMER	13,45		
			BAD	6,39		
		OG6	BALKON		5,70	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.607	82,65	5,70
						3,75
W3	608	OG6	ZIMMER	13,54		
		OG6	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,82
		SUMME		W3.608	72,18	5,70
						4,82
W3	609	OG6	ZIMMER	13,07		
		OG6	BALKON		5,70	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,77
		SUMME		W3.609	68,41	5,70
						3,77
W3	701	OG7	ZIMMER	16,24		
		OG7	BALKON		6,92	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			9,17
		SUMME		W3.701	53,06	6,92
						9,17

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	702	OG7	ZIMMER	16,08		
		OG7				
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,85
		SUMME	W3.702	61,63	6,92	3,85
W3	703	OG7	ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,01		
			LOGGIA	3,57		
		OG7	BALKON		1,62	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,81
		SUMME	W3.703	115,37	1,62	3,81
W3	704	OG7	ZIMMER	12,18		
		OG7	BALKON		1,62	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,16
		SUMME	W3.704	55,38	1,62	5,16

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m ²]	Zubehör [m ²]	Zugeordnet [m ²]
W3	705	OG7	ZIMMER	12,02		
			BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,47
		SUMME	W3.705	63,44	1,62	4,47
W3	706	OG7	ZIMMER	14,39		
			BALKON		3,04	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.706	94,35	3,04	3,75
W3	707	OG7	ZIMMER	13,49		
			BAD	6,36		
		OG7	BALKON		5,70	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,48
		SUMME	W3.707	83,62	5,70	4,48
W3	708	OG7	ZIMMER	13,56		
			BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,88
		SUMME	W3.708	72,82	5,70	4,88
W3	709	OG7	ZIMMER	13,07		
			BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,87
		SUMME	W3.709	68,33	5,70	4,87

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	801	OG8	ZIMMER	16,24		
		OG8	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,80
SUMME			W3.801	53,06	6,92	4,80
W3	802	OG8	ZIMMER	16,08		
		OG8	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,04
SUMME			W3.802	61,62	6,92	5,04
W3	803	OG8	VORRAUM	17,21		
			ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,29		
			LOGGIA	3,57		
		OG8	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,45
SUMME			W3.803	114,55	1,62	5,45
W3	804	OG8	ZIMMER	12,19		
		OG8	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,74
SUMME			W3.804	55,33	1,62	3,74

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	805	OG8	ZIMMER	12,01		
			BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,74
		SUMME	W3.805	63,63	1,62	3,74
W3	806	OG8	ZIMMER	17,17		
			BALKON		3,04	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,74
		SUMME	W3.806	93,56	3,04	3,74
W3	807	OG8	ZIMMER	13,49		
			BAD	6,36		
		OG8	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,74
		SUMME	W3.807	83,61	5,70	3,74
W3	808	OG8	ZIMMER	13,56		
			BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,74
		SUMME	W3.808	73,01	5,70	3,74

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	809	OG8	ZIMMER	13,07		
		OG8	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.809	68,33	5,70	3,75
W3	901	OG9	ZIMMER	16,24		
			BAD	5,82		
		OG9	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.901	53,06	6,92	3,75
W3	902	OG9	ZIMMER	16,10		
		OG9	BALKON		6,92	
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,34
		SUMME	W3.902	61,66	6,92	4,34
W3	903	OG9	VORRAUM	17,13		
			ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,29		
			ABSTELLRAUM	1,83		
			LOGGIA	3,57		
		OG9	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.903	114,54	1,62	3,75

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	904	OG9	ZIMMER	12,19		
			BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.904	55,21	1,62
						3,75
W3	905	OG9	ZIMMER	12,02		
			BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.905	63,41	1,62
						3,75
W3	906	OG9	ZIMMER	17,17		
			BALKON		3,04	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.906	93,56	3,04
						3,75
W3	907	OG9	ZIMMER	13,49		
			BAD	6,36		
		OG9	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.907	83,61	5,70
						3,75

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	908	OG9	ZIMMER	13,56		
			Zimmer			
		OG9	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
SUMME		W3.908		73,01	5,70	3,75
W3	909	OG9	ZIMMER	13,07		
		OG9	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,07
SUMME		W3.909		68,40	5,70	4,07
W3	1001	OG10	ZIMMER	15,87		
			BAD	5,82		
		OG10	BALKON		6,92	
OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75		
SUMME		W3.1001		53,05	6,92	3,75

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]		
W3	1002	OG10	ZIMMER	16,08				
		OG10	BALKON		6,92			
		UG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,03		
SUMME			W3.1002	61,63	6,92	5,03		
W3	1003	OG10	VORRAUM	17,13				
			ZIMMER	13,65				
			ZIMMER	12,29				
			ABSTELLRAUM	1,83				
			LOGGIA	3,57				
		OG10	BALKON		1,62			
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75		
		SUMME			W3.1003	114,55	1,62	3,75
		W3	1004	OG10	ZIMMER	11,99		
OG10	BALKON				1,62			
OG1	EINLAGERUNGSRAUM					3,75		
SUMME			W3.1004	55,63	1,62	3,75		

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1005	OG10	ZIMMER	12,02		
			BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.1005	63,64	1,62
						3,75
W3	1006	OG10	KOCHNISCHE	4,34		
			LOGGIA	10,11		
		OG10	BALKON		3,04	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.1006	93,56	3,04
						3,75
W3	1007	OG10	ZIMMER	13,49		
			BAD	6,36		
		OG10	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.1007	83,61	5,70
						3,75

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]	
W3	1008	OG10	ZIMMER	13,56			
			Zimmer				
		OG10	BALKON		5,70		
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,05	
		SUMME W3.1008			73,01	5,70	4,05
		W3	1009	OG10	ZIMMER	13,07	
OG10	BALKON				5,70		
OG1	EINLAGERUNGSRAUM					4,52	
SUMME W3.1009				68,33	5,70	4,52	
W3	1101			OG11	ZIMMER	16,24	
		BAD	5,82				
		OG11	BALKON		6,92		
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,77	
		SUMME W3.1101			53,06	6,92	3,77

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1102	OG11	VORRAUM	5,89		
			ZIMMER	16,08		
			BAD	5,14		
		OG11	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME W3.1102		61,63	6,92	3,75
W3	1103	OG11	VORRAUM	17,13		
			ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,29		
			ABSTELLRAUM	1,83		
			LOGGIA	3,57		
		OG11	BALKON		1,62	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
			EINLAGERUNGSRAUM			4,58
		SUMME W3.1103		114,68	1,62	8,33
W3	1104	OG11	ZIMMER	12,19		
		OG11	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME W3.1104		55,13	1,62	3,75
W3	1105	OG11	ZIMMER	12,02		
		OG11	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME W3.1105		63,64	1,62	3,75

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1106	OG11	ZIMMER	17,17		
		OG11	BALKON		3,04	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1106	93,56	3,04	3,75
W3	1107	OG11	ZIMMER	13,48		
			BAD	6,39		
		OG11	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,83
		SUMME	W3.1107	83,61	5,70	3,83
W3	1108	OG11	ZIMMER	13,56		
		OG11	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,93
		SUMME	W3.1108	73,60	5,70	3,93
W3	1109	OG11	ZIMMER	13,40		
		OG11	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,22
		SUMME	W3.1109	69,66	5,70	5,22

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1201	OG12	ZIMMER	16,24		
			BAD	5,82		
			Zimmer			
			Zimmer			
		OG12	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1201	53,06	6,92	3,75
W3	1202	OG12	ZIMMER	16,08		
		OG12	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1202	61,63	6,92	3,75
W3	1203	OG12	VORRAUM	17,13		
			ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,29		
			ABSTELLRAUM	1,83		
			LOGGIA	3,57		
		OG12	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			6,85
		SUMME	W3.1203	114,56	1,62	6,85
W3	1204	OG12	ZIMMER	12,19		
		OG12	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,48
		SUMME	W3.1204	55,40	1,62	4,48

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1205	OG12	ZIMMER	12,02		
			BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1205	63,64	1,62	3,75
W3	1206	OG12	ZIMMER	17,17		
			BALKON		3,04	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			6,02
		SUMME	W3.1206	93,56	3,04	6,02
W3	1207	OG12	ZIMMER	13,48		
			BAD	6,36		
		OG12	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1207	83,61	5,70	3,75
W3	1208	OG12	ZIMMER	13,56		
			Zimmer			
		OG12	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,69
		SUMME	W3.1208	73,55	5,70	3,69
W3	1209	OG12	ZIMMER	13,40		
			BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1209	69,69	5,70	3,75

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1301	OG13	ZIMMER	16,24		
			BAD	5,82		
			Zimmer			
			Zimmer			
		OG13	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,33
		SUMME	W3.1301	53,06	6,92	4,33
W3	1302	OG13	ZIMMER	16,08		
		OG13	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			6,00
		SUMME	W3.1302	61,63	6,92	6,00
W3	1303	OG13	VORRAUM	17,13		
			ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,29		
			ABSTELLRAUM	1,83		
			LOGGIA	3,57		
		OG13	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,33
		SUMME	W3.1303	114,56	1,62	5,33
W3	1304	OG13	ZIMMER	12,19		
		OG13	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,76
		SUMME	W3.1304	55,49	1,62	3,76

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1305	OG13	ZIMMER	12,02		
			BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.1305	63,64	1,62
						3,75
W3	1306	OG13	ZIMMER	17,17		
			BALKON		3,04	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,87
		SUMME		W3.1306	93,56	3,04
						5,87
W3	1307	OG13	ZIMMER	13,48		
			BAD	6,36		
		OG13	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,95
		SUMME		W3.1307	83,61	5,70
W3	1308	OG13	ZIMMER	13,56		
			Zimmer			
		OG13	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,20
		SUMME		W3.1308	73,55	5,70
W3	1309	OG13	ZIMMER	13,40		
			BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,87
		SUMME		W3.1309	69,69	5,70
						4,87

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1401	OG14	ZIMMER	16,24		
			BAD	5,82		
			Zimmer			
			Zimmer			
		OG14	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRaum			4,76
		SUMME	W3.1401	53,06	6,92	4,76
W3	1402	OG14	ZIMMER	16,08		
		OG14	BALKON		6,92	
		OG1	EINLAGERUNGSRaum			3,78
		SUMME	W3.1402	61,63	6,92	3,78
W3	1403	OG14	VORRAUM	17,13		
			ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,29		
			ABSTELLRAUM	1,83		
			LOGGIA	3,57		
		OG14	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRaum			4,69
		SUMME	W3.1403	114,58	1,62	4,69
W3	1404	OG14	ZIMMER	12,17		
		OG14	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRaum			4,52
		SUMME	W3.1404	55,06	1,62	4,52

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1405	OG14	ZIMMER	12,02		
		OG14	BALKON		1,62	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1405	63,64	1,62	3,75
W3	1406	OG14	ZIMMER	17,17		
		OG14	BALKON		3,04	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1406	93,41	3,04	3,75
W3	1407	OG14	ZIMMER	13,48		
			BAD	6,36		
		OG14	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1407	83,62	5,70	3,75
W3	1408	OG14	ZIMMER	13,56		
			Zimmer			
		OG14	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1408	73,55	5,70	3,75
W3	1409	OG14	ZIMMER	13,40		
		OG14	BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1409	69,65	5,70	3,75

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1501	OG15	ZIMMER	16,24		
			BAD	5,82		
		OG15	BALKON		6,92	
			EINLAGERUNGSRAUM			4,59
		SUMME W3.1501			53,06	6,92
						4,59
W3	1502	OG15	ZIMMER	16,08		
			BALKON		6,92	
		OG15	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME W3.1502			61,63	6,92
						3,75
W3	1503	OG15	VORRAUM	17,13		
			ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,29		
			ABSTELLRAUM	1,83		
			LOGGIA	3,57		
		OG15	BALKON		1,62	
			EINLAGERUNGSRAUM			4,40
		SUMME W3.1503			114,54	1,62
						4,40
W3	1504	OG15	ZIMMER	12,19		
			BALKON		1,62	
		OG15	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME W3.1504			55,40	1,62
						3,75

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1505	OG15	ZIMMER	12,02		
			BALKON		4,64	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.1505	63,64	4,64
						3,75
W3	1506	OG15	ZIMMER	17,17		
			BALKON		3,04	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.1506	93,56	3,04
						3,75
W3	1507	OG15	ZIMMER	13,48		
			BAD	6,37		
		OG15	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME		W3.1507	83,62	5,70
W3	1508	OG15	ZIMMER	13,56		
			BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,51
		SUMME		W3.1508	73,55	5,70
						4,51
W3	1509	OG15	ZIMMER	13,40		
			BALKON		5,70	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,47
		SUMME		W3.1509	69,69	5,70
						4,47

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1601	OG16	ZIMMER	16,24		
			BAD	5,82		
		OG16	BALKON		6,92	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,67
		SUMME	W3.1601	53,06	6,92	4,67
W3	1602	OG16	ZIMMER	16,08		
		OG16	BALKON		6,92	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,07
		SUMME	W3.1602	61,63	6,92	4,07
W3	1603	OG16	VORRAUM	17,13		
			ZIMMER	13,65		
			ZIMMER	12,29		
			ABSTELLRAUM	1,83		
			LOGGIA	3,57		
		OG16	BALKON		1,62	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			6,49
		SUMME	W3.1603	114,56	1,62	6,49
W3	1604	OG16	ZIMMER	12,16		
		OG16	BALKON		1,62	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1604	55,37	1,62	3,75

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1605	OG16	ZIMMER	12,02		
		OG16	BALKON		1,62	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1605	63,64	1,62	3,75
W3	1606	OG16	ZIMMER	26,59		
		OG16	BALKON		3,04	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1606	95,16	3,04	3,75
W3	1607	OG16	ZIMMER	13,48		
			BAD	6,36		
		OG16	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1607	83,61	5,70	3,75
W3	1608	OG16	ZIMMER	13,56		
			Zimmer			
		OG16	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1608	73,36	5,70	3,75
W3	1609	OG16	ZIMMER	13,40		
		OG16	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,12
		SUMME	W3.1609	69,70	5,70	4,12

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]		
W3	1701	OG17	ZIMMER	16,24				
			BAD	5,70				
			Zimmer					
			Zimmer					
		OG17	BALKON		6,92			
			EG	EINLAGERUNGSRAUM			6,30	
		SUMME	W3.1701	52,89	6,92	6,30		
		W3	1702	OG17	ZIMMER	16,08		
					OG17	BALKON		6,92
				EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
SUMME	W3.1702			61,63	6,92	3,75		
W3	1703			OG17	VORRAUM	16,17		
					ZIMMER	13,65		
					ZIMMER	12,29		
		ABSTELLRAUM	1,83					
		LOGGIA	3,57					
		OG17	BALKON		1,62			
			EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,87	
		SUMME	W3.1703	114,49	1,62	3,87		
		W3	1704	OG17	ZIMMER	12,18		
					OG17	BALKON		1,62
EG	EINLAGERUNGSRAUM					4,08		
SUMME	W3.1704			55,23	1,62	4,08		

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1705	OG17	ZIMMER	12,02		
		OG17	BALKON		1,62	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,50
		SUMME	W3.1705	63,58	1,62	4,50
W3	1706	OG17	ZIMMER	17,17		
		OG17	BALKON		3,04	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			5,19
		SUMME	W3.1706	93,56	3,04	5,19
W3	1707	OG17	ZIMMER	13,48		
			BAD	6,36		
		OG17	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1707	83,61	5,70	3,75
W3	1708	OG17	ZIMMER	13,56		
			Zimmer			
		OG17	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			3,75
		SUMME	W3.1708	73,55	5,70	3,75
W3	1709	OG17	ZIMMER	13,40		
		OG17	BALKON		5,70	
		EG	EINLAGERUNGSRAUM			4,86
		SUMME	W3.1709	69,65	5,70	4,86

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]		
W3	1801	OG18	GANG	6,63				
			ZIMMER	13,59				
			ZIMMER	11,04				
			WC	2,54				
			ABSTELLRAUM	7,56				
		OG18	BALKON		6,92			
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,50		
		SUMME	W3.1801	117,19	6,92	5,50		
		W3	1802	OG18	ZIMMER	16,57		
OG18	BALKON				6,92			
OG1	EINLAGERUNGSRAUM					4,46		
SUMME	W3.1802			58,10	6,92	4,46		
W3	1803			OG18	VORRAUM	12,77		
					ZIMMER	13,73		
		ZIMMER	12,34					
		ABSTELLRAUM	1,83					
		LOGGIA	3,57					
		OG18	BALKON		1,62			
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			4,91		
		SUMME	W3.1803	111,26	1,62	4,91		
		W3	1804	OG18	ZIMMER	12,21		
OG18	BALKON				1,62			
OG1	EINLAGERUNGSRAUM					4,51		
SUMME	W3.1804			55,38	1,62	4,51		

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1805	OG18	VORRAUM	16,20		
			GANG	12,19		
			ZIMMER	22,43		
			ZIMMER	12,17		
			ABSTELLRAUM	4,38		
			LOGGIA	10,11		
			GANG	23,11		
			SCHRANKRAUM	1,97		
			ZIMMER	10,51		
			ZIMMER	11,16		
			BAD	3,99		
			BAD	17,05		
			ZIMMER	39,55		
			WC	2,25		
		OG18	TERASSE		122,69	
		OG19	TERASSE		80,14	
		OG18	BALKON		1,62	
		OG18	BALKON		3,04	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			8,13
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			5,84
SUMME		W3.1805	382,31	207,49	13,97	

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	1901	OG19	VORRAUM	4,80		
			KOCHNISCHE	6,86		
			ZIMMER	19,23		
			ZIMMER	12,66		
			ABSTELLRAUM	11,63		
			BAD	4,46		
			WC	2,92		
		OG19	TERASSE		91,28	
		OG1	EINLAGERUNGSRAUM			6,49
		SUMME	W3.1901	196,48	91,28	6,49
W3	1902	OG19	ZIMMER	13,66		
		OG19	TERASSE		23,83	
		UG1	LAGER			4,80
			EINLAGERUNGSRAUM			4,52
		SUMME	W3.1902	55,90	23,83	9,32

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
--------	---------	----------	-------------	-------------	-----------------	--------------------

Topographie der Allgemeinen Teile

W3	UG1	GARAGE W3	399,78
		SPRINKLERBECKEN 1 W3	48,43
		SPRINKLERBECKEN 2 W3	41,95
		SCHWACHSTROM ÜBERGABE W3	12,46
		GANG	27,60
		SEKUNDÄRR. WIENSTROM W3	7,22
		TECHNIK HKLS W3	131,99
		BATTERIE W3	7,76
		NSHV W3	21,88
		MOBILFUNK SUB W3	13,29
		SPRINKLERZENTRALE W3	122,36
		SCHLEUSE	36,51
		LAGER	10,56
		GANG	52,61
		ABSTELLRAUM	4,20
		W3 STIEGE	7,55
		SUMME W3.UG1	946,15
W3	EG	GANG	6,59
		GARAGE W3	300,75
		WASCHKÜCHE W3	18,36
		VORPLATZ W3	115,91
		MÜLLRAUM W3	83,89
		GANG	5,14
		GANG	34,96
		SCHLEUSE	2,10
		W3 STIEGE2	5,34
		LOBBY W3 brandlastfrei	22,97
		GANG	86,43
		W3 STIEGE1	5,12
		WF brandlastfrei	41,07
		WC	2,48
		KIWA/FAHRR. W3	35,05
		HAUSTECHNIK NEBENR.	15,21
		ABSTELLRAUM	20,74
		GARAGENEINFAHRT	58,65
		SUMME W3.EG	860,76

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3		OG1				
			GANG			186,76
			HAUSTECHNIK			45,86
			W3 STIEGE1			5,34
			SCHLEUSE			2,44
			SCHLEUSE			11,77
			W3 STIEGE2			5,60
			HAUSTECHNIK			37,76
			SUMME W3.OG1			295,53
W3		OG2				
			KLEINKINDSPIELFLÄCHE W3			47,02
			GEHWEG W3			242,72
			HOLZDECK			12,20
			FITNESSRAUM	35%	44,6	15,61
			GEMEINSCHAFTSBEREICH	35%	117,38	41,08
			WC H	35%	4,31	1,51
			LAGER	35%	6,85	2,40
			VORRAUM	35%	4,57	1,60
			TEEKÜCHE	35%	10,2	3,57
			LAGER	35%	1,78	0,62
			WC D+BF	35%	5,93	2,08
			W3 STIEGE2			6,10
			W3 STIEGE1			5,63
			SUMME W3.OG2			382,14
W3		OG3				
			STIEGE1			6,90
			STIEGE2			6,00
			Wohnungen			0,00
			Terrassen			0,00
			Balkone			0,00
			SUMME W3.OG3			12,90
W3		OG4				
			STIEGE1			6,91
			STIEGE2			6,00
			Wohnungen			0,00
			Terrassen			0,00
			Balkone			0,00
			SUMME W3.OG4			12,91
W3		OG5				
			GANG			28,14
			SCHLEUSE 2			19,45
			STIEGE 2			4,80
			STIEGE 1			4,88
			SCHLEUSE 1			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			
			Balkone			
			SUMME W3.OG5			59,51

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3		OG6				
			GANG			55,41
			SCHLEUSE 1			13,88
			STIEGE 1			4,04
			STIEGE 2			4,88
			SCHLEUSE 2			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			
			Balkone			
			SUMME	W3.OG6		80,45
W3		OG7				
			GANG			55,41
			SCHLEUSE 2			13,88
			STIEGE 2			4,04
			STIEGE 1			4,88
			SCHLEUSE 1			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			
			Balkone			
			SUMME	W3.OG7		80,45
W3		OG8				
			GANG			55,43
			SCHLEUSE 1			13,88
			STIEGE 1			4,04
			STIEGE 2			4,88
			SCHLEUSE 2			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			0,00
			Balkone			
			SUMME	W3.OG8		80,47

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3		OG9	GANG			55,43
			SCHLEUSE 2			13,88
			STIEGE 2			4,04
			STIEGE 1			4,88
			SCHLEUSE 1			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			
			Balkone			
			SUMME	W3.OG9		80,47
W3		OG10	GANG			55,43
			SCHLEUSE 1			13,88
			STIEGE 1			4,04
			STIEGE 2			4,88
			SCHLEUSE 2			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			
			Balkone			
			SUMME	W3.OG10		80,47
W3		OG11	GANG			56,39
			SCHLEUSE 2			13,62
			STIEGE 2			4,04
			STIEGE 1			4,88
			SCHLEUSE 1			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			0,00
			Balkone			
			SUMME	W3.OG11		81,17
W3		OG12	GANG			56,39
			SCHLEUSE 1			13,62
			STIEGE 1			4,04
			STIEGE 2			4,88
			SCHLEUSE 2			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			0,00
			Balkone			
			SUMME	W3.OG12		81,17

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3	OG13		GANG			56,39
			SCHLEUSE 2			13,62
			STIEGE 2			4,04
			STIEGE 1			4,88
			SCHLEUSE 1			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			0,00
			Balkone			
			SUMME	W3.OG13		81,17
W3	OG14		GANG			56,39
			SCHLEUSE 1			13,62
			STIEGE 1			4,04
			STIEGE 2			4,88
			SCHLEUSE 2			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			0,00
			Balkone			
			SUMME	W3.OG14		81,17
W3	OG15		GANG			56,39
			SCHLEUSE 2			13,62
			STIEGE 2			4,04
			STIEGE 1			4,88
			SCHLEUSE 1			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			0,00
			Balkone			
			SUMME	W3.OG15		81,17
W3	OG16		GANG			56,39
			SCHLEUSE 1			13,62
			STIEGE 1			4,04
			STIEGE 2			4,88
			SCHLEUSE 2			2,24
			Wohnungen			
			Terrassen			0,00
			Balkone			
			SUMME	W3.OG16		81,17

TOPOGRAPHISCHE AUFSTELLUNG

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Objekt	Top-Nr.	Geschoss	Bezeichnung	WNF [m2]	Zubehör [m2]	Zugeordnet [m2]
W3		OG17				56,39
			GANG			13,62
			SCHLEUSE 2			4,04
			STIEGE 2			4,88
			STIEGE 1			2,24
			SCHLEUSE 1			
			Wohnungen			0,00
			Terrassen			
			Balkone			
SUMME			W3.OG17		81,17	
W3		OG18				29,84
			GANG			13,62
			SCHLEUSE 1			4,04
			STIEGE 1			4,83
			STIEGE 2			2,24
			SCHLEUSE 2			
SUMME			W3.OG18		54,57	
W3		OG19				19,64
			GANG			12,88
			SCHLEUSE 2			4,02
			STIEGE 2			4,19
			STIEGE 1			2,24
			SCHLEUSE 1			
			Wohnungen			
			Terrassen			0,00
			Balkone			
SUMME			W3.OG19		42,97	
GESAMT-FLÄCHE ALLGEM. TEILE				m2	3 637,94	



Zivilingenieur für Bauwesen

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

eingetragener Mediator

Tel: +43/1 512 94 10

Fax: +43/1 512 94 10 - 2900

E-Mail: a.gobiet@ingob.at

GESAMTNUTZWERTE (KFZ-STELLPLÄTZE)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschoss	Lfd.-Nr.	Bezeichnung	NF [m ²]	RNW [pro m ²]	Zu-/ Abschläge	NW [pro m ²]	Einzel- NW	Gesamt- NW
UG1 / EG								
UG1	01	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	02	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	03	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	04	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	05	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	06	Stellplatz Garage	17,50	0,70	0,00%	0,70	12,25	12
UG1	07	Stellplatz Garage	17,50	0,70	0,00%	0,70	12,25	12
UG1	08	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	09	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	10	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	11	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	12	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
UG1	13	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	14	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	15	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	16	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	17	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	18	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	19	Stellplatz Garage	12,50	0,70	0,00%	0,70	8,75	9
EG	01	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
EG	02	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	03	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	04	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	05	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	06	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	07	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	08	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	09	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
UG1	10	Stellplatz Garage	3,30	0,70	0,00%	0,70	2,31	2
ZWISCHENSUMME			280,50					197
SUMME GESAMTNUTZWERTE (KFZ-STELLPLÄTZE)								197



NUTZFLÄCHE WE-OBJEKTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
			UG1-EG	
UG1	01	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	02	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	03	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	04	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	05	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	06	Stellplatz Garage	17,50	
UG1	07	Stellplatz Garage	17,50	
UG1	08	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	09	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	10	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	11	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	12	Stellplatz Garage	12,50	
UG1	13	Stellplatz Garage	12,50	
EG	14	Stellplatz Garage	12,50	
EG	15	Stellplatz Garage	12,50	
EG	16	Stellplatz Garage	12,50	
EG	17	Stellplatz Garage	12,50	
EG	18	Stellplatz Garage	12,50	
EG	19	Stellplatz Garage	12,50	
EG	01	Stellplatz Garage	3,30	
EG	02	Stellplatz Garage	3,30	
UG1	03	Stellplatz Garage	3,30	
UG1	04	Stellplatz Garage	3,30	
UG1	05	Stellplatz Garage	3,30	
UG1	06	Stellplatz Garage	3,30	
UG1	07	Stellplatz Garage	3,30	
UG1	08	Stellplatz Garage	3,30	
UG1	09	Stellplatz Garage	3,30	
UG1	10	Stellplatz Garage	3,30	
SUMME Stellplätze Garage				280,50

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
UG1	ER 501	EINLAGERUNGSRAUM	4,76	
UG1	ER 502	EINLAGERUNGSRAUM	4,50	
UG1	ER 503	EINLAGERUNGSRAUM	4,50	
UG1	ER 504	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
UG1	ER 601	EINLAGERUNGSRAUM	4,79	
UG1	ER 602	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
UG1	ER 603	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
UG1	ER 604	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
UG1	ER 605	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
UG1	ER 606	EINLAGERUNGSRAUM	5,51	
UG1	ER 607	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 608	EINLAGERUNGSRAUM	4,82	
UG1	ER 609	EINLAGERUNGSRAUM	3,77	
UG1	ER 701	EINLAGERUNGSRAUM	9,17	
UG1	ER 702	EINLAGERUNGSRAUM	3,85	
UG1	ER 703	EINLAGERUNGSRAUM	3,81	
UG1	ER 704	EINLAGERUNGSRAUM	5,16	
OG1	ER 705	EINLAGERUNGSRAUM	4,47	
OG1	ER 706	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
UG1	ER 707	EINLAGERUNGSRAUM	4,48	
EG	ER 708	EINLAGERUNGSRAUM	4,88	
EG	ER 709	EINLAGERUNGSRAUM	4,87	
OG1	ER 801	EINLAGERUNGSRAUM	4,80	
OG1	ER 802	EINLAGERUNGSRAUM	5,04	
OG1	ER 803	EINLAGERUNGSRAUM	5,45	
OG1	ER 804	EINLAGERUNGSRAUM	3,74	
OG1	ER 805	EINLAGERUNGSRAUM	3,74	
OG1	ER 806	EINLAGERUNGSRAUM	3,74	
OG1	ER 807	EINLAGERUNGSRAUM	3,74	
OG1	ER 808	EINLAGERUNGSRAUM	3,74	
EG	ER 809	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 901	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
UG1	ER 902	EINLAGERUNGSRAUM	4,34	
OG1	ER 903	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 904	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 905	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 906	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 907	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 908	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 909	EINLAGERUNGSRAUM	4,07	
OG1	ER 1001	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
UG1	ER 1002	EINLAGERUNGSRAUM	5,03	
OG1	ER 1003	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1004	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1005	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1006	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1007	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1008	EINLAGERUNGSRAUM	4,05	
OG1	ER 1009	EINLAGERUNGSRAUM	4,52	
OG1	ER 1101	EINLAGERUNGSRAUM	3,77	
OG1	ER 1102	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
EG	ER 1103	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1104	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1105	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1106	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1107	EINLAGERUNGSRAUM	3,83	
OG1	ER 1108	EINLAGERUNGSRAUM	3,93	
OG1	ER 1109	EINLAGERUNGSRAUM	5,22	
OG1	ER 1201	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1202	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1203	EINLAGERUNGSRAUM	6,85	
OG1	ER 1204	EINLAGERUNGSRAUM	4,48	
OG1	ER 1205	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1206	EINLAGERUNGSRAUM	6,02	
OG1	ER 1207	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1208	EINLAGERUNGSRAUM	3,69	
OG1	ER 1209	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1301	EINLAGERUNGSRAUM	4,33	
OG1	ER 1302	EINLAGERUNGSRAUM	6,00	
OG1	ER 1303	EINLAGERUNGSRAUM	5,33	
OG1	ER 1304	EINLAGERUNGSRAUM	3,76	
OG1	ER 1305	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1306	EINLAGERUNGSRAUM	5,87	
OG1	ER 1307	EINLAGERUNGSRAUM	4,95	
OG1	ER 1308	EINLAGERUNGSRAUM	4,20	
OG1	ER 1309	EINLAGERUNGSRAUM	4,87	
OG1	ER 1401	EINLAGERUNGSRAUM	4,76	
OG1	ER 1402	EINLAGERUNGSRAUM	3,78	
OG1	ER 1403	EINLAGERUNGSRAUM	4,69	
OG1	ER 1404	EINLAGERUNGSRAUM	4,52	
OG1	ER 1405	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1406	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1407	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1408	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
OG1	ER 1409	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1501	EINLAGERUNGSRAUM	4,59	
EG	ER 1502	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1503	EINLAGERUNGSRAUM	4,40	
EG	ER 1504	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1505	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1506	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1507	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1508	EINLAGERUNGSRAUM	4,51	
OG1	ER 1509	EINLAGERUNGSRAUM	4,47	

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
EG	ER 1601	EINLAGERUNGSRAUM	4,67	
EG	ER 1602	EINLAGERUNGSRAUM	4,07	
EG	ER 1603	EINLAGERUNGSRAUM	6,49	
EG	ER 1604	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1605	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1606	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1607	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1608	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1609	EINLAGERUNGSRAUM	4,12	
EG	ER 1701	EINLAGERUNGSRAUM	6,30	
EG	ER 1702	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1703	EINLAGERUNGSRAUM	3,87	
EG	ER 1704	EINLAGERUNGSRAUM	4,08	
EG	ER 1705	EINLAGERUNGSRAUM	4,50	
EG	ER 1706	EINLAGERUNGSRAUM	5,19	
EG	ER 1707	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1708	EINLAGERUNGSRAUM	3,75	
EG	ER 1709	EINLAGERUNGSRAUM	4,86	
OG1	ER 1801	EINLAGERUNGSRAUM	5,50	
OG1	ER 1802	EINLAGERUNGSRAUM	4,46	
OG1	ER 1803	EINLAGERUNGSRAUM	4,91	
OG1	ER 1804	EINLAGERUNGSRAUM	4,51	
OG1	ER 1805	EINLAGERUNGSRAUM	8,13	
OG1	ER 1901	EINLAGERUNGSRAUM	6,49	
OG1	ER 1902	LAGER	4,80	
OG1	ER 1903	Kellerabteil 1903	0,00	
SUMME Kellerabteile				516,61
SUMME NUTZFLÄCHEN UG1-EG				797,11

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
W3 - OG5				
OG5	501	Wohnung	110,72	
OG5		Terrassen	0,00	
OG5		Balkone	6,94	
				117,66
OG5	502	Wohnung	56,53	
OG5		Terrassen	0,00	
OG5		Balkone	6,94	
				63,47
OG5	503	Wohnung	110,24	
OG5		Terrassen	0,00	
OG5		Balkone	1,88	
				112,12
OG5	504	Wohnung	54,87	
OG5		Terrassen	0,00	
OG5		Balkone	1,88	
				56,75
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG5				350,00

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
			W3 - OG6	
OG6	601	Wohnung	53,06	
OG6		Terrassen	0,00	
OG6		Balkone	6,92	
				59,98
OG6	602	Wohnung	61,63	
OG6		Terrassen	0,00	
OG6		Balkone	6,92	
				68,55
OG6	603	Wohnung	114,60	
OG6		Terrassen	0,00	
OG6		Balkone	1,62	
				116,22
OG6	604	Wohnung	55,38	
OG6		Terrassen	0,00	
OG6		Balkone	1,62	
				57,00
OG6	605	Wohnung	62,50	
OG6		Terrassen	0,00	
OG6		Balkone	1,62	
				64,12
OG6	606	Wohnung	93,02	
OG6		Terrassen	0,00	
OG6		Balkone	3,04	
				96,06
OG6	607	Wohnung	82,65	
OG6		Terrassen	0,00	
OG6		Balkone	5,70	
				88,35
OG6	608	Wohnung	72,18	
OG6		Terrassen	0,00	
OG6		Balkone	5,70	
				77,88
OG6	609	Wohnung	68,41	
OG6		Terrassen	0,00	
OG6		Balkone	5,70	
				74,11
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG6				702,27

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
				W3 - OG7
OG7	701	Wohnung	53,06	
OG7		Terrassen	0,00	
OG7		Balkone	6,92	
				59,98
OG7	702	Wohnung	61,63	
OG7		Terrassen	0,00	
OG7		Balkone	6,92	
				68,55
OG7	703	Wohnung	115,37	
OG7		Terrassen	0,00	
OG7		Balkone	1,62	
				116,99
OG7	704	Wohnung	55,38	
OG7		Terrassen	0,00	
OG7		Balkone	1,62	
				57,00
OG7	705	Wohnung	63,44	
OG7		Terrassen	0,00	
OG7		Balkone	1,62	
				65,06
OG7	706	Wohnung	94,35	
OG7		Terrassen	0,00	
OG7		Balkone	3,04	
				97,39
OG7	707	Wohnung	83,62	
OG7		Terrassen	0,00	
OG7		Balkone	5,70	
				89,32
OG7	708	Wohnung	72,82	
OG7		Terrassen	0,00	
OG7		Balkone	5,70	
				78,52
OG7	709	Wohnung	68,33	
OG7		Terrassen	0,00	
OG7		Balkone	5,70	
				74,03
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG7				706,84

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
W3 - OG8				
OG8	801	Wohnung	53,06	59,98
OG8		Terrassen	0,00	
OG8		Balkone	6,92	
OG8	802	Wohnung	61,62	68,54
OG8		Terrassen	0,00	
OG8		Balkone	6,92	
OG8	803	Wohnung	114,55	116,17
OG8		Terrassen	0,00	
OG8		Balkone	1,62	
OG8	804	Wohnung	55,33	56,95
OG8		Terrassen	0,00	
OG8		Balkone	1,62	
OG8	805	Wohnung	63,63	65,25
OG8		Terrassen	0,00	
OG8		Balkone	1,62	
OG8	806	Wohnung	93,56	96,60
OG8		Terrassen	0,00	
OG8		Balkone	3,04	
OG8	807	Wohnung	83,61	89,31
OG8		Terrassen	0,00	
OG8		Balkone	5,70	
OG8	808	Wohnung	73,01	78,71
OG8		Terrassen	0,00	
OG8		Balkone	5,70	
OG8	809	Wohnung	68,33	74,03
OG8		Terrassen	0,00	
OG8		Balkone	5,70	
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG8				705,54

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
			W3 - OG9	
OG9	901	Wohnung	53,06	
OG9		Terrassen	0,00	
OG9		Balkone	6,92	
				59,98
OG9	902	Wohnung	61,66	
OG9		Terrassen	0,00	
OG9		Balkone	6,92	
				68,58
OG9	903	Wohnung	114,54	
OG9		Terrassen	0,00	
OG9		Balkone	1,62	
				116,16
OG9	904	Wohnung	55,21	
OG9		Terrassen	0,00	
OG9		Balkone	1,62	
				56,83
OG9	905	Wohnung	63,41	
OG9		Terrassen	0,00	
OG9		Balkone	1,62	
				65,03
OG9	906	Wohnung	93,56	
OG9		Terrassen	0,00	
OG9		Balkone	3,04	
				96,60
OG9	907	Wohnung	83,61	
OG9		Terrassen	0,00	
OG9		Balkone	5,70	
				89,31
OG9	908	Wohnung	73,01	
OG9		Terrassen	0,00	
OG9		Balkone	5,70	
				78,71
OG9	909	Wohnung	68,40	
OG9		Terrassen	0,00	
OG9		Balkone	5,70	
				74,10
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG9				705,30

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
			W3 - OG10	
OG10	1001	Wohnung	53,05	
OG10		Terrassen	0,00	
OG10		Balkone	6,92	
				59,97
OG10	1002	Wohnung	61,63	
OG10		Terrassen	0,00	
OG10		Balkone	6,92	
				68,55
OG10	1003	Wohnung	114,55	
OG10		Terrassen	0,00	
OG10		Balkone	1,62	
				116,17
OG10	1004	Wohnung	55,63	
OG10		Terrassen	0,00	
OG10		Balkone	1,62	
				57,25
OG10	1005	Wohnung	63,64	
OG10		Terrassen	0,00	
OG10		Balkone	1,62	
				65,26
OG10	1006	Wohnung	93,56	
OG10		Terrassen	0,00	
OG10		Balkone	3,04	
				96,60
OG10	1007	Wohnung	83,61	
OG10		Terrassen	0,00	
OG10		Balkone	5,70	
				89,31
OG10	1008	Wohnung	73,01	
OG10		Terrassen	0,00	
OG10		Balkone	5,70	
				78,71
OG10	1009	Wohnung	68,33	
OG10		Terrassen	0,00	
OG10		Balkone	5,70	
				74,03
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG10				705,85

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
			W3 - OG11	
OG11	1101	Wohnung	53,06	59,98
OG11		Terrassen	0,00	
OG11		Balkone	6,92	
OG11	1102	Wohnung	61,63	68,55
OG11		Terrassen	0,00	
OG11		Balkone	6,92	
OG11	1103	Wohnung	114,68	116,30
OG11		Terrassen	0,00	
OG11		Balkone	1,62	
OG11	1104	Wohnung	55,13	56,75
OG11		Terrassen	0,00	
OG11		Balkone	1,62	
OG11	1105	Wohnung	63,64	65,26
OG11		Terrassen	0,00	
OG11		Balkone	1,62	
OG11	1106	Wohnung	93,56	96,60
OG11		Terrassen	0,00	
OG11		Balkone	3,04	
OG11	1107	Wohnung	83,61	89,31
OG11		Terrassen	0,00	
OG11		Balkone	5,70	
OG11	1108	Wohnung	73,60	79,30
OG11		Terrassen	0,00	
OG11		Balkone	5,70	
OG11	1109	Wohnung	69,66	75,36
OG11		Terrassen	0,00	
OG11		Balkone	5,70	
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG11				707,41

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
W3 - OG12				
OG12	1201	Wohnung	53,06	
OG12		Terrassen	0,00	
OG12		Balkone	6,92	
				59,98
OG12	1202	Wohnung	61,63	
OG12		Terrassen	0,00	
OG12		Balkone	6,92	
				68,55
OG12	1203	Wohnung	114,56	
OG12		Terrassen	0,00	
OG12		Balkone	1,62	
				116,18
OG12	1204	Wohnung	55,40	
OG12		Terrassen	0,00	
OG12		Balkone	1,62	
				57,02
OG12	1205	Wohnung	63,64	
OG12		Terrassen	0,00	
OG12		Balkone	1,62	
				65,26
OG12	1206	Wohnung	93,56	
OG12		Terrassen	0,00	
OG12		Balkone	3,04	
				96,60
OG12	1207	Wohnung	83,61	
OG12		Terrassen	0,00	
OG12		Balkone	5,70	
				89,31
OG12	1208	Wohnung	73,55	
OG12		Terrassen	0,00	
OG12		Balkone	5,70	
				79,25
OG12	1209	Wohnung	69,69	
OG12		Terrassen	0,00	
OG12		Balkone	5,70	
				75,39
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG12				707,54

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
			W3 - OG13	
OG13	1301	Wohnung	53,06	59,98
OG13		Terrassen	0,00	
OG13		Balkone	6,92	
OG13	1107	Wohnung	61,63	68,55
OG13		Terrassen	0,00	
OG13		Balkone	6,92	
OG13	1303	Wohnung	114,56	116,18
OG13		Terrassen	0,00	
OG13		Balkone	1,62	
OG13	1304	Wohnung	55,49	57,11
OG13		Terrassen	0,00	
OG13		Balkone	1,62	
OG13	1305	Wohnung	63,64	65,26
OG13		Terrassen	0,00	
OG13		Balkone	1,62	
OG13	1306	Wohnung	93,56	96,60
OG13		Terrassen	0,00	
OG13		Balkone	3,04	
OG13	1307	Wohnung	83,61	89,31
OG13		Terrassen	0,00	
OG13		Balkone	5,70	
OG13	1308	Wohnung	73,55	79,25
OG13		Terrassen	0,00	
OG13		Balkone	5,70	
OG13	1309	Wohnung	69,69	75,39
OG13		Terrassen	0,00	
OG13		Balkone	5,70	
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG13				707,63

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
W3 - OG14				
OG14	1401	Wohnung	53,06	
OG14		Terrassen	0,00	
OG14		Balkone	6,92	
				59,98
OG14	1402	Wohnung	61,63	
OG14		Terrassen	0,00	
OG14		Balkone	6,92	
				68,55
OG14	1403	Wohnung	114,58	
OG14		Terrassen	0,00	
OG14		Balkone	1,62	
				116,20
OG14	1404	Wohnung	55,06	
OG14		Terrassen	0,00	
OG14		Balkone	1,62	
				56,68
OG14	1405	Wohnung	63,64	
OG14		Terrassen	0,00	
OG14		Balkone	1,62	
				65,26
OG14	1406	Wohnung	93,41	
OG14		Terrassen	0,00	
OG14		Balkone	3,04	
				96,45
OG14	1407	Wohnung	83,62	
OG14		Terrassen	0,00	
OG14		Balkone	5,70	
				89,32
OG14	1408	Wohnung	73,55	
OG14		Terrassen	0,00	
OG14		Balkone	5,70	
				79,25
OG14	1409	Wohnung	69,65	
OG14		Terrassen	0,00	
OG14		Balkone	5,70	
				75,35
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG14				707,04

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
W3 - OG15				
OG15	1501	Wohnung	53,06	
OG15		Terrassen	0,00	
OG15		Balkone	6,92	
				59,98
OG15	1502	Wohnung	61,63	
OG15		Terrassen	0,00	
OG15		Balkone	6,92	
				68,55
OG15	1503	Wohnung	114,54	
OG15		Terrassen	0,00	
OG15		Balkone	1,62	
				116,16
OG15	1504	Wohnung	55,40	
OG15		Terrassen	0,00	
OG15		Balkone	1,62	
				57,02
OG15	1505	Wohnung	63,64	
OG15		Terrassen	0,00	
OG15		Balkone	4,64	
				68,28
OG15	1506	Wohnung	93,56	
OG15		Terrassen	0,00	
OG15		Balkone	3,04	
				96,60
OG15	1507	Wohnung	83,62	
OG15		Terrassen	0,00	
OG15		Balkone	5,70	
				89,32
OG15	1508	Wohnung	73,55	
OG15		Terrassen	0,00	
OG15		Balkone	5,70	
				79,25
OG15	1509	Wohnung	69,69	
OG15		Terrassen	0,00	
OG15		Balkone	5,70	
				75,39
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG15				710,55

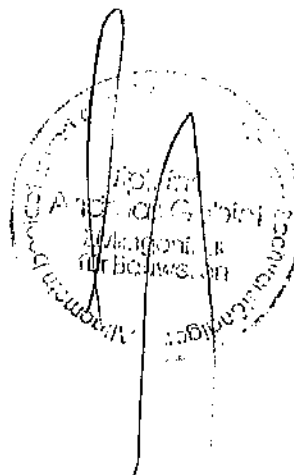
Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
W3 - OG16				
OG16	1601	Wohnung	53,06	59,98
OG16		Terrassen	0,00	
OG16		Balkone	6,92	
OG16	1602	Wohnung	61,63	68,55
OG16		Terrassen	0,00	
OG16		Balkone	6,92	
OG16	1603	Wohnung	114,56	116,18
OG16		Terrassen	0,00	
OG16		Balkone	1,62	
OG16	1604	Wohnung	55,37	56,99
OG16		Terrassen	0,00	
OG16		Balkone	1,62	
OG16	1605	Wohnung	63,64	65,26
OG16		Terrassen	0,00	
OG16		Balkone	1,62	
OG16	1606	Wohnung	95,16	98,20
OG16		Terrassen	0,00	
OG16		Balkone	3,04	
OG16	1607	Wohnung	83,61	89,31
OG16		Terrassen	0,00	
OG16		Balkone	5,70	
OG16	1608	Wohnung	73,36	79,06
OG16		Terrassen	0,00	
OG16		Balkone	5,70	
OG16	1609	Wohnung	69,70	75,40
OG16		Terrassen	0,00	
OG16		Balkone	5,70	
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG16				708,93

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
			W3 - OG17	
OG17	1701	Wohnung	52,89	
OG17		Terrassen	0,00	
OG17		Balkone	6,92	
				59,81
OG17	1702	Wohnung	61,63	
OG17		Terrassen	0,00	
OG17		Balkone	6,92	
				68,55
OG17	1703	Wohnung	114,49	
OG17		Terrassen	0,00	
OG17		Balkone	1,62	
				116,11
OG17	1704	Wohnung	55,23	
OG17		Terrassen	0,00	
OG17		Balkone	1,62	
				56,85
OG17	1705	Wohnung	63,58	
OG17		Terrassen	0,00	
OG17		Balkone	1,62	
				65,20
OG17	1706	Wohnung	93,56	
OG17		Terrassen	0,00	
OG17		Balkone	3,04	
				96,60
OG17	1707	Wohnung	83,61	
OG17		Terrassen	0,00	
OG17		Balkone	5,70	
				89,31
OG17	1708	Wohnung	73,55	
OG17		Terrassen	0,00	
OG17		Balkone	5,70	
				79,25
OG17	1709	Wohnung	69,65	
OG17		Terrassen	0,00	
OG17		Balkone	5,70	
				75,35
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG17				707,03

Geschoss	Bezeichnung lt. Plan	Bestandsgegenstand	NF [m2]	Gesamt-NF [m2]
W3 - OG18				
OG18	1801	Wohnung	117,19	
OG18		Terrassen	0,00	
OG18		Balkone	6,92	
				124,11
OG18	1802	Wohnung	58,10	
OG18		Terrassen	0,00	
OG18		Balkone	6,92	
				65,02
OG18	1803	Wohnung	111,26	
OG18		Terrassen	0,00	
OG18		Balkone	1,62	
				112,88
OG18	1804	Wohnung	55,38	
OG18		Terrassen	0,00	
OG18		Balkone	1,62	
				57,00
OG18	1805	Wohnung	382,31	
OG18		Terrassen	202,83	
OG18		Balkone	4,66	
				589,80
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG18				948,81

W3 - OG19				
OG19	1901	Wohnung	196,48	
OG19		Terrassen	91,28	
OG19		Balkone	0,00	
				287,76
OG19	1902	Wohnung	55,90	
OG19		Terrassen	23,83	
OG19		Balkone	0,00	
				79,73
SUMME NUTZFLACHEN W3 - OG19				367,49

Wien, am 27.03.2019.





Zivilingenieur für Bauwesen
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
eingetragener Mediator

Tel: +43/1 512 94 10

Fax: +43/1 512 94 10 - 2900

E-Mail: a.gobiet@ingob.at

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)

Wohnen am Belvedere Drei

W3

			W3-OG5	
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
501				
Wohnung	1,00	A05 Z03 Z04 Z08	-5,00% 5,00% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
502				
Wohnung	1,00	A04 A05 Z03 Z08	-2,50% -5,00% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		2,50%	1,0250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
503				
Wohnung	1,00	A01 A05 Z05	-5,00% -5,00% 10,00%	
SUMME	1,00		0,00%	1,0000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
504				
Wohnung	1,00	A05	-5,00%	
SUMME	1,00		-5,00%	0,9500

			W3-OG6	
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
601				
Wohnung	1,00	A04 A02 Z03 Z08	-2,50% -5,00% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		2,50%	1,0250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
602				
Wohnung	1,00	A04 Z03 Z08	-2,50% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
603				
Wohnung	1,00	A01 Z05	-5,00% 10,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
604				
Wohnung	1,00		0,00%	
SUMME	1,00		0,00%	1,0000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
605				
Wohnung	1,00		0,00%	
SUMME	1,00		0,00%	1,0000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
606				
Wohnung	1,00	Z04	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
607				
Wohnung	1,00	A02 Z03 Z04 Z08	-5,00% 5,00% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
608				
Wohnung	1,00	Z03 Z08	5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
609				
Wohnung	1,00	A02 Z03 Z08	-5,00% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

				W3-OG7
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
701				
Wohnung	1,00	A04 A02 Z03 Z08	-2,50% -5,00% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		2,50%	1,0250

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
702				
Wohnung	1,00	A04 Z03 Z08	-2,50% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
703				
Wohnung	1,00	A01 Z05	-5,00% 10,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
704				
Wohnung	1,00		0,00%	
SUMME	1,00		0,00%	1,0000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
705				
Wohnung	1,00		0,00%	
SUMME	1,00		0,00%	1,0000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
706				
Wohnung	1,00	Z04	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
707				
Wohnung	1,00	A02 Z03 Z04 Z08	-5,00% 5,00% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
708				
Wohnung	1,00	Z03 Z08	5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
709				
Wohnung	1,00	A02 Z03 Z08	-5,00% 5,00% 5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)

Wohnen am Belvedere Drei

W3

				W3-OG8
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
801				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
802				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
803				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
804				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
805				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
806				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z04	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
807				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
808				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
809				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

W3-OG9				
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
901				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
902				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
903				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
904				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
905				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
906				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z04	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
907				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
908				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
909				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		A02	-5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

W3-OG10				
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1001				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1002				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1003				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1004				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1005				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1006				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z04	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1007				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1008				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1009				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		A02	-5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3****W3-OG11**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1101				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1102				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1103				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1104				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1105				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1106				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z04	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1107				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1108				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1109				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

				W3-OG12
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1201				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1202				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1203				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1204				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1205				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1206				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z04	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m²
1207				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m²
1208				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m²
1209				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

W3-OG13

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m²
1301				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m²
1302				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m²
1303				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m²
1304				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1305				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1306				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z04	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1307				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1308				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1309				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

W3-OG14				
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1401				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1402				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1403				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1404				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1405				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1406				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z04	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1407				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1408				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	In %	NW/m ²
1409				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

W3-OG15				
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1501				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		7,50%	1,0750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1502				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1503				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1504				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1505				
Wohnung	1,00		0,00%	
		Z01	5,00%	
SUMME	1,00		5,00%	1,0500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1506				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z04	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1507				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1508				
Wohnung	1,00	Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1509				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z01	5,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

W3-OG16

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1601				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		A02	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1602				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		17,50%	1,1750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1603				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1604				
Wohnung	1,00	Z02	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1605				
Wohnung	1,00	Z02	0,00%	
			10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1606				
Wohnung	1,00	Z02	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1607				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		20,00%	1,2000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1608				
Wohnung	1,00	Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		20,00%	1,2000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1609				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3****W3-OG17**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1701				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		A04	-2,50%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		12,50%	1,1250

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1702				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		17,50%	1,1750

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1703				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1704				
Wohnung	1,00	Z02	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1705				
Wohnung	1,00	Z02	0,00%	
		Z02	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1706				
Wohnung	1,00	Z02	10,00%	
		Z04	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1707				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z04	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		20,00%	1,2000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1708				
Wohnung	1,00	Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		20,00%	1,2000

Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m ²
1709				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500

REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

			W3-OG18	
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1801				
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z05	10,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		25,00%	1,2500
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1802				
Wohnung	1,00	A04	-2,50%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		17,50%	1,1750
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1803				
Wohnung	1,00	A01	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z05	10,00%	
SUMME	1,00		15,00%	1,1500
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1804				
Wohnung	1,00	Z02	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000
Einheit	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
1805				
Wohnung	1,00	Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z05	10,00%	
		Z06	10,00%	
		Z07	5,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		45,00%	1,4500

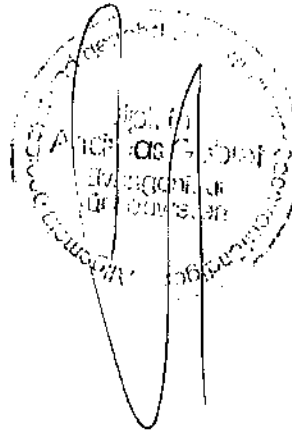
REGELNUTZWERTE (inkl. Zu- / Abschläge)**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

W3-OG19				
Einheit 1901	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
Wohnung	1,00	A02	-5,00%	
		Z02	10,00%	
		Z03	5,00%	
		Z05	10,00%	
		Z06	10,00%	
		Z08	5,00%	
SUMME	1,00		35,00%	1,3500

Einheit 1902	RNW-Basis	Zu-/Abschläge	in %	NW/m²
Wohnung	1,00	Z02	10,00%	
SUMME	1,00		10,00%	1,1000

*) Zu-/Abschläge: Die prozentuellen Zu-/Abschläge sind aus der Aufstellung der MA25
 "Erfahrungswerte über selbständige Einheiten sowie über Abstriche und Zuschläge"
 Stand: Oktober 2006 entnommen.

Wien, am 27.03.2019.



GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG5	503	Wohnung	110,24	1,00	0,00%	1,000	110,24	111
		Wohnung	110,24				110,00	
		Balkon	1,88			0,250	1,00	
		Zubehör	1,88				1,00	
UG1	ER 503	Kellerabteil	4,50	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,50				1,00	
Mindestanteil:		112 von 11 291						
OG5	504	Wohnung	54,87	1,00	-5,00%	0,950	52,13	53
		Wohnung	54,87				52,00	
		Balkon	1,88			0,238	1,00	
		Zubehör	1,88				1,00	
UG1	ER 504	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		54 von 11 291						
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG5								352

W3 - OG6

OG6	601	Wohnung	53,08	1,00	2,50%	1,025	54,39	56
		Wohnung	53,08				54,00	
		Balkon	6,92			0,256	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
UG1	ER 601	Kellerabteil	4,79	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,79				1,00	
Mindestanteil:		57 von 11 291						
OG6	602	Wohnung	61,63	1,00	7,50%	1,075	66,25	68
		Wohnung	61,63				66,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
UG1	ER 602	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		69 von 11 291						
OG6	603	Wohnung	114,60	1,00	5,00%	1,050	120,33	121
		Wohnung	114,60				120,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
UG1	ER 603	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		122 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG6	604	Wohnung	55,38	1,00	0,00%	1,000	55,38	56
		Wohnung	55,38				55,00	
		Balkon	1,62			0,250	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
UG1	ER 604	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
		Mindestanteil:	57 von 11 291					
OG6	605	Wohnung	62,50	1,00	0,00%	1,000	62,50	64
		Wohnung	62,50				63,00	
		Balkon	1,62			0,250	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
UG1	ER 605	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
		Mindestanteil:	65 von 11 291					
OG6	606	Wohnung	93,02	1,00	5,00%	1,050	97,67	99
		Wohnung	93,02				98,00	
		Balkon	3,04			0,263	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	
UG1	ER 606	Kellerabteil	5,51	0,20		0,200	1,10	1
		Zugeordnet	5,51				1,00	
		Mindestanteil:	100 von 11 291					
OG6	607	Wohnung	82,65	1,00	10,00%	1,100	90,92	93
		Wohnung	82,65				91,00	
		Balkon	5,70			0,275	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
UG1	ER 607	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
		Mindestanteil:	94 von 11 291					
OG6	608	Wohnung	72,18	1,00	10,00%	1,100	79,40	81
		Wohnung	72,18				79,00	
		Balkon	5,70			0,275	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
UG1	ER 608	Kellerabteil	4,82	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,82				1,00	
		Mindestanteil:	82 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschos Top-Nr.		Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG6	609	Wohnung	68,41	1,00	5,00%	1,050	71,83	73
		Wohnung	68,41				72,00	
		Balkon	5,70			0,263	1,00	
		Zubehör	5,70				1,00	
UG1	ER 609	Kellerabteil	3,77	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,77				1,00	
Mindestanteil:		74 von 11 291						
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG6								720

W3 - OG7

OG7	701	Wohnung	53,06	1,00	2,50%	1,025	54,39	56
		Wohnung	53,06				54,00	
		Balkon	6,92			0,256	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
UG1	ER 701	Kellerabteil	9,17	0,20		0,200	1,83	2
		Zugeordnet	9,17				2,00	
Mindestanteil:		58 von 11 291						
OG7	702	Wohnung	61,63	1,00	7,50%	1,075	66,25	68
		Wohnung	61,63				66,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
UG1	ER 702	Kellerabteil	3,85	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,85				1,00	
Mindestanteil:		69 von 11 291						
OG7	703	Wohnung	115,37	1,00	5,00%	1,050	121,14	122
		Wohnung	115,37				121,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
UG1	ER 703	Kellerabteil	3,81	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,81				1,00	
Mindestanteil:		123 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschos Top-Nr.		Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW	
OG7	704	Wohnung	55,38	1,00	0,00%	1,000	55,38	56	
		Wohnung	55,38				55,00		
		Balkon	1,62				0,250		1,00
		Zubehör	1,62				1,00		
UG1	ER 704	Kellerabteil	5,16	0,20		0,200	1,03	1	
		Zugeordnet	5,16				1,00		
		Mindestanteil:	57 von 11 291						
OG7	705	Wohnung	63,44	1,00	0,00%	1,000	63,44	64	
		Wohnung	63,44				63,00		
		Balkon	1,62				0,250		1,00
		Zubehör	1,62				1,00		
OG1	ER 705	Kellerabteil	4,47	0,20		0,200	1,00	1	
		Zugeordnet	4,47				1,00		
		Mindestanteil:	65 von 11 291						
OG7	706	Wohnung	94,35	1,00	5,00%	1,050	99,07	100	
		Wohnung	94,35				99,00		
		Balkon	3,04				0,263		1,00
		Zubehör	3,04				1,00		
OG1	ER 706	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1	
		Zugeordnet	3,75				1,00		
		Mindestanteil:	101 von 11 291						
OG7	707	Wohnung	83,62	1,00	10,00%	1,100	91,98	94	
		Wohnung	83,62				92,00		
		Balkon	5,70				0,275		2,00
		Zubehör	5,70				2,00		
OG1	ER 707	Kellerabteil	4,48	0,20		0,200	1,00	1	
		Zugeordnet	4,48				1,00		
		Mindestanteil:	95 von 11 291						
OG7	708	Wohnung	72,82	1,00	10,00%	1,100	80,10	82	
		Wohnung	72,82				80,00		
		Balkon	5,70				0,275		2,00
		Zubehör	5,70				2,00		
OG1	ER 708	Kellerabteil	4,88	0,20		0,200	1,00	1	
		Zugeordnet	4,88				1,00		
		Mindestanteil:	83 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschos		Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG7	709	Wohnung		68,33	1,00	5,00%	1,050	71,75	73
		Wohnung		68,33				72,00	
		Balkon		5,70			0,263	1,00	
		Zubehör		5,70				1,00	
OG1	ER 709	Kellerabteil		4,87	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet		4,87				1,00	
		Mindestanteil:	74 von 11 291						
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG7									
									725

W3 - OG8

OG8	801	Wohnung	53,06	1,00	7,50%	1,075	57,04	58
		Wohnung	53,06				57,00	
		Balkon	4,80			0,269	1,00	
		Zubehör	4,80				1,00	
OG1	ER 801	Kellerabteil	4,80	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,80				1,00	
Mindestanteil:		59 von 11 291						
OG8	802	Wohnung	61,62	1,00	12,50%	1,125	69,32	71
		Wohnung	61,62				69,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 802	Kellerabteil	5,04	0,20		0,200	1,01	1
		Zugeordnet	5,04				1,00	
Mindestanteil:		72 von 11 291						
OG8	803	Wohnung	114,55	1,00	10,00%	1,100	126,01	127
		Wohnung	114,55				126,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 803	Kellerabteil	5,45	0,20		0,200	1,09	1
		Zugeordnet	5,45				1,00	
Mindestanteil:		128 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschoß	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG8	804	Wohnung	55,33	1,00	5,00%	1,050	58,10	59
		Wohnung	55,33				58,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 804	Kellerabteil	3,74	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,74				1,00	
Mindestanteil:			60 von 11 291					
OG8	805	Wohnung	63,63	1,00	5,00%	1,050	66,81	68
		Wohnung	63,63				67,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 805	Kellerabteil	3,74	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,74				1,00	
Mindestanteil:			69 von 11 291					
OG8	806	Wohnung	93,56	1,00	10,00%	1,100	102,92	104
		Wohnung	93,56				103,00	
		Balkon	3,04			0,275	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	
OG1	ER 806	Kellerabteil	3,74	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,74				1,00	
Mindestanteil:			105 von 11 291					
OG8	807	Wohnung	83,61	1,00	15,00%	1,150	96,15	98
		Wohnung	83,61				96,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 807	Kellerabteil	3,74	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,74				1,00	
Mindestanteil:			99 von 11 291					
OG8	808	Wohnung	73,01	1,00	15,00%	1,150	83,96	86
		Wohnung	73,01				84,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 808	Kellerabteil	3,74	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,74				1,00	
Mindestanteil:			87 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschoß	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG8	809	Wohnung	68,33	1,00	10,00%	1,100	75,16	77
		Wohnung	68,33				75,00	
		Balkon	5,70			0,275	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 809	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		78 von 11 291						
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG8								
								757

W3 - OG9

OG9	901	Wohnung	53,06	1,00	7,50%	1,075	57,04	59
		Wohnung	53,06				57,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 901	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		60 von 11 291						
OG9	902	Wohnung	61,66	1,00	12,50%	1,125	69,37	71
		Wohnung	61,66				69,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 902	Kellerabteil	4,34	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,34				1,00	
Mindestanteil:		72 von 11 291						
OG9	903	Wohnung	114,54	1,00	10,00%	1,100	125,99	127
		Wohnung	114,54				126,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 903	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		128 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG9	904	Wohnung	55,21	1,00	5,00%	1,050	57,97	
		Wohnung	55,21				58,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	59
OG1	ER 904	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	
		Zugeordnet	3,75				1,00	1
		Mindestanteil:	60 von 11 291					
OG9	905	Wohnung	63,41	1,00	5,00%	1,050	66,58	
		Wohnung	63,41				67,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	68
OG1	ER 905	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	
		Zugeordnet	3,75				1,00	1
		Mindestanteil:	69 von 11 291					
OG9	906	Wohnung	93,56	1,00	10,00%	1,100	102,92	
		Wohnung	93,56				103,00	
		Balkon	3,04			0,275	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	104
OG1	ER 906	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	
		Zugeordnet	3,75				1,00	1
		Mindestanteil:	105 von 11 291					
OG9	907	Wohnung	83,61	1,00	15,00%	1,150	96,15	
		Wohnung	83,61				96,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	98
OG1	ER 907	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	
		Zugeordnet	3,75				1,00	1
		Mindestanteil:	99 von 11 291					
OG9	908	Wohnung	73,01	1,00	15,00%	1,150	83,96	
		Wohnung	73,01				84,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	86
OG1	ER 908	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	
		Zugeordnet	3,75				1,00	1
		Mindestanteil:	87 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschos Top-Nr.		Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG9	909	Wohnung	68,40	1,00	10,00%	1,100	75,24	77
		Wohnung	68,40				75,00	
		Balkon	5,70			0,275	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 909	Kellerabteil	4,07	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,07				1,00	
Mindestanteil:		78 von 11 291						
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG9								758

W3 - OG10

OG10	1001	Wohnung	53,05	1,00	7,50%	1,075	57,03	59
		Wohnung	53,05				57,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1001	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		60 von 11 291						
OG10	1002	Wohnung	61,63	1,00	12,50%	1,125	69,33	71
		Wohnung	61,63				69,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1002	Kellerabteil	5,03	0,20		0,200	1,01	1
		Zugeordnet	5,03				1,00	
Mindestanteil:		72 von 11 291						
OG10	1003	Wohnung	114,55	1,00	10,00%	1,100	126,01	127
		Wohnung	114,55				126,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1003	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		128 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschoß	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG10	1004	Wohnung	55,63	1,00	5,00%	1,050	58,41	59
		Wohnung	55,63				58,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1004	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
		Mindestanteil:	60 von 11 291					
OG10	1005	Wohnung	63,64	1,00	5,00%	1,050	66,82	68
		Wohnung	63,64				67,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1005	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
		Mindestanteil:	69 von 11 291					
OG10	1006	Wohnung	93,56	1,00	10,00%	1,100	102,92	104
		Wohnung	93,56				103,00	
		Balkon	3,04			0,275	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	
OG1	ER 1006	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
		Mindestanteil:	105 von 11 291					
OG10	1007	Wohnung	83,61	1,00	15,00%	1,150	96,15	98
		Wohnung	83,61				96,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 1007	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
		Mindestanteil:	99 von 11 291					
OG10	1008	Wohnung	73,01	1,00	15,00%	1,150	83,96	86
		Wohnung	73,01				84,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 1008	Kellerabteil	4,05	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,05				1,00	
		Mindestanteil:	87 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG10	1009	Wohnung	68,33	1,00	10,00%	1,100	75,16	77
		Wohnung	68,33				75,00	
		Balkon	5,70			0,275	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 1009	Kellerabteil	4,52	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,52				1,00	
Mindestanteil:		78 von 11 291						
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG10								758

W3 - OG11								
OG11	1101	Wohnung	53,06	1,00	7,50%	1,075	57,04	59
		Wohnung	53,06				57,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1101	Kellerabteil	3,77	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,77				1,00	
Mindestanteil:		60 von 11 291						
OG11	1102	Wohnung	61,63	1,00	12,50%	1,125	69,33	71
		Wohnung	61,63				69,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1102	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		72 von 11 291						
OG11	1103	Wohnung	114,68	1,00	10,00%	1,100	126,15	127
		Wohnung	114,68				126,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
EG	ER 001	Einlagerraum	4,58	2,00		0,200	1,00	2
OG1	ER 1103	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	
		Zugeordnet	8,33				2,00	
Mindestanteil:		129 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschoß	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG11	1104	Wohnung	55,13	1,00	5,00%	1,050	57,89	59
		Wohnung	55,13				58,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1104	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			60 von 11 291					
OG11	1105	Wohnung	63,64	1,00	5,00%	1,050	66,82	68
		Wohnung	63,64				67,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1105	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			69 von 11 291					
OG11	1106	Wohnung	93,56	1,00	10,00%	1,100	102,92	104
		Wohnung	93,56				103,00	
		Balkon	3,04			0,275	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	
OG1	ER 1106	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			105 von 11 291					
OG11	1107	Wohnung	83,61	1,00	15,00%	1,150	96,15	98
		Wohnung	83,61				96,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 1107	Kellerabteil	3,83	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,83				1,00	
Mindestanteil:			99 von 11 291					
OG11	1108	Wohnung	73,60	1,00	15,00%	1,150	84,64	87
		Wohnung	73,60				85,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 1108	Kellerabteil	3,93	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,93				1,00	
Mindestanteil:			88 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschoß	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG11	1109	Wohnung	69,66	1,00	10,00%	1,100	76,63	79
		Wohnung	69,66				77,00	
		Balkon	5,70			0,275	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 1109	Kellerabteil	5,22	0,20		0,200	1,04	1
		Zugeordnet	5,22				1,00	
		Mindestanteil:	80 von 11 291					
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG11								762

W3 - OG12

OG12	1201	Wohnung	53,06	1,00	7,50%	1,075	57,04	59
		Wohnung	53,06				57,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1201	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		60 von 11 291						
OG12	1202	Wohnung	61,63	1,00	12,50%	1,125	69,33	71
		Wohnung	61,63				69,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1202	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		72 von 11 291						
OG12	1203	Wohnung	114,56	1,00	10,00%	1,100	126,02	127
		Wohnung	114,56				126,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1203	Kellerabteil	6,85	0,20		0,200	1,37	1
		Zugeordnet	6,85				1,00	
Mindestanteil:		128 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschoß	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG12	1204	Wohnung	55,40	1,00	5,00%	1,050	58,17	59
		Wohnung	55,40				58,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1204	Kellerabteil	4,48	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,48				1,00	
Mindestanteil:			60 von 11 291					
OG12	1205	Wohnung	63,64	1,00	5,00%	1,050	66,82	68
		Wohnung	63,64				67,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1205	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			69 von 11 291					
OG12	1206	Wohnung	93,56	1,00	10,00%	1,100	102,92	104
		Wohnung	93,56				103,00	
		Balkon	3,04			0,275	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	
OG1	ER 1206	Kellerabteil	6,02	0,20		0,200	1,20	1
		Zugeordnet	6,02				1,00	
Mindestanteil:			105 von 11 291					
OG12	1207	Wohnung	83,61	1,00	15,00%	1,150	96,15	98
		Wohnung	83,61				96,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 1207	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			99 von 11 291					
OG12	1208	Wohnung	73,55	1,00	15,00%	1,150	84,58	87
		Wohnung	73,55				85,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 1208	Kellerabteil	3,69	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,69				1,00	
Mindestanteil:			88 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW	
OG12	1209	Wohnung	69,69	1,00	10,00%	1,100	76,66	79	
		Wohnung	69,69				77,00		
		Balkon	5,70				0,275		2,00
		Zubehör	5,70				2,00		
OG1	ER 1209	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1	
		Zugeordnet	3,75				1,00		
Mindestanteil:		80 von 11 291							
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG12									761

W3 - OG13

OG13	1301	Wohnung	53,06	1,00	7,50%	1,075	57,04	59
		Wohnung	53,06				57,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1301	Kellerabteil	4,33	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,33				1,00	
Mindestanteil:		60 von 11 291						
OG13	1302	Wohnung	61,63	1,00	12,50%	1,125	69,33	71
		Wohnung	61,63				69,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1302	Kellerabteil	6,00	0,20		0,200	1,20	1
		Zugeordnet	6,00				1,00	
Mindestanteil:		72 von 11 291						
OG13	1303	Wohnung	114,56	1,00	10,00%	1,100	126,02	127
		Wohnung	114,56				126,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1303	Kellerabteil	5,33	0,20		0,200	1,07	1
		Zugeordnet	5,33				1,00	
Mindestanteil:		128 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschos		Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW	
OG13	1304	Wohnung		55,49	1,00	5,00%	1,050	58,26	59	
			Wohnung	55,49				58,00		
		Balkon		1,62				0,263		1,00
			Zubehör	1,62				1,00		
OG1	ER 1304	Kellerabteil		3,76	0,20		0,200	1,00	1	
		Zugeordnet	3,76	1,00						
Mindestanteil:				60 von 11 291						
OG13	1305	Wohnung		63,64	1,00	5,00%	1,050	66,82	68	
			Wohnung	63,64				67,00		
		Balkon		1,62				0,263		1,00
			Zubehör	1,62				1,00		
OG1	ER 1305	Kellerabteil		3,75	0,20		0,200	1,00	1	
		Zugeordnet	3,75	1,00						
Mindestanteil:				69 von 11 291						
OG13	1306	Wohnung		93,56	1,00	10,00%	1,100	102,92	104	
			Wohnung	93,56				103,00		
		Balkon		3,04				0,275		1,00
			Zubehör	3,04				1,00		
OG1	ER 1306	Kellerabteil		5,87	0,20		0,200	1,17	1	
		Zugeordnet	5,87	1,00						
Mindestanteil:				105 von 11 291						
OG13	1307	Wohnung		83,61	1,00	15,00%	1,150	96,15	98	
			Wohnung	83,61				96,00		
		Balkon		5,70				0,288		2,00
			Zubehör	5,70				2,00		
OG1	ER 1307	Kellerabteil		4,95	0,20		0,200	1,00	1	
		Zugeordnet	4,95	1,00						
Mindestanteil:				99 von 11 291						
OG13	1308	Wohnung		73,55	1,00	15,00%	1,150	84,58	87	
			Wohnung	73,55				85,00		
		Balkon		5,70				0,288		2,00
			Zubehör	5,70				2,00		
OG1	ER 1308	Kellerabteil		4,20	0,20		0,200	1,00	1	
		Zugeordnet	4,20	1,00						
Mindestanteil:				88 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG13	1309	Wohnung	69,69	1,00	10,00%	1,100	76,66	79
		Wohnung	69,69				77,00	
		Balkon	5,70			0,275	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
OG1	ER 1309	Kellerabteil	4,87	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,87				1,00	
		Mindestanteil:	80 von 11 291					
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG13								
								761

W3 - OG14

OG14	1401	Wohnung	53,06	1,00	7,50%	1,075	57,04	59
		Wohnung	53,06				57,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1401	Kellerabteil	4,76	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,76				1,00	
Mindestanteil:		60 von 11 291						
OG14	1402	Wohnung	61,63	1,00	12,50%	1,125	69,33	71
		Wohnung	61,63				69,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
OG1	ER 1402	Kellerabteil	3,78	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,78				1,00	
Mindestanteil:		72 von 11 291						
OG14	1403	Wohnung	114,58	1,00	10,00%	1,100	126,04	127
		Wohnung	114,58				126,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1403	Kellerabteil	4,69	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,69				1,00	
Mindestanteil:		128 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG14	1404	Wohnung	55,06	1,00	5,00%	1,050	57,81	59
		Wohnung	55,06				58,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1404	Kellerabteil	4,52	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,52				1,00	
Mindestanteil:			60 von 11 291					
OG14	1405	Wohnung	63,64	1,00	5,00%	1,050	66,82	68
		Wohnung	63,64				67,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
OG1	ER 1405	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			69 von 11 291					
OG14	1406	Wohnung	93,41	1,00	10,00%	1,100	102,75	104
		Wohnung	93,41				103,00	
		Balkon	3,04			0,275	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	
EG	ER 1406	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			105 von 11 291					
OG14	1407	Wohnung	83,62	1,00	15,00%	1,150	96,16	98
		Wohnung	83,62				96,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1407	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			99 von 11 291					
OG14	1408	Wohnung	73,55	1,00	15,00%	1,150	84,58	87
		Wohnung	73,55				85,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1408	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			88 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschoß	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG14	1409	Wohnung	69,65	1,00	10,00%	1,100	76,62	79
		Wohnung	69,65				77,00	
		Balkon	5,70			0,275	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1409	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
		Mindestanteil:	80 von 11 291					
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG14								761

W3 - OG15

OG15	1501	Wohnung	53,06	1,00	7,50%	1,075	57,04	59
		Wohnung	53,06				57,00	
		Balkon	6,92			0,269	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
EG	ER 1501	Kellerabteil	4,59	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,59				1,00	
Mindestanteil:		60 von 11 291						
OG15	1502	Wohnung	61,63	1,00	12,50%	1,125	69,33	71
		Wohnung	61,63				69,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
EG	ER 1502	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		72 von 11 291						
OG15	1503	Wohnung	114,54	1,00	10,00%	1,100	125,99	127
		Wohnung	114,54				126,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
EG	ER 1503	Kellerabteil	4,40	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,40				1,00	
Mindestanteil:		128 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschoß	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG15	1504	Wohnung	55,40	1,00	5,00%	1,050	58,17	59
		Wohnung	55,40				58,00	
		Balkon	1,62			0,263	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
EG	ER 1504	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			60 von 11 291					
OG15	1505	Wohnung	63,64	1,00	5,00%	1,050	66,82	68
		Wohnung	63,64				67,00	
		Balkon	4,64			0,263	1,00	
		Zubehör	4,64				1,00	
EG	ER 1505	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			69 von 11 291					
OG15	1506	Wohnung	93,56	1,00	10,00%	1,100	102,92	104
		Wohnung	93,56				103,00	
		Balkon	3,04			0,275	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	
EG	ER 1506	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			105 von 11 291					
OG15	1507	Wohnung	83,62	1,00	15,00%	1,150	96,16	98
		Wohnung	83,62				96,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1507	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			99 von 11 291					
OG15	1508	Wohnung	73,55	1,00	15,00%	1,150	84,58	87
		Wohnung	73,55				85,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1508	Kellerabteil	4,51	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,51				1,00	
Mindestanteil:			88 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschos		Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG15	1509	Wohnung		69,69	1,00	10,00%	1,100	76,66	79
		Wohnung		69,69				77,00	
		Balkon		5,70			0,275	2,00	
		Zubehör		5,70				2,00	
EG	ER 1509	Kellerabteil		4,47	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet		4,47				1,00	
		Mindestanteil:	80 von 11 291						
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG15									761

W3 - OG16

OG16	1601	Wohnung	53,06	1,00	12,50%	1,125	59,69	62
		Wohnung	53,06				60,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
EG	ER 1601	Kellerabteil	4,67	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,67				1,00	
Mindestanteil:		63 von 11 291						
OG16	1602	Wohnung	61,63	1,00	17,50%	1,175	72,42	74
		Wohnung	61,63				72,00	
		Balkon	6,92			0,294	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
EG	ER 1602	Kellerabteil	4,07	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,07				1,00	
Mindestanteil:		75 von 11 291						
OG16	1603	Wohnung	114,56	1,00	15,00%	1,150	131,74	133
		Wohnung	114,56				132,00	
		Balkon	1,62			0,288	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
EG	ER 1603	Kellerabteil	6,49	0,20		0,200	1,30	1
		Zugeordnet	6,49				1,00	
Mindestanteil:		134 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG16	1604	Wohnung	55,37	1,00	10,00%	1,100	60,91	62
		Wohnung	55,37				81,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
EG	ER 1604	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			63 von 11 291					
OG16	1605	Wohnung	63,64	1,00	10,00%	1,100	70,00	71
		Wohnung	63,64				70,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
EG	ER 1605	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			72 von 11 291					
OG16	1606	Wohnung	95,16	1,00	10,00%	1,100	104,68	106
		Wohnung	95,16				105,00	
		Balkon	3,04			0,275	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	
EG	ER 1606	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			107 von 11 291					
OG16	1607	Wohnung	83,61	1,00	20,00%	1,200	100,33	102
		Wohnung	83,61				100,00	
		Balkon	5,70			0,300	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1607	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			103 von 11 291					
OG16	1608	Wohnung	73,36	1,00	20,00%	1,200	88,03	90
		Wohnung	73,36				88,00	
		Balkon	5,70			0,300	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1608	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			91 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschos		Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG16	1609	Wohnung		69,70	1,00	15,00%	1,150	80,16	82
		Wohnung		69,70				80,00	
		Balkon		5,70			0,288	2,00	
		Zubehör		5,70				2,00	
EG	ER 1609	Kellerabteil		4,12	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet		4,12				1,00	
		Mindestanteil:	83 von 11 291						
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG16									
									791

W3 - OG17

OG17	1701	Wohnung	52,89	1,00	12,50%	1,125	59,50	62
		Wohnung	52,89				60,00	
		Balkon	6,92			0,281	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
EG	ER 1701	Kellerabteil	6,30	0,20		0,200	1,26	1
		Zugeordnet	6,30				1,00	
Mindestanteil:		63 von 11 291						
OG17	1702	Wohnung	61,63	1,00	17,50%	1,175	72,42	74
		Wohnung	61,63				72,00	
		Balkon	6,92			0,294	2,00	
		Zubehör	6,92				2,00	
EG	ER 1702	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:		75 von 11 291						
OG17	1703	Wohnung	114,49	1,00	15,00%	1,150	131,66	133
		Wohnung	114,49				132,00	
		Balkon	1,62			0,288	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
EG	ER 1703	Kellerabteil	3,87	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,87				1,00	
Mindestanteil:		134 von 11 291						

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG17	1704	Wohnung	55,23	1,00	10,00%	1,100	60,75	62
		Wohnung	55,23				61,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
EG	ER 1704	Kellerabteil	4,08	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,08				1,00	
Mindestanteil:			63 von 11 291					
OG17	1705	Wohnung	63,58	1,00	10,00%	1,100	69,94	71
		Wohnung	63,58				70,00	
		Balkon	1,62			0,275	1,00	
		Zubehör	1,62				1,00	
EG	ER 1705	Kellerabteil	4,50	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,50				1,00	
Mindestanteil:			72 von 11 291					
OG17	1706	Wohnung	93,56	1,00	15,00%	1,150	107,59	109
		Wohnung	93,56				108,00	
		Balkon	3,04			0,288	1,00	
		Zubehör	3,04				1,00	
EG	ER 1706	Kellerabteil	5,19	0,20		0,200	1,04	1
		Zugeordnet	5,19				1,00	
Mindestanteil:			110 von 11 291					
OG17	1707	Wohnung	83,61	1,00	20,00%	1,200	100,33	102
		Wohnung	83,61				100,00	
		Balkon	5,70			0,300	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1707	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			103 von 11 291					
OG17	1708	Wohnung	73,55	1,00	20,00%	1,200	88,26	90
		Wohnung	73,55				88,00	
		Balkon	5,70			0,300	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1708	Kellerabteil	3,75	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	3,75				1,00	
Mindestanteil:			91 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Geschos	Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG17	1709	Wohnung	69,65	1,00	15,00%	1,150	80,10	82
		Wohnung	69,65				80,00	
		Balkon	5,70			0,288	2,00	
		Zubehör	5,70				2,00	
EG	ER 1709	Kellerabteil	4,86	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	4,86				1,00	
		Mindestanteil:	83 von 11 291					
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG17								
								794

W3 - OG18

OG18 1801	Wohnung	117,19	1,00	25,00%	1,250	146,49	148
	Wohnung	117,19				146,00	
	Balkon	6,92			0,313	2,00	
	Zubehör	6,92				2,00	
EG ER 1801	Kellerabteil	5,50	0,20		0,200	1,10	1
	Zugeordnet	5,50				1,00	
Mindestanteil:		149 von 11 291					
OG18 1802	Wohnung	58,10	1,00	17,50%	1,175	68,27	70
	Wohnung	58,10				68,00	
	Balkon	6,92			0,294	2,00	
	Zubehör	6,92				2,00	
EG ER 1802	Kellerabteil	4,46	0,20		0,200	1,00	1
	Zugeordnet	4,46				1,00	
Mindestanteil:		71 von 11 291					
OG18 1803	Wohnung	111,26	1,00	15,00%	1,150	127,95	129
	Wohnung	111,26				128,00	
	Balkon	1,62			0,288	1,00	
	Zubehör	1,62				1,00	
EG ER 1803	Kellerabteil	4,91	0,20		0,200	1,00	1
	Zugeordnet	4,91				1,00	
Mindestanteil:		130 von 11 291					

GESAMTNUTZWERTE

Wohnen am Belvedere Drei

W3

Geschos		Top-Nr.	Einheit	NF [m2]	RNW [pro m2]	Zu-/ Abschl.	NW [pro m2]	Einzel- NW	Gesamt- NW
OG18	1804	Wohnung		55,38	1,00	10,00%	1,100	60,92	62
		Wohnung		55,38				61,00	
		Balkon		1,62			0,275	1,00	
		Zubehör		1,62				1,00	
EG	ER 1804	Kellerabteil		4,51	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet		4,51				1,00	
Mindestanteil:			63 von 11 291						
OG18	1805	Wohnung		382,31	1,00	45,00%	1,450	554,35	776
		Wohnung		382,31				554,00	
		Balkon		1,62		25,00%	0,363	1,00	
		Terrasse		122,69		75,00%	1,088	133,00	
		Balkon		3,04		25,00%	0,363	1,00	
		Terrasse		80,14		75,00%	1,088	87,00	
		Zubehör		207,49				222,00	
EG	ER 1805	Kellerabteil		8,13	0,20		0,200	2,00	3
	ER 1903	Kellerabteil		5,84	0,20		0,200	1,00	
	Zugeordnet		8,13				3,00		
Mindestanteil:			779 von 11 291						
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG18									1 192

						W3 - OG19		
OG19	1901	Wohnung	196,48	1,00	35,00%	1,350	265,25	357
		Wohnung	196,48				265,00	
		Terrasse	91,28		75,00%	1,013	92,00	
		Zubehör	91,28				92,00	
EG	ER 1901	Kellerabteil	6,49	0,20		0,200	1,00	1
		Zugeordnet	6,49				1,00	
		Mindestanteil:	358 von 11 291					
OG19	1902	Wohnung	55,90	1,00	10,00%	1,100	61,49	81
		Wohnung	55,90				61,00	
		Terrasse	23,83		75,00%	0,825	20,00	
		Zubehör	23,83				20,00	
UG1	ER 000	Lager	4,80	0,20		0,200	1,00	2
EG	ER 1902	Kellerabteil	4,52	0,20		0,200	1,00	
		Zugeordnet	9,32				2,00	
		Mindestanteil:	83 von 11 291					
SUMME DER NUTZWERTE W3 - OG19								441

ZUSAMMENFASSUNG NUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Lage	Art	Bezeichnung	Nutzfläche [m ²]	11291	Anteile	Anteile x 2	% - Anteil von Gesamt
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 1	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 2	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 3	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 4	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 5	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 6	17,50	12	12 / 11291	24 / 22582	0,0011
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 7	17,50	12	12 / 11291	24 / 22582	0,0011
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 8	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 9	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 10	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 11	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 12	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
UG1	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 13	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
EG	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 14	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
EG	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 15	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
EG	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 16	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
EG	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 17	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
EG	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 18	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
EG	PKW Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 19	12,50	9	9 / 11291	18 / 22582	0,0008
EG	Motorrad Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 1	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002
EG	Motorrad Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 2	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002
UG1	Motorrad Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 3	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002
UG1	Motorrad Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 4	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002
UG1	Motorrad Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 5	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002
UG1	Motorrad Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 6	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002

Lage	Art	Bezeichnung	Nutzfläche [m2]	11291	Anteile	Anteile x 2	% - Anteil von Gesamt
UG1	Motorrad Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 7	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002
UG1	Motorrad Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 8	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002
UG1	Motorrad Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 9	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002
UG1	Stellplatz	Stellplatz Garage Nr. 10	03,30	2	2 / 11291	4 / 22582	0,0002
OG5	Wohnung	501	110,72	125	125 / 11291	250 / 22582	0,0111
OG5	Wohnung	502	56,53	61	61 / 11291	122 / 22582	0,0054
OG5	Wohnung	503	110,24	112	112 / 11291	224 / 22582	0,0099
OG5	Wohnung	504	54,87	54	54 / 11291	108 / 22582	0,0048
OG6	Wohnung	601	53,06	57	57 / 11291	114 / 22582	0,0050
OG6	Wohnung	602	61,63	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG6	Wohnung	603	114,60	122	122 / 11291	244 / 22582	0,0108
OG6	Wohnung	604	55,38	57	57 / 11291	114 / 22582	0,0050
OG6	Wohnung	605	62,50	65	65 / 11291	130 / 22582	0,0058
OG6	Wohnung	606	93,02	100	100 / 11291	200 / 22582	0,0089
OG6	Wohnung	607	82,65	94	94 / 11291	188 / 22582	0,0083
OG6	Wohnung	608	72,18	82	82 / 11291	164 / 22582	0,0073
OG6	Wohnung	609	68,41	74	74 / 11291	148 / 22582	0,0066
OG7	Wohnung	701	53,06	58	58 / 11291	116 / 22582	0,0051
OG7	Wohnung	702	61,63	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG7	Wohnung	703	115,37	123	123 / 11291	246 / 22582	0,0109
OG7	Wohnung	704	55,38	57	57 / 11291	114 / 22582	0,0050
OG7	Wohnung	705	63,44	65	65 / 11291	130 / 22582	0,0058
OG7	Wohnung	706	94,35	101	101 / 11291	202 / 22582	0,0089
OG7	Wohnung	707	83,62	95	95 / 11291	190 / 22582	0,0084
OG7	Wohnung	708	72,82	83	83 / 11291	166 / 22582	0,0074
OG7	Wohnung	709	68,33	74	74 / 11291	148 / 22582	0,0066
OG8	Wohnung	801	53,06	59	59 / 11291	118 / 22582	0,0052

Lage	Art	Bezeichnung	Nutzfläche [m2]	11291	Anteile	Anteile x 2	% - Anteil von Gesamt
OG8	Wohnung	802	61,62	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG8	Wohnung	803	114,55	128	128 / 11291	256 / 22582	0,0113
OG8	Wohnung	804	55,33	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG8	Wohnung	805	63,63	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG8	Wohnung	806	93,56	105	105 / 11291	210 / 22582	0,0093
OG8	Wohnung	807	83,61	99	99 / 11291	198 / 22582	0,0088
OG8	Wohnung	808	73,01	87	87 / 11291	174 / 22582	0,0077
OG8	Wohnung	809	68,33	78	78 / 11291	156 / 22582	0,0069
OG9	Wohnung	901	53,06	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG9	Wohnung	902	61,66	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG9	Wohnung	903	114,54	128	128 / 11291	256 / 22582	0,0113
OG9	Wohnung	904	55,21	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG9	Wohnung	905	63,41	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG9	Wohnung	906	93,56	105	105 / 11291	210 / 22582	0,0093
OG9	Wohnung	907	83,61	99	99 / 11291	198 / 22582	0,0088
OG9	Wohnung	908	73,01	87	87 / 11291	174 / 22582	0,0077
OG9	Wohnung	909	68,40	78	78 / 11291	156 / 22582	0,0069
OG10	Wohnung	1001	53,05	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG10	Wohnung	1002	61,63	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG10	Wohnung	1003	114,55	128	128 / 11291	256 / 22582	0,0113
OG10	Wohnung	1004	55,63	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG10	Wohnung	1005	63,64	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG10	Wohnung	1006	93,56	105	105 / 11291	210 / 22582	0,0093
OG10	Wohnung	1007	83,61	99	99 / 11291	198 / 22582	0,0088
OG10	Wohnung	1008	73,01	87	87 / 11291	174 / 22582	0,0077
OG10	Wohnung	1009	68,33	78	78 / 11291	156 / 22582	0,0069
OG11	Wohnung	1101	53,06	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053

Lage	Art	Bezeichnung	Nutzfläche [m2]	11291	Anteile	Anteile x 2	% - Anteil von Gesamt
OG11	Wohnung	1102	61,63	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG11	Wohnung	1103	114,68	129	129 / 11291	258 / 22582	0,0114
OG11	Wohnung	1104	55,13	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG11	Wohnung	1105	63,64	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG11	Wohnung	1106	93,56	105	105 / 11291	210 / 22582	0,0093
OG11	Wohnung	1107	83,61	99	99 / 11291	198 / 22582	0,0088
OG11	Wohnung	1108	73,60	88	88 / 11291	176 / 22582	0,0078
OG11	Wohnung	1109	69,66	80	80 / 11291	160 / 22582	0,0071
OG12	Wohnung	1201	53,06	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG12	Wohnung	1202	61,63	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG12	Wohnung	1203	114,56	128	128 / 11291	256 / 22582	0,0113
OG12	Wohnung	1204	55,40	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG12	Wohnung	1205	63,64	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG12	Wohnung	1206	93,56	105	105 / 11291	210 / 22582	0,0093
OG12	Wohnung	1207	83,61	99	99 / 11291	198 / 22582	0,0088
OG12	Wohnung	1208	73,55	88	88 / 11291	176 / 22582	0,0078
OG12	Wohnung	1209	69,69	80	80 / 11291	160 / 22582	0,0071
OG13	Wohnung	1301	53,06	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG13	Wohnung	1302	61,63	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG13	Wohnung	1303	114,56	128	128 / 11291	256 / 22582	0,0113
OG13	Wohnung	1304	55,49	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG13	Wohnung	1305	63,64	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG13	Wohnung	1306	93,56	105	105 / 11291	210 / 22582	0,0093
OG13	Wohnung	1307	83,61	99	99 / 11291	198 / 22582	0,0088
OG13	Wohnung	1308	73,55	88	88 / 11291	176 / 22582	0,0078
OG13	Wohnung	1309	69,69	80	80 / 11291	160 / 22582	0,0071
OG14	Wohnung	1401	53,06	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053

Lage	Art	Bezeichnung	Nutzfläche [m2]	11291	Anteile	Antelle x 2	% - Anteil von Gesamt
OG14	Wohnung	1402	61,63	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG14	Wohnung	1403	114,58	128	128 / 11291	256 / 22582	0,0113
OG14	Wohnung	1404	55,06	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG14	Wohnung	1405	63,64	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG14	Wohnung	1406	93,41	105	105 / 11291	210 / 22582	0,0093
OG14	Wohnung	1407	83,62	99	99 / 11291	198 / 22582	0,0088
OG14	Wohnung	1408	73,55	88	88 / 11291	176 / 22582	0,0078
OG14	Wohnung	1409	69,65	80	80 / 11291	160 / 22582	0,0071
OG15	Wohnung	1501	53,06	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG15	Wohnung	1502	61,63	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG15	Wohnung	1503	114,54	128	128 / 11291	256 / 22582	0,0113
OG15	Wohnung	1504	55,40	60	60 / 11291	120 / 22582	0,0053
OG15	Wohnung	1505	63,64	69	69 / 11291	138 / 22582	0,0061
OG15	Wohnung	1506	93,58	105	105 / 11291	210 / 22582	0,0093
OG15	Wohnung	1507	83,62	99	99 / 11291	198 / 22582	0,0088
OG15	Wohnung	1508	73,55	88	88 / 11291	176 / 22582	0,0078
OG15	Wohnung	1509	69,69	80	80 / 11291	160 / 22582	0,0071
OG16	Wohnung	1601	53,06	63	63 / 11291	126 / 22582	0,0056
OG16	Wohnung	1602	61,63	75	75 / 11291	150 / 22582	0,0066
OG16	Wohnung	1603	114,56	134	134 / 11291	268 / 22582	0,0119
OG16	Wohnung	1604	55,37	63	63 / 11291	126 / 22582	0,0056
OG16	Wohnung	1605	63,64	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG16	Wohnung	1606	95,16	107	107 / 11291	214 / 22582	0,0095
OG16	Wohnung	1607	83,61	103	103 / 11291	206 / 22582	0,0091
OG16	Wohnung	1608	73,36	91	91 / 11291	182 / 22582	0,0081
OG16	Wohnung	1609	69,70	83	83 / 11291	166 / 22582	0,0074
OG17	Wohnung	1701	52,89	63	63 / 11291	126 / 22582	0,0056

Lage	Art	Bezeichnung	Nutzfläche [m ²]	11291	Anteile	Antelle x 2	% - Anteil von Gesamt
OG17	Wohnung	1702	61,63	75	75 / 11291	150 / 22582	0,0066
OG17	Wohnung	1703	114,49	134	134 / 11291	268 / 22582	0,0119
OG17	Wohnung	1704	55,23	63	63 / 11291	126 / 22582	0,0056
OG17	Wohnung	1705	63,58	72	72 / 11291	144 / 22582	0,0064
OG17	Wohnung	1706	93,56	110	110 / 11291	220 / 22582	0,0097
OG17	Wohnung	1707	83,61	103	103 / 11291	206 / 22582	0,0091
OG17	Wohnung	1708	73,55	81	91 / 11291	182 / 22582	0,0081
OG17	Wohnung	1709	69,65	83	83 / 11291	166 / 22582	0,0074
OG18	Wohnung	1801	117,19	149	149 / 11291	298 / 22582	0,0132
OG18	Wohnung	1802	58,10	71	71 / 11291	142 / 22582	0,0063
OG18	Wohnung	1803	111,26	130	130 / 11291	260 / 22582	0,0115
OG18	Wohnung	1804	55,38	63	63 / 11291	126 / 22582	0,0056
OG18	Wohnung	1805	382,31	779	779 / 11291	1558 / 22582	0,0690
OG19	Wohnung	1901	196,48	358	358 / 11291	716 / 22582	0,0317
OG19	Wohnung	1902	55,90	83	83 / 11291	166 / 22582	0,0074
SUMME NUTZWERTE				11291	11291 / 11291	22582/22582	1,0000

Dipl. -Ing. Andreas GOBIET

A-1060 Wien | Mariahilfer Straße 17



Zivilingenieur für Bauwesen
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
eingetragener Mediator

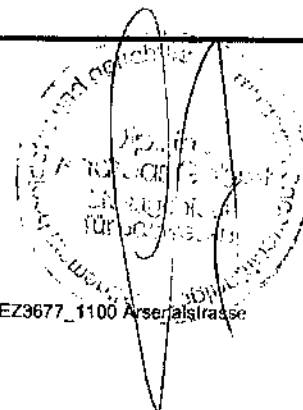
Tel: +43/1 512 94 10
Fax: +43/1 512 94 10 - 2900
E-Mail: a.gobiet@ingob.at

GESAMTNUTZWERTE**Wohnen am Belvedere Drei****W3**

Objekt W3	Geschossebene	Kürzel	Gesamt-NW
W3	Untergeschoss 1	UG1	139
W3	Erdgeschoss	EG	58
W3	Obergeschoss 1	OG1	-
W3	Obergeschoss 2	OG2	-
W3	Obergeschoss 3	OG3	-
W3	Obergeschoss 4	OG4	-
W3	Obergeschoss 5	OG5	352
W3	Obergeschoss 6	OG6	720
W3	Obergeschoss 7	OG7	725
W3	Obergeschoss 8	OG8	757
W3	Obergeschoss 9	OG9	758
W3	Obergeschoss 10	OG10	758
W3	Obergeschoss 11	OG11	762
W3	Obergeschoss 12	OG12	761
W3	Obergeschoss 13	OG13	761
W3	Obergeschoss 14	OG14	761
W3	Obergeschoss 15	OG15	761
W3	Obergeschoss 16	OG16	791
W3	Obergeschoss 17	OG17	794
W3	Obergeschoss 18	OG18	1 192
W3	Obergeschoss 19	OG19	441
GESAMTSUMME DER NUTZWERTE W3			11 291

Wien, am

27.03.2019.





1100 Wien, Arsenalstraße 16

Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 16. November 2023

Beginn: 18:10 Uhr

Ende: 20:10 Uhr

Anwesend: 48,42 %

Begrüßung durch Hausverwaltung Palladio Immobilien

Frau Oppitz begrüßt die anwesenden Wohnungseigentümer:innen und beginnt mit der Erörterung der Tagesordnungspunkte:

1. Begrünung der Böschung

Das Problem besteht darin, dass es unter den Gebäuden keinen natürlichen Nässeeintrag gibt, und somit wird die Bepflanzung in diesen Bereichen leider im Winter nicht ausreichend mit Wasser versorgt und sind diese Stellen daher weitgehend trocken. Aufgrund der Frostgefahr, ist es jedoch erforderlich, die Bewässerung im Herbst zu deaktivieren und es gibt auch keinen direkten Wasseranschluss auf der erforderlichen Ebene, wodurch die Bepflanzung eventuell seitens eines Gärtners oder durch die Hausbetreuung versorgt werden könnte.

Es wurde hier bereits seitens der Hausverwaltung mit mehreren Gärtnern Rücksprache gehalten, welche Möglichkeiten es gäbe, um diese Bereiche wieder zu attraktivieren. Der Vorschlag war, dass man hier eventuell Alpenpflanzen (eher anspruchslos) setzt.

Betreffend der Kosten für die Instandsetzung der Begrünung, würde dies mit den von der bisherigen Hausbetreuungsfirma einbehaltenen Kosten (Abzug wegen mangelhafter Leistung in den Jahren 2021 bis 2023) das Auslangen finden. So sind die Kosten nur zeitlich verzögert, aber sie fallen nicht neu zusätzlich an. Die diesbezüglichen Arbeiten werden im Frühjahr 2024 ausgeführt werden können.

2. Baumscheibenbepflanzung

Bezüglich der Bepflanzung bei den Baumscheiben vor den Gebäuden (Grundstück gehört der Stadt Wien), wurde seitens der Hausverwaltung bereits mit der Stadt Wien korrespondiert. Die Stadt Wien genehmigt keine „Begrünung mit Kunstrasen“, wie dies vor dem Hotel Andaz vorgenommen wurde. Dies wäre nur auf Kosten und Risiko der Eigentümer möglich und die Stadt Wien könnte die jederzeitige Entfernung fordern.

Weiters wurde eine Bepflanzung mit natürlichen Pflanzen – ähnlich wie an der Kreuzung Canettistraße/Arsenalstraße – geprüft. Dies ist zwar möglich und würde auch von der Stadt Wien genehmigt werden, allerdings gibt es in dem Bereich keine Bewässerung, sodass die Bewässerung laufend händisch erfolgen müsste. Dies kann bei heißen Sommern nicht gewährleistet werden.

Die anwesenden Eigentümer beschließen daher, die Baumscheiben unverändert zu belassen.

3. Betriebskosten u. Kostenentwicklung der letzten Jahre

Seitens Hausverwaltung wird eine Übersicht über die Kostenentwicklung der letzten Jahre vorgelegt (liegt diesem Protokoll auch bei).

Es werden die einzelnen Punkte – vor allem bei größeren Kostensteigerungen – detailliert besprochen.

Grundsteuer: Aktuell werden noch die Kosten für ein unbebautes Grundstück berechnet. Die finale Berechnung wird vom Magistrat nach Vorliegen des neuen Einheitswertbescheides vorgenommen. Es wurde der Hausverwaltung bereits die Berechnung des neuen Einheitswertes zugestellt, gegen den jedoch Einspruch erhoben wurde, um einen geringeren Wert erzielen zu können. Das Finanzamt hat nun ergänzend die Gebäudehöhe angefragt, die noch mit dem Architekten abgeklärt wird. Sobald der finale Bescheid vorliegt, wird auch der Grundsteuerbescheid erlassen und wir ersuchen um Berücksichtigung, dass es dann auch zu einer Nachzahlung ab 2019 kommen wird.

Zusätzlich hat die Hausverwaltung auch um Grundsteuerbefreiung (ist möglich bei Wohnungsneubauten) angesucht. Diese Befreiung wird aber erst nach finaler Festsetzung des Grundsteuerbescheides gewährt.

Wir werden über die laufenden Entwicklungen laufend berichten.

Versicherung: Laufende Anpassung durch Indexierung (entspricht auch der massiven Erhöhung der Neubaukosten in den letzten Jahren).

Taubenabwehr: Es wurden unterschiedliche Methoden zur Taubenabwehr geprüft; im Jahr 2023 wurde erstmals ein Falkner, der einen Falken an der Longe fliegen lässt, beauftragt. Dies hat einen sehr positiven Effekt gezeigt und es wird diese Vorgangsweise nun laufend wiederholt, um ein möglichst taubenfreies Areal zu erzielen.

Stromkosten: Hier konnte von der Hausverwaltung noch 2021 ein 3-Jahres-Vertrag mit einem fixen Preis von ca. 9 Cent/kWh abgeschlossen werden. Somit ergab sich erfreulicherweise aufgrund der Energiekrise in den letzten beiden Jahren keine Erhöhung bei den Stromkosten (lediglich aufgrund des Verbrauchs, der natürlich kontinuierlich höher wurde, da nun eine Vollausslastung vorliegt).

Bei der Versammlung wurde besprochen, dass aktuell die Verhandlungen für einen neuen Stromvertrag laufen – bei der Versammlung sind wir noch von Preisen um ca. 14 bis 16 Cent/kWh ausgegangen.

Dem gegenüber stand ein Spottarif (wird monatlich neu berechnet und wäre möglicherweise günstiger, wobei hier natürlich neuerliche Krisen sofort auch Erhöhungen bewirken können). Die Mehrheit der Eigentümer hat sich für einen neuerlichen Fixtarif und somit eine Kostenklarheit ausgesprochen. Erfreulicherweise konnten wir nun letzte Woche zu einem Fixpreis von 11,90 Cent/kWh für die nächsten zwei Jahre abschließen.

Technisches Management/Wartungen: Hinsichtlich des technischen FM wird besprochen, dass unter diese Position nicht nur die persönliche Anwesenheit eines Mitarbeiters fällt, sondern darunter auch alle Wartungen (ausgenommen Aufzüge), die Durchbelüftungsanlage, die Sprinkleranlage, die einmal jährliche Wartung der Wohnungsstationen, Lüftungen und der

Filterwechsel, alle Pumpen sämtlicher Brandschutz inkl. laufenden (teilweise monatlichen Kontrollen), die Betreuung der Heizung und der Kühlung, etc. inkludiert sind.

Die Vergabe des techn. Facilitymanagements wurde vor Inbetriebnahme durch ein externes Unternehmen (Kleedorfer Immobilien Facilitymanagement GmbH) ausgeschrieben und damals hat sich Fa. Main als Bestbieter herauskristallisiert. Der Vertrag könnte mit 31.3.2024 zum 30.6.2024 gekündigt werden.

Die anwesenden Eigentümer wünschen mehrheitlich eine Neuausschreibung. Da die Hausverwaltung erst kürzlich die Ausschreibung des techn. FM für andere Objekte vorgenommen hat, geht man von Kosten von ca. € 15.000,00 für alle 3 Objekte aus, sollten sich die übrigen Wohnungseigentumsobjekte auch für eine Neuausschreibung entscheiden.

In der Zwischenzeit haben die Eigentümerversammlungen der übrigen Objekte stattgefunden und die Eigentümer sehen eine Neuausschreibung nicht für unbedingt erforderlich an, sind dem aber auch nicht gänzlich abgeneigt und würden auch die Kosten für die allgemeinen Teile (Heizung, Sprinkler, Brandmeldeanlage, etc.) anteilig mittragen. Nach Rücksprache mit Fa. Kleedorfer Immobilien Facilitymanagement GmbH würde die Ausschreibung für ein Objekt inkl. Allgemeinanlagen ca. netto € 7.000,00 kosten. Da die Kosten in etwa in dem Preislimit sind, welches bereits bei der Versammlung besprochen wurde (rund € 5.000,00 netto pro Liegenschaft), wird die Hausverwaltung die Neuausschreibung beantragen und ersucht die Eigentümer um Bekanntgabe, welche Firmen eingeladen werden sollen. Ein Ergebnis ist jedenfalls vor dem Kündigungstermin 31.3.2024 zu erwarten.

Reinigung: Die Gesamtkosten verstehen sich inkl. der einmal jährlichen Fassadenreinigung, welche ca. € 21.000,00 netto p.a. beträgt.

Aufgrund der Unzufriedenheit mit den bisherigen Reinigungsfirmen More und Simacek wurde nun Fa. MTR beauftragt. Diese Firma hatte bereits im Vorjahr die Fassaden-/Fensterreinigung durchgeführt und die Leistung wurde als große Verbesserung eingestuft, weshalb diese Firma nun auch mit der Reinigung der Gebäude beauftragt wurde.

Die Hausverwaltung konnte den Preis unverändert wie bisher beibehalten und zudem einen Fixpreis für die Gebäudereinigung und die Fassaden-/Fensterreinigung bis Ende 2025 erzielen.

Im Jahr 2021 wurde seitens des Bauträgers die Hälfte der Kosten übernommen. Die Fassadenreinigung erfolgt einmal jährlich. Die anwesenden Eigentümer stimmen mehrheitlich gegen eine zweite Reinigung pro Jahr (ein Reinigungsdurchgang kostet ca. € 21.000,00 netto).

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass auch einzelne Wohnungen mehrmals pro Jahr gereinigt werden können. Hier belaufen sich die Kosten pro Wohnung etwa auf € 300,00 - € 400,00 (je nach Fensteranzahl).

Die Hausverwaltung wird im Sommer 2024 anfragen, welche Eigentümer sich interessieren würden und dies dann auch organisieren. Die Verrechnung dieser Kosten erfolgt dann als Sonderposition für die Wohnungen, die zusätzlich gereinigt wurden, im Rahmen der Betriebskostenabrechnung.

Bemängelt wurde die mangelhafte Reinigung im Keller. Dies wird an die Reinigungsfirma weitergegeben.

Fernwärme/Fernkälte: Bei diesen Kosten ist es aktuell so, dass die Preise aufgrund der wirtschaftlich unsicheren Situation (Kriege, Unruhen, Vandalismus bei Pipeline, ...) extrem gestiegen sind. Hier ist leider ein Wechsel des Versorgers nicht möglich, die Hausverwaltung und das techn. FM haben jedoch mit Energiesparmaßnahmen im Gebäude seit 2021 versucht, die Verbräuche zu reduzieren.

Diese sind unter anderem: Reduktion der Brenndauer der Beleuchtung in den Gängen und in der Garage, Erhöhung der Raumtemperatur in den allgemeinen Serverräumen (dort sind separate Kühlanlagen installiert, um die Serverräume vor Überhitzung zu schützen), Reduktion der Lüftungszeiten in den Allgemeinbereichen (z.B. Müllraum), Reduktion der Vorlauftemperatur der Heizung und Veränderung der Heizkurve, Reduktion Sollwert für Warmwasser.

Verwaltungshonorar:

Das Verwaltungshonorar berechnet sich nach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und war in den Jahren 2018 bis 2022 auf einen Betrag von € 3,60/m² „eingefroren“. Erstmals ab April 2022 kam es zu einer Erhöhung, der in weiterer Folge durch die aktuelle Indexierung weitere zwei Erhöhungen folgten.

Um als Hausverwaltung einen Betrag zur Einsparung zu leisten, reduzieren wir unser Honorar um 5 % (letzte Erhöhung), obwohl unser Honorar genau nach den gesetzlichen Richtlinien berechnet wird und wir zusätzlich auch die Abrechnung der verbrauchsabhängigen Kosten ohne weitere Kostenberechnung vornehmen.

Die Reduktion wird ab 1.1.2024 vorgenommen werden und als Ausgangsbasis wird der Indexwert für Juli 2023 herangezogen (Basis der letzten Erhöhung). Die Kosten betragen somit im Jahr 2024 € 4,23/m² p.a. netto.

Betriebskosten generell:

Aktuell betragen die Betriebskosten ca. € 2,26/m² netto p.m. Wir haben dazu auch einen Vergleich mit prognostizierten Werten aus 2018 hergestellt. Damals wurden für allgemeine Betriebskosten € 2,47/m² kalkuliert; darüber hinaus haben wir auch die von der Mietervereinigung als Richtwert genannten Preise eingeholt und diese wurden im Jahr 2021 (somit vor der Teuerungswelle) mit € 2,27/m² für ein klassisches Zinshaus angesetzt.

Unter dieser Berücksichtigung sind die von einigen Eigentümern als hoch empfundenen Kosten eher als gering einzustufen, denn im klassischen Zinshaus entfallen die Kosten für Sprinkler-, Brandmeldeanlagen und ähnlichem.

Natürlich liegen die Kosten für Heizung/Warmwasser/Kühlung deutlich über den prognostizierten Werten aus 2018. Diese Kosten sind aber leider nicht beeinflussbar oder nur in einem sehr geringem Umfang (s. bereits oben erwähnt).

Winterdienst:

Hinsichtlich des Winterdienst wurde angesprochen, dass hier etwas anderes gestreut werden soll, da das aktuelle Mittel weiße Rückstände auf den Schuhen hinterlässt.

4. Casavi – elektronisches Hausmeistersystem

Aufgrund eines wochenlangen Systemfehlers funktioniert das Informationsboard aktuell nicht. Der Hersteller arbeitet an der Störungsbehebung (es handelt sich um einen Softwarefehler). Die Kommunikation per Mail funktioniert nun wieder; die Anzeige am Bildschirm leider nicht und auch das Hochladen von Dokumenten ist nicht zu 100 % gewährleistet.

Auch wurde hier ein Angebot einer anderen Firma eingeholt. Dieses ist einerseits teurer und hätte auch den Nachteil, dass weder die RENZ-Boxen direkt über das Tool bedient werden könnten noch die Buchungen für den Gemeinschaftsraum oder die Waschküche möglich sind.

Die anwesenden Eigentümer sprechen sich für eine Beibehaltung von Casavi aus. Die Hausverwaltung wird hier versuchen einen Preisnachlass für die aktuellen Störungen auszuverhandeln.

5. Gewährleistungsverfolgung

Vor Auslaufen der Gewährleistung wurde die Begehung und Überprüfung durch IC-Consulenten vorgenommen. Hier wurden nur geringfügige Mängel gefunden, die seitens der Firmen erledigt und abgearbeitet wurden.

Als offenen Punkt gibt es lediglich noch Themen mit der Beleuchtung – Bodenleuchten bei Hauseingang. Hier fanden bereits mehrere Besichtigungen statt und es wurden von allen Firmen darauf hingewiesen, dass bei dieser Art Beleuchtung und den laufenden Nässeintrag es immer wieder zu Störungen kommen wird. Dieses Thema ist jedenfalls noch in Abklärung mit Fa. SAW und die Hausverwaltung wird versuchen, das Thema zu forcieren, da damit auch die Beleuchtung an der Fassade teilweise kombiniert ist.

Das Ergebnis der Gewährleistungsverfolgung in den Nachbarobjekten ist ähnlich; das Thema Brandschutz, welches stark thematisiert wurde, ist erledigt, da es unterschiedliche Schachttypen gibt und dies für den Sachverständigen auf den ersten Blick nicht ersichtlich war.

6. Eigentümerversorger

Herr Alexander Sprick bietet an, zukünftig als Eigentümerversorger gem. § 22 WEG zu fungieren. Diese Tätigkeit soll in Zusammenarbeit und Unterstützung mit Herrn Hecht, Herrn Menhardt und Herrn Weingartner erfolgen.

Zweck dahinter ist, dass man auch im Haus einen Ansprechpartner hat und man hier Angelegenheiten, sofern dies gewünscht ist, auch direkt unter den Eigentümern besprechen kann und somit eine Person gegenüber der Hausverwaltung auftritt und nicht jeder Eigentümer direkt an die Hausverwaltung herantreten muss. Es soll so auch die interne Kommunikation im Haus verbessert werden. Selbstverständlich bleibt die Hausverwaltung auch zukünftig der Ansprechpartner für alle Eigentümer.

Es wurde nach kurzer Erörterung die Abstimmung zur Wahl des Eigentümerversorgers vorgenommen. Aufgrund der Änderung im WEG zur Willensbildung konnte daher, trotz Anwesenheit von weniger als 50 % der Eigentümer ein gültiger Beschluss wie folgt gefasst werden:

Abstimmungsergebnis: 75,03 % der anwesenden Eigentümer für die Bestellung eines Eigentümerversprechers
4,88 % der anwesenden Eigentümer gegen die Bestellung eines Eigentümerversprechers
20,09 % der anwesenden Eigentümer – Stimmenthaltung

Es haben somit mehr als 2/3 der anwesenden Eigentümer für die Bestellung des Eigentümerversprechers gestimmt. Diese 2/3 der anwesenden Eigentümer entsprechen 36,33 % der Gesamtheit der Eigentümer des Gebäudes und somit ist der Beschluss rechtskräftig zustande gekommen (sofern mehr als 1/3 der Gesamtheit zustimmt, ist der Beschluss rechtskräftig).

Herr Sprick wird somit auf die Dauer von 2 Jahren gem. § 22 WEG als Eigentümerversprecher bestellt.

7. Rücklage:

Die Rücklage wurde entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen auf € 0,90/m² und Monat angehoben. Die Ansparung im Jahr 2023 betrug rund € 105.000,00; per 31.12.2022 betrug die Rücklage bereits ca. € 100.000,00.

Die Hausverwaltung konnte nun auch mit der Raiffeisen NÖ-Wien, bei welcher die beiden Hauskonten (laufendes Girokonto und Rücklagenkonto) geführt werden, eine Verzinsung des Rücklagenkontos vereinbaren. Diese beträgt ab 1.11.2023 2% und es werden auf diesem Konto auch keine Spesen verrechnet. Spesen werden lediglich bei dem Girokonto berechnet, über das auch alle Zahlungen erfolgen.

Da es sich um einen Neubau handelt und nun auch eine ausreichende Mindestdotierung für zukünftige Investitionen vorhanden ist, wird beschlossen, die Rücklage ab 1. Jänner 2024 wieder zu reduzieren. Die Reduktion wird auf € 0,45/m² und Monat festgesetzt.

8. Allfällige Themen

Bezüglich des Aufzugs dauert die neue Anfertigung des Paneels noch ein wenig, da leider das Panel nicht mehr vorrätig war. Es werden wieder Paneele in Reserve angefertigt werden.

Beschlussfassung Anbringung zusätzlicher Kameras:

Aufgrund immer wiederkehrender Vorkommnisse in den Allgemeinbereichen und Erhöhung des Sicherheitsfaktors wurde bereits im Vorfeld die Beschlussfassung zur Anbringung von zusätzlichen Kameras (Aufzüge, Müllraum, Zugang Garage, Freibereich vor Fitnessraum, etc.) aufgenommen.

Aufgrund der Änderung im WEG zur Willensbildung konnte daher, trotz Anwesenheit von weniger als 50 % der Eigentümer ein gültiger Beschluss wie folgt gefasst werden:

Abstimmungsergebnis: 79,97 % der anwesenden Eigentümer für die Anbringung
16,92 % der anwesenden Eigentümer gegen die Anbringung
3,11 % der anwesenden Eigentümer – Stimmenthaltung

Es haben somit mehr als 2/3 der anwesenden Eigentümer für die Anbringung gestimmt. Diese 2/3 der anwesenden Eigentümer entsprechen 38,72 % der Gesamtheit der Eigentümer des Gebäudes und somit ist der Beschluss rechtskräftig zustande gekommen (sofern mehr als 1/3 der Gesamtheit zustimmt, ist der Beschluss rechtskräftig).

Die Hausverwaltung wird diesbezügliche Kostenvoranschläge einholen. Die gesetzlich zulässige Aufzeichnungszeit der Kameras beträgt 72h. Sollte innerhalb dieser Zeit kein Vorfall gemeldet werden, der gesichert werden soll, so sind die Aufzeichnungen zu löschen.

Bezüglich des Müllraums wird ebenso die Anbringung eines Schildes „Kamera Überwachung“ in Großformat sowie eine bildliche Anleitung zur Zerkleinerung von Kartonagen besprochen.

Zur Sprache kam auch die AirBnB Vermietung, welche von einigen anwesenden Eigentümern nicht erwünscht wird, da dies die Lebensqualität der Hausbewohner deutlich vermindert. Eine Änderung im Wohnungseigentumsvertrag bedarf 100 % der Zustimmung aller Eigentümer. Die Abstimmung soll mittels Umlaufbeschluss erfolgen.

Weiters wurde angemerkt, dass die Türe zur Garage zu Garten hinaus nicht gut schließt. Hr. Lazarevic wird dies überprüfen.

Es wird wieder darauf hingewiesen, dass die Tür aus der Garage zu sperren ist. Dies ist in den anderen Häusern nicht der Fall. Der Punkt wird seitens der Hausverwaltung nochmals überprüft und eine Änderung herbeigeführt.

Weiters wird die Hausverwaltung nochmals beim Bauträger anfragen, warum es den Durchgang neben der Bahn nicht gibt. Dies wurde beim Verkauf zugesagt, dass es einen kurzen Weg zum Hauptbahnhof geben wird. Dies ist jedoch leider nicht der Fall.

Hinsichtlich der Rauchmelder in den Wohnungen wird seitens der Hausverwaltung mitgeteilt, dass diese auch auf Staub reagieren und wird hier empfohlen diese auch ab und zu auszusaugen. Dies verlängert die Lebensdauer.

Im Fitnessraum wird die Anbringung einer Klimmzugstange gewünscht. Es wird geprüft, ob und wo diese angebracht werden kann.

Die Vorausschau 2024 wird erst nach Einlagen der Abrechnungen für Heizung und Kälte erstellt werden können.

Frau Oppitz bedankt sich für die sehr produktive, kommunikative und zielorientierte Versammlung!

Mit freundlichen Grüßen

Palladio Immobilien GmbH