

D^R RESCHREITER

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien

AKADEM. EXPERTE FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG
MSC INTERNATIONAL REAL ESTATE VALUATION

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien

Mag. Dr. August Reschreiter, MSc IREV
Akad. Experte für Immobilienbewertung

Kanzlei
Brandstätte 5/23
1010 Wien

dr.reschreiter@aon.at +43 1 5352254

G u t a c h t e n

**über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der wohnungseigentumstauglichen Objekte im Sinne des § 9 Abs. 1 des
Wohnungseigentumsgesetzes – WEG 2002 – BGBl I 2002/70 idgF**

auf der Liegenschaft

EZ:	344
Grundbuch:	KG 16118 Maria Enzersdorf
Bezirksgericht:	Mödling
GST-NR:	330/3
GST-Adresse:	Hauptstraße 51

zur Begründung von Wohnungseigentum

Wien, am 21.11.2025

Allgemeine Angaben

Auftraggeber:

Modern Living 4 ME GmbH
Falkestraße 1/15
1010 Wien

Zweck und Gegenstand des Gutachtens:

Berechnung der Nutzwerte und Mindestanteile der
wohnungseigentumstauglichen Objekte zum Zwecke der Begründung von
Wohnungseigentum gemäß Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG - BGBl I
2002/70 idgF

Bewertungstichtag:

Tag der Ausfertigung dieses Gutachtens

Unterlagen/Grundlagen:

- . Wohnungseigentumsgesetz 2002, BGBl I 2002/70 idgF
- . Grundbuchsauszug
- . Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Maria Enzersdorf vom
21.3.2024, Aktenzahl: BAU-BB-77PW2/2020, Planwechsel zum Bescheid vom
27.9.2021 und 2.5.2022, samt Plandokumenten (Polierpläne vom 12.7.2023,
4.9.2023, 12.4.2024, 13.5.2024)
- . die aus den Plandokumenten (Polierpläne vom 12.7.2023, 4.9.2023, 12.4.2024,
13.5.2024) ermittelten Nutzflächen – Topografie
- . Empfehlungen für Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten nach dem WEG,
veröffentlicht vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich
zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Sachverständige, Heft 1/2023)

BEFUND

Auf der gegenständlichen Liegenschaft wurden 21 Wohnungen und 5 Reihenhäuser neu errichtet.

Sämtlichen Reihenhäusern und Wohnungen wird ein Kellerabteil als Zubehör zugeordnet.

Allen Erdgeschosswohnungen und Reihenhäusern werden als Zubehör Gartenanteile zugeordnet.

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich 26 KFZ-Abstellplätze im Gebäude, diese werden bewertet.

Der Gartenanteil des Top 1 kann teilweise als KFZ-Abstellplatz genutzt werden, wird aber mangels Wohnungseigentumsobjekteigenschaft nicht als Wohnungseigentum begründet.

Die Liegenschaft umfasst insgesamt **52 wohnungseigentumstaugliche Objekte** (§2 Abs 2 WEG), die sich wie folgt zusammensetzen:

**26 Wohnungen
(davon 5 Reihenhäuser)
26 KFZ-Abstellplätze im Gebäude**

Anzahl der bewerteten Wohnungseigentumsobjekte: **52**

Behördliche Genehmigung:

Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Maria Enzersdorf vom 21.3.2024, Aktenzahl: BAU-BB-77PW2/2020, Planwechsel zum Bescheid vom 27.9.2021 und 2.5.2022, samt Plandokumenten (Polierpläne vom 12.7.2023, 4.9.2023, 12.4.2024, 13.5.2024)

GUTACHTEN

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Geschoß	Nr.	Wohnfläche	Loggia	Terrassen	Garten	Keller		
Erdgeschoß	Top 1	58,65 m²		4,28 m²	26,84 m²	2,99 m²	G1 23,05	G2 3,79
Erdgeschoß	Top 2	54,88 m²		7,24 m²	16,20 m²	3,15 m²		
Erdgeschoß	Top 3	64,92 m²	8,73 m²	7,31 m²	26,74 m²	3,15 m²	T1 4,58m²	T2 2,73m²
Erdgeschoß	Top 4	63,67 m²	12,47 m²	8,47 m²	42,17 m²	3,29 m²	T1 4,58m²	T2 3,89m²
Erdgeschoß	Top 5	92,63 m²	17,82 m²	9,21 m²	30,96 m²	2,97 m²	T1 5,87m²	T2 3,34m²
Erdgeschoß	M1	133,18 m²		20,59 m²	90,85 m²	4,05 m²		
Erdgeschoß	M2	131,91 m²		41,29 m²	243,15 m²	3,78 m²		
Erdgeschoß	M3	138,82 m²	3,05 m²	14,60 m²	55,04 m²	2,77 m²	G1 23,79+3,25	G2 28,00
Erdgeschoß	M4	139,66 m²	3,09 m²	14,50 m²	60,24 m²	3,50 m²	G1 22,29+3,25	G2 34,70
Erdgeschoß	M5	142,32 m²	3,11 m²	14,74 m²	79,73 m²	2,41 m²	G1 25,02+3,25	G2 51,46
OG	Top 6	68,41 m²	2,43 m²	4,83 m²		3,04 m²		
OG	Top 7	30,95 m²				3,04 m²		
OG	Top 8	41,90 m²	2,78 m²			3,04 m²	L1 1,39	L2 1,39
OG	Top 9	73,48 m²	2,86 m²	5,26 m²		3,04 m²		
OG	Top 10	50,92 m²	8,56 m²			3,25 m²		
OG	Top 11	63,37 m²	11,97 m²			3,18 m²		
OG	Top 12	62,53 m²	10,01 m²			3,15 m²		
OG	Top 13	72,47 m²		14,17 m²		3,15 m²		
DG	Top 14	99,45 m²		11,77 m²		3,30 m²	T1 7,34m²	T2 4,43m²
DG	Top 15	41,01 m²	2,78 m²			2,61 m²	L1 1,39	L2 1,39
DG	Top 16	69,55 m²		7,26 m²		2,49 m²	T1 3,24m²	T2 4,02m²
DG	Top 17	50,12 m²		8,57 m²		2,51 m²		
DG	Top 18	56,91 m²		12,20 m²		2,54 m²		
DG	Top 19	57,05 m²		10,24 m²		2,56 m²		
DG	Top 20	99,17 m²		21,19 m²		2,35 m²		
DG	Top 21	66,27 m²		5,56 m²		2,39 m²		

Hinsichtlich der KFZ-Abstellplätze im Gebäude (UG) wird von einer Markierung in der Größe von 12,5m² ausgegangen (5,00m x 2,50m).

§ 7 WEG

Die Nutzfläche ist in Quadratmetern auszudrücken. Sie ist auf Grund des behördlich genehmigten Bauplans zu berechnen. Ist dies jedoch nicht möglich oder wird eine Abweichung des Bauplans vom Naturmaß des jeweiligen Wohnungseigentumsobjekts um mehr als 3 vH erwiesen, so ist dessen Nutzfläche nach dem Naturmaß zu berechnen.

An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden. Diese sind in der Nutzflächenaufstellung nicht berücksichtigt.

ERMITTLUNG DER ABSTRICHE UND ZUSCHLÄGE FÜR DIE NUTZWERTBERECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN:

- 1) Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und nach Vergleichsobjekten festgestellt, wobei als Regelnutzwert pro m² (RNW/m²) der Wert 1,000 als Bezugsbasis dient. **Der Regelnutzwert von 1 wird für die Wohnung Top 11 im 1. OG angenommen.**
- 2) Der Nutzwert eines wohnungseigentumstauglichen Objektes oder eines Zubehörobjektes wird unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt (§ 8 Abs. 1 WEG 2002).
Nutzwerte von Zubehörobjekten iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002, deren errechneter Wert unter eins liegt, werden auf eins aufgerundet.
- 3) Werterhöhende oder wertmindernde Ansätze, die insgesamt nur einen Abstrich oder Zuschlag von nicht mehr als 2% rechtfertigen würden, sind i.S. des § 8 Abs. 3 WEG 2002 zu vernachlässigen.
- 4) Allfällig vorh. (befestigte) Terrassen, Vorplätze und Balkone o.ä. werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt werteehöhend mit 25 Prozent berücksichtigt.
Hiebei wird die Nutzfläche mit dem anzuwendenden Regelnutzwert des Objektes multipliziert und der sich daraus iSd. § 8 Abs. 1 WEG 2002 errechnete Einzelnutzwert dem Nutzwert des selbständigen Objektes hinzugerechnet.
- 5) Loggien werden mit 50%, Veranden mit 75% des zugehörigen Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.
- 6) Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindlichen KFZ-Stellplätze im Gebäude werden mit 50% des RNW bewertet.

REGELNUTZWERTE

RNW für Wohnung und Reihenhaus	1,000
RNW für Kellerabteil	0,200
RNW für KFZ-Stellplatz im Gebäude	0,500
RNW für Gartenanteil je m ²	0,100

ABSTRICHE:

A 1 =	-5,0 %	für Wohnung in EG-Lage
A 2 =	-2,5%	für Wohnung mit überwiegender Straßenorientierung
A 3 =	-2,5%	für Wohnung mit nur einem WC und Bad in einem Raum

ZUSCHLÄGE

Z 1 =	+2,5 %	für Wohnung mit direktem Gartenzugang
Z 2 =	+5,00 %	für Wohnung in DG-Lage

FESTSTELLUNG DER EINZELNUTZWERTE

Geschoß	Nr.	Wohnfläche	Loggia	Terrassen	Garten	Keller												NUTZWERT
Erdgeschoß	Top 1	58,65 m²		4,28 m²	26,84 m²	2,99 m²	G1 23,05	G2 3,79	Z1 +0,025		Straßenorientierung	A1 -0,05	A2 -0,025					0,95
Erdgeschoß	Top 2	54,88 m²		7,24 m²	16,20 m²	3,15 m²			Z1 +0,025		Straßenorientierung	A1 -0,05	A2 -0,025					0,95
Erdgeschoß	Top 3	64,92 m²	8,73 m²	7,31 m²	26,74 m²	3,15 m²	T1 4,58 m²	T2 2,73 m²	Z1 +0,025			A1 -0,05						0,975
Erdgeschoß	Top 4	63,67 m²	12,47 m²	8,47 m²	42,17 m²	3,29 m²	T1 4,58 m²	T2 3,89 m²	Z1 +0,025			A1 -0,05						0,975
Erdgeschoß	Top 5	92,63 m²	17,82 m²	9,21 m²	30,96 m²	2,97 m²	T1 5,87 m²	T2 3,34 m²	Z1 +0,025			A1 -0,05						0,975
Erdgeschoß	M1	133,18 m²		20,59 m²	90,85 m²	4,05 m²												1
Erdgeschoß	M2	131,91 m²		41,29 m²	243,15 m²	3,78 m²												1
Erdgeschoß	M3	138,82 m²	3,05 m²	14,60 m²	55,04 m²	2,77 m²	G1 23,79+3,25	G2 28,00										1
Erdgeschoß	M4	139,66 m²	3,09 m²	14,50 m²	60,24 m²	3,50 m²	G1 22,29+3,25	G2 34,70										1
Erdgeschoß	M5	142,32 m²	3,11 m²	14,74 m²	79,73 m²	2,41 m²	G1 25,02+3,25	G2 51,46										1
OG	Top 6	68,41 m²	2,43 m²	4,83 m²		3,04 m²					Straßenorientierung		A2 -0,025					0,975
OG	Top 7	30,95 m²				3,04 m²			Bad-WC 1x	A3 -0,025	Straßenorientierung		A2 -0,025					0,95
OG	Top 8	41,90 m²	2,78 m²			3,04 m²	L1 1,39	L2 1,39	Bad-WC 1x	A3 -0,025	Straßenorientierung		A2 -0,025					0,95
OG	Top 9	73,48 m²	2,86 m²	5,26 m²		3,04 m²					Straßenorientierung		A2 -0,025					0,975
OG	Top 10	50,92 m²	8,56 m²			3,25 m²			Bad-WC 1x	A3 -0,025								0,975
OG	Top 11	63,37 m²	11,97 m²			3,18 m²			VGL									1
OG	Top 12	62,53 m²	10,01 m²			3,15 m²												1
OG	Top 13	72,47 m²		14,17 m²		3,15 m²												1
OG	Top 14	99,45 m²		11,77 m²		3,30 m²	T1 7,34 m²	T2 4,43 m²			Straßenorientierung	Z2 +0,05	A2 -0,025					1,025
OG	Top 15	41,01 m²	2,78 m²			2,61 m²	L1 1,39	L2 1,39	Bad-WC 1x	A3 -0,025	Straßenorientierung	Z2 +0,05	A2 -0,025					1
OG	Top 16	69,55 m²		7,26 m²		2,49 m²	T1 3,24 m²	T2 4,02 m²			Straßenorientierung	Z2 +0,05	A2 -0,025					1,025
OG	Top 17	50,12 m²		8,57 m²		2,51 m²						Z2 +0,05						1,05
OG	Top 18	56,91 m²		12,20 m²		2,54 m²						Z2 +0,05						1,05
OG	Top 19	57,05 m²		10,24 m²		2,56 m²						Z2 +0,05						1,05
OG	Top 20	99,17 m²		21,19 m²		2,35 m²						Z2 +0,05						1,05
OG	Top 21	66,27 m²		5,56 m²		2,39 m²						Z2 +0,05						1,05

NUTZWERTBERECHNUNG

Wohnungen, Reihenhäuser

TOP	Geschoss	Raumkategorie/ Raumname	Fläche in m ²	Faktor	Nutzwerte exakt	Nutzwerte gerundet
Top 1						
Nutzfläche Wohnen	EG	Wohnen	58,65	0,950	55,72	56
Zuschlag	EG	Terrasse	4,28	0,238	1,02	1
Zubehör	EG	Garten 1 Top 1	23,05	0,100	2,31	2
Zubehör	EG	Garten 2 Top 1	3,79	0,100	0,38	1
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 1	2,99	0,200	0,60	1
Nutzwert gesamt						61
Top 2						
Nutzfläche Wohnung	EG	Wohnen	54,88	0,950	52,14	52
Zuschlag	EG	Terrasse	7,24	0,238	1,72	2
Zubehör	EG	Garten Top 2	16,20	0,100	1,62	2
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 2	3,15	0,200	0,63	1
Nutzwert gesamt						57
Top 3						
Nutzfläche Wohnung	EG	Wohnen	64,92	0,975	63,30	
	EG	Loggia	8,73	0,488	4,26	
		zusammen	73,65		67,56	68
Zuschlag	EG	Terrasse 1	4,58	0,244	1,12	1
Zuschlag	EG	Terrasse 2	2,73	0,244	0,67	1
Zubehör	EG	Garten Top 3	26,74	0,100	2,67	3
Zubehör	EG	Kellerabteil KA Top 3	3,15	0,200	0,63	1
Nutzwert gesamt						74
Top 4						
Nutzfläche Wohnung	EG	Wohnen	63,67	0,975	62,08	
	EG	Loggia	12,47	0,488	6,09	
		zusammen			68,17	68

Zuschlag	EG	Terrasse 1	4,58	0,244	1,12	1
Zuschlag	EG	Terrasse 2	3,89	0,244	0,95	1
Zubehör	EG	Garten Top 4	42,17	0,100	4,22	4
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 4	3,29	0,200	0,66	1
Nutzwert gesamt					0,00	75
Top 5						
Nutzfläche Wohnung	EG	Wohnen	92,63	0,975	90,31	
	EG	Loggia	17,82	0,488	8,70	
		zusammen			99,01	99
Zuschlag	EG	Terrasse 1	5,87	0,244	1,43	1
Zuschlag	EG	Terrasse 2	3,34	0,244	0,81	1
Zubehör	EG	Garten Top 5	30,96	0,100	3,10	3
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 5	2,97	0,200	0,59	1
Nutzwert gesamt						105
M1						
Nutzfläche Wohnung	EG	Wohnen	133,18	1,000	133,18	133
Zuschlag	EG	Terrasse	20,59	0,250	5,15	5
Zubehör	EG	Garten M1	90,85	0,100	9,09	9
Zubehör	KG	Kellerabteil KA M1	4,05	0,200	0,81	1
Nutzwert gesamt						148
M2						
Nutzfläche Wohnung	EG	Wohnen	131,91	1,000	131,91	132
Zuschlag	EG	Terrasse	41,29	0,250	10,32	10
Zubehör	EG	Garten M2	243,15	0,100	24,32	24
Zubehör	KG	Kellerabteil KA M2	3,78	0,200	0,76	1
Nutzwert gesamt						167
Top M3						
Nutzfläche Wohnung	EG	Wohnen	138,82	1,000	138,82	
	EG	Loggia	3,05	0,500	1,53	
		zusammen			140,35	140

Zuschlag	EG	Terrasse	14,60	0,250	3,65	4
Zubehör	EG	Garten 1 M3	27,04	0,100	2,70	3
Zubehör	EG	Garten 2 M3	28,00	0,100	2,80	3
Zubehör	KG	Kellerabteil KA M3	2,77	0,200	0,55	1
Nutzwert gesamt						151
Top M4						
Nutzfläche Wohnung	EG	Wohnen	139,66	1,000	139,66	
	EG	Loggia	3,09	0,500	1,55	
		zusammen			141,21	141
Zuschlag	EG	Terrasse	14,50	0,250	3,63	4
Zubehör	EG	Garten 1 M4	25,54	0,100	2,55	3
Zubehör	EG	Garten 2 M4	34,70	0,100	3,47	3
Zubehör	KG	Kellerabteil KA M4	3,50	0,200	0,70	1
Nutzwert gesamt						152
Top M5						
Nutzfläche Wohnen	EG	Wohnen	142,32	1,000	142,32	
	EG	Loggia	3,11	0,500	1,56	
		zusammen			143,88	144
Zuschlag	EG	Terrasse	14,74	0,250	3,69	4
Zubehör	EG	Garten 1 M5	28,27	0,100	2,83	3
Zubehör	EG	Garten 2 M5	51,46	0,100	5,15	5
Zubehör	KG	Kellerabteil KA M5	2,41	0,200	0,48	1
Nutzwert gesamt						157
Top 6						
Nutzfläche Wohnung	OG	Wohnen	68,41	0,975	66,70	
	OG	Loggia	2,43	0,488	1,19	
		zusammen			67,89	68
Zuschlag	OG	Terrasse	4,83	0,244	1,18	1
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 6	3,04	0,200	0,61	1
Nutzwert gesamt						70

Top 7						
Nutzfläche Wohnung	OG	Wohnen	30,95	0,950	29,40	29
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 7	3,04	0,200	0,61	1
Nutzwert gesamt						30
Top 8						
Nutzfläche Wohnung	OG	Wohnen	41,90	0,950	39,81	
	OG	Loggia 1	1,39	0,475	0,66	
	OG	Loggia 2	1,39	0,475	0,66	
		zusammen			41,13	41
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 8	3,04	0,200	0,61	1
Nutzwert gesamt						42
Top 9						
Nutzfläche Wohnung	OG	Wohnen	73,48	0,975	71,64	
	OG	Loggia	2,86	0,488	1,40	
		zusammen			73,04	73
Zuschlag	OG	Balkon	5,26	0,244	1,28	1
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 9	3,04	0,200	0,61	1
Nutzwert gesamt						75
Top 10						
Nutzfläche Wohnung	OG	Wohnen	50,92	0,975	49,65	
	OG	Loggia	8,56	0,488	4,18	
		zusammen			53,83	54
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 10	3,25	0,200	0,65	1
Nutzwert gesamt						55
Top 11						
Nutzfläche Wohnung	OG	Wohnen	63,37	1,000	63,37	
	OG	Loggia	11,97	0,500	5,99	
		zusammen			69,36	69
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 11	3,18	0,200	0,64	1

Nutzwert gesamt						70
Top 12						
Nutzfläche Wohnung	OG	Wohnen	62,53	1,000	62,53	
	OG	Loggia	10,01	0,500	5,01	
		zusammen			67,54	68
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 12	3,15	0,200	0,63	1
Nutzwert gesamt						69
Top 13						
Nutzfläche Wohnung	OG	Wohnen	72,47	1,000	72,47	72
Zuschlag	OG	Terrasse	14,17	0,250	3,54	4
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 13	3,15	0,200	0,63	1
Nutzwert gesamt						77
Top 14						
Nutzfläche Wohnung	DG	Wohnen	99,45	1,025	101,94	102
Zuschlag	DG	Terrasse 1	7,34	0,256	1,88	2
Zuschlag	DG	Terrasse 2	4,43	0,256	1,13	1
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 14	3,30	0,200	0,66	1
Nutzwert gesamt						106
Top 15						
Nutzfläche Wohnung	DG	Wohnen	41,01	1,000	41,01	
	DG	Loggia 1	1,39	0,500	0,70	
	DG	Loggia 2	1,39	0,500	0,70	
		zusammen			42,41	42
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 15	2,61	0,200	0,52	1
Nutzwert gesamt						43
Top 16						
Nutzfläche Wohnung	DG	Wohnen	69,55	1,025	71,29	71
Zuschlag	DG	Terrasse 1	3,24	0,256	0,83	1
Zuschlag	DG	Terrasse 2	4,02	0,256	1,03	1

Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 16	2,49	0,200	0,50	1
Nutzwert gesamt						74
Top 17						
Nutzfläche Wohnung	DG	Wohnen	50,12	1,050	52,63	53
Zuschlag	DG	Terrasse	8,57	0,263	2,25	2
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 17	2,51	0,200	0,50	1
Nutzwert gesamt						56
Top 18						
Nutzfläche Wohnung	DG	Wohnen	56,91	1,050	59,76	60
Zuschlag	DG	Terrasse	12,20	0,263	3,21	3
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 18	2,54	0,200	0,51	1
Nutzwert gesamt						64
Top 19						
Nutzfläche Wohnung	DG	Wohnen	57,05	1,050	59,90	60
Zuschlag	DG	Terrasse	10,24	0,263	2,69	3
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 19	2,56	0,200	0,51	1
Nutzwert gesamt						64
Top 20						
Nutzfläche Wohnung	DG	Wohnen	99,17	1,050	104,13	104
Zuschlag	DG	Terrasse	21,19	0,263	5,57	6
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 20	2,35	0,200	0,47	1
Nutzwert gesamt						111
Top 21						
Nutzfläche Wohnung	DG	Wohnen	66,27	1,050	69,58	70
Zuschlag	DG	Terrasse	5,56	0,263	1,46	1
Zubehör	KG	Kellerabteil KA Top 21	2,39	0,200	0,48	1
Nutzwert gesamt						72

KFZ-Abstellplätze

Nutzwerte							
PKW Stellplatz	Geschoss	Raumkategorie/ Raumname	Fläche in m ²	Faktor	Nutzwerte exakt	Nutzwerte gerundet	Nutzwert gesamt
PKW Stellplatz 1	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 2	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 3	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 4	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 5	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 6	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 7	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 8	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 9	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 10	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 11	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 12	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 13	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 14	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 15	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 16	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 17	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 18	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 19	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 20	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 21	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 22	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 23	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 24	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 25	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6
PKW Stellplatz 26	1. UG	Tiefgarage	12,50	0,500	6,25	6	6

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnungen/ Reihenhäuser

TOP	Nutzwert	Mindestanteil
Wohnung Top 1, samt Garten 1 Top 1, Garten 2 Top 1 und KA Top 1		
Nutzwert gesamt	61	61 /2.381
Wohnung Top 2, samt Garten Top 2 und KA Top 2		
Nutzwert gesamt	57	57 /2.381
Wohnung Top 3, samt Garten Top 3 und KA 3		
Nutzwert gesamt	74	74 /2.381
Wohnung Top 4, samt Garten Top 4 und KA Top 4		
Nutzwert gesamt	75	75 /2.381
Wohnung Top 5, samt Garten 5 und KA Top 5		
Nutzwert gesamt	105	105 /2.381
Wohnung Top M1, samt Garten M1 und KA M1		
Nutzwert gesamt	148	148 /2.381
Wohnung Top M2, samt Garten M2 und KA M2		
Nutzwert gesamt	167	167 /2.381
Wohnung Top M3, samt Garten 1 M3, Garten 2 M3 und KA M3		
Nutzwert gesamt	151	151 /2.381
Wohnung Top M4, samt Garten 1 M4, Garten 2 M4 und KA M4		
Nutzwert gesamt	152	152 /2.381
Wohnung Top M5, samt Garten 1 M5, Garten 2 M5 und KA M5		
Nutzwert gesamt	157	157 /2.381
Wohnung Top 6, samt KA Top 6		
Nutzwert gesamt	70	70 /2.381
Wohnung Top 7, samt KA Top 7		
Nutzwert gesamt	30	30 /2.381
Wohnung Top 8, samt KA Top 8		
Nutzwert gesamt	42	42 /2.381
Wohnung Top 9, samt KA Top 9		
Nutzwert gesamt	75	75 /2.381
Wohnung Top 10, samt KA Top 10		
Nutzwert gesamt	55	55 /2.381
Wohnung Top 11, samt KA Top 11		
Nutzwert gesamt	70	70 /2.381
Wohnung Top 12, samt KA Top 12		
Nutzwert gesamt	69	69 /2.381
Wohnung Top 13, samt KA Top 13		
Nutzwert gesamt	77	77 /2.381

Wohnung Top 14, samt KA Top 14		
Nutzwert gesamt	106	106 /2.381
Wohnung Top 15, samt KA Top 15		
Nutzwert gesamt	43	43 /2.381
Wohnung Top 16, samt KA Top 16		
Nutzwert gesamt	74	74 /2.381
Wohnung Top 17, samt KA Top 17		
Nutzwert gesamt	56	56 /2.381
Wohnung Top 18, samt KA Top 18		
Nutzwert gesamt	64	64 /2.381
Wohnung Top 19, samt KA Top 19		
Nutzwert gesamt	64	64 /2.381
Wohnung Top 20, samt KA Top 20		
Nutzwert gesamt	111	111 /2.381
Wohnung Top 21, samt KA Top 21		
Nutzwert gesamt	72	72 /2.381

KFZ – Abstellplätze

PKW Abstellplatz	Nutzwert	Mindestanteil
PKW Stellplatz 1, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 2, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 3, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 4, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 5, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 6, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 7, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 8, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 9, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 10, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 11, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 12, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 13, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 14, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 15, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 16, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 17, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 18, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381

PKW Stellplatz 19, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 20, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 21, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 22, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 23, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 24, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 25, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381
PKW Stellplatz 26, Tiefgarage		
Nutzwert gesamt	6	6 / 2.381

Wien, am 21.11.2025

Der Sachverständige:



SV Mag. Dr. August Reschreiter, MSc IREV
Akad. Experte für Immobilienbewertung

Allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien